



WAB-B3.6740.209.2017.MM-6

Nr kan. 8653/2017

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

"BUDOWLANI"

wpl. 04-07-2017
wysl. 19041P
L.dz. 4381P Podpis.....

BT
Przełęcz 4.07.2017

Wrocław, dn.
(miejsowość i data)

30-06-2017

DECYZJA NR 3477/2017

Na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.), i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, (j. t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1257), oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym, (j. t. Dz. U. z 09 czerwca 2016 r., poz. 814), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14 marca 2017 r., złożonego przez Jacka Okniańskiego w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej „Jabłeczna 22-36” we Wrocławiu, (adres do korespondencji dla pełnomocnika Rynek 39-40, 58-100 Świdnica),

odmawiam zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę / rozbiórkę¹⁾

na rzecz: Wspólnoty Mieszkaniowej „Jabłeczna 22-36” we Wrocławiu
(podać imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres)

dla inwestycji polegającej na:

budowie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości 60 stanowisk wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 11/6, AM-8, obręb Gaj przy ulicy Brzoskwiniowej we Wrocławiu.

UZASADNIENIE

W dniu 14 marca 2017 r. do tutejszego Wydziału wpłynął wniosek Jacka Okniańskiego, złożony w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej „Jabłeczna 22-36” we Wrocławiu, (adres do korespondencji dla pełnomocnika: Rynek 39-40, 58-100 Świdnica), o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie decyzji pozwolenia na budowę miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości 60 stanowisk wraz z infrastrukturą techniczną na terenie części działki nr 11/6, AM-8, obręb Gaj przy ulicy Brzoskwiniowej we Wrocławiu.

Inwestor dołączył oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane.

Pismem znak WAB-B3.6740.209.2017.MM-2 z dnia 21 kwietnia b.r. wezwano inwestora do uzupełnienia braków formalnych we wniosku.

W dniu 11 maja b.r. inwestor uzupełnił brakujące dokumenty.

W oparciu o dane wynikające z wniosku oraz projektu zagospodarowania terenu, (w którym zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1c ustawy Prawo budowlane, projektant wyznaczył obszar oddziaływania obiektu), organ administracji architektoniczno-budowlanej ustalił stan prawny nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania i na tej podstawie określił strony postępowania. Pismem znak WAB-B3.6740.209.2017.MM-3 z dnia 16 maja 2017 r. w oparciu o dane zawarte w Katastrze Miejskim Wrocławia, o wszczęciu postępowania administracyjnego poinformowano strony.

W myśl przepisu Art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego „Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza:

- 1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w

szczegółowości określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
- 4) wykonanie - w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 1 pkt 2, także sprawdzenie projektu przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu, lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7."

W myśl art. 35 ust. 3 cytowanej ustawy w razie stwierdzenia naruszeń, w przedstawnym powyżej zakresie, właściwy organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia.

Po sprawdzeniu przedłożonej dokumentacji, postanowieniem Prezydenta Wrocławia nr 1585/2017 z dnia 23 maja 2017 r. znak WAB-B3.6740.209.2017.MM-4, nałożony został na inwestora obowiązek uzupełnienia wniosku:

- w zakresie wytycznych zawartych w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, (D.U. z 2015 r. poz. 1554), poprzez:
 1. właściwe opracowanie projektu budowlanego w sposób uniemożliwiający jego dekomplektację, (zgodnie z § 6 ust. 1),
 2. dokonanie korekty zbiorczego bilansu powierzchni działki, (zgodnie z § 11 ust. 2 pkt 1),
 - na podstawie wytycznych zawartych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.), poprzez:
 1. doprowadzenie do zgodności z decyzją ustalającą warunki zabudowy nr 6888/2016 z dnia 27 grudnia 2016 r. w zakresie nasadzeń zieleni wysokiej, (zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1),
 2. poprawne wskazanie nazwy inwestora w części opisowej projektu instalacji elektrycznej,
- w wyznaczonym terminie **do 9 czerwca 2017 r.**

W dniu 8 czerwca Inwestor dostarczył uzupełniony projekt budowlany.

Postanowieniem Prezydenta Wrocławia nr 1835/2017 z dnia 13 czerwca 2017 r. znak WAB-B3.6740.209.2017.MM-5, ponownie nałożony został na inwestora obowiązek uzupełnienia wniosku poprzez:

- Doprowadzenie projektu zagospodarowania terenu do stanu zgodnego z uwarunkowaniami wskazanymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422), w zakresie usytuowania miejsc postojowych we właściwej odległości od granicy działki, (zgodnie z § 19 ust. 2 pkt 3 odległość ta powinna wynosić 16,00 m z uwagi na fakt, że ilość miejsc postojowych w wyniku rozbudowy istniejącego parkingu wynosić będzie powyżej 60 mp.),
 - Doprecyzowanie części rysunkowej, sporządzonej na mapie poprzez uzupełnienie charakterystycznych rzędnych, wymiarów i wzajemnych odległości obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych oraz ich przeznaczenia zgodnie z zapisem zawartym w § 8 ust. 3 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, (Dz. U. z 2015 poz.1554),
- w wyznaczonym terminie **do 30 czerwca 2017 r.**

W dniu 27 czerwca Inwestor dostarczył uzupełniony projekt budowlany wykonany i sprawdzony zgodnie z art. 20 ust. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane, przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym, na dzień opracowania projektu, zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust 7 w/w ustawy. Projekt zawiera oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej na podstawie art. 20 ust 4 ustawy Prawo budowlane.

Zamierzenie inwestycyjne spełnia warunki ustalone w decyzji nr 6888/2016 z dnia 27 grudnia 2016 r., ustalającej na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Jabłeczna 22-36 we Wrocławiu warunki zabudowy terenu obejmującego część działki nr 11/6, AM-8, obręb Gaj we Wrocławiu w zakresie dotyczącym:

1. rodzaju i funkcji zabudowy - jako parking terenowy wraz z obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej,
2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi - inwestycja nie jest wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, (Dz. U. z 2016 r. poz. 71),
3. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - w obszarze zainwestowania brak jest obiektów lub terenów objętych formami ochrony zabytków, teren inwestycji nie jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, inwestycja znajduje się na terenie ogólnomiejskiej archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej „OW”, obowiązującej w „Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia" co powoduje, że w razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie że są zabytkami, na inwestorze ciąży obowiązek zawiadomienia o tym Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu,

4. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji – zasilanie oświetlenia terenu z istniejącej sieci oświetleniowej, wody opadowe zagospodarowane na terenie działki nr 11/6, AM-8, obręb Gaj poprzez odprowadzenie do zbiorników retencyjnych i rozsączenie, dojazd do terenu poprzez dwa istniejące zjazdy z ulicy Brzoskwiniowej drogą wewnętrzną na działkę inwestora nr 11/10, AM-8, obręb Gaj,
5. interesów osób trzecich – zamierzenie inwestycyjne nie narusza warunków ochrony interesów osób trzecich.

Pomimo, że planowana na części działki nr 11/6 inwestycja polega na budowie 60 miejsc postojowych sprawę należy rozpatrywać pod kątem zagospodarowania całej powierzchni działki z uwagi na fakt, że na pozostałej jej części istnieje już parking na 77 miejsc postojowych, co wynika z danych wskazanych na mapie zagospodarowania terenu.

W wyniku realizacji powyższego zadania powstałby zespół parkingów o sumarycznej ilości 137 miejsc postojowych. Zaistniała sytuacja powoduje, że w sprawie nie może mieć zastosowania jedynie przepis zawarty w § 19 ust. 2 pkt 2, ustalający odległość miejsc postojowych od granicy działki na 6,00 m w przypadku gdy liczba stanowisk nie przekracza 60.

W przypadku gdy liczba miejsc postojowych zespołu parkingów wynosi 137 inwestor zobowiązany jest spełnić warunki określone w § 19 ust. 2 pkt 3 to znaczy zachować odległość 16,00 m od granicy działki oraz warunki określone w § 19 ust. 1 pkt 3 to znaczy zachować odległość 20,00 m od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym.

W świetle powyższego stwierdza się, że przyjęte przez inwestora warunki usytuowania obiektu nie spełniają wymagań Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422), z powodu:

- lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości łącznej 137 w zbliżeniu do granicy z działką nr 59, AM-8, obręb Gaj w odległości 6,00 m, (zgodnie z § 19 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia j.w. odległość ta powinna wynosić nie mniej niż 16,00 m od sąsiedniej działki budowlanej i nie mniej niż 20,00 m od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym).

Z uwagi na nieskuteczne uzupełnienie projektu budowlanego zgodnie z zapisem art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego, orzekam jak w sentencji decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Uiszczono opłatę skarbową
w kwocie: 202,00 zł
na podstawie ustawy o opłacie skarbowej
z dnia 16 listopada 2006 roku
(jednolity tekst Dz. U. z 2016 r., Poz. 1827)



(pieczęć okrągła)

Z up. PREZYDENTA
Anna Wilczyńska
KIEROWNIK ZESPOŁU
Architektoniczno-Budowlanego

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Załączniki:
Projekt budowlany

Otrzymują, (strony postępowania):
Wg rozdzielnika na odwrocie strony

Rozdzielnik:

1	Jacek Okniański – pełnomocnik inwestora + 1 egz. załącznika (2 egz. zwrot)
2	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani”
3	Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta
4	WAB + 1 egz. załącznika
	Do wiadomości:
1	Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
2	Departament Nieruchomości i Eksploatacji

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII, (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII, (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórke”.

2) Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r. Poz.353 z późniejszymi zmianami)