

STAROSTA TRZEBNICKI
ul. Ks. Dziekana Wawrzyńca Bochenka 6
55-100 Trzebnica

Referent

Sandra Zaręba

AiB.6740.3.240.2019
nr rej. arch.- bud.: 1273/19

Trzebnica, dnia 30 grudnia 2019 r.

DECYZJA Nr 1411/19

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 1186) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 1133) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 31 października 2019 r.

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla:

Inwestora - "TRIADA-DOM Wachowiak Śliwiak Spółka jawna"
ul. Obornicka 19, 55-100 Trzebnica

obejmujące:

zespół 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

na działce nr ewid.: **73 AM-16 obręb Trzebnica**

Projektant: mgr inż. arch. Joanna Woźniowiczka uprawniona do projektowania bez ograniczeń w specj. architektonicznej- Nr upr. 16/01/DUW,
wpisany na listę członków DOIA pod nr DS-0919;

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - teren budowy zabezpieczyć przed wejściem osób trzecich,
 - przestrzegać ustaleń i uzgodnień zawartych w projekcie budowlanym oraz obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, dotyczących realizacji robót budowlanych i przepisów BHP.
2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
 - ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego (zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego).
3. Inwestor jest zobowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.
4. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia, a także odpowiednio zabezpieczyć teren budowy.
wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1-2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane*.

UZASADNIENIE

W dniu 31 października 2019 r. Starosta Trzebnicki wszczął na wniosek Inwestora: "TRIADA-DOM

Wachowiak Śliwiak Spółka jawna" postępowanie administracyjne w sprawie o wydanie pozwolenia na budowę zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr ewid.: 73 AM-16 obręb Trzebnica.

Pismem nr AiB.6740.3.240.2019 z dnia 27 listopada 2019 r. zawiadomiono strony postępowania o wszczęciu przedmiotowego postępowania z informacją, że z materiałami dotyczącymi przedmiotowej sprawy można zapoznać się w Wydziale Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Trzebnicy.

W dniu 2 grudnia 2019 r. Pan Bogusław Nowak zapoznał się z aktami przedmiotowej sprawy.

Zgodnie z art 35 ust. 1 ustawy - *Prawo budowlane* przed wydaniem decyzji o pozwoleniu 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, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, oraz dokumentów, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 6;
- 4) wykonanie - w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, a także sprawdzenia projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenach oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Obrońców Pokoju, Ks. Dziekana Wawrzyńca Bochenka, Kolejowej, Żołnierzy Września, Bolesława Chrobrego w Trzebnicy, zatwierdzonej uchwałą Nr XXVIII/300/12 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 29 października 2012 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego poz. 2172 z dnia 28 marca 2013 r. symbolem 3MW/U oraz 1U/ZP.

Zgodnie z § 13 ww. planu na terenie 1U/ZP obowiązują następujące ustalenia:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej;
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury.
- c) na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują:
 - wysokość budynków nie większa niż 4 m do okapu dachu;
 - dachy strome dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°;
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym;
 - powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie większa niż 30%.
 - powierzchnia terenu biologicznie czynnego co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej.
- d) ustala się ochronę murowanych obiektów wbudowanych w skarpe od strony północno-zachodniej ul. Obrońców Pokoju.
- e) na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej oraz zmianę sposobu użytkowania na cele usługowe budowli podziemnych wbudowanych w skarpe.

Zgodnie z § 14 ww. planu na terenie 3MW/U obowiązują następujące ustalenia:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury oraz zieleni.
- c) a terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują:
 - obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
 - dla terenu 3MW/U wysokość budynków nie większa niż 19 m do kalenicy dachu;
 - dachy strome dwuspadowe, o kącie nachylenia nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°;
 - powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie większa niż 60%;

- powierzchnia terenu biologicznie czynnego co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej.

d) na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i o niższych spadkach, i o innym pokryciu dachu, dla obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, osłony śmietnikowe, obiekty usługowe lokalizowane we wnętrzu kwartału zabudowy.

e) na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej.

Na części działki oznaczonej na planie jako 1U/ZP zaprojektowano tereny utwardzone - chodniki.

Na części działki oznaczonej na planie jako 3MW/U zaprojektowano zespół 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Budynek mieszkalny wielorodzinny (1) z usługami w części parteru i garażem podziemnym o wysokości 18,90 m. Dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej 35° symetryczny, nawiązujący geometrią do zabudowy historycznej. Konstrukcja ciesielska drewniana z lukarnami oraz oknami połaciowymi. Pokrycie dachu z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym.

Budynki mieszkalne wielorodzinne (2), (3), (4) z garażami podziemnymi o wysokości 18,62 m. Dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 35° symetryczne, nawiązujące geometrią do zabudowy historycznej. Konstrukcja ciesielska drewniana z lukarnami oraz oknami połaciowymi. Pokrycie dachu z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym.

Powierzchnia zabudowy na terenie 3MW/U wynosi 2793,44 m² co stanowi 39,72% a powierzchnia biologicznie czynna stanowi 21,02% całego terenu 3MW/U. Na terenie inwestycji zaprojektowano ogółem 171 miejsc postojowych. W budynku 1 na kondygnacji podziemnej zaprojektowano garaż zawierający 31 miejsc postojowych, w budynku 2 na kondygnacji podziemnej znajduje się parking na 54 miejsca, pod budynkami 3 i 4 znajduje się garaż podziemny na 56 miejsc postojowych. W garażach zaplanowano również miejsca postojowe przeznaczone do parkowania motocykli. Na terenie dodatkowo znajdują się miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych w ilości 30.

Po sprawdzeniu przedłożonego projektu budowlanego stwierdzono, że planowana inwestycja jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Obrońców Pokoju, Ks. Dziekana Wawrzyńca Bochenka, Kolejowej, Żołnierzy Września, Bolesława Chrobrego w Trzebnicy, zatwierdzonej uchwałą Nr XXVIII/300/12 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 29 października 2012 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego poz. 2172 z dnia 28 marca 2013 r.

Przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących (zawsze lub potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 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* (Dz. U. z 2018 poz. 2081), realizacja takich przedsięwzięć wymaga uzyskania decyzji określającej środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia o której mowa w art. 35 ust. 1 pkt 1 *Prawa budowlanego*. Tutejszy organ analizując przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz. 1839), ustalił, że inwestycja ta nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących (zawsze lub potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko.

Odnosząc się do art. 35 ust. 1 pkt 2 ustawy - *Prawo budowlane*, stwierdzono zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065).

Tutejszy Organ nie stwierdził również naruszeń w zakresie kompletności projektu budowlanego i posiadania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia - wobec obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 pkt 3 ustawy - *Prawo budowlane*. Projekt budowlany został pozytywnie zaopiniowany przez rzeczoznawcę ds. higieniczno-sanitarnych oraz rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Po przeanalizowaniu całości dokumentacji stwierdzono również, że projekt budowlany został opracowany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia i legitymujące się aktualnymi na dzień opracowania projektu, i jego sprawdzenia, zaświadczeniami o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

Pismem nr AiB.6740.3.240.2019 z dnia 12 grudnia 2019 r. stosownie do art. 10 Kpa, zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się z aktami sprawy przed wydaniem decyzji kończącej postępowanie.

Wniosek Inwestora wraz z projektem budowlanym spełnia warunki określone w ww. planie oraz art. 32 ust. 1 i 4, art. 33 ust. 2 ustawy - *Prawo budowlane*, niezbędne do wydania wnioskowej decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę organ stwierdził, że inwestor spełnił wymagania określone w ustawie Prawo budowlane i w związku z powyższym orzekł jak w sentencji niniejszej decyzji.

Zatwierdzenie projektu budowlanego nie narusza ogólnej zasady odpowiedzialności projektantów za rozwiązania przyjęte w projekcie.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Dolnośląskiego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Stosownie do treści art. 127a ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego* w trakcie biegu powyższego terminu do wniesienia odwołania strona może poprzez złożenie oświadczenia wobec tutejszego organu, tj. wobec Starosty Trzebnickiego, zrzec się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji.

Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja niniejsza staje się z tym dniem ostateczna i prawomocna.

Uiszczono opłatę skarbową
w kwocie 539 zł
na podstawie ustawy o opłacie skarbowej
z dnia 16 listopada 2006 r.
(tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1000).



mgr inż. Marek Myśliwek
Naczelnik wydziału budownictwa i gospodarki mieszkaniowej

Otrzymują (strony postępowania):

1. "TRIADA-DOM Wachowiak Śliwiak Spółka jawna"
ul. Obornicka 19, 55-100 Trzebnica
2. Jadwiga Nowak
3. Krystyna Pamuła
4. Marek Pamuła
5. Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu
ul. Krakowska 28, 50-425 Wrocław
6. Gmina Trzebnica
pl. J. Piłsudskiego 1, 55-100 Trzebnica

Do wiadomości:

1. Burmistrz Gminy Trzebnica
pl. J. Piłsudskiego 1, 55-100 Trzebnica
2. Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Trzebnicy
ul. Leśna 1, 55-100 Trzebnica
3. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Trzebnicy
ul. Leśna 1, 55-100 Trzebnica
4. AiB aa

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).

Przygotował: MM