Signed by /
Podpisano przez:

Elżbieta Małgorzata
Łabuz
Gmina Wrocław

Date / Data: 2024-
11-12 14:01

Prezydent Wrocławia

urząd miejski wrocławia

Wrocław, 12 listopada 2024 r.

WAZ-B3.6740.399.2024
WAZ-B3.6740.399.2024.MR4

DECYZJA Nr 2254/2024

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz.725 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 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), po rozpatrzeniu wniosku w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę złożonego w dniu 29.07.2024 r.

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla:
WROCŁAWSKIEJ AGENCJI ROZWOJU REGIONALNEGO SPÓŁKA AKCYJNA
obejmujące:
budowę hali magazynowej z zagospodarowaniem terenu przy ul. Karmelkowej (obręb Oporów, AR_11, dz. nr 2/34) we Wrocławiu,

z zachowaniem następujących warunków:

1. należy przestrzegać ustaleń, opinii i uzgodnień zawartych w dokumentacji projektowej,
2. zgodnie z art. 85 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska - w trakcie prowadzenia robót budowlanych i rozbiórkowych należy stosować metody ograniczające przedostanie się pyłów do powietrza i jego zanieczyszczenie, w szczególności: mycie pojazdów obsługujących budowę i zabezpieczenie osłonami strefy robót powodujących znaczne zapylenie,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Uzasadnienie

W dniu 29.07.2024 r. Inwestor, działając przez Pełnomocnika Sebastiana Pałczyńskiego, złożył w tut. organie wniosek w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji określonej jako budowa hali magazynowej z zagospodarowaniem terenu przy ul. Karmelkowej (obręb Oporów, AR_11, dz. nr 2/34) we Wrocławiu.

Do wniosku o pozwolenie na budowę dołączono oświadczenie Inwestora

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

o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pełnomocnictwo do reprezentowania Inwestora, trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz trzy egzemplarze projektu architektoniczno-budowlanego.
Ponieważ wniosek był niekompletny i nie spełniał obowiązujących przepisów organ wezwał Inwestora do jego uzupełnienia pismem z dnia 02.08.2024 r.
W dniu 14.08.2024 r. Inwestor dokonał stosownego uzupełnienia wniosku, zgodnie z treścią wezwania.
Projektant wskazał obszar odziaływania niniejszej inwestycji na działkę nr 2/34, AR 11, obręb Oporów we Wrocławiu.
Zgodnie z wymaganiem art. 61 § 4 Kpa zawiadomieniem z dnia 30.08.2024 r. strona postępowania została poinformowana o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz uprawnieniach wynikających z art. 10 Kpa. W toku postępowania strona nie skorzystała z przysługujących jej praw.
Zgodnie z art. 35 ust.1 ustawy Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę (...) organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:
1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno – budowalnego z:
a. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
b. 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,
c. ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej,
2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno – budowalnego, w tym dołączenie:
a. wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
b. informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,
c. kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
d. oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10,
4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.
W razie stwierdzenia naruszeń w zakresie określonym w ust. 1, organ administracji architektoniczno – budowlanej 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.
Wykonując obowiązek określony w art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, sprawdzono przedłożone elementy projektu budowlanego i po stwierdzeniu uchybień, postanowieniem Prezydenta Wrocławia nr 2732/2024 z dnia 16.09.2024 r. zobowiązano Inwestora, do usunięcia nieprawidłowości oraz nieścisłości elementów

projektu budowlanego. Pełnomocnik Inwestora dokonał uzupełnienia dokumentacji projektowej w dniu 17.10.2024 r. oraz 04.11.2024 r.
W toku analizy elementów projektu budowlanego stwierdzono że:

- przedmiot inwestycji oraz rozwiązania projektowe są zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Karmelkowej i Giełdowej we Wrocławiu, uchwalonego Uchwałą nr XIII/251/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 lipca 2015 r.
- projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany są kompletne i posiadają wymagane opinie oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,
- projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany zostały wykonane, a w przypadku projektu architektoniczno-budowlanego również sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego,
- dołączono oświadczenia o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu i w przypadku projektu architektoniczno-budowlanego również o sprawdzeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej – na podstawie art. 34 ust 3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane,
- elementy projektu budowlanego są zgodne z obowiązującymi przepisami w tym przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a zatem nie zachodzi tu konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- dołączono decyzję Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 2378/2024 z dnia 01.08.2024 r. udzielającą pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych w związku z planowaną inwestycją.

W związku z ww. okolicznościami należało uznać, że spełnione zostały wymagania określone w art. 32 ust. 4 oraz art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.
W myśl art. 35 ust. 4, który obliguje organ do wydania decyzji w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 ww. artykułu oraz w art. 32 ust. 4, stwierdzono brak podstaw do odmowy wydania decyzji o pozwolenia 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.

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 677 zł
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
Elżbieta Łabuz
Kierownik działu architektoniczno-budowlanego

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

Załączniki:
1. Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i Załączniki – 3 egz.

Otrzymują:
1. Sebastian Pałczyński + 1 egz. zał.
2. PINB dla m. Wrocławia + 1 egz. zał.
3. Wydział Podatków i Opłat – w/m
4. aa + 1 egz. zał.

Ponadto informuję że:
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 użytkowane, 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).