

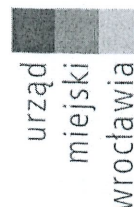


Signed by / Podpisano
przez:

Kamila Anna
Borkowska
Urząd Miejski
Wrocławia

Date / Data: 2025-01-
28 10:09

Prezydent Wrocławia



Wrocław, 28 stycznia 2025 r.

WAZ-B4.6740.387.2024

WAZ-B4.6740.387.2024.MM2

DECYZJA Nr 169/2025

Na podstawie art. 36a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz.725 ze zmianami) 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), na wniosek z dnia 27.11.2024 r., który złożył Inwestor - spółka TRIADA-DOM WACHOWIAK ŚLIWIAK SP. J.

zmieniam

ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia Nr 2763/2022 z dnia 14.12.2022 r., zmienioną decyzją Nr 1331/2023 z dnia 29.12.2023 r., zatwierdzającą projekt budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji obejmującej: budowę zespołu piętnastu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z pięcioma garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną, przy ul. Lawendowej/ ul. Melisowej we Wrocławiu, oznaczenie geodezyjne: działki nr 13/1, 13/2, 13/3, AR 3, obręb Lipa Piotrowska,

w części dotyczącej projektu budowlanego w zakresie projektowanych zmian w zagospodarowaniu terenu oraz rozwiązań architektoniczno-budowlanych obejmujących, m.in.:

1. zmianę bilansu powierzchni terenu inwestycji
2. budowę ściany oddzielenia pożarowego przy budynku kotłowni
3. budowę tarasów przy budynku C
4. zmianę geometrii murów oporowych
5. zmianę przebiegu trasy kanalizacji telekomunikacyjnej
6. zmianę lokalizacji wpustów deszczowych
7. zmianę lokalizacji odpływów liniowych

oraz udzielam pozwolenia na budowę w zakresie wprowadzanych zmian, z zachowaniem pozostałych warunków decyzji Prezydenta Wrocławia Nr 2763/2022 z dnia 14.12.2022 r.



SWOS-WAZ-00003927/2025

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

Uzasadnienie

Inwestor - spółka TRIADA-DOM WACHOWIAK ŚLIWIAK SP. J., działając przez Pełnomocnika – Panią Agnieszkę Włodarczyk, wnioskiem z dnia 27.11.2024 r. wystąpił o zmianę decyzji Prezydenta Wrocławia nr 2763/2022 z dnia 14.12.2022 r., zmienionej decyzją Nr 1331/2023 z dnia 29.12.2023 r., zatwierdzającej projekt budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji obejmującej: budowę zespołu piętnastu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z pięcioma garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną, przy ul. Lawendowej/ ul. Melisowej we Wrocławiu, oznaczenie geodezyjne: działki nr 13/1, 13/2, 13/3, AR 3, obręb Lipa Piotrowska.

Zgodnie z treścią art. 27 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 lutego 2020 roku o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 471 ze zm. – data wejścia w życie 19 września 2020 r.), który wskazuje, że do zamierzeń budowlanych realizowanych w oparciu o projekt budowlany sporządzony na podstawie przepisów dotychczasowych, 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.

Do niniejszej sprawy stosuje się przepisy w brzmieniu sprzed nowelizacji.

Wniosek nie posiadał braków formalnych i zawierał dokumenty wymagane art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, w tym oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 wyżej wymienionej ustawy.

W związku z określonym przez Projektanta obszarem oddziaływania obiektu obejmującym wyłącznie nieruchomość Inwestora, odstąpiono od wynikającego z art. 10 k.p.a. obowiązku zawiadamiania stron o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

W toku postępowania administracyjnego, na podstawie art. 35 ust 3 ustawy Prawo budowlane, postanowieniem Prezydenta Wrocławia Nr 3699/2024 z dnia 16.12.2024 r., nałożony został na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w załączonym do wniosku projekcie budowlanym. W dniu 10.01.2024 r. Inwestor, działający przez pełnomocnika, złożył w tut. Wydziale uzupełnienie z załączonymi 4 egzemplarzami projektu budowlanego zmian.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 35 ustawy Prawo budowlane, właściwy 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 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 ustawy Prawo budowlane.

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.

Analiza całości przedłożonych materiałów i dokumentów, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, wykazała co następuje:

Do wniosku oraz do jego uzupełnień Inwestor przedłożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz projekt budowlany zmian. Przedłożony przez inwestora projekt budowlany zmian jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Pełczyńskiej, Kominiarskiej i Kminkowej we Wrocławiu (Uchwała Nr LVI/1722/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 listopada 2010 roku). Projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi (art. 35 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy), a w tym:

- spełnia wymagania przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.),

- spełnia wymogi rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1935 ze zm.),

Projekt budowlany zmian jest kompletny oraz zawiera wymagane opinie, uzgodnienia i zaświadczenia, o których mowa w art. 12 ust. 7 (art. 35 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy), został wykonany przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 (art. 35 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy). Projektanci oraz projektanci sprawdzający dołączyli oświadczenie 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 został uzgodniony pod względem wymogów ochrony przeciwpożarowej z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych bez uwag (08.01.2025 r.) oraz pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych bez zastrzeżeń (09.01.2025 r.).

Projekt budowlany zmian obejmuje, m.in.: zmianę bilansu powierzchni terenu inwestycji, budowę ściany oddzielenia pożarowego przy budynku kotłowni, budowę tarasów przy budynku C, zmianę geometrii murów oporowych, zmianę przebiegu trasy kanalizacji telekomunikacyjnej, zmianę lokalizacji wpustów deszczowych oraz zmianę lokalizacji odpływów liniowych. Po wprowadzonych zmianach charakterystyczne parametry inwestycji przedstawiają się następująco:

1. powierzchnia terenu opracowania 13568,65 m²
2. powierzchnia zabudowana B – 4039,07 m²
3. nawierzchnie utwardzone 3699,95 m²
4. powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym – 3533,87 m²
5. powierzchnia biologicznie czynna na stropodachach, tarasach oraz miejscach postojowych – odpowiednio 1184,51 m² i 2369,02 m²
6. liczba mieszkań łącznie – 150
7. w tym ilość mieszkań dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnością-7
8. ilość miejsc postojowych 225, w tym ilość miejsc dla osób z niepełnosprawnością – 15

9. ilość miejsc postojowych dla rowerów - 62

Wniosek inwestora wraz z projektem budowlanym i załącznikami spełnia warunki określone przepisami art. 32 ust. 4 oraz art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane niezbędne do wydania wnioskowanej decyzji. Zgodnie zatem z przepisem art. 35 ust. 4 ww. ustawy, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Po rozpatrzeniu wniosku od strony faktycznej i prawnej orzeczono jak w sentencji.

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 Zespołu

Architektoniczno – Budowlanego

*(dokument podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu)*

Załączniki:

1. Projekt budowlany zmian – 4 egz. (4x2 tomy)

Otrzymują:

1. Agnieszka Włodarczyk – pełnomocnik Inwestora + 2 egz. (2x2 tomy)

2. WAZ aaB4MM + 1 egz. (2 tomy)

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru budowlanego dla m. Wrocławia + 1 egz.

2. Wydział Podatków i Opłat

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).