

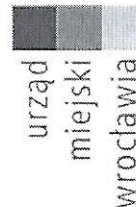


Signed by /
Podpisano przez:

Aleksandra
Barbara Nespiak
Urząd Miejski
Wrocławia

Date / Data:
2023-06-29 13:33

Prezydent Wrocławia



Wrocław, 29 czerwca 2023 r.

WAZ-AE.6740.2.2023

WAZ-AE.6740.2.2023.KG1

DECYZJA Nr 1331/2023

Na podstawie art. 36a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U z 2023 r., poz. 682 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 i 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zmianami) oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1526 ze zmianami), na wniosek z dnia 29.03.2023, który złożył Inwestor - TRIADA-DOM WACHOWIAK ŚLIWIAK Sp. J.

zmieniam

ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia nr 2763/2022 z dnia 14.12.2022 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, obejmujących, m.in.:

1. budowę zewnętrznych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, schodów zewnętrznych, rampy, placu zabaw dla dzieci,
 2. lokalizację kotłowni,
 3. obrys ścian zewnętrznych garaży podziemnych,
 4. rzędne 0,00 wszystkich budynków typu A oraz typu B oraz garaży podziemnych nr 1, 2, 3 i 4,
 5. charakterystyczne parametrów budynków, w tym m.in. powierzchni zabudowy i wysokości,
 6. instalację kanalizacji deszczowej, w tym lokalizację zbiornika retencyjnego,
 7. rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne w budynkach i garażach podziemnych.
- 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-00011768/2023

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

Uzasadnienie

Inwestor - TRIADA-DOM WACHOWIAK ŚLIWIAK SP. J., działając przez Pełnomocnika – Panią Agnieszkę Włodarczyk, wnioskiem z dnia 29.03.2023 r. wystąpił o zmianę decyzji Prezydenta Wrocławia nr 2763/2022 z dnia 14.12.2022 roku 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 1318/2023 z dnia 25.05.2023 r., nałożony został na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w załączonym do wniosku projekcie budowlanym. W dniu 26.06.2023 r. Inwestor, działający przez pełnomocnika, złożył w tut. Wydziale uzupełnienie z załączonymi 3 egzemplarzami projektu budowlanym 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 uchwały nr LVI/1722/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 listopada 2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Pełczyńskiej, Kominiarskiej i Kminkowej we Wrocławiu (art. 35 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy), w tym między innymi z ustaleniami:
 - § 12 ust. 2 pkt 1 lit. b - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje 1,5 miejsca postojowe na 1 mieszkanie – zaprojektowano 225 miejsc postojowych dla 150 mieszkań,
 - § 12 ust. 2 pkt 2 - miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą – miejsca postojowe zaprojektowano na działce budowlanej, na której usytuowane są projektowane budynki;
 - § 12 ust. 2 pkt 6 – obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 0,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie – zaprojektowano 62 miejsc postojowych dla 150 mieszkań;
 - § 12 pkt 2 ppkt 7 – miejsca postojowe, o których mowa w pkt 6, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą – miejsca postojowe zaprojektowano na działce budowlanej, na której usytuowane są projektowane budynki;dla terenu oznaczonego symbolem 2MW/2:
 - § 17 ust. 1 pkt 1 – dla terenów oznaczonych na rysunku planu, m.in. symbolem 2MW/2 ustala się przeznaczenie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – zaprojektowano zabudowę wielorodzinną,
 - § 17 ust. 3 pkt 3 – budynki wielorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące, o nie więcej niż jednej klatce schodowej i o liczbie mieszkań nie większej niż 9 – zaprojektowano budynki wolno stojące, o jednej klatce schodowej i nie więcej niż 9 mieszkaniach;
 - § 17 ust. 3 pkt 4 – wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 13 m – zaprojektowano budynki o wysokości maksymalnej 11,27 m;
 - § 17 ust. 3 pkt 5 – liczba kondygnacji naziemnych budynków nie może być większa niż 3 – zaprojektowano 3 kondygnacje naziemne;
 - § 17 ust. 3 pkt 8 – udział powierzchni obszaru zabudowanego B w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40% - zaprojektowano 32,7 %;
 - § 17 ust. 3 pkt 9 – powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej – zaprojektowano 35,08 %;dla terenu oznaczonego symbolem 4MW-U/1:

- § 19 ust. 1 pkt 1 – dla terenów oznaczonych na rysunku planu, m.in. symbolem 4MW-U/1 ustala się przeznaczenie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – zaprojektowano zabudowę wielorodzinną,
 - § 19 ust. 3 pkt 3 – wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 13 m – zaprojektowano budynek o wysokości 9,90 m;
 - § 19 ust. 3 pkt 4 – liczba kondygnacji naziemnych budynków nie może być większa niż 3 – zaprojektowano 3 kondygnacje naziemne;
 - § 19 ust. 3 pkt 5 – udział powierzchni obszaru zabudowanego B w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50% - zaprojektowano 22,7 %;
 - § 19 ust. 3 pkt 6 – powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem przeznaczenia zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dla którego powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 35 % powierzchni działki budowlanej – zaprojektowano 40,2 %;
- dla terenu oznaczonego symbolem 3KDW/2:
- § 32 – dla terenów oznaczonych symbolem 3KDW/2 ustala się przeznaczenie – drogi wewnętrzne – zaprojektowano drogę wewnętrzną;
 - przedłożony projekt budowlany jest zgodny z ustaleniami decyzji Prezydenta Wrocławia /Wydziału Środowiska i Rolnictwa UM Wrocławia/ z dnia 09.02.2021 r., stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną, przy ul. Lawendowej we Wrocławiu, przewidzianego do realizacji na dz. nr 13, AM-3, obręb Lipa Piotrowska (obecnie działki nr 13/1, 13/2, 13/3) z dnia 09.02.2021 r. i charakterystyką planowanego przedsięwzięcia stanowiącej załącznik do ww. decyzji, w tym m.in.:
 - powierzchnia zabudowy ok. 4050 m² - zaprojektowano 4038,82 m²;
 - powierzchnia utwardzona ok. 3238 m² - zaprojektowano 3659,70 m²;
- Projekt zagospodarowania działki 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 oraz pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych bez zastrzeżeń.

Do projektu budowlanego załączono m.in. dokumentację pn. „Ocena oddziaływania akustycznego hałasu emitowanego przez wszystkie źródła hałasu należące do projektowanego zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Lawendowej/Melisowej we Wrocławiu – aktualizacja” opracowane przez inż. Tomasza Wnuk i mgr. inż. Marcina Biegaj ze stycznia 2023 r.

Projekt budowlany zmian obejmuje, m.in.: budowę zewnętrznych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, schodów zewnętrznych, rampy, placu zabaw dla dzieci, lokalizację kotłowni, obrys ścian zewnętrznych garaży podziemnych, rzędne 0,00 wszystkich budynków typu A oraz typu B oraz garaży podziemnych nr 1, 2, 3 i 4, charakterystyczne parametrów budynków, w tym m.in. powierzchni zabudowy i wysokości, instalację kanalizacji deszczowej, w tym lokalizację zbiornika retencyjnego, rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne w budynkach i garażach podziemnych.

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 art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 ze zmianami)

Z upoważnienia PREZYDENTA

Aleksandra Nespiak

Zastępca Dyrektora Wydziału Architektury i Zabytków

dokument podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym

weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu

Załączniki:

1. Projekt budowlany zmian – 4 egz. (2 tomy)

Otrzymują:

1. Agnieszka Włodarczyk – pełnomocnik Inwestora

+ projekt budowlany zmian – 2 egz.

2. aa + projekt budowlany zmian – 1 egz.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia
+ projekt budowlany zmian – 1 egz.
2. Wydział Podatków i Opłat w UM,
3. Wydział Środowiska i Rolnictwa UM

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 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

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:
 - a) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcia 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;
 - b) 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 a art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - c) informacje 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 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).