

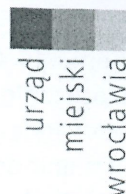


Signed by / Podpisano
przez:

Kamila Anna
Borkowska
Urząd Miejski
Wrocławia

Date / Data: 2025-05-
29 10:34

Prezydent Wrocławia



Wrocław, 29 maja 2025 r.

WAZ-B4.6740.402.2024

WAZ-B4.6740.402.2024.MM8

DECYZJA Nr 1124/2025

Na podstawie art. 36a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz.418) oraz na podstawie art. 104 i 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 107 ze zmianami), na wniosek z dnia 12.12.2024 r., uzupełniony w dniu 13.01.2025 r., który złożył Inwestor - TRIADA-DOM WACHOWIAK ŚLIWIAK SP. J.

zmieniam

ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia Nr 6504/2017 z dnia 27.11.2017r., zatwierdzającą projekt budowlany oraz udzielającą Inwestorowi - TRIADA - DOM Wachowiak - Śliwiak Sp. J., pozwolenia na 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, al. Kasprowicza 99 we Wrocławiu, oznaczenie geodezyjne: działka nr 219, AR-12, obręb Karłowice, zmienioną decyzją Prezydenta Wrocławia Nr 3514/2021 z dnia 11.10 2021 r. oraz decyzją Nr 2573/2022 z dnia 18.11.2022 r.,

w części dotyczącej projektu budowlanego w zakresie zmian obejmujących: budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, dz. nr 219, AR-16, obręb Karłowice i zatwierdzam projekt budowlany zmian oraz udzielam pozwolenia na budowę w zakresie wprowadzanych zmian, z zachowaniem pozostałych warunków decyzji Prezydenta Wrocławia Nr 6504/2017 z dnia 27.11.2017r., zmienionej decyzją Prezydenta Wrocławia Nr 3514/2021 z dnia 11.10 2021r. oraz decyzją Nr 2573/2022 z dnia 18.11.2022r.

Uzasadnienie

W dniu 12.12.2024 r., do tut. Wydziału Architektury i Zabytków wpłynął wniosek Inwestora, w sprawie zmiany decyzji opisanej w sentencji niniejszej decyzji. Wniosek posiadał braki formalne. Na podstawie art. 64 § 2 k.p.a., pismem z dnia 23.12.2024 r. Inwestor został wezwany do uzupełnienia przedmiotowego wniosku.



SWOS-WAZ-00025150/2025

Wydział Architektury i Zabytków
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. +48 717 77 77 77
fax +48 717 77 71 18
waz@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

W dniu 13.01.2025 r. Inwestor uzupełnił braki wykazane w wezwaniu. Wniosek ostatecznie 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 21.01.2025 r., 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. 27 ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 471 z późn. zm.), do zamierzeń budowlanych realizowanych w oparciu o projekt budowlany sporządzony na podstawie przepisów dotychczasowych w przypadkach, o których mowa w art. 25 i art. 26 oraz dla których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę albo dokonano skutecznego zgłoszenia przepisy ustaw zmienianych w art. 1-4, art. 6 oraz art. 8-24 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym. 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 200/2025 z dnia 22.01.2025 r., nałożony został na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w załączonym do wniosku projekcie budowlanym. W dniu 05.02.2025 r., Inwestor przedłożył uzupełnione 4 egz. projektu budowlanego zmian wraz z wyjaśnieniem. Z uwagi na zmianę zakresu wprowadzonych zmian, organ ponownie dokonał

sprawdzenia projektu i postanowieniem uzupełniającym Nr 487/2025 z dnia 20.02.2025 r. oraz postanowieniem Nr 739/2025 r., nałożył na Inwestora obowiązek uzupełnienia projektów. W dniu 10.04.2025 r., Inwestor ostatecznie przedłożył uzupełnione projekty budowlane zmian wraz z wyjaśnieniem.

W związku z lokalizacją inwestycji przy pl. Piłsudskiego 2-4, al. Kasprowicz 99 we Wrocławiu, dz. nr 219, AR-12, obręb Karłowice na obszarze „Historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Karłowice”, pismem z dnia 14.04.2025 r., organ wystąpił do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu o zaopiniowanie projektu budowlanego zmian i zastosowanych w nim rozwiązań. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie wniósł zastrzeżeń do przedstawionych rozwiązań (zgoda milcząca).

Po analizie przedłożonego projektu budowlanego zmian i zgromadzonych 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 21.05.2025 r., poinformował strony o zakończeniu postępowania i umożliwił wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Żadna ze stron nie skorzystała z wyżej wymienionego uprawnienia.

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

1. jest zgodny z decyzją Prezydenta Wrocławia Nr 2227/2020 z dnia 17.06.2020r. o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
2. 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),
3. jest wykonany i sprawdzony 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),
4. projektant i sprawdzający dołączyli oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej - na podstawie art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane.

Projekt budowlany zmian obejmuje m.in. zmianę w zakresie zagospodarowania terenu w odniesieniu do lokalizacji miejsca gromadzenia odpadów oraz lokalizacji ogrodzenia o wysokości 2,44 m od strony działki nr 46/3. W części architektoniczno - budowlanej zmiany dotyczą ilości pomieszczeń w mieszkaniach (zmiany oznaczone na rzutach), powiększenie pomieszczenia gospodarczego poprzez lokalizację w miejscu komórki lokatorskiej, korektę przebiegu przegród wewnętrznych w pomieszczeniach (zmiany oznaczone na rzutach). Szczegółowy zakres robót budowlanych znajduje się w opisie projektu budowlanego zmian, 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 zmianie

pozwolenia 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. 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.

Nie podlega opłacie skarbowej
na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej
(t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zmianami)

Z upoważnienia PREZYDENTA
Kamila Borkowska
Kierownik Działu
Architektoniczno - Budowlanego

*(dokument wydano w postaci elektronicznej
i podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu)*

Załączniki:

1. Projekt budowlany zmian – 4 egz.

Otrzymują:

1. Alicja Adamowicz (pełnomocnik TRIADA-DOM WACHOWIOAK ŚLIWIAK SP.J.) + 2 egz.
2. Ryszard Jaworski
3. Krystyna Jaworska
4. Jolanta Porczyńska
5. WAZ aaB4MM + 1 egz.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m. Wrocławia + 1 egz.
2. Wydział Podatków i Opłat
3. Wydział Planowania Przestrzennego

Informuję:

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) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:
 - a) kierownika budowy - w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy,
 - b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony

oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;

- 2) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.
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 dokonać 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).