

WAZ-B4.6740.282.2022.MM-5
L. dz. 15847/2022

Wrocław,

18-11-2022

DECYZJA Nr 2573 / 2022

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 2021 r., poz. 2351 ze zm.) oraz na podstawie art. 104, 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2022 roku, poz. 2000 ze zm.) oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (jednolity tekst Dz. U. z 2022 r., poz. 1526),

po rozpatrzeniu wniosku Inwestora z dnia 21.06.2022 roku, uzupełnionego dnia 30.06.2022 roku

zmieniam

Nr 6504/2017 z dnia 27.11.2017 roku, zmienionej decyzją Prezydenta Wrocławia Nr 3514/2021 z dnia 11.10.2021 roku pozwolenie na budowę, dla inwestycji obejmującej:
budowę budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku dawnego domu kultury na cele usługowo – handlowo – biurowe wraz z zagospodarowaniem terenu oraz przebudową zjazdów (z wyłączeniem instalacji zewnętrznych i przyłączy) przy pl. Piłsudskiego 2-4 we Wrocławiu
(oznaczenie geodezyjne: działka nr 219, AR-12, obręb Karłowice)
wydanej dla obecnego Inwestora:

TRIADA – DOM Wachowiak – Śliwiak Sp. J.
z siedzibą przy ul. Obornickiej 19, 55-100 Trzebnica

Projektant: mgr inż. arch. Wojciech Sieradzki, uprawniony projektant w specjalności architektonicznej, nr uprawnień 59/07/DOIA, członek Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów o nr ewidencyjnym DS-1195,

w części dotyczącej projektu budowlanego w zakresie dotyczącym zmian w zagospodarowaniu terenu oraz rozwiązań architektoniczno-budowlanych obejmujących:

zmianę gabarytów i układu funkcjonalno-użytkowego projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, przebiegu instalacji zewnętrznych

i zatwierdzam projekt budowlany obejmujący ww. zmiany oraz udzielam pozwolenia na budowę w zakresie wprowadzanych zmian,

Projektant zmian: mgr inż. arch. mgr inż. arch. Magdalena Szkoda, uprawniony projektant w specjalności architektonicznej, nr uprawnień Rz/A-01/11, członek Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów o nr ewidencyjnym PK-0307,

z zachowaniem warunków decyzji Prezydenta Wrocławia 6504/2017 z dnia 27.11.2017 roku, 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 21.06.2022 roku, do tut. Wydziału Architektury i Zabytków wpłynął wniosek Inwestora, w sprawie zmiany decyzji opisanej w sentencji niniejszej decyzji. Wniosek został uzupełniony przez pełnomocnika Inwestora w dniu 30.06.2022 roku i zawierał dokumenty wymagane art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, w tym oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 wyżej wymienionej ustawy. Organ na podstawie danych uzyskanych drogą elektroniczną, 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 art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane oraz art. 61 § 4 k.p.a., organ administracji architektoniczno - budowlanej zawiadomieniem z dnia 13.07.2022 roku, poinformował strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz uprawnieniach wynikających z art. 10 k.p.a. Z wyżej wymienionego uprawnienia w dniach 22.07 i 12.10.2022 roku skorzystała Pani Jolanta Porczyńska. Zgodnie z art. 36a ust. 3 ustawy Prawo budowlane, w postępowaniu w sprawie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę, przepisy art. 32-35 stosuje się odpowiednio do zakresu tej zmiany. 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 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 zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno - 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 - 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 razie stwierdzenia naruszeń w zakresie określonym w ust. 1, właściwy organ 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. Organ wypełniając obowiązek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, stwierdził, że projekt wymaga uzupełnienia i postanowieniem Prezydenta Wrocławia Nr 2292/2022 z dnia 03.08.2022 roku, nałożył na Inwestora obowiązek doprowadzenia projektu budowlanego zmian, do zgodności z obowiązującymi przepisami. W dniu 05.10.2022 roku, Inwestor wypełnił wymagania ww. postanowienia. W związku ze zmianą bryły budynku oraz jego rozwiązań funkcjonalno-użytkowych, część architektoniczno-budowlana projektu budowlanego zastępuje ww. część projektu zatwierdzoną decyzją Prezydenta Wrocławia Nr 6504/2017 z dnia 27.11.2017 roku, zmienioną decyzją Prezydenta Wrocławia Nr 3514/2021 z dnia 11.10.2021 roku.

Po analizie przedłożonych dokumentów organ stwierdził, że projekt budowlany zmian, spełnia wymagania określone w ww. przepisie. W związku z lokalizacją inwestycji przy pl. Piłsudskiego 2-4 we Wrocławiu, dz. nr 219, AR-12, obręb Karłowice na obszarze „*Historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Karłowice*” pismem z dnia 30.09.2022 roku, organ wystąpił do Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu o zaopiniowanie projektu budowlanego i zastosowanych w nim rozwiązań. Miejski Konserwator Zabytków nie wniósł zastrzeżeń do przedstawionych rozwiązań (pismo z dnia 03.11.2022 roku).

W dniu 07.11.2022 roku zawiadomiono strony toczącego się postępowania administracyjnego o zakończeniu postępowania dowodowego w przedmiotowej sprawie, a także o uprawnieniach wynikających z art. 10 Kpa, w wyznaczonym terminie tj. do 16.11.2022 roku. Żadna, ze stron postępowania nie skorzystała z wyżej wymienionego uprawnienia.

Projekt budowlany obejmuje budowę budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną.

Zgodnie z art. 36a ust. 1 ww. ustawy, istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu i jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Projekt budowlany zmian jest zgodny z decyzją Prezydenta Wrocławia Nr 327/2016 z dnia 22.01.2016 roku, przeniesioną na rzecz obecnego Inwestora,

decyzją Prezydenta Wrocławia Nr 294/2022 z dnia 12.05.2022 roku o warunkach zabudowy (art. 35 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy), w tym między innymi z ustaleniami:

pkt 2 lit. a:

- funkcja mieszkaniowa, usługowo – handlowa, gastronomia, biura – projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym;
- linia nowej zabudowy – usytuowanie budynku od strony Al. Kasprowicza w linii obowiązującej, od strony zachodniej w odległości 2,0 m od linii nieprzekraczalnej;
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej w stosunku do powierzchni działki nr 219, AR-12, obręb Karłowice do 0,27 – projektuje się 0,269;
- szerokość elewacji frontowej od strony Al. Kasprowicza do 15,0 m – projektuje się 14,5 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji bądź attyki dla wszystkich elewacji budynku do 9,5 m od istniejącego poziomu terenu – projektuje się 9,47 m;
- geometria dachu: projektuje się dach płaski;
- wysokość maksymalna budynku – 12,0 m od istniejącego poziomu terenu; obowiązuje wycofanie ostatniej kondygnacji z lic wszystkich elewacji budynku na odległość 2,5 m – projektowana wysokość budynku od istniejącego poziomu terenu wynosi – 12,0 m, wycofano ostatnią kondygnację zgodnie z warunkami zabudowy;
- wymagana ilość miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej: min. 1 miejsce postojowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny, lokalizacja miejsc postojowych na terenie inwestycji – zaprojektowano 15 miejsc w garażu podziemnym w tym jedno dla osób z niepełnosprawnością;
- obsługa komunikacyjna od strony Al. J. Kasprowicza;

Projekt budowlany zmian jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi (art. 35 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy), a w tym: spełnia wymogi rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1679). Jest kompletny i posiada wymagane opinie i uzgodnienia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, oraz zaświadczenia, o których mowa w art. 12 ust. 7 (art. 35 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy). Jest wykonany przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 (art. 35 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy).

Ponadto:

- projektanci oraz projektanci sprawdzający dołączyli oświadczenia o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej - na podstawie art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy – Prawo budowlane.
- projektant zapewnił sprawdzenie projektów przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane. Przedłożone zostały również aktualne na czas sporządzenia i poprawy projektów zaświadczenia o przynależności do odpowiedniej izby samorządu zawodowego projektanta oraz projektanta sprawdzającego dokumentację;
- projekt został uzgodniony z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Do wniosku o pozwolenie na budowę oraz projektów dołączono m.in.:

- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane;
- decyzję Prezydenta Wrocławia Nr 327/2016 z dnia 22.01.2016 roku, przeniesioną decyzją Prezydenta Wrocławia Nr 294/2022 z dnia 12.05.2022 roku na rzecz obecnego Inwestora;
- decyzję Wydziału Środowiska i Rolnictwa z dnia 23.02.2022 roku, zezwolenie na usunięcie drzew i krzewów z terenu przeznaczonego pod ww. inwestycję;

Uwzględniając powyższe, w związku ze spełnieniem przez Inwestora wymagań art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z art. 35 ust. 4, w myśl którego nie można odmówić Inwestorowi wydania decyzji o pozwoleniu na budowę po spełnieniu przepisów wcześniej wspomnianej ustawy – **orzekam jak w sentencji decyzji.**

Pouczenie

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

Zgodnie z przepisem art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (art. 127a § 1 k.p.a.). Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a § 2 k.p.a.).

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej:

Nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006r. (j.t. Dz. U. z 2022r. poz. 2142 ze zm.)



(pieczęć okrągła)

Z up. PREZYDENTA
Kamilla Borkowska
KIEROWNIK ZESPOŁU
ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Załączniki:

1. Projekt budowlany zmian - 4 egz.

Otrzymują:

1. Alicja Adamowicz (pełnomocnik) + 2 egz. proj. bud.
2. Ryszard Jaworski
3. Krystyna Jaworska
4. Jolanta Porczyńska
5. WAZ aaB4MM + 1 egz. proj. bud.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego + 1 egz. proj. bud.
 2. Wydział Podatków i Opłat
 3. Wydział Planowania Przestrzennego
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).