



WAB-B4.6740.668.2018.JM-7

Nr kan. 21063/18

Wrocław, 15 -10- 2018

DECYZJA Nr 5266 /2018

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 z późniejszymi zmianami) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 z późniejszymi zmianami) oraz art. 92 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. - o samorządzie powiatowym (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r., poz. 814 z późniejszymi zmianami),

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę ¹⁾ z dnia **12 czerwca 2018 r.**

zatwierdzam projekt budowlany ²⁾ i udzielam pozwolenia na budowę ¹⁾

dla:

DOM DEVELOPMENT Spółki z o.o. we Wrocławiu ul. Kazimierza Wielkiego 1

(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu wraz z infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. **Grabiszyńskiej 139-141**, działka nr 9/21, AM 10, obręb Grabiszyn

autor projektu: mgr inż. arch. Marcin Major uprawniony projektant w specjalności architektonicznej bez ograniczeń, upr. nr 701/01/DUW, nr przynależności do Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów DS-0446.

(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego,
rodzaj(e) obiektu(-ów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy, 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) 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
 - 2) przestrzegania zakresu inwestycji, ustaleń, opinii i uzgodnień zawartych w projekcie budowlanym oraz warunków pozwolenia na budowę;
- wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane ³⁾

UZASADNIENIE

W dniu 12 czerwca 2018 r. Paweł Osmak - pełnomocnik inwestora wystąpił do Wydziału Architektury i Budownictwa z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na przedmiotową budowę. Do wniosku, uzupełnionego w dniu 27 czerwca 2018 r. pod względem formalnym, załączono dokumenty w myśl art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

W dniu 2 lipca 2018 r. organ administracji architektoniczno-budowlanej, zgodnie z art. 61 § 4 K.p.a., zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Pełnomocnik inwestora w trakcie postępowania w dniu 11 lipca 2018 r. wypożyczył projekt budowlany w celu uzupełnienia. Projekt zwrócono 3 sierpnia 2018 r. Następnie organ administracji architektoniczno-budowlanej przekazał 1 egzemplarz projektu do Miejskiego Konserwatora Zabytków z prośbą o uzgodnienie w trybie art. 39 ust. 3 i 4 Ustawy prawo budowlane.

Szczegółowy zakres robót budowlanych znajduje się w opisie projektu budowlanego, a część rysunkowa ukazuje rozwiązania projektowe planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Projekt budowlany stanowi integralną część decyzji o pozwoleniu na budowę i jest jej załącznikiem.

Inwestycja obejmuje:

- Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze;
- Garaż podziemny wielostanowiskowy;
- Zagospodarowanie terenu m.in.: zieleni, nawierzchnie, miejsce postojowe dla niepełnosprawnych, miejsce na 8 stojaków rowerowych, ławkę i śmietnik;
- Infrastrukturę techniczną: instalacje zewnętrzne kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, wody, energetyczne, teletechniczne oraz przebudowę fragmentu sieci ciepłowniczej i teletechnicznej.

Projekt budowlany jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Grabiszyńskiej i Mosiężnej we Wrocławiu, uchwalonym Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 grudnia 2016 r., Nr XXXIV/711/16. Teren, na którym zlokalizowana jest inwestycja oznaczony jest na rysunku planu symbolami 1U, określonym w § 15 i innych wiążących. Projektant wykazał w projekcie budowlanym spełnienie ustaleń określonych w przepisach w/w planu (strona 25-28).

Projekt budowlany jest zgodny z wymaganiami ochrony środowiska. Przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, gdyż nie wchodzi w zakres ustalony w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, m. in. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Prezydent Wrocławia postanowieniem Nr 3104/2018 z dnia 12.09.2018 r. udzielił zgody na odstępstwo od przepisów § 13 ust. 1 pkt 1 i § 60 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, umożliwiające usytuowanie projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, na działce nr 9/21, AM 10 obręb Grabiszyn, przy ul. Grabiszyńskiej 139-141 we Wrocławiu, w odległości 10,10 m od budynku biurowego znajdującego się na działce nr 9/28 i polegające na braku zapewnienia wymaganego czasu nasłonecznienia pokoi mieszkalnych w dniach równonocy w godzinach 7⁰⁰-17⁰⁰ (tj. 9 mieszkań z czasem nasłonecznienia do 1,5 h i 14 mieszkań jednopokojowych z brakiem wymaganego czasu nasłonecznienia).

Projekt budowlany jest kompletny. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków decyzją Nr 1144/2018 z dnia 24.05.2018 r. udzielił pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych. Miejski Konserwator Zabytków uzgodnił w dniu 06.09.2018 r. projekt bez zastrzeżeń. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta decyzją Nr 140/18 z dnia 15.05.2018 r. zezwolił na lokalizację zjazdu z drogi publicznej gminnej - ul. Miedzianej działka nr 11, AM 10, obręb Grabiszyn na działkę nr 9/33, AM 10, obręb Grabiszyn dla potrzeb obsługi komunikacyjnej projektowanego budynku. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w dniu 14.09.2018 r. zaświadczeniem WR.5.A.420.69-5.2018.RA zaświadcza o niewniesieniu sprzeciwu do zgłoszenia wodnoprawnego, dotyczącego odprowadzenia wód z wykopu budowlanego. Projekt został uzgodniony przez rzeczoznawców do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz higieniczno-zdrowotnych.

Projekt budowlany został wykonany przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniami potwierdzającymi wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego. W projekcie zamieszczono oświadczenie projektantów i sprawdzających o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej, a także informację dotyczącą planu BIOZ. Projektant określił obszar oddziaływania obiektu.

Wobec powyższego zostały spełnione wymagania określone w przepisach art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego

W związku z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego w dniu 12 września 2018 r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania dowodowego i przystąpieniu do rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego, z którym strony mogły się zapoznać i wypowiedzieć się co do przeprowadzonych dowodów, zgromadzonych materiałów oraz wszystkich zgłoszonych żądań - w nieprzekraczalnym terminie - do 5 października 2018 r.

Z uprawnienia zapoznania się z aktami sprawy skorzystali: Anna Sołtys 27 września 2018 r. i Paweł Osmak 9 października 2018 r. Do tutejszego Wydziału 5 października 2018 r. wpłynęły pisma mieszkańców ulicy Mosiężnej i Stalowej 64. Mieszkańcy ulicy Mosiężnej i ulicy Stalowej 64 nie są stronami postępowania administracyjnego w danej sprawie. Stroną postępowania jest natomiast Wspólnota Mieszkaniowa Stalowa 64 reprezentowana przez zarządcę „Admirom-5” Spółkę z o.o., z powodu braku wskazania przez nią Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. W dniu 12 października 2018 r. pełnomocnik inwestora ustosunkował się do zarzutów mieszkańców.

Krąg podmiotów uprawnionych do udziału w postępowaniu w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę został uregulowany w art. 28 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane w sposób odmienny od regulacji zawartej w art. 28 K.p.a. Zgodnie z treścią przepisu 28 K.p.a., stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Interes prawny należy ustalać według norm prawa materialnego. Mieć interes prawny oznacza tyle co ustalić powszechnie obowiązujący przepis prawa, na podstawie którego można skutecznie żądać czynności organu np. zaniechania lub ograniczenia czynności organu sprzecznych z potrzebami danej osoby. Cechami interesu prawnego jest to, że jest on indywidualny, konkretny, aktualny i sprawdzalny obiektywnie, a jego istnienie znajduje potwierdzenie w okolicznościach faktycznych, będących przesłankami stosowania przepisu prawa materialnego.

W sprawach regulowanych przepisami ustawy - Prawo budowlane dla oznaczenia strony w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę znajduje zastosowanie, jako *lex specialis*, przepis art. 28 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane, który stanowi, że stronami w postępowaniu w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Przez obszar oddziaływania obiektu należy natomiast rozumieć, zgodnie z unormowaniem art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu. Znajdowanie się nieruchomości w sferze oddziaływania obiektu - w rozumieniu art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego należy rozumieć w ten sposób, iż przez oddziaływanie to naruszone zostają konkretne normy prawa materialnego, np. przepisy techniczno-budowlane. Zgodnie ze zmianami w ustawie Prawo budowlane, to na projektancie spoczywa obowiązek sporządzenia informacji o obszarze oddziaływania obiektu. W oparciu o tą informację tutejszy organ ustala strony postępowania administracyjnego.

Organ architektoniczno-budowlany nie wyklucza udziału w postępowaniu administracyjnym, obok zarządcy także właścicieli wyodrębnionych lokali, którym służy prawo współwłasności w częściach wspólnych i mającym udział w gruncie, jednak pod warunkiem, że wykażą własny zindywidualizowany interes prawny wpływający z przepisów prawa materialnego tj. że planowana inwestycja będzie wpływać na ich konkretny lokal oraz godzić w uprawnienia dotyczące korzystania z niego. Musi istnieć przepis prawa, który ogranicza możliwość zagospodarowania nieruchomości lokalowej, będącej jego własnością. Podkreślić należy, nieruchomości lokalowej, a nie gruntowej. Takiego przepisu żaden z mieszkańców nie wskazał.

Tutejszy organ udzielił odpowiedzi mieszkańcom pismem z dnia 12 października 2018 r.

Podstawowy dokumentem określającym przeznaczenie większości terenów na obszarze Wrocławia są plany miejscowe, uchwalane przez Radę Miejską Wrocławia. Uchwalenie takiego planu kończy wielomiesięczną procedurę zbierania wniosków właścicieli gruntów, wielu uzgodnień i specjalistycznych opracowań projektowych. Mieszkańcy mogli na tym etapie protestować i domagać się zmiany planu. Plan został uchwalony i jest obowiązujący od przeszło półtora roku. Ustalenia planu i przeznaczenie omawianego terenu jest ogólnie dostępną uchwałą, z którą każdy może się zapoznać. Można zatem wnioskować, że od 2017 r. wszyscy mieszkańcy nieruchomości, znajdujących się wokół projektowanej inwestycji, mieli wiedzę i też świadomość, że miejsce to może zostać zabudowane i w jaki sposób.

Każdy ma prawo zabudowy swojej działki zgodnie z własną wizją, ale i zgodnie z przepisami prawa. Planowana budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego została zaprojektowana zgodnie z wymogami planu, zarówno w kwestii przeznaczenia terenu 1U jaki i dojazdu do działki. Do terenu oznaczonego symbolem 1U, na którym zaprojektowano budynek, w planie miejscowym jw. dopuszczono dojazd wyłącznie od terenów 2KDD (ul. Miedziana) przez teren 7MW (budynki ul. Mosiężna i działka nr 9/36) oraz 3KDD (ul. Mosiężna) przez 7MW i 4KDD (ul. Stalowa). Dział Architektoniczno-Budowlany, w którym toczy się postępowanie administracyjne w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę ma obowiązek sprawdzić zgodność projektu z ustaleniami miejscowego planu. Postępowanie administracyjne nie obejmuje budowy wjazdu na działkę nr 9/33 oraz drogi dojazdowej do działki nr 9/21, AM 10, obręb Grabiszyn we Wrocławiu.

Architektura budynku została ukształtowana w sposób umożliwiający zachowanie dostępu światła słonecznego dla sąsiednich budynków. Potwierdza to analiza zacieniania, którą opisano w rozdz. II pkt 9 projektu oraz przedłożone rysunki. Budynki sąsiednie są doświetlone i 3 godziny nasłonecznione.

Organizacja i natężenia ruchu samochodowego, hałasu z nim związanego oraz na placu budowy nie leżą w gestii tutejszego organu a zarzut dotyczący zagrożenia bezpieczeństwa budynków sąsiednich nie jest zasadny i nie znajduje potwierdzenia w przedłożonym materiale. W opisie technicznym konstrukcji stwierdzono, że potencjalny wpływ budowy budynku mieszkalnego może mieć wpływ jedynie na konstrukcję budynku Archiwum Miejskiego.

Organizacja placu budowy nie jest przedmiotem niniejszego postępowania i nie jest elementem projektu budowlanego. Twierdzenie, iż powstanie obiektu spowoduje opisywane skutki jest jedynie hipotezą. Projekt budowlany został sporządzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane. W projekcie na stronie 3 projektanci i sprawdzający złożyli oświadczenie, wymagane przepisem art. 20 ust. 4 Prawa budowlanego o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Tym samym biorą na siebie odpowiedzialność za skutki, które mogą zostać spowodowane przez planowaną budowę. Oczywiście jest, że kierownik budowy musi sporządzić plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia na budowie, określający sposób zapewnienia bezpieczeństwa zarówno na budowie, jak i na działkach sąsiednich zgodnie z art. 21a Prawa Budowlanego. Rozstrzyga się to na etapie realizacji, w myśl art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa Budowlanego. Ponadto zawsze można powiadomić Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m. Wrocławia o prowadzeniu budowy niezgodnie z przepisami i w sposób zagrażający mieniu i bezpieczeństwu osób trzecich, jeśli taki przypadek w ogóle zaistnieje.

Biorąc powyższe pod uwagę i sprawdzeniu wymagań określonych przepisem art. 35 ust. 1 orzekłem jak na wstępie, działając zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego
za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia 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.

Uiszczone opłatę skarbowa
w kwocie 913,93 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
Anna Rutaszkiewicz
Anna Rutaszkiewicz
KIEROWNIK ZESPOŁU
Architektoniczno-Budowlanego

.....
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej
do wydania decyzji)

Załączniki:

1. Projekt budowlany (Pb)
2. Projekt zagospodarowania terenu (PZT)

Otrzymują (strony postępowania):

1. Paweł Osmak (upoważniony) + 2 egz. Pb
2. Southern Europe Investment Spółka z o.o.
3. Archiwum Miejskie Wrocławia
4. „Admirom-5” Spółka z o.o.
(zarządca nieruchomości przy ul. Stalowej 64, działka nr 9/3, AM 10, obręb Grabiszyn – z prośbą o powiadomienie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz współużytkowników wieczystych, ze szczególnym zachowaniem przepisów RODO)
5. Aleksandra Paleczna
6. Stanisław Paleczny
7. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta
8. Gmina Miejska Wrocław, Departament Nieruchomości Eksploatacji
9. Prezydent Wrocławia
10. WAB.B4JM-7 - a/a + 1 egz. Pb

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m. Wrocławia + 1 egz. Pb
pl. Solidarności 1/3/5, 53-661 Wrocław
skrytka pocztowa 2167, UP Wrocław 44
2. Wydział Podatków i Opłat UM - w/m
3. Dział Rejestracji Graficznej WAB - w/m
4. Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego - w/m + PZT

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