



WAB-B1.6740.1191.2019.B1ZK-5  
nr kanc. 37579/2019

Wrocław, dn. 24-01-2020

## DECYZJA Nr 317 / 2020

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 2, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - *Prawo budowlane* (jednolity tekst Dz. U. z 2019r., poz. 1202 z późniejszymi zmianami) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (jednolity tekst Dz. U. z 2018r., poz. 2096) oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. - *o samorządzie powiatowym* (jednolity tekst Dz. U. z 2016r., poz. 814 z późniejszymi zmianami) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 14.11.2019r.

### **zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę**

dla: Klub Sportowy „AZS WROCŁAW, zs. przy ul. Mianowskiego 2b we Wrocławiu  
(podać imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres)

na: „Budowę budynku usługowego (biurowo-konferencyjnego) dla zadania inwestycyjnego o nazwie: *Budowa budynku wraz z niezbędną infrastrukturą i wyposażeniem celem utworzenia Inkubatora Przedsiębiorczości E-SPORTU przy ul. Józefa Mianowskiego 2b we Wrocławiu*”, dz. nr 14/2 i 14/3,

AR-2, obręb Zacisze, obiekt: budynek biurowo-konferencyjny  
(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego, rodzaj(e) obiektu(-ów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy)

autor projektu: mgr inż. arch. Grzegorz Pacer

- uprawniony projektant w specjalności architektonicznej – nr uprawnień: WP-OIA/OKK/UpB/10/2007
- wpisany na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ewid.: WP-0631

(imię i nazwisko autora projektu oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane*:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
  - a) przestrzeganie ustaleń i opinii zawartych w projekcie budowlanym oraz obowiązujących przepisów dotyczących realizacji robót,
  - b) 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 obsługujących budowę i zabezpieczenie osłonami strefy robót powodujących znaczne zapylenie;
2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy *Prawo budowlane* z dnia 7 lipca 1994r.

## UZASADNIENIE

W dniu 14.11.2019r. Pan Grzegorz Pacer – pełnomocnik Klubu Sportowego „AZS WROCLAW”, zs. przy ul. Mianowskiego 2b we Wrocławiu - złożył w tut. wydziale, w oparciu o art. 28 ust. 1 i art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, wniosek wraz z projektem budowlanym i załącznikami na wykonanie robót budowlanych obejmujących budowę budynku usługowego (biurowo-konferencyjnego) dla zadania inwestycyjnego o nazwie: „Budowa budynku wraz z niezbędną infrastrukturą i wyposażeniem celem utworzenia Inkubatora Przedsiębiorczości E-SPORTU” przy ul. Józefa Mianowskiego 2b we Wrocławiu.

W dniu 11.12.2019r. wnioskodawca uzupełnił braki formalne wniosku do czego został zobowiązany pismem z dnia 19.11.2019r.- stos. do art. 64 § 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego - w dniu 13.12.2019r. wszystkie strony zostały powiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz o przysługującym im prawie do czynnego udziału w każdym jego stadium.

W dniu 13.12.2019r. zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy *Prawo budowlane* oraz §2 II pkt. 2 porozumienia Nr 10, zawartego w dniu 5 września 2011r., pomiędzy Wojewodą Dolnośląskim i Prezydentem Wrocławia w sprawie powierzenia prowadzenia niektórych zadań z zakresu właściwości Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, tut. wydział wystąpił do Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu o zaopiniowanie projektu budowlanego planowanych robót budowlanych, z uwagi na to, że projektowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze historycznego układu urbanistycznego osiedla Zacisze we Wrocławiu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków; W dniu 15.01.2019r. Miejski Konserwator Zabytków odesłał projekt budowlany autorstwa mgr inż. arch. Grzegorza Pacera, sporządzony w listopadzie 2019r. nie wnosząc zastrzeżeń do przedstawionych rozwiązań na podstawie art. 39 ust. 4 ustawy *Prawo budowlane*.

Stosownie do przepisu art. 10 § 1 Kpa organ administracji obowiązany jest przed wydaniem decyzji umożliwić stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

W dniu 13.01.2020r. wszystkie strony zostały zawiadomione o możliwości skorzystania z możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie do dnia 21.01.2020r.

Zgodnie z przepisem 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 i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, 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 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, a także sprawdzenie projektu – przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień

sporządzenia projektu – lub jego sprawdzenia – zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Do wniosku o pozwolenie na budowę przedmiotowego zamierzenia budowlanego, inwestor dołączył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością dla działki nr 14/2 i 14/3, AR\_2, obręb Zacisze oraz Decyzję Prezydenta Wrocławia o warunkach zabudowy Nr 1958/2019 z dnia 08.05.2019r. ustalającą dla obszaru, na którym projektowana jest inwestycja, przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową.

Z przeprowadzonej analizy dokumentacji przedłożonego tut. organowi projektu budowlanego, w tym projektu zagospodarowania terenu wynika, że inwestor spełnił powyższe wymogi. Inwestycja przewiduje budowę III kondygnacyjnego budynku usługowego o funkcji biurowo-konferencyjnej wraz z zagospodarowaniem terenu. W budynku zlokalizowano sale konferencyjne wraz z przyległymi pomieszczeniami, pomieszczenia biurowe, pomieszczenia wypoczynku, węzły higieniczno-sanitarne i socjalne, a także wentylatornię, kotłownię oraz pomieszczenia techniczne i gospodarcze. Mając na uwadze ustalenia Decyzji Prezydenta Wrocławia o warunkach zabudowy Nr 1958/2019 z dnia 08.05.2019r. - na działce o powierzchni w granicach opracowania 1978 m<sup>2</sup> - zaprojektowano obiekt niepodpiwniczony o zwartej bryle przekryty dachem płaskim o wysokości nie przekraczającej 10,0 m od istniejącego poziomu terenu oraz szerokości elewacji frontowej (od strony ul. Baudouina De Courtenay) nieprzekraczającej 15 m o powierzchni zabudowy 772,61 m<sup>2</sup> w całości dostępny dla osób niepełnosprawnych. Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 14/2, AR\_2 obręb Zacisze (~0,053) nie przekracza ustalonego wskaźnika do 0,27. Szerokości projektowanych elewacji, wysokość górnej krawędzi wszystkich elewacji oraz wysokość budynku nie przekraczają wielkości ustalonych w decyzji o warunkach zabudowy. Geometria dachu budynku zaprojektowana również zgodnie z warunkami zabudowy. Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nr 14/2 (~41,16%) jest większy od wymaganego minimum 30%. Przed budynkiem zaprojektowano 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych wobec wymaganych 34 stanowisk (min. 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> projektowanej powierzchni użytkowej) co również spełnia wymagania ustalonych warunków zabudowy w ww. decyzji.

Prowadzący postępowanie organ administracji architektoniczno-budowlanej – działając zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane* – dokonał analizy całości akt sprawy i stwierdził, że projekt budowlany:

- jest kompletny i wykonany oraz sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane;
- jest zgodny z ustaleniami Decyzji Prezydenta Wrocławia o warunkach zabudowy Nr 1958/2019 z dnia 08.05.2019r.;
- posiada uzgodnienie z rzeczoznawcą d/s. zabezpieczeń przeciwpożarowych, rzeczoznawcą d/s. sanitarno-higienicznych;
- zawiera informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23.06.2003r. – w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. z 2003r. Nr 120 poz. 1126);

Wniosek Inwestora wraz z projektem budowlanym i załącznikami spełnia wymagania określone przepisami art. 32 ust. 4 oraz art. 33 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane* niezbędne do wydania wnioskowanej decyzji. Zgodnie, zatem z przepisami art. 35 ust. 4 cytowanej ustawy - orzekam jak w sentencji decyzji.

## **P o u c z e n i e**

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.



.....  
(pieczęć okrągła)

Z up. PREZYDENTA

Aleksandra Nehniak  
ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU  
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

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

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 586zł na podstawie ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006 roku (jednolity tekst Dz. U. z 2019r., Poz. 1000).

Zwrot:

1 egz. projektu budowlanego złożony wraz z wnioskiem w dniu 14.11.2019r.

Załączniki:

2 egz. projektu budowlanego

Otrzymują wg rozdzielnika:

1. Grzegorz Pacer – pełnomocnik + załączniki + zwrot

2. Tomasz Czarski

3. Kamila Górka-Czarska

4. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta

ul. Długa 49

53-633 Wrocław

5. Wydział Podatków i Opłat

wm.

6. Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego

al. Kromera 44

51-163 Wrocław

7. aa.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia

ul. Hubska 8-16

50-502 Wrocław

## 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:
  - a) 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;
  - b) 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;
  - c) 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).
5. 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).
6. 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).
7. 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).
8. 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).

