



WAB.IB.6740.668.2020.JJ4
L. dz. 14917/2020

Wrocław,

03-09-2020

DECYZJA Nr 3655 / 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 poz.1333) 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 ze zm.) oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. - o samorządzie powiatowym (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r., poz. 920), po rozpatrzeniu wniosku Inwestora z dnia 18.05.2020r. uzupełnionego w dniu 09.06.2020r.,

zmieniam

ostatyczną decyzję Prezydenta Wrocławia nr 5430/2018 z dnia 23.10.2018r.,

udzielającą dla spółki Długosza Business Park z o.o. z siedzibą we Trzebnica, ul. Obornicka 19, obecnie po zmianie nazwy spółka TRIADA-DOM ZATORSKA Sp. z o.o. z siedzibą w Trzebnicy przy ul. Obornickiej 19,

pozwolenia na budowę oraz zatwierdzając projekt budowlany dla inwestycji obejmującej: budowę dziedzięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą z wyłączeniem przyłączy i sieci zewnętrznych przy ul. Zatorskiej we Wrocławiu (oznaczenie geodezyjne działka nr: 16/1, AR- 14, obręb Zakrzów),

sprostowaną w zakresie oczywistej omyłki postanowieniem nr 3893/2018 z dnia 16.11.2018r.,

w części dotyczącej projektu budowlanego

w zakresie prowadzanych w inwestycji zmian

w zagospodarowaniu terenu oraz zmian architektoniczno – budowlanych

budynków przy ul. Zatorskiej we Wrocławiu

(oznaczenie geodezyjne nieruchomości objętych zmianami: działka 16/1, AR-14, obręb Zakrzów we Wrocławiu)

i zatwierdzam projekt budowlany obejmujący ww. zmiany

oraz udzielim pozwolenia na budowę w zakresie prowadzanych zmian.

Projektant: mgr inż. arch. Piotr Zybura, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń nr 23/05/DOIA, członek Dolnośląskiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP nr DS-1081,

z zachowaniem pozostających warunków decyzji Prezydenta Wrocławia nr 5430/2018 z dnia 23.10.2018r., 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 18.05.2020 roku do tut. organu administracji architektoniczno- budowlanej wpłynął wniosek Inwestora – spółki TRIADA-DOM ZATORSKA sp. z o.o. (KRS nr 0000522685), reprezentowanego przez pełnomocnika, Pana Piotra Zybura, w sprawie zmiany decyzji nr 5430/2018 z dnia 23.10.2018r. określonej w sentencji niniejszej decyzji.

W dniu 27.05.2020r. Inwestor został wezwany do uzupełnienia ww. wniosku. Inwestor uzupełnił braki wykazane w wezwaniu w dniu 09.06.2020r. (l.dz. 17475/2020).

Zgodnie z wymaganiami art. 61 § 4 k.p.a., zawiadomieniem z dnia 07.07.2020r. strony postępowania zostały poinformowane o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz uprawnieniach wynikających z art. 10 k.p.a.

Analiza akt sprawy oraz załączonego do wniosku projektu budowlanego zmian, przeprowadzona w toku prowadzonego postępowania wykazała, że projekt budowlany zmian posiada braki. W związku z powyższym, postanowieniem Prezydenta Wrocławia Nr 2181/2020 z dnia 29.07.2020 roku, wydanym na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, na Inwestora został nałożony obowiązek usunięcia nieprawidłowości stwierdzonych w załączonym do wniosku projekcie budowlanym.

Uzupelnienie braków określonych w postanowieniu nr 2181/2020 nastąpiło w dniu 18.08.2020 roku (l.dz. 25588/2020) i 20.08.2020r (l.dz. 25868/2020).

Nieruchomość przy ul. Zatorskiej we Wrocławiu (16/1, AR- 14, obręb Zakrzów) nie jest objęta ochroną konserwatorską (brak wpisu do gminnej ewidencji zabytków) w związku z czym, nie było podstaw do wystąpienia do Miejskiego Konserwatora Zabytków o uzgodnienie prac budowlanych objętych wnioskiem z dnia 18.05.2020 roku, zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy Prawo Budowlane.

Zmiany wprowadzane w inwestycji obejmują m.in.:

- zmiany w zagospodarowaniu terenu w tym: zmiana powierzchni projektowanego placu zabaw, wprowadzenie miejsc rekreacyjnych, zmiana ilości zaprojektowanych terenowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zmiana kształtu zaprojektowanej wiaty wejściowej na teren zabudowy, wprowadzenie dodatkowych odwodnień liniowych,
- zmiany architektoniczno- budowlane budynków w tym: zmiana ilości lokali mieszkalnych w budynku o oznaczeniu E.

Analiza załączonego do wniosku uzupełnionego projektu budowlanego zmian wykazała, że przedłożony projekt budowlany spełnia wymogi art.35 ust.1 ustawy Prawo budowlane, tzn.:

- jest zgodny z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Stoczniovej we Wrocławiu podjętego uchwałą nr XVIII/370/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17.11.2011 r., w tym:
 - **\$16 ust. 2 pkt 1 mpzp**; dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MW/2 ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - zaprojektowano 9 budynków w zabudowie wielorodzinnej wraz z elementami zagospodarowania terenu o łącznej liczbie mieszkań 247,
 - **\$12 ust 2 pkt 1 lit. b mpzp** (ustalenia dotyczące parkowania pojazdów): obowiązuje co najmniej 1,1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie dla samochodów osobowych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - zaprojektowano łącznie 273 miejsc postojowych w tym 265 miejsc w garażach podziemnych i 8 miejsc postojowych terenowych w tym 6 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych;
 - **\$16 ust. 2 pkt 7 mpzp**; udział powierzchni obszaru zabudowanego I w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40 % - zaprojektowany udział powierzchni obszaru zabudowanego I w powierzchni działki budowlanej 27 % (4196,96m²),
 - **\$16 ust. 2 pkt 8 mpzp**; powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej – zaprojektowana powierzchnia terenu biologicznie czynnego stanowi 30,3% powierzchni działki budowlanej tj 4696,17m² (w tym powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym – 3096,64m² oraz 50% powierzchni dachów zielonych zaprojektowanych na garażach - 1599,52m²),
 - projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
 - projekt jest kompletny i posiada wymagane opinie i uzgodnienia oraz informacje dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, oraz posiada zaświadczenia, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane,
 - został wykonany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane.
- Ponadto projektant i sprawdzający dołączyli do projektu budowlanego zmian, zgodnie z art. 20 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zmian zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.
- Ponieważ zakres zmian, które zamierza wprowadzić wnioskodawca w realizowanej inwestycji, wymienionej na wstępie, stanowi istotne odstępnięcie od zatwierdzonego projektu budowlanego, więc zgodnie z art. 36a ust. 1 ustawy Prawo budowlane może być on realizowany jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym orzekam jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia 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 Kpa).
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 Kpa).

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 roku (t. Dz.U. z 2019 r., poz. 1000 ze zm.).



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

Z MHD PREZYDENTA
Aleksandra Nespiała
ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

Załącznik: Projekt budowlany zmian

Otrzymują:

1. Piotr Zybura - pełnomocnik + 2 zał.
2. Wspólnota Mieszkańcowa przy ul. Zatorskiej 106-110, 110a, 110b, 110c, 110d, 112-126
Zarządca: Egdom Spółka z o.o.
3. Olczyk Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością Lokum 15 Spółka Komandytowa
4. Zarząd Zieleni Miejskiej
5. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. we Wrocławiu
6. Zarząd Dróg I Utrzymania Miasta We Wrocławiu
7. WAB aa. + 1 zał.

Do wiadomości:

1. PINB m. Wrocławia + 1 zał.
2. Wydział Podatków i Opłat
3. Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego

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 samochoodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiatły, 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, watów 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).

