



WAB-B4.6740.947.2020.FZ-1
Nr kanc. 32351/2020

Wrocław, dn. 09-11-2020

ZAŚWIADCZENIE nr 15243/2020

Na podstawie art. 217 § 1 i § 2 ust. 2 oraz art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r., poz. 256) oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (jednolity tekst Dz. U. z 2020r., poz. 920),

po rozpatrzeniu wniosku, który wpłynął do tutejszego Wydziału 15.10.2020r., gdzie wnioskodawcą jest BUDOTEX Invest Sp. z o.o. AGAT Sp. k. z siedzibą przy ul. Czekoladowej 49A we Wrocławiu, zaświadcza się że **decyzja Prezydenta Wrocławia nr 4357/2020 z dnia 12.10.2020r.**, wydana na rzecz wnioskodawcy – BUDOTEX Invest Sp. z o.o. AGAT Sp. k. z siedzibą przy ul. Czekoladowej 49A we Wrocławiu, zmieniająca pozwolenie na budowę **zespołu dwóch budynków: budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku hotelowego wraz z zagospodarowaniem terenu oraz instalacjami zewnętrznymi: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, oświetlenia, teletechniki** (z wyłączeniem przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczego, telekomunikacyjnego oraz sieci energetycznej wraz ze złączem kablowym) przy ul. Rogowskiej 129 i 129a we Wrocławiu (działka nr 16 AR_6 obręb Nowy Dwór), w dniu 29.10.2020r., stała się decyzją ostateczną.

KIEROWNIK ZESPOŁU
ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO
Elżbieta Łabuz

Otrzymują:

1. BUDOTEX Sp. z o.o. AGAT Sp. k.
ul. Czekoladowa 49A 52-326 Wrocław
2. a/a

Wpłynęło, dnia:

1.7.11- 2020

PB BUDOTEX Sp. z o.o.

Kozalik



WAB-B4.6740.365.2019.EŁ-5
Nr kanc. 11778/2019
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

Wrocław, 29.04.2019
(miejscowość i data)

DECYZJA NR/2019

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2017r., poz. 1202 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2018r., Poz. 2096 z póź. zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia 09.04.2019r. (uzupełnionego w dniu 25.04.2019r.)

zatwierdzam projekt budowlany²⁾ i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾

dla:

Przedsiębiorstwa Budowlanego BUDOTEX Sp. z o. o.
ul. Czekoladowa 49a, Wrocław (52-326)
(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

realizację zespołu dwóch budynków: budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku hotelowego wraz z zagospodarowaniem terenu oraz instalacjami zewnętrznymi: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, oświetlenia, teletechniki (z wyłączeniem przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczego, telekomunikacyjnego oraz sieci energetycznej wraz ze złączem kablowym) przy ul. Rogowskiej 129 i 129a we Wrocławiu (dz. nr 16 AM 6 obręb Nowy Dwór)

autor projektu: dr inż. arch. Elżbieta Michaluszko posiadająca uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń o numerze 61/88/UW, członek Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem DS-0487.

(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego, rodzaj(e) obiektu(-ów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy, imię i nazwisko projektanta oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz Informacja o wpisie na listę członków właściwej Izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

- obszar prac budowlanych należy zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych,
- roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym (przestrzegać opinii, uzgodnień i decyzji w nim zawartych) i przy zachowaniu obowiązujących przepisów dotyczących ich realizacji,
- należy przestrzegać zapisów ustawy z dnia 14.12.2012 roku o odpadach (Dz. U. z 2013r., poz. 21),
- zgodnie z art. 85 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska w trakcie prowadzenia robót budowlanych należy stosować metody ograniczające przedostawanie się pyłów do powietrza i jego zanieczyszczenie, w szczególności: mycie pojazdów

Wydział Architektury i Budownictwa
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. TCOM +48 71 777 77 77
fax +48 71 777 71 18
wab@um.wroc.pl
bio.um.wroc.pl

- obsługujących budowę i zabezpieczenie osłonami strefy robót powodujących znaczne zapylenie,
- kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia,
- 2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie ²⁾; nakładam na Inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy Prawo budowlane oraz na podstawie § 2 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego – Dz. U. z 2001 r. Nr 138, poz. 1554.

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 i pkt 4, art. 42 ust. 1, ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane ³⁾

UZASADNIENIE

W dniu 09.04.2019r. do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia wpłynął wniosek Inwestora – Przedsiębiorstwa Budowlanego BUDOTEX Sp. z o. o., reprezentowanego przez pełnomocnika Panią Elżbietę Michałuszkę, w sprawie pozwolenia na budowę zespołu 2 budynków: budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku hotelowego wraz ze zjazdem drogowym i zagospodarowaniem terenu oraz instalacjami zewnętrznymi: wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oświetlenia i teletechniki z wyłączeniem przyłączy wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, przyłącza ciepłowniczego, telekomunikacyjnego oraz sieci energetycznej ze złączami kablowymi na działce nr 16 AM 6 obręb Nowy Dwór.

Ponieważ wniosek nie czynił zadość wymaganiom przepisów, organ wezwał Inwestora w trybie art. 64 § 2 Kpa, pismem z dnia 18.04.2019r. do usunięcia wskazanych braków.

W dniu 25.04.2019r. pełnomocnik Inwestora przedłożył brakujące dokumenty, wobec czego organ uznał, że wniosek jest kompletny i spełnia wymagania obowiązujących przepisów.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane tut. organ, na podstawie danych uzyskanych drogą elektroniczną zawartych w ewidencji gruntów i nieruchomości z zasobu zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego, dokonał analizy stron postępowania, odnosząc się m.in. do określonego przez projektanta obszaru oddziaływania inwestycji, wykazanego zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1c) ww. ustawy.

Zgodnie z wymaganiem art. 61 § 4 Kpa, strony postępowania zawiadomieniem z dnia 08.05.2019r. zostały poinformowane o wszczęciu z dniem 25.04.2019r. postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie oraz o uprawnieniach wynikających z art. 10 Kpa.

Zgodnie z art. 35 ust.1 ustawy Prawo budowlane, przed wydaniem pozwolenia na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności 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 oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
- 4) wykonanie – w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenie projektu architektoniczno – budowlanego - 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.

- 5) spełnienie wymagań określonych w art. 60 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529) - w przypadku inwestycji na nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w tej ustawie, oddanej w użytkowanie wieczyste lub sprzedanej w trybie określonym w art. 53 ust. 1 lub 2 tej ustawy, przeznaczonej na wynajem o czynszu najmu określonym zgodnie z przepisami rozdziału 7 tej ustawy, zwanej dalej "inwestycją KZN".

W razie stwierdzenia naruszeń w zakresie określonym w ust. 1, organ administracji architektoniczno – budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.

W wyniku sprawdzenia złożonego projektu budowlanego stwierdzono, że dokumentacja nie spełnia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 ustawy, wobec czego organ postanowieniem nr 1717/2019 z dnia 27.05.2019r. nałożył na Inwestora obowiązek uzupełnienia oraz dostosowania wniosku i projektu do wymogów obowiązujących przepisów w terminie do dnia 15.07.2019r.

W dniu 07.06.2019r. Pełnomocnik Inwestora przedłożył skorygowany projekt budowlany oraz pismo wyjaśniające w stosunku do uwag zawartych w postanowieniu organu.

W ramach postępowania administracyjnego, działając zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, organ ponownie przeanalizował zakres wnioskowany przez Inwestora i ustalił, że przedłożony projekt budowlany i wniosek obejmuje m.in.:

- budowę zespołu budynków składającego się z jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego BM oraz jednego budynku hotelowego BH,
- budowę 3 zespołów parkingów terenowych,
- budowę układu komunikacji wewnętrznej w tym wewnętrznej drogi na działce nr 16 oraz dojazd i dojazdów,
- budowę miejsca składowania odpadów,
- sytuowanie stojaków dla rowerów,
- urządzenie terenów zieleni,
- budowę linii energetycznej dla zasilania oświetlenia terenu wraz z lampami terenowymi wolnostojącymi,
- budowę zewnętrznej kanalizacji teletechnicznej,
- budowę zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej,
- budowę zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej z wpustami drogowymi,
- budowę zewnętrznej instalacji wody od budynków do studni wodomierzowej,

projekt budowlany nie obejmuje m.in.:

- budowy przyłącza wody na odcinku W1-W3,
- budowy przyłącza kanalizacji sanitarnej na odcinku Ts1-S1,
- budowy przyłącza kanalizacji deszczowej na odcinku Tr1-D1,
- budowy przyłącza do sieci elektroenergetycznej dla zasilania budynków wraz ze złączami,
- budowy przyłącza kanalizacji teletechnicznej,
- budowy przyłącza ciepłowniczego,
- budowy zjazdu z ul. Rogowskiej – drogi gminnej (dz. nr 3/2, 12/3 AM 6 obręb Nowy Dwór) na teren inwestycji, celem obsługi projektowanej zabudowy.

Wyżej wymienione przyłącza zrealizowane zostaną według odrębnych opracowań. Przed przystąpieniem do użytkowania poszczególnych budynków Inwestor winien uzyskać stosowne zgody na ich wykonanie w trybie przewidzianym przepisami ustawy Prawo budowlane oraz je zrealizować.

Budowa zjazdu z drogi gminnej, stosownie do art. 30 ust. 1 w nawiązaniu do art. 29 ust. 1 pkt. 11a) ustawy Prawo budowlane nie wymaga uzyskania pozwolenia

budowę ani uprzedniego zgłoszenia organowi administracji architektoniczno – budowlanej.

Teren inwestycji zlokalizowany jest na obszarze, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Rogowskiej i Żernickiej we Wrocławiu, uchwalonego uchwałą nr XIII/249/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 lipca 2015r.

Działka nr 16 AM 6 obręb Nowy Dwór usytuowana jest w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego ww. miejscowym planie symbolem 5U-MW/1, dodatkowo część działki usytuowana jest we fragmencie w wydzieleniu wewnętrznym (A).

Zgodnie z § 23 ust. 1 dla terenu 5U-MW/1 ustalono m.in. następujące przeznaczenie:

- o zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- o usługi z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1, tj. stosownie do § 4 ust. 2 pkt 1 uchwały m.in. handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomia, rozrywka, biura, obiekty hotelowe czyli budynki niemieszkalne zakwaterowania turystycznego, w tym hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, gospody, schroniska, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- o skwery,
- o obiekty do parkowania,
- o obiekty infrastruktury drogowej,
- o obiekty infrastruktury technicznej.

Zgodnie z § 23 ust. 2 uchwały zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w granicach wydzielen wewnątrznych (A), (B) i (C), a zgodnie z § 5 w ramach przeznaczenia obiekty hotelowe dopuszcza się wyłącznie hotele, motele, pensjonaty.

Ponadto zgodnie z § 4 ust. 3 uchwały na każdym terenie dopuszcza się zielen i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

W ramach inwestycji przewidziano na terenie 5U-MW/1 w granicach opracowania budowę jednego budynku hotelowego oraz budynek mieszkalny wielorodzinny, usytuowany w wydzieleniu wewnętrznym (A), a także zaplecze parkingowe, elementy infrastruktury komunikacyjnej i technicznej służące dla obsługi projektowanej zabudowy.

Stwierdzono, że przedmiot inwestycji jest zgodny z ustaleniami ww. miejscowego planu.

W stosunku do zapisów ww. planu miejscowego spełnione są m.in. następujące parametry, w związku z zapisami:

- § 6 pkt 3 – suma długości lukarn wzdłuż każdej elewacji budynku nie może być większa niż 50% długości okapu dachu mierzonego wzdłuż tej elewacji – projektowane budynki nie posiadają lukarn,
- § 6 pkt 4 – suma długości wykuszy na każdej elewacji nie może być większa niż 40% długości tej elewacji – w budynku mieszkalnym wielorodzinnym suma długości wykuszy na elewacji wschodniej (frontowej) wynosi 13,59m co stanowi 38% długości tej elewacji równej 35,0m, a na elewacji zachodniej (tylnej) wynosi 9,56m co stanowi 27% długości tej elewacji równej 35,0m; w budynku hotelowym suma długości wykuszy na elewacji zachodniej wynosi 13,73m co stanowi 37% długości tej elewacji równej 36,66m;
- § 6 pkt 9 – kąt nachylenia połaci dachowej nie może być mniejszy niż 1° – kąt nachylenia połaci dachowych projektowanych budynków wynosi od 1° do 6°;
- § 6 pkt 13 – w budynkach mieszkalnych (...) obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających w nich właściwe warunki akustyczne – przyjęte rozwiązania projektowe zapewniają spełnienie wymagań w zakresie klimatu akustycznego zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- § 7 pkt 1 – na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zielen lub teren biologicznie czynny – tereny niezabudowane i nieutwardzone zagospodarowano zielenią,

- § 7 pkt 2 – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5U-MW/1 należy do terenów mieszkaniowo – usługowych, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem – przyjęte rozwiązania projektowe zapewniają spełnienie wymagań w zakresie klimatu akustycznego budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- § 8 pkt 1 i pkt 2 – ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem; w strefie tej wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi – Inwestor uzyskał decyzję Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 303/2019 Pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych z dnia 08.02.2019r.
- § 9 ust. 1 – zakazuje się nośników reklamowych – w ramach inwestycji nie przewidziano wykonania nośników reklamowych,
- § 12 pkt 1 – dopuszcza się sieci uzbrojenia – w ramach inwestycji zaprojektowano elementy uzbrojenia terenu oraz przewidziano rezerwy dla części infrastruktury technicznej planowanej do realizacji w ramach oddzielnego opracowania,
- § 12 pkt 2 – zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej – przewidziano dostawę wody z sieci wodociągowej za pomocą projektowanej i planowanej infrastruktury,
- § 12 pkt 3 – odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną – przewidziano odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej za pomocą projektowanej i planowanej infrastruktury,
- § 12 pkt 4 – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne (...) – przewidziano prowadzenie elementów infrastruktury technicznej w gruncie,
- § 23 ust. 3 pkt 3 – wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 15m – wymiar pionowy budynku hotelowego wynosi 15,0m, natomiast wymiar pionowy budynku wielorodzinnego wynosi 12,70m,
- § 23 ust. 3 pkt 4 – wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najniższego punktu pokrycia dachu w wydzieleniu wewnętrznym (A), (B) i (C) nie może być mniejszy niż 8m – wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego w wydzieleniu (A) wynosi 12,70m,
- § 23 ust. 3 pkt 6 – w wydzieleniach wewnętrznych (A), (B) i (C) długość elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie może być większa niż 35m – długość elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie przekracza 35m, wymiary budynku wynoszą 15,0m x 35,0m,
- § 23 ust. 3 pkt 7 – udział powierzchni zabudowy, w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50% - udział powierzchni zabudowy w granicach terenu objętego wnioskiem o powierzchni 5034,0m² (z uwzględnieniem łącznej powierzchni zabudowy budynków hotelowego i wielorodzinnego równej 1138,0m²) wynosi 23 %;
- § 23 ust. 3 pkt 8 – wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0 przy czym nie może być większa niż 3 – wartość wskaźnika intensywności zabudowy w granicach terenu objętego wnioskiem o powierzchni 5034,0m² (z uwzględnieniem łącznej powierzchni całkowitej budynku hotelowego i budynku wielorodzinnego równej 5155,0m²) wynosi 1,02;
- § 23 ust. 3 pkt 9 – powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej: dla przeznaczenia usługi 15%, dla pozostałych przeznaczeń 30% powierzchni działki budowlanej – udział powierzchni biologicznie czynnej równej 1649,0m² (z czego 1375,0m² urządzonego na gruncie rodzimym) w granicach terenu objętego wnioskiem o powierzchni 5034,0m² wynosi 33%;
- § 23 ust. 3 pkt 10 – obowiązują szczególne wymagania architektoniczne od strony terenu 2KDL – przyjęte rozwiązania projektowe gwarantują zachowanie

wysokich walorów architektonicznych zabudowy eksponowanej od terenu ul. Rogowskiej,

- § 11 ust. 1 – dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych ulic lokalnych, dojazdowych o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej – przewidziano dojazd do terenu inwestycji od ul. Rogowskiej – terenu 2KDL stanowiącego drogę klasy lokalnej; Inwestor uzyskał decyzję Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta nr 3/2019 z dnia 07.01.2019r. (TUU.4260.3.4520.82236.2018.AN) zezwalającą na lokalizację zjazdu z drogi publicznej gminnej ul. Rogowskiej (dz. nr 3/2, 12/3 AM – 6, obręb Nowy Dwór) na działkę nr 16 AM 6 obręb Nowy Dwór,
- § 11 ust. 2 pkt 2 – obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie ze wskaźnikiem: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, dla obiektów hotelowych – 50 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych – w ramach zaplecza parkingowego zaprojektowano dla budynku wielorodzinnego z 38 lokalami mieszkalnymi 49 stanowisk parkingowych, w tym 2 stanowiska przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, dla budynku hotelowego w którym znajduje się 68 pokoi hotelowych zapewniono 34 stanowiska parkingowe w tym 1 stanowisko przeznaczone dla osoby niepełnosprawnej, łącznie zaprojektowano na terenie inwestycji 83 naziemne stanowiska parkingowe, w postaci trzech terenowych parkingów,
- § 11 ust. 2 pkt 3 – miejsca postojowe (...) należy sytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą – parkingi dla obsługi projektowanych budynków usytuowano na terenie 5U-MW/1 w granicach działki budowlanej,
- § 11 ust. 2 pkt 6 – obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie ze wskaźnikiem: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie – dla 38 lokali mieszkalnych zapewniono 19 stanowisk dla parkowania rowerów z czego dla 15 w postaci stojaków na terenie i 4 stanowiska w budynku wielorodzinnym;
- § 11 ust. 2 pkt 7 – miejsca postojowe dla rowerów należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, lub na terenie przyległych ulic dojazdowych – stanowiska parkingowe dla rowerów usytuowano na terenie 5U-MW/1 w granicach działki budowlanej.

Ponadto ustalono, że lokalizacja budynków uwzględnia przebieg obowiązującej linii zabudowy, co pokazano na projekcie zagospodarowania terenu.

Do projektu dołączono decyzję Prezydenta Wrocławia znak WSR-ZL.6125.4.15.2019.ZM z dnia 28.02.2019r. orzekającą o umorzeniu jako bezprzedmiotowego postępowania w sprawie wydania decyzji rozstrzygającej w przedmiocie udzielenia zezwolenia na trwałe wyłączenie z produkcji użytków rolnych położonych na działce nr 16 AM - 6 obręb Nowy Dwór we Wrocławiu, zaliczanych do klas bonitacyjnych RIVa o powierzchni 0,5034ha.

Projektant zapewnił sprawdzenie projektu budowlanego przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane. Przedłożone zostały również aktualne na czas sporządzenia i poprawy projektu budowlanego zaświadczenia o przynależności do odpowiedniej izby samorządu zawodowego projektanta, członków zespołu opracowującego oraz sprawdzających dokumentację.

Do projektu dołączono oświadczenie projektanta i sprawdzającego o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, zawierającą wytyczne w związku z prowadzeniem robót budowlanych w pobliżu linii wysokiego napięcia 110kV, przebiegającej przez teren inwestycji.

Do projektu dołączono uzgodnienie zbliżenia projektowanego budynku wielorodzinnego do sieci elektroenergetycznej (linii 110kV S-170) – pismo Tauron Dystrybucja S.A. z dnia 14.03.2019r.

Do projektu dołączono decyzję Dolnośląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu nr 213/19 z dnia 21.02.2019r. zezwalającą na

obniżenie wysokości z 3,0m na 2,7m w pomieszczeniu lokalu gastronomicznego w budynku hotelowym przy ul. Rogowskiej 129a we Wrocławiu, zgodnie z załącznikiem graficznym.

Projektant dopuszcza nieistotne odstępstwa od rozwiązań zawartych w projekcie budowlanym w zakresie wskazanym w opracowaniu.

Projekt budowlany został zaopiniowany przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych i rzeczoznawcę ds. sanitarno – higienicznych.

W toku analizy projektu budowlanego stwierdzono, że inwestycja nie narusza przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przepisów ustawy Prawo budowlane.

Lokalizacja budynków spełnia wymagania określone w przepisie § 12 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 6 pkt 1 ww. rozporządzenia.

Do budynków i urządzeń z nimi związanych zapewniono dojazd o szerokości min. 5,0m i dojścia o szerokości min. 1,5m, co spełnia wymagania przepisu § 14 i § 16 ust. 1.

Dojścia i dojazdy do budynków i urządzeń mają zapewnione oświetlenie w postaci rozlokowanych słupów oświetleniowych – stosownie do § 14 ust. 4 ww. rozporządzenia.

Lokalizacja 3 parkingów terenowych spełnia wymagania przepisu § 19 ust. 1 pkt 1 lit. b) i ust. 2 pkt 1 lit. b) oraz § 20. Wymiary stanowisk parkingowych spełniają wymagania przepisu § 21 ust. 1 pkt 1 i pkt 2.

Lokalizacja śmietnika na działce spełnia wymagania określone w przepisie § 23 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 rozporządzenia.

Przyjęte rozwiązania projektowe, w tym zaprojektowanie instalacji odwodnienia terenu oraz ukształtowanie terenów w pobliżu granicy działki wskazane na projekcie zagospodarowania terenu zapewniają zabezpieczenie terenów sąsiednich przed zalewaniem wodami opadowymi, co spełnia wymagania określone w przepisie § 29 rozporządzenia.

Projekt budowlany zawiera ponadto graficzną analizę nasłonecznienia i przesłaniania wraz ze szczegółowymi wnioskami w odniesieniu do przepisów § 13, § 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Z załączonych materiałów sporządzonych i sprawdzonych przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane wynika, że wymagania określone ww. przepisami zostały spełnione zarówno dla zabudowy projektowanej, jak również dla istniejącej i projektowanej zabudowy na działkach sąsiednich.

W toku analizy projektu budowlanego, stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie budowlane nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym nie jest wymagane uzyskanie dla ww. inwestycji decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Stwierdzono, że projektowany budynek hotelowy zapewnia spełnienie wymagań określonych w przepisach rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczony są usługi hotelarskie w szczególności m.in. w zakresie zapewnienia hallu recepcyjnego o odpowiedniej powierzchni użytkowej, zapewnienia toalety ogólnodostępnej w parterze budynku hotelowego, zapewnienia możliwości podawania śniadań w wydzielonym pomieszczeniu w parterze budynku hotelowego, zaprojektowania węzłów higieniczno – sanitarnych w pokojach hotelowych, zaprojektowania miejsc do przechowywania bagażu gości hotelowych, zapewnienia bezpośredniego wejścia do hallu recepcyjnego z zewnątrz, zagospodarowania otoczenia obiektu, w tym utwardzenia nawierzchni dojazdów i dojść, zagospodarowania terenu wokół budynku zielenią ozdobną, zapewnienia parkingu dla gości hotelowych.

Ponadto ustalono, że teren inwestycji zlokalizowany jest w odległości powyżej 20,0m od granicy terenu kolejowego, w związku z czym nie mają tu zastosowania przepisy art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym oraz przepisy § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

W świetle powyższych okoliczności, organ pismem z dnia 17.06.2018r. zawiadomił strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego, umożliwiając im zajęcie stanowiska wobec zgromadzonego w toku postępowania administracyjnego materiału w terminie do dnia 28.06.2019r.

Strony nie skorzystały z przysługujących im praw.

W związku z ww. okolicznościami należało uznać, że spełnione zostały wymagania określone w art. 32 ust. 4 oraz art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

W myśl art. 35 ust. 4, który obliguje organ do wydania decyzji w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 ww. artykułu oraz w art. 32 ust. 4, stwierdzono brak podstaw do odmowy wydania decyzji o pozwolenia na budowę. Po rozpatrzeniu wniosku od strony faktycznej i prawnej orzeczono jak w sentencji.

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

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 721,0 zł
na podstawie ustawy o opłacie skarbowej
z dnia 16 listopada 2006 roku
(jednolity tekst Dz. U. z 2019r., Poz. 1000)



(pieczęć okrągła)

Z up. PREZYDENTA

Anna Rykasz-Kaluźna
Kierownik Zespołu
Architektura i Budownictwo

.....
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej
do wydania decyzji)

Załączniki:
Projekt budowlany – 2 egz.

Otrzymują (strony postępowania):

1. Elżbieta Michaluszko + zał.
2. Juliusz Przydział
3. Maria Przydział
4. Bronisław Chmielewski
5. Rogowska Sp. z o. o.
6. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia, pl. Solidarności 1/3/5, 53-661 Wrocław + 1 egz. PB
2. Wydział Podatków i Opłat w UM,
3. Dział Rejestracji Graficznej –w/m
4. Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego, Al. Kromera 44, 51-163 Wrocław + kopia projektu zagospodarowania terenu
5. Wydział Środowiska i Rolnictwa UM, ul. Bogusławskiego 8,10, 50-031 Wrocław
6. WAB a/a B4.Et-5

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, lokomotywnie, 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 „rozbiórkę”.

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

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).

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko



WAB-B4.6740.890.2019.EŁ-1
Nr kanc. 27446/2019

Wrocław,

23-08-2019

Zaświadczenie Nr 10069/2019

Działając w oparciu o przepis art. 217 § 1 i § 2 pkt 2 Kodeksu postępowania administracyjnego - ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. (tekst jednolity Dz. U. z 2019r. poz. 1460), po rozpatrzeniu wniosku Inwestora - Przedsiębiorstwa Budowlanego BUDOTEX Sp. z o. o., informuję, że

decyzja Prezydenta Wrocławia nr 2987/2019 z dnia 05.07.2019r.

rozstrzygająca o pozwoleniu na budowę zespołu dwóch budynków: budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku hotelowego wraz z zagospodarowaniem terenu oraz instalacjami zewnętrznymi: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, oświetlenia, teletechniki (z wyłączeniem przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczego, telekomunikacyjnego oraz sieci energetycznej wraz ze złączem kablowym) przy ul. Rogowskiej 129 i 129a we Wrocławiu (dz. nr 16 AM 6 obręb Nowy Dwór), wobec niewniesienia odwołania w ustawowym terminie **stała się w dniu 17.08.2019r. decyzją ostateczną.**

KIEROWNIK ZESPOŁU
ARCHITEKTOWNICZNO-BUDOWLANEGO

Anna Rukasz-Kaluźna

Otrzymują:

1. Przedsiębiorstwo Budowlane BUDOTEX Sp. z o. o., ul. Czekoladowa 49a, 52-326 Wrocław
2. WAiB a/a B4-EŁ-1

WISZCZONO OPŁATĘ SKARBOWĄ

W KWOCIE 17,-

STARSZY SPECJALISTA

Ewa Czajka
Ewa Czajka

Wydział Architektury i Budownictwa
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. TCOM +48 71 777 77 77
fax +48 71 777 71 18
wab@um.wroc.pl
bio.um.wroc.pl



WAB-B4.6740.306.2020.EŁ-1
Nr kanc. 11109/2020

Wrocław, 20-04-2020

DECYZJA

Nr 1475 /2020

Na podstawie art. 40 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019r. poz. 1186 z późn. zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2020r. poz. 256)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 08.04.2020r. Inwestora - BUDOTEX Invest Sp. z o. o. AGAT Sp. k. **w sprawie przeniesienia ostatecznej decyzji Prezydenta Wrocławia Nr 2987/2019 z dnia 05.07.2019r.**, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę zespołu dwóch budynków: budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku hotelowego wraz z zagospodarowaniem terenu oraz instalacjami zewnętrznymi: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, oświetlenia, teletechniki (z wyłączeniem przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczego, telekomunikacyjnego oraz sieci energetycznej wraz ze złączem kablowym) przy ul. Rogowskiej 129 i 129a we Wrocławiu (dz. nr 16 AM 6 obręb Nowy Dwór)

przenoszę pozwolenie na budowę

decyzję Prezydenta Wrocławia nr 2987/2019 z dnia 05.07.2019r.

za zgodą obecnego inwestora:

Przedsiębiorstwa Budowlanego BUDOTEX Sp. z o. o.
ul. Czekoladowa 49a, Wrocław (52-326)

na rzecz nowego inwestora:

BUDOTEX Invest Sp. z o. o. AGAT Sp. k.
ul. Czekoladowa 49a, Wrocław (52-326)

który przyjmuje wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Uzasadnienie

W związku z wypełnieniem przez strony postępowania warunków określonych w art. 40 Prawa budowlanego orzeczono jak w sentencji decyzji.
Od decyzji przysługuje stronie odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia doręczenia.
W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się

Wydział Architektury i Budownictwa
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. TCOM +48 71 777 77 77
fax +48 71 777 71 18
wab@um.wroc.pl
bio.um.wroc.pl

ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Uiszczone opłatę skarbową w kwocie 90,02 zł
na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy o opłacie skarbowej
z dnia 16 listopada 2006 roku
(jednolity tekst Dz. U. z 2019 r., Poz. 1000)



Z up. PREZYDENTA
Anna Rukasz-Kaluźna
KIEROWNIK ZESPOŁU
Architektoniczno-Budowlanego

Otrzymują: WAB-B4.6740.306.2020.EŁ-1

1. BUDOTEX Invest Sp. z o. o. AGAT Sp. k.
2. Przedsiębiorstwo Budowlane BUDOTEX Sp. z o. o.

Do wiadomości:

1. PINB w/m
2. Wydział Podatków i Opłat UM
3. WAB a/a B4-EŁ-1

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, lokomotywnie, 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).
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).

Sprawę prowadzi: Anna Rukasz - Kaluźna, kierownik zespołu B4
tel. 71 777 73 74
anna.rukasz-kaluzna@um.wroc.pl

Wpłynęło, dnia:

23-04-2020

PB BUDOTEX Sp. z o.o.

Anna Rukasz-Kaluźna
polewony ZPO

WAB-B4.6740.373.2020.EŁ-1
Nr kanc. 13263/2020

Wrocław,

12-05-2020

Zaświadczenie Nr 5993 /2020

Działając w oparciu o przepis art. 217 § 1 i § 2 pkt 2 Kodeksu postępowania administracyjnego - ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 256) po rozpatrzeniu wniosku Inwestora – BUDOTEX Invest Sp. z o. o. AGAT Sp. k. zaświadczam, że

decyzja Prezydenta Wrocławia nr 1475/2020 z dnia 20.04.2020r.

rozstrzygająca w sprawie przeniesienia ostatecznej decyzji Prezydenta Wrocławia nr 2987/2019 z dnia 05.07.2019r. o pozwoleniu na budowę dla inwestycji obejmującej wykonanie zespołu dwóch budynków: budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku hotelowego wraz z zagospodarowaniem terenu oraz instalacjami zewnętrznymi: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, oświetlenia, teletechniki (z wyłączeniem przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczego, telekomunikacyjnego oraz sieci energetycznej wraz ze złączem kablowym) przy ul. Rogowskiej 129 i 129a we Wrocławiu (dz. nr 16 AM 6 obręb Nowy Dwór),

wobec złożenia przez strony postępowania, oświadczeń o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania od decyzji nr 1475/2020 z dnia 20.04.2020r., **stała się w dniu 04.05.2020r.** (stosownie do art. 127a) § 1 i § 2 Kpa) **decyzją ostateczną.**

Z-CA DYREKTORA WYDZIAŁU

Aleksandra Nespiak

Otrzymują:

1. Budotex Invest Sp. z o. o. AGAT Sp. k., ul. Czekoladowa 49a, 52-326 Wrocław
2. WAIb a/a B4-EŁ-1

Wydział Architektury i Budownictwa
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. TCOM +48 71 777 77 77
fax +48 71 777 71 18
wab@um.wroc.pl
bio.um.wroc.pl



WAB-B4.6740.719.2020.FZ-1

Nr kan. **24726/2020**

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

Wrocław, **12-10-2020**
(miejscowość i data)

DECYZJA NR 4357/2020

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 i 36a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r., poz. 471) oraz na podstawie art. 104, 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r., poz. 256), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11.08.2020r.

zmieniam

ostateczną decyzję **Prezydenta Wrocławia nr 2987/2019** z dnia **05.07.2019r.**

wydaną na rzecz Przedsiębiorstwa Budowlanego BUDOTEX Sp. z o.o. z siedzibą przy ulicy Czekoladowej 49a we Wrocławiu i przeniesioną ostateczną decyzją nr 1475/2020 z dnia 20.04.2020r., na rzecz BUDOTEX Invest Sp. z o.o. AGAT Sp. k. z siedzibą przy ulicy Czekoladowej 49a we Wrocławiu

pozwolenia na budowę oraz zatwierdzającą projekt budowlany dla inwestycji obejmującej: budowę zespołu dwóch budynków: budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku hotelowego wraz z zagospodarowaniem terenu oraz instalacjami zewnętrznymi: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, oświetlenia, teletechniki (z wyłączeniem przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczego, telekomunikacyjnego oraz sieci energetycznej wraz ze złączem kablowym) przy ul. Rogowskiej 129 i 129a we Wrocławiu (działka nr 16 AR_6 obręb Nowy Dwór),

w części dotyczącej projektu budowlanego w zakresie wprowadzanych w inwestycji zmian w zagospodarowaniu terenu i projekcie architektoniczno-budowlanym przy ul. Rogowskiej 129 i 129a we Wrocławiu

(oznaczenie geodezyjne nieruchomości objętych zmianami:
działka nr 16 AR_6 obręb Nowy Dwór)

Projektant: mgr inż. arch. Elżbieta Michałuszko - uprawnienia nr 61/88/UW w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, członek Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ewidencyjny DS-0487,

z zachowaniem pozostałych warunków decyzji Prezydenta Wrocławia nr 2987/2019 z dnia 05.07.2019r., i decyzji przenoszącej nr 1475/2020 z dnia 20.04.2020r., wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4; art. 42 ust. 2 i 3 oraz art. 18 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

W dniu 11.08.2020r., do tut. Wydziału wpłynął wniosek inwestorów, o zmianę decyzji Prezydenta Wrocławia nr 2987/2019 z dnia 05.07.2019r., pozwolenia na budowę zespołu dwóch budynków: budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku hotelowego wraz z zagospodarowaniem terenu oraz instalacjami zewnętrznymi: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, oświetlenia, teletechniki (z wyłączeniem przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczego, telekomunikacyjnego oraz sieci energetycznej wraz ze złączem kablowym) przy ul. Rogowskiej 129 i 129a we Wrocławiu (działka nr 16 AR_6 obręb Nowy Dwór), który posiadał wszystkie dokumenty określone w art. 33 ust. 2 Prawo budowlane, niezbędne do wydania wnioskowanej decyzji. Obszar oddziaływania inwestycji obejmuje wyłącznie działkę nr 16 AR_6 obręb Nowy Dwór, której właścicielem jest inwestor.

W ramach postępowania administracyjnego, działając zgodnie z art. 36a ust. 3 w nawiązaniu do art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, przeanalizowano zakres wnioskowany przez Inwestora.

Ustalono, że wprowadzone zmiany dotyczą:

- projektu zagospodarowania terenu i polegają m. in. na:
 - wprowadzeniu etapowania inwestycji: etap I – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem i instalacjami zewnętrznymi, etap II – budowa budynku hotelowego wraz z zagospodarowaniem i instalacjami zewnętrznymi,
 - zmianie bilansu terenu w związku z likwidacją fragmentu chodnika od strony północno-zachodniej budynku hotelowego i dodaniem powierzchni utwardzonych przy budynkach,
 - likwidacji części zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej obsługującej zaplecze kuchni hotelowej wraz z separatorem tłuszczu (ST) i studnią kontrolną (SK),
- projektu architektoniczno-budowlanego i polegają m.in. na:
 - zmianie ilości mieszkań w budynku wielorodzinnym z 38 na 37 poprzez połączenie mieszkań 120/30 i 120/31 w jedno mieszkanie trzy pokojowe z aneksem kuchennym,
 - zmianach w budynku hotelowym: zamianie lokalu gastronomicznego na bufet śniadaniowy z zapleczem i związane z tą zamianą zmiany w instalacji kanalizacji sanitarnej, instalacji ogrzewania wodnego, wentylacji mechanicznej, instalacji elektrycznej i teletechnicznej; zmianie ilości apartamentów z 68 na 69 poprzez dodanie apartamentu na poziomie parteru; zamianie bagażowni na poziomie I piętra na pomieszczenie gospodarcze; zamianie bagażowni na poziomie IV piętra na aneks sypialny przynależny do apartamentu nr 129a/69; powiększeniu pomieszczenia gospodarczego pod schodami wraz geometrią pierwszego biegu schodowego; zmianie wielkości i usytuowania stolarki okiennej i drzwiowej; skorygowaniu wysokości parapetów w oknach klatki schodowej.

W toku analizy projektu budowlanego zmian stwierdzono, że:

- inwestycja oraz zakres wprowadzonych zmian są zgodne z ustaleniami, obowiązującego na terenie inwestycji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części zespołu urbanistycznego Strachowice-Rdestowa we Wrocławiu, uchwalonego uchwałą nr XXXIV/1148/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 maja 2009r., w tym m. in. w zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- projekt został wykonany i sprawdzony zgodnie z art. 20 ust. 1 i ust. 2 ustawy Prawo budowlane, przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 w/w ustawy,
- projektant i sprawdzający dołączyli oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej na podstawie art. 20 ust. 4 ustawy Prawo budowlane,
- do wniosku inwestor dołączył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt. 2 ustawy Prawo budowlane.

W związku z powyższym 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. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do

wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 82 zł
na podstawie ustawy o opłacie skarbowej
z dnia 16 listopada 2006 roku
(jednolity tekst Dz. U. z 2019 r., Poz. 1000)



Edyta
Z. J. PREZYDENTA
Edyta Łabuz

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej
do wydania decyzji)

Załączniki:

Projekt budowlany (PB) – 4 egzemplarze

Otrzymują:

1. Aneta Kozioł - pełnomocnik inwestora + 2 egz. PB

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego + 1 egz. PB.
2. a/a + 1 egz. PB.

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 łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, 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 „rozbiórkę”.

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).