



WAB-B5.6740.306.2021.MM-5
L. dz. 20645 / 2021

Wrocław, 11-10-2021

DECYZJA Nr 3514 / 2021

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. 1333 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104, 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2021 roku, poz. 735 z późn. 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 z późn. zm.),
po rozpatrzeniu wniosku Inwestora z dnia 23.06.2021 roku, uzupełnionego dnia 26.07.2021 roku

**zmieniam
ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia Nr 6504/2017
z dnia 27 listopada 2017 roku, przeniesioną decyzją Prezydenta Wrocławia
Nr 1951/2020 z dnia 28 maja 2020 roku,**

zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia 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 13 w Trzebnicy,

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 zmian obejmujących:
przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku dawnego domu kultury na cele usługowo
– handlowo – biurowe i przedszkole wraz z zagospodarowaniem terenu jako II etap inwestycji
na terenie działek nr 6/50, 6/51, 6/52, 6/54, AR-16, obręb Karłowice.

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

Projektant zmian: 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 pozostałych warunków decyzji Prezydenta Wrocławia nr 6504/2017 z dnia 27 listopada 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 23.06.2021 roku, do tut. Wydziału Architektury i Budownictwa wpłynął wniosek Inwestora, w sprawie zmiany decyzji opisanej w sentencji niniejszej decyzji. Wniosek 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 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. Zawiadomieniem z dnia 02.07.2021 roku, zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a. poinformowano strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz uprawnieniach wynikających z art. 10 k.p.a. 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 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. W toku postępowania administracyjnego, na podstawie art. 35 ust 3 ustawy Prawo budowlane, postanowieniem Prezydenta Wrocławia Nr 2360/2021 z dnia 07.07.2021 roku nałożony został na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w załączonym do wniosku projekcie budowlanym. W dniu 14.09.2021 roku Inwestor wypełnił wymagania ww. postanowienia. Po analizie przedłożonego projektu budowlanego i załączonych do wniosku dokumentów, stosownie do przepisu art. 10 § 1 ustawy z dnia 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (j. t. Dz. U. z 2021r., poz. 735 z późn. zm.) organ administracji architektoniczno - budowlanej zawiadomieniem z dnia 28.09.2021 roku poinformował strony o zakończeniu postępowania i umożliwił stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Organ wypełniając obowiązek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, stwierdził, że projekt budowlany spełnia wymagania określone w tym przepisie, tj.:

- jest zgodny z decyzją Prezydenta Wrocławia Nr 2227/2020 z dnia 17.06.2020 roku o lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 35 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy), w tym między innymi z ustaleniami: pkt 2 lit. a:
 - funkcja usługowa, opieka nad dziećmi – projektuje się przedszkole oraz budynek usługowo - biurowy;
 - linia zabudowy – bez zmian;
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 0,27 – nie zmienia się wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – pow. zabudowy budynku A – 1038 m², pow. zabudowy budynku C (kiosk) – 14 m² – łącznie projektowana zabudowa wynosi 27% powierzchni działki;
 - szerokość elewacji zabudowy: bez zmian –nie zmienia się szerokości elewacji frontowej budynku;
 - geometria dachu: bez zmian w geometrii dachu;
 - wysokość gzymsu elewacji frontowej: nie zmienia się wysokości elewacji frontowej;
 - lokalizacja platformy dla osób niepełnosprawnych przy schodach zewnętrznych – spełniono;
 - wymagana ilość miejsc postojowych dla usług: min. 10 miejsc postojowych/1000 m² pow. użytkowej , pow. użytkowa usług – opieki nad dziećmi wynosi 500 m² – projektuje się 5 miejsc postojowych oraz 5 miejsc postojowych do czasowego postoju rodziców odwożących dzieci;
- 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),
- projekt budowlany został uzgodniony w dniu 21.07.2021 roku pod względem zabezpieczeń przeciwpożarowych przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych;
- projekt budowlany został uzgodniony w dniu 21.07.2021 roku pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych przez rzeczoznawcę do spraw sanitarnohigienicznych;

- 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),
- projektant i sprawdzający dołączyli oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej - na podstawie art. 20 ust. 4 ustawy Prawo budowlane.
- Inwestor załączył do projektu budowlanego, m.in.:
 - Decyzję Nr 652/2021 z dnia 17.06.2021 Miejskiego Konserwatora Zabytków pozwolenie konserwatorskie na prowadzenie robót budowlanych w zakresie m.in.: remont, przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku dawnego Dzielnicowego Domu Kultury Agora przy pl. Piłsudskiego 2-4 we Wrocławiu, wpisany w granicach murów obwodowych, do rejestru zabytków nieruchomych województwa dolnośląskiego pod numerem A/2329/440/Wm, decyzją z dnia 22.12.1987 roku, zmieniona decyzją nr 1241/2009 z dnia 29 sierpnia 2009 roku, na cele usługowo - biurowe i przedszkole wraz zagospodarowaniem terenu, dz. nr 219, AR-12, obręb Karłowice ;
 - Postanowienie Dolnośląskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej nr WZ.5595.118.2.2020 z dnia 29.04.2020 roku zezwalające na lokalizację planowanej rozbudowy w inny sposób niż podany w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j. t. Dz. U. z 2019r., poz. 1065) w tym:
 - § 68 ust. 1 - niezachowane parametry użytkowe schodów - szerokość dwóch biegów klatki schodowej wynosi 1,17 m, szerokość dwóch spoczników klatki schodowej w kształcie półkola wynosi 1,46 m i 1,34 m a szerokość spocznika pomiędzy poddaszem użytkowym a I piętrem od 0,47 m do 1,13 m, wysokość stopni w jednym biegu schodów klatki schodowej wynosi 0,185 m, szerokość spocznika schodów zewnętrznych przy wejściu głównym wynosi 0,85 m, a spocznika schodów- zewnętrznych przy wyjściu z przedszkola 0,55 m;
 - § 69 ust. 5 - szerokość stopni schodów zewnętrznych przy wejściu głównym i wejściu dla osób niepełnosprawnych wynosi 0,3 m, a stopni schodów zewnętrznych przy wejściu do przedszkola - 0,28 m;
 - § 216 ust. 1 - brak wymaganej klasy odporności ogniowej stropów oraz konstrukcji dachu w części ZL II budynku, odpowiednio REI 60 i R 15;
 - § 216 ust. 2 - drewniana konstrukcja dachu nie będzie rozprzestrzeniająca ognia;
 - § 218 ust. 1 - brak wymaganej klasy odporności ogniowej R 30 i RE 30 drewnianej konstrukcji dachu i jego przekrycia, budynek ZL II w pasie o szerokości 0,35 m, a także brak parametru nierozprzestrzeniania ognia przez konstrukcję tego dachu, w związku z występującymi w odległości 7,65 m od przedmiotowego budynku oknami w ścianie sąsiedniego budynku komisariatu policji, znajdującymi się powyżej dachu omawianego budynku;
 - § 240 ust. 1 - szerokość nieblokowanych skrzydeł drzwi stanowiących wyjścia ewakuacyjne z budynku oraz drzwi prowadzących z klatki schodowej do wiatrołapu wynosi 0,78 m, a drzwi z komunikacji nr 0.10 - 0,75 m;
 - § 244 ust. 1 pkt 2 - dwa biegi klatki schodowej, prowadzące z poddasza są zabiegowe;
 - § 249 ust. 3 - konstrukcja biegów i spoczników zabytkowej klatki schodowej jest drewniana palna i nie posiada wymaganej klasy odporności ogniowej R 60;
 - § 256 ust. 3 - maksymalna długość dojścia ewakuacyjnego w strefie pożarowej ZL II wynosi 41 m;
 - Decyzję Wydziału Środowiska i Rolnictwa UM Wrocławia z dnia 24.05.2021 roku dot. usunięcia drzew z terenu inwestycji.

Projekt budowlany zmian obejmuje m.in.:

Przebudowę budynku - w części trzykondygnacyjnej wydzielenie pomieszczeń biurowych, na parterze części jednokondygnacyjnej - przedszkola, w piwnicy - parkingu samochodów osobowych, pomieszczeń technicznych oraz zaplecza socjalno - sanitarnego. Zmianę lokalizacji placu zabaw, zmianę lokalizacji dodatkowych schodów ewakuacyjnych, zmianę lokalizacji podnośnika dla osób niepełnosprawnych, zmianę lokalizacji schodów zewnętrznych ewakuacyjnych do części biurowej, remont pawilonu w narożniku działki nr 219, korekta układu komunikacyjnego, korekta trasy zewnętrznych instalacji sanitarnych. Szczegółowy zakres robót budowlanych znajduje się w opisie projektu budowlanego, a część rysunkowa ukazuje rozwiązania projektowe planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Zmiany powyższe są istotnym odstępieniem od zatwierdzonego projektu budowlanego w rozumieniu art. 36a ust. 5 ustawy Prawo budowlane. Zgodnie z art. 36a ust. 1 ww. ustawy, istotne odstępienie od zatwierdzonego projektu budowlanego jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

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:

Wniesiono opłatę skarbową w kwocie 586 zł
ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r.
(tj. Dz. U. z 2020 r., Poz. 1546).



Z up. PREZYDENTA
Kamila Borkowska
KIEROWNIK ZESPOŁU
ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

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

.....
(pieczęć okrągła)

Załączniki:

1. Projekt budowlany – 4 egz.

Otrzymują (strony postępowania):

1. Alicja Adamowicz (pełnomocnik TRIADA-DOM Wachowiak-Słowiak Sp. J.)
2. Komenda Wojewódzka Policji we Wrocławiu
3. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu
4. WAB aaB5MM

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu
+ 1 egz. proj. bud.
2. Wydział Podatków i Opłat

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, 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).