



WAB-B3.6740.751.2017

Nr kan. 23954/2017 RF-7

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

1.0.
Włody-IT
01.12.2017
1.12.2017

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o.	
KANCELARIA OGÓLNA	
Wpł.	30-11-2017
liczba dziennika	4418
podpis	<i>[Signature]</i>

30-11-2017

Wrocław,

(miejscowość i data)

DECYZJA NR/2017

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 2017 r., poz. 1332) oraz na podstawie art. 104, 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2017 r., poz. 1257), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 6.07.2017 r.

zmieniam

ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia nr 2139/2008 z dnia 18.09.2008 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą Towarzystwu Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Przybyszewskiego 102/104 we Wrocławiu, pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze oraz garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu przy **ul. Afgańskiej we Wrocławiu** (bez elementów infrastruktury technicznej – w tym przyłączy i oświetlenia terenu) oznaczenie geodezyjne: działki nr 31, 33, AM-17 część działki 8/2 AM-17, część działki 22 AM-22, obręb Brochów, zmienioną decyzją Prezydenta Wrocławia nr 54/2009 z dnia 12.02.2009 r. (imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres) (nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego, rodzaj(e) obiektu(-ów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy)

w części dotyczącej projektu budowlanego, w zakresie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego **i zatwierdzam projekt budowlany zmian** obejmujący: rezygnację z budowy budynku B, podział budynku A na dwa budynki, zmniejszenie ilości lokali mieszkalnych i usługowych, rezygnację z budowy garażu podziemnego, budowę parkingu terenowego, zmianę struktury mieszkań oraz zmiany w przebiegu infrastruktury i w obrębie projektowanego oświetlenia zewnętrznego przy **ul. Afgańskiej we Wrocławiu** oznaczenie geodezyjne: działki nr 31, 33/1, 33/2, 8/2 i 18/5 AM-17 obręb Brochów, **oraz udzielam Towarzystwu Budownictwa Społecznego Wrocław Spółka z o.o.**, z siedzibą przy ul. Przybyszewskiego 102/104 we Wrocławiu, **pozwolenia na budowę w zakresie wprowadzanych zmian**,

mgr inż. arch. Mieczysław Szydłowski uprawniony projektant w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, posiadający uprawnienia budowlane o numerze 69/93/UW, wpisany na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP numer wpisu DS-0714

(imię i nazwisko projektanta oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków:

1. inwestor przed ustawieniem ogrodzenia przyległego terenu lub chodnika jest zobowiązany uzyskać zgodę jego właściciela lub zarządcy,

2. zgodnie z art. 85 ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska w trakcie prowadzenia robót budowlanych należy stosować metody ograniczające przedostawanie się pyłów do powietrza i jego zanieczyszczenie, w szczególności: mycie pojazdów obsługujących budowę i zabezpieczenie osłonami strefy robót powodujących znaczne zapylenie,
3. inwestor przed zajęciem pasa drogowego jest zobowiązany uzyskać zezwolenie od zarządcy drogi, w drodze decyzji administracyjnej – art. 40 ust. 1 Ustawy o drogach publicznych,

wynikających z art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane³⁾,

z zachowaniem pozostałych warunków decyzji pozwolenia na budowę nr 2139/2008 z dnia 18.09.2008 r.

UZASADNIENIE

W dniu 6.07.2017 r. inwestor, zastępowany przez pana Mieczysława Szydłowskiego, wystąpił do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia o zmianę ww. decyzji pozwolenia na budowę załączając do wniosku projekt budowlany zmian.

Zakres wnioskowanych zmian inwestor określił jako: likwidację budynku B wewnątrz kwartału zabudowy z 42 mieszkaniami oraz podział budynku przy ulicy Afgańskiej - bud A na dwa budynki (Bud. 1 i Bud. 2) – było 151 mieszkań jest 161 mieszkań. Łącznie były 193 mieszkania, po zmianie łącznie są 161 mieszkania.

Ponadto, planuje się: usunięcie 3 lokali usługowych w bud. A (było 14 lokali jest 11), likwidację garażu podziemnego (187 m.p.) i zaprojektowanie dodatkowych miejsc postojowych na terenie (łącznie po zmianie na terenie jest 172 m.p.), przeprojektowanie mieszkań i zmianę ich struktury; zmianę przebiegu przyłączy, instalacji wodnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, przeprojektowanie oświetlenia zewnętrznego.

Po wniesieniu opłaty za rozpatrzenie wniosku, w dniu 11.08.2017 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania.

Ponieważ załączone do wniosku dokumenty nie spełniały wymogów określonych w prawie budowlanym, Prezydent Wrocławia postanowieniem nr 2566/17 z dnia 16.08.2017 r. nałożył na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości występujących w przedłożonym do zatwierdzenia projekcie budowlanym poprzez:

1. doprowadzenie zakresu projektu do zgodności z wnioskiem poprzez wyłączenie z zakresu opracowania działki nr 22, AR_22, obręb Brochów – nie objętej wnioskiem,
2. doprowadzenie do zgodności z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Brochów i osiedla Bieńkowice we Wrocławiu – część C następujących jego elementów:
 - a) sposobu kształtowania zabudowy – zgodnie z § 6 pkt 2, 3 ww. planu wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: maksymalnie do 4 kondygnacji, z dopuszczeniem piątej w poddaszu, jednak nie większa niż 14 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu lub okapu. Dachy należy projektować strome o pokryciu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - b) sposobu kształtowania miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych – zgodnie z § 6 pkt 12 ww. planu pojemniki na śmieci należy umieszczać w osłonach zadaszonych i osłoniętych zielenią,
 - c) uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną – zgodnie z § 12 ust. 4 pkt 7 planu inwestor ma obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych na działce własnej inwestora,
3. doprowadzenie do zgodności z § 19 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lub dołączenie odstępstwa od ww. przepisu,
 - wykazanie spełnienia § 19 ust. 1 pkt 2 ww. rozporządzenia dla parkingu przy segmencie A,
 - wykazanie spełnienia § 13 i § 60 ww. rozporządzenia – dotyczy naturalnego oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w projektowanych budynkach i w budynkach sąsiednich,

4. doprowadzenie do zgodności z art. 33 ust. 1 prawa budowlanego i z § 58 ust. 2 pkt 4 ww. planu miejscowego poprzez określenie rodzaju projektowanych usług,
5. doprowadzenie projektu budowlanego do zgodności z wymogami Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego w zakresie:
 - a) formy projektu budowlanego, a w szczególności z:
 - § 3 ust. 1 pkt 1 - umieścić na stronie tytułowej numery ewidencyjne wszystkich działek objętych inwestycją oraz pełną nazwę inwestora,
 - § 3 - umieszczenie oświadczenia projektanta i sprawdzającego o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, o którym mowa w art. 20 ust. 4 prawa budowlanego na odrębnej stronie projektu,
 - § 3 ust. 1 pkt 5 i § 5 - ponumerować wszystkie strony projektu i uwzględnić zastosowaną numerację stron w spisie zawartości projektu,
 - wypięcie zbędnych dokumentów tj.: wypisu i wrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - b) projektu zagospodarowania terenu, a w szczególności z:
 - § 8 ust. 1 - część rysunkowa projektu zagospodarowania terenu powinna być sporządzona na kopii mapy do celów projektowych poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta,
 - § 8 ust. 3 pkt 2 i 6 - uzupełnić przedłożony projekt zagospodarowania o zaznaczenie granic opracowania projektu zmian (wyłączyć z zakresu opracowania zjazdu z dróg publicznych oraz stację transformatorową - nie objęte zakresem opracowania) oraz oznaczyć rezerwę terenu pod przyłączy c. o. i elektryczne,
 - c) projektu architektoniczno-budowlanego, a w szczególności z:
 - § 11 ust. 2 pkt 2 - dołączyć do opisu zestawienie określające funkcje poszczególnych lokali użytkowych,
 - § 11 ust. 2 pkt 4 do opisu technicznego dołączyć podstawowe wyniki obliczeń,
 - § 12 ust. 2 - doprowadzić do spójności informacje zamieszczone w punkcie 3. 2 opisu architektonicznego i w punkcie 3. opisu konstrukcji odnośnie poziomu wód gruntowych i konieczności odwodnienia wykopu, zaznaczyć poziom wód gruntowych na przekroju przez budynki, a w razie takiej potrzeby wykazać w projekcie, że lej depresji związany z odwodnieniem wykopu nie wykracza poza działkę inwestora lub dołączyć ostateczną decyzję pozwolenia wodnoprawnego zezwalającego na odwodnienie wykopu; określić spadki wszystkich dachów budynku, oznaczyć na rzutach przekrój B-B,
 - § 13 a - dołączyć informację o obszarze oddziaływania obiektu zawierającą wskazanie przepisów prawa, w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu; oznaczyć obszar oddziaływania inwestycji na projekcie zagospodarowania terenu w oparciu o ww. informację.

W dniu 23.08.2017 r. złożono uzupełnienie wniosku, które nie wypełniało w całości obowiązku nałożonego ww. postanowieniem. W związku z powyższym zawiadomiono strony postępowania o jego zakończeniu, informując jednocześnie, że z uwagi na: niewykonanie przez inwestora obowiązku nałożonego postanowieniem Prezydenta Wrocławia nr 2566/17 z dnia 16.08.2017 r. decyzja wydana przez tut. Organ może być niezgodna z żądaniem strony.

Inwestor ponownie wypożyczył złożony projekt w celu jego korekty. W dniu 28.09.2017 r. inwestor złożył uzupełnienie wniosku, które zawierało projekt budowlany spełniający warunki określone w art. 35 ust. 1 i art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane jako niezbędne do wydania wnioskowanej decyzji. Projekt budowlany jest kompletny i został wykonany oraz sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane.

Projektowana inwestycja jest zgodna z ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Brochów i osiedla Bieńkowice we Wrocławiu - część C, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia Nr XXVI/2149/04 z dnia 09.09.2004 r. Teren objęty inwestycją oznaczony jest symbolem A67 MW + EE, który określa przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz stacja transformatorowa wewnątrzowa.

W dniu 4.10.2017 r. tut. Wydział wystąpił do Miejskiego Konserwatora Zabytków z prośbą o opinię dotyczącą projektu budowlanego przewidzianego do

realizacji na obszarze miasta wpisanym do wojewódzkiej ewidencji zabytków – historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Brochów.

W dniu 30.10.2017 r. MKZ odesłał projekt budowlany wraz z jego akceptacją w formie przewidzianej w art. 39 ust. 4 prawa budowlanego.

W dniu 28.07.2016 r. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu decyzją nr 1068/16 zezwolił na lokalizację w pasie drogowym ul. Afgańskiej we Wrocławiu przyłączyć: kanalizacyjny sanitarnego i wodociągowego przeznaczonego do obsługi ww. inwestycji.

W dniu 6.11.2017 r. ponownie zawiadomiono strony postępowania o jego zakończeniu oraz o przystąpieniu do rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego, określając termin skorzystania z uprawnień przysługujących stronom do dnia 24.11.2017 r. Do chwili obecnej strony nie wniosły uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono 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.

Stosownie do treści art. 127 a Kodeksu postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu na wniesienie 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.

Uiszczone opłatę skarbową

w kwocie 321,13 zł

na podstawie ustawy o opłacie skarbowej

z dnia 16 listopada 2006 roku

(jednolity tekst Dz. U. z 2016 r., Poz. 1827)



(pieczęć okrągła)

Z up. PREZYDENTA

Piotr Bieczyński
Dyrektor Wydziału
Architektury i Budownictwa
Architekt Miasta

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej
do wydania decyzji)

Załączniki:

Projekt budowlany – 2 egz.

Otrzymują (strony postępowania):

1. Mieczysław Szydłowski – ATD Architekci s.c.
2. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta
3. Szymon Olesiewicz
4. „Poczta Polska” S.A. Pion Infrastruktury Obszar Operacyjny ds. Nieruchomości
5. Aleksandra Hołonowicz
6. Stanisław Hołonowicz
7. Tomasz Hołonowicz
8. Piotr Hołonowicz
9. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Birmańska 6 poprzez zarządcę – „Nasz Zarządca” Sp. z o.o.
10. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Birmańska 4 poprzez zarządcę - Polskie Koleje Państwowe Oddział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu
11. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Centralna 19 poprzez zarządcę – Zespół Zarządców Nieruchomościami Sp. z o.o.
12. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Centralna 18, 18 a poprzez zarządcę – Drapała Zarządzanie Nieruchomościami
13. Departament Nieruchomości i Eksploatacji UM Wrocławia
14. aa

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia, skrytka pocztowa 2167, UP Wrocław 44

2. Dział Rejestracji Graficznej - w/m
3. WPO
4. Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego

PKOB - 1122

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).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 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 (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r. Poz.353 z późniejszymi zmianami).

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.