



WAB.IB.6740.618.2021.JJ4
L. dz. 19161/2021

Wrocław,

20-09-2021

DECYZJA Nr 3301/2021

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 poz.1333 ze zm.) oraz na podstawie art. 104, 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2021 r., poz. 735) 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 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Inwestora z dnia 10.06.2021r.,

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

udzielającą dla spółki TRIADA-DOM ZATORSKA Sp. z o.o. z siedzibą w Trzebnicy przy ul. Obornickiej 19 (wcześniej Długosza Business Park z o.o.),

pozwolenia na budowę oraz zatwierdzającą projekt budowlany dla inwestycji obejmującej: budowę dziewięciu 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., zmienioną ostateczną decyzją Prezydenta Wrocławia nr 3655/2020 z dnia 03.09.2020r., w części dotyczącej projektu budowlanego w zakresie wprowadzanych 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),

w części dotyczącej projektu budowlanego
w zakresie wprowadzanych w inwestycji zmian
w zagospodarowaniu terenu oraz zmian architektoniczno – budowlanych
przy ul. Zatorskiej we Wrocławiu

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

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

Projektant: mgr inż. arch. Piotr Zybur, 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 pozostałych warunków decyzji Prezydenta Wrocławia nr 5430/2018 z dnia 23.10.2018r. oraz nr 3655/2020 z dnia 03.09.2020r., 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 10.06.2021 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 Zybure, w sprawie zmiany decyzji nr 5430/2018 z dnia 23.10.2018r. o pozwoleniu na budowę inwestycji przy ul. Zatorskiej we Wrocławiu (działka 16/1, AR-14, obręb Zakrzów Miasto Wrocławiu).

Rozpatrując przedmiotowy wniosek stwierdzono, że Inwestor dołączył do wniosku 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 (oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane).

Zgodnie z wymaganiem art. 61 § 4 k.p.a., zawiadomieniem z dnia 21.07.2021r. strony postępowania zostały poinformowane o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz uprawnieniach wynikających z art. 10 k.p.a.

Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę oraz w sprawie zmiany pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu/inwestycji zgodnie z art. 28 ust 2 i art. 3 ustawy Prawo budowlane). Obszar oddziaływania obiektu wyznaczany jest dla każdej inwestycji lub jej zmiany indywidualnie, na podstawie obowiązujących przepisów. Określenie i zamieszczenie obszaru oddziaływania inwestycji w projekcie budowlanym (w formie opisowej lub graficznej) należy do podstawowych obowiązków projektanta (art. 20 ust 1 pkt 1b i art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane).

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, zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy Prawo Budowlane.

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 2740/2021 z dnia 03.08.2021 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.

Uzupełnienie braków określonych w postanowieniu nr 2740/2021 nastąpiło w dniu 10.09.2021 roku (l.dz. 30535/2021).

W ramach uzupełnienia projektu budowlanego skorygowano informację określającą obszar oddziaływania generowany przez zmiany wprowadzane w inwestycji dotyczącej zespołu budynków wielorodzinnych przy ul. Zatorskiej. Obszar oddziaływania zmian wprowadzanych w tej inwestycji obejmuje wyłącznie działkę nr 16/1, AR- 14, obręb Zakrzów, Miasto Wrocław. W związku z czym poinformowano osoby zawiadomione pismem z dnia 21.07.2020r o wszczęciu postępowania w sprawie zmiany decyzji nr 5430/2018 z dnia 23.10.2018r o utracie statusu strony w niniejszym postępowaniu.

Zgodnie z wyznaczonym i określonym w projekcie budowlanym zmian obszarem oddziaływania zmian wprowadzanych w inwestycji, jedyną stroną niniejszego postępowania jest inwestor wobec czego odstąpiono od obowiązku powiadamiania stron o zakończeniu postępowania dowodowego oraz o możliwości wypowiedzenia się stron w sprawie zgromadzonego materiału wynikającym z art. 10 k.p.a. z art. 10 § 1 i art. 81 K.p.a.

Zmiany wprowadzane w inwestycji obejmują m.in.:

- zmianę liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych – zaprojektowano 272 miejsca postojowe (minimalna ilość miejsc dla inwestycji 271 miejsc postojowych),
- zmianę liczby zaprojektowanych miejsc postojowych dla rowerów – zaprojektowano łącznie 132 miejsca postojowe na terenie całej inwestycji,
- zmianę powierzchni biologicznie czynnej,
- zmianę powierzchni utwardzonej,
- zmianę powierzchni użytkowej mieszkań wynikającą ze zmiany układu lokali mieszkalnych w budynku o oznaczeniu D (połączenie 2 lokali mieszkalnych)- zaprojektowana łączna ilość mieszkań na terenie inwestycji 246 mieszkań ,
- zmianę szerokości drogi wewnętrznej na terenie działki 16/1 do szerokości 4,5m przy budynkach oznaczonych w projekcie symbolami E, G, H, I.

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 246,
 - **§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 272 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w tym 265 miejsc w garażach podziemnych i 7

miejsc postojowych terenowych w tym 5 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych;

- **§12 ust 2 pkt 6 lit. a mpzp** – obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 0,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie - zaprojektowano łącznie 132 miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania rowerów na terenie inwestycji,
- **§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) - bez zmian,
- **§16 ust. 2 pkt 8 mpzp;** powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej - zaprojektowana powierzchnia terenu biologicznie czynnego stanowi 30,7% powierzchni działki budowlanej tj 4744,22m² (w tym powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym - 3144,69m² 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 informację 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 ustawą Prawo budowlane, oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zmian zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Ponieważ zakres zmian przedstawionych w projekcie, stanowiący istotne odstępnie od zatwierdzonego projektu, które w realizowanej inwestycji zamierza wprowadzić inwestor, może zostać zrealizowany wyłącznie po uzyskaniu zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 36a ust 1 ustawy Prawo budowlane - **orzekam jak w sentencji decyzji.**

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 (j.t. Dz.U. z 2010 r., poz. 1546 ze zm.).



(pieczęć okrągła)

Z up. PREZYDENTA

Aleksandra Nespiak
ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Załącznik: projekt budowlany zmian

Otrzymują:

1. Piotr Zybura - pełnomocnik + 2 zał.
2. 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 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 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).

