

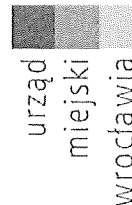


Signed by / Podpisano
przez:

Kamila Anna
Borkowska
Urząd Miejski
Wrocławia

Date / Data: 2025-04-
29 09:23

Prezydent Wrocławia



Wrocław, 29 kwietnia 2025 r.

WAZ-B4.6740.58.2025

WAZ-B4.6740.58.2025.MM2

DECYZJA Nr 892/2025

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 2025 r., poz.418) 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 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę złożonego w dniu 11.03.2025 r.,

zatwierdzam projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielam pozwolenia na budowę

dla MIEJSKIEGO PRZEDSIĘBIORSTWA KOMUNIKACYJNEGO SP. Z O.O.
dla inwestycji: przebudowa elementów konstrukcyjnych budynku w ramach zadania „przebudowa budynku administracyjno – socjalnego w celu dostosowania do obowiązujących przepisów ppoż” przy ul. Obornickiej 131 we Wrocławiu, oznaczenie geodezyjne działki: obręb Różanka, AR_7, dz. nr 11/2, z zachowaniem następujących warunków:

1. Należy zabezpieczyć teren budowy, w tym przed dostępem osób nieupoważnionych,
2. Roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonymi projektami i przy zachowaniu obowiązujących przepisów dotyczących ich realizacji,
3. Zgodnie z art. 85 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, w trakcie prowadzenia robót budowlanych należy stosować metody ograniczające przedostawanie się pyłów do powietrza i jego zanieczyszczenie.

wynikających z przepisów art. 36 ust. 1 pkt 1 , art. 42 ust. 1 i pkt 2 lit. a, ust. 3 pkt 1 lit .a ustawy Prawo budowlane.

Uzasadnienie

W dniu 11.03.2025 r. Inwestor - MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO KOMUNIKACYJNE SP. Z O. O., działając przez Pełnomocnika Pana Michała Hermanowicza, złożył w tut. organie wniosek w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji określonej jako przebudowa elementów konstrukcyjnych budynku w ramach zadania „przebudowa budynku administracyjno – socjalnego w celu



SWOS-WAZ-00020101/2025

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

dostosowania do obowiązujących przepisów ppoż” przy ul. Obornickiej 131 we Wrocławiu, oznaczenie geodezyjne działki: obręb Różanka, AR_7, dz. nr 11/2. Wniosek zawierał dokumenty wymagane przepisami prawa. Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane organ, dokonał analizy stron postępowania, odnosząc się m.in. do określonego przez projektanta obszaru oddziaływania inwestycji, wykazanego o zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1c) wyżej wymienionej ustawy. Z uwagi na fakt, że jedyną stroną postępowania jest Inwestor, stwierdzono że nie ma podstaw do zastosowania art. 64 § 4 k.p.a.

Kompetencje organu administracji architektoniczno-budowlanej zostały określone w art. 35 ust. 1 prawo budowlane, który stanowi, że przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego 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-budowlanego, w tym dołączenie:
 - a) (uchylona),
 - b) (uchylona),
 - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
 - d) (uchylona);
- 3a) dołączenie:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:
 - a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;
- 4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:
 - a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

W razie stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie określonym w art. 35 ust. 1, organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia (art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane). Zgodnie z art. 35 ust. 5 pkt 1 ww. ustawy organ administracji architektoniczno-budowlanej wydaje decyzję oraz projektu architektoniczno-budowlanego i wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, w przypadku niewykonania, w wyznaczonym terminie, postanowienia, o którym mowa w ust. 3. Po analizie projektu projektu architektoniczno - budowlanego, dołączonego do wniosku Inwestora, tutejszy organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził konieczność uzupełnienia projektu i przedstawionych w nim rozwiązań. Postanowieniem Prezydenta Wrocławia Nr 765/2025 z dnia 21.03.2025 r., na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, organ nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia, w terminie do dnia 22.04.2025 r., nieprawidłowości stwierdzonych w przedłożonych do zatwierdzenia projektach.

W dniu 17.04.2025 r., pełnomocnik Inwestora złożył uzupełnienie wraz krótkim wyjaśnieniem. Organ wypełniając obowiązek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, rozpoznał że przedłożony do zatwierdzenia projekt architektoniczno - budowlany, spełnia wymagania określone w tym przepisie. Planowane zamierzenie budowlane jest zgodne z uchwałą Nr XIV/338/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 listopada 2007 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Obornickiej we Wrocławiu. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4AG ustalono przeznaczenie terenu m.in. na aktywność gospodarczą. Planowane prace budowlane będą prowadzone w istniejącym budynku, który pełni funkcję biurową. Budynek stanowiący przedmiot opracowania to wybudowany na przełomie lat 70 i 80 budynek administracyjno - socjalny, dwukondygnacyjny, podpiwniczony. Na kondygnacjach nadziemnych znajdują się pomieszczenia biurowe i konferencyjne, natomiast piwnica mieści pomieszczenia socjalne, techniczne i gospodarcze. Łączna powierzchnia użytkowa wynosi 2257,25 m². Obecnie budynek jest użytkowany i znajduje się w średnim stanie technicznym. Zakres zamierzenia inwestycyjnego obejmuje: przebudowę elementów konstrukcyjnych budynku administracyjno - socjalnego (przesunięcie i częściowe zamurowanie otworu drzwiowego w ścianie konstrukcyjnej przedzielającej ciąg komunikacyjny). Do projektu została dołączona ekspertyza techniczna stanu konstrukcji i elementów budynku z października 2024 r., wykonana przez mgr inż. Roberta Mrozka, posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno - budowlanej. Warunki i wnioski z tej ekspertyzy, zostały uwzględnione w części opisowej do projektu. Ze względu na rodzaj i położenie inwestycji, stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Teren planowanej inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody, o jakim mowa w art. 6 ustawy o ochronie przyrody. Teren inwestycji nie należy do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Wrocławia, a zatem projekty nie wymagały uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na podstawie art. 39 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. W przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem,

należy postępować zgodnie z przepisami art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności inwestor jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia o tym Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Projekt architektoniczno - budowlany jest zgodny z przepisami, w tym techniczno - budowlanymi (art. 35 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy), a w tym spełnia wymagania przepisów w 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 2022r. poz. 1225). Projekt spełnia wymogi Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1679), jest kompletny i posiada informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, oraz zaświadczenia, o których mowa w art. 12 ust. 7 (art. 35 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy) oraz są wykonane przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane o którym mowa w art. 12 ust. 7 (art. 35 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy). Ponadto projektant i projektant sprawdzający dołączyli oświadczenia o sporządzeniu projektów zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej - na podstawie art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy - Prawo budowlane. Uwzględniając powyższe, w związku ze spełnieniem przez Inwestora wymagań art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z art. 35 ust. 4, w myśl którego nie można odmówić Inwestorowi wydania decyzji o pozwoleniu na budowę po spełnieniu wymagań wyżej wymienionych przepisów wcześniej wspomnianej ustawy - orzekam 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. 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 47 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
Kamila Borkowska
Kierownik Działu
Architektoniczno - Budowlanego

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

Załączniki:

1. Projekt architektoniczno-budowlany – 3 egz. + zwrot

Otrzymują:

1. Michał Hermanowicz (pełnomocnik Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunikacyjnego Sp. z o.o.) + 1 egz. + zwrot
2. WAZ aaB4MM + 1 egz.

Do wiadomości:

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

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 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).