



WAZ- B2.6740.163.2022.CM-1
Numer kancelaryjny: 8056/2022

Wrocław, dnia 08.04.2022r.

ZAŚWIADCZENIE 2691/2022

Działając w oparciu o przepis art. 217 § 1 i § 2 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2020, poz. 256), oraz art. 92 ust.1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. - o samorządzie powiatowym (jednolity tekst Dz. U. z 2020r. poz. 920 ze zmianami).

zaświadczam,

że decyzja Prezydenta Wrocławia **Nr 768/2022 z dnia 30.03.2022r**, wydana dla Inwestora: Przedsiębiorstwa Budowlanego Budotex Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Czekoladowej 49 A, zmieniająca decyzję Prezydenta Wrocławia Nr 6774/2015 z dnia 23.12.2015r. dotyczącą udzielenia pozwolenia na budowę budynku usługowo – apartamentowego wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu przy ul. Jeździeckiej 4a-8 we Wrocławiu (dz. nr 15/5, AR 6, obręb Patrynice), aktualny adres: **ul. Jeździecka 6a-8 we Wrocławiu**, zreformowaną decyzją Wojewody Dolnośląskiego z dnia 06.08.2020r. IF-O.7840.57.2020.KMB-6., wobec zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania przez strony postępowania administracyjnego prowadzonego w powyższej sprawie, stosownie do treści art. 127a § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stała się decyzją ostateczną i prawomocną w dniu **31.03.2022r.**

Uiszczono opłatę skarbową

w kwocie 17 zł.

na podstawie ustawy o opłacie skarbowej
z dnia 16 listopada 2006 roku.

Podpisano podpisem elektronicznym z up. Prezydenta
Agnieszka Czerwiec
KIEROWNIK ZESPOŁU
ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANEGO

Otrzymują:

1. (EPUAP) Łukasz Ciupa,
2. a/a



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 6 sierpnia 2020 r.

IF-O.7840.57.2020.KMB-6

DECYZJA

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.) oraz art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 w związku z art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333) po rozpatrzeniu odwołania Darii Szpakowskiej, reprezentowanej przez Andrzeja Szpakowskiego, od decyzji Prezydenta Wrocławia Nr 6774/2015 z dnia 23 grudnia 2015 r., którą zatwierdzono projekt budowlany i udzielono spółce Przedsiębiorstwo Budowlane Budotex sp. z o.o. pozwolenia na budowę dla inwestycji, obejmującej budowę budynku usługowo-apartamentowego z garażami, wraz z niezbędnymi elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną przy ul. Jeździeckiej 4a-8 we Wrocławiu (dz. nr 15/5, 15/1, 6, 3/36, AM 6, obręb Partynice),

**uchylam zaskarżoną decyzję w całości oraz, orzekając co do istoty sprawy,
zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę
dla spółki Przedsiębiorstwo Budowlane Budotex sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu
obejmujące:**

budowę budynku usługowo-apartamentowego wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu przy ul. Jeździeckiej 4a-8 we Wrocławiu (na działce nr 15/5, AM 6, obręb Partynice),

zgodnie z projektem budowlanym autorstwa:

- mgr. inż. arch. Bogdana Kaczmarzyka, posiadającego uprawnienia budowlane nr 45/75/Wm w specjalności architektonicznej, między innymi, do sporządzania projektów budowlanych architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych, wpisanego na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem DS-0294,
- inż. Janusza Kandefera, posiadającego uprawnienia budowlane nr 171/75 W-wm, w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, między innymi, do sporządzania projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych budynków, wpisanego na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem DOŚ/BO/2963/01,
- mgr. inż. Łukasza Drobińskiego, posiadającego uprawnienia budowlane nr 242/02/DUW do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, cieplnych, wentylacyjnych i gazowych, wpisanego na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem DOŚ/IS/0850/03,
- inż. Pawła Bieleckiego, posiadającego uprawnienia budowlane nr 111/DOŚ/11 do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji

- i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, wpisanego na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem DOŚ/IE/0057/06,
- mgr. inż. Marcina Lizaka, posiadającego uprawnienia budowlane nr 382/DOŚ/10, do projektowania bez ograniczeń w specjalności telekomunikacyjnej, wpisanego na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem DOŚ/BT/0089/11,
 - mgr. inż. Piotra Kamińskiego, posiadającego uprawnienia budowlane nr 181/88/UW do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej w zakresie dróg, wpisanego na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem DOŚ/BD/4117/01,

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy *Prawo budowlane*:

- 1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych: należy uwzględnić zalecenia i warunki realizacji inwestycji zawarte w planie BiOZ,
- 2) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: należy ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego (§ 2 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz § 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego, Dz. U. Nr 138, poz. 1554).

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy *Prawo budowlane*, obejmuje nieruchomości oznaczone geodezyjnie jako działki nr: 15/5, 15/1, 6, 3/36, 5/10, 3/18, 3/37, 3/27, 15/3, 15/4, 5/11, 5/19, 4/65, 4/62, AM-6, obręb Partynice.

UZASADNIENIE

Dnia 23 października 2015 r. do Kancelarii Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia wpłynął wniosek spółki Przedsiębiorstwo Budowlane Budotex sp. z o.o., reprezentowanej przez Katarzynę Jaworską, o udzielenie pozwolenia na budowę budynku usługowo-apartamentowego wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu z wyłączeniem przyłącza teletechnicznego, gazowego oraz sieci elektroenergetycznej wraz ze złączem kablowym przy ul. Jeździeckiej 4a-8 we Wrocławiu (działki nr 15/5, 15/1, 6, 3/36, AM 6, obręb Partynice).

Po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, decyzją Nr 6774/2015 z dnia 23 grudnia 2015 r. Prezydent Wrocławia zatwierdził projekt budowlany i udzielił spółce Przedsiębiorstwo Budowlane Budotex sp. z o.o. pozwolenia na budowę budynku usługowo-apartamentowego z garażami, wraz z niezbędnymi elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną (z wyłączeniem przyłącza teletechnicznego, gazowego oraz sieci elektroenergetycznej wraz ze złączem kablowym) przy ul. Jeździeckiej 4a-8 we Wrocławiu (działki nr 15/5, 15/1, 6, 3/36, AM 6, obręb Partynice).

Od powyższej decyzji odwołała się Daria Szpakowska, reprezentowana przez Andrzeja Szpakowskiego. Rozpatrzywszy odwołanie, decyzją Nr O-223/16 z dnia 13 kwietnia 2016 r. Wojewoda Dolnośląski uchylił kwestionowaną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji.

Decyzja Wojewody Dolnośląskiego Nr O-223/16 z dnia 13 kwietnia 2016 r. została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, który prawomocnym wyrokiem z dnia 27 lipca 2016 r. (sygn. akt II SA/Wr 380/16) uchylił ją. W uzasadnieniu wskazano, że sprawa powinna zostać rozstrzygnięta przez organ odwoławczy w oparciu o art. 138

§ 1 pkt 1 lub pkt 2 ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego*, ponieważ nie zachodzą przesłanki do zastosowania art. 138 § 2 tej ustawy. W powstałym stanie prawnym odwołanie Darii Szpakowskiej podlegało ponownemu rozpatrzeniu.

Po przeprowadzeniu postępowania uzupełniającego, decyzją Nr O-260/17 z dnia 18 kwietnia 2017 r. Wojewoda Dolnośląski uchylił decyzję Prezydenta Wrocławia Nr 6774/2015 z dnia 23 grudnia 2015 r. o pozwoleniu na budowę i odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego oraz udzielenia spółce Przedsiębiorstwo Budowlane Budotex sp. z o.o. pozwolenia na budowę dla wnioskowanej inwestycji. Uzasadniając podjęte rozstrzygnięcie organ odwoławczy stwierdził, że projekt budowlany nie spełnia ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Plan ten dopuszcza bowiem budowę budynku usługowego, w którym będą zlokalizowane lokale mieszkalne przeznaczone na mieszkania służbowe, czy też pokoje gościnne, a więc lokale mieszkalne przeznaczone dla osób związanych z działalnością prowadzoną w tym budynku. Natomiast zaprojektowane lokale mieszkalne są „zwykłymi” mieszkaniami, zatem projektowany budynek będzie miał charakter budynku mieszkalno-usługowego z dominującą funkcją mieszkalną, na co plan nie zezwala.

Powyższą decyzję inwestor zaskarżył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, który wyrokiem z dnia 4 października 2017 r. (sygn. akt II SA/Wr 412/17), oddalił skargę na decyzję Wojewody Dolnośląskiego Nr O-260/17 z dnia 18 kwietnia 2017 r. Wyrok ten, a także decyzja Wojewody Dolnośląskiego zostały uchylone wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 grudnia 2019 r. (sygn. akt II OSK 142/18).

Naczelny Sąd Administracyjny nie podzielił stanowiska organu odwoławczego. Uznał, że organ nie poczynił (...) żadnych ustaleń zarówno w zakresie oceny, czy projektowane lokale mieszczą się w definicji mieszkań służbowych i pokoi gościnnych oraz czy na terenie oznaczonym symbolem U10 znajdują się inne obiekty usługowe oraz jaka jest potencjalna grupa osób uprawnionych do skorzystania z projektowanych apartamentów mieszkalnych. Wskazał także, że w toku ponownie prowadzonego postępowania organ powinien dokonać prawidłowej klasyfikacji projektowanego budynku a następnie poddać ocenie w zakresie jego zgodności z obowiązującym na tym terenie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W powstałym stanie prawnym odwołanie Darii Szpakowskiej podlega ponownemu rozpatrzeniu.

Podczas ponownie prowadzonego postępowania inwestor dokonał zmian w projekcie budowlanym, wyłączając z jego zakresu:

- 3 zjazdy drogowe z ulicy Jeździeckiej – bocznej (działki nr 3/36 i 15/1 AM 6, obręb Partynice),
- przyłącze wody,
- przyłącze telekomunikacyjne,
- przyłącze kanalizacji sanitarnej i deszczowej w drodze ulicy Jeździeckiej (działka nr 6) oraz ulicy Jeździeckiej – bocznej (działki nr 3/36 i 15/1).

Dołączył także aktualne zaświadczenie o przynależności projektanta do odpowiedniej izby samorządu zawodowego oraz decyzje Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków: Nr 2976/2017 z dnia 29 grudnia 2017 r. oraz Nr 2997/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r. Ponadto ograniczono obszar inwestycji do działki nr 15/5.

Na podstawie posiadanych akt przedmiotowej sprawy oraz w oparciu o przepisy obowiązującego prawa organ odwoławczy stwierdził, co następuje.

W myśl art. 35 ust. 4 ustawy *Prawo budowlane* organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę w przypadku spełnienia wymagań, określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 tej ustawy. Spełnienie tych wymagań organ sprawdza przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego. W razie stwierdzenia naruszeń w zakresie w/w wymagań organ 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 (przepis art. 35 ust. 3 cyt. ustawy). W przeciwnym przypadku organ zobligowany jest do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (przywołany powyżej art. 35 ust. 4 ustawy *Prawo budowlane*).

Z przywołanych przepisów wynika, iż warunkami koniecznymi do wydania decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę są:

- 1) złożenie wniosku w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 32 ust. 4 pkt 1 ustawy *Prawo budowlane*);
- 2) złożenie przez inwestora oświadczenia, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy *Prawo budowlane*);
- 3) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 (art. 35 ust. 1 pkt 3 ustawy *Prawo budowlane*);
- 4) wykonanie – a w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane*, także sprawdzenie projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7, tj. zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego (art. 35 ust. 1 pkt 4 ustawy *Prawo budowlane*);
- 5) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także 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 (art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy *Prawo budowlane*);
- 6) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi (art. 35 ust. 1 pkt 2 ustawy *Prawo budowlane*).

Wyjaśnić należy, że decyzja Prezydenta Wrocławia Nr 6774/2015 z dnia 23 grudnia 2015 r. obejmuje budowę budynku usługowo-apartamentowego z garażami, wraz z niezbędnymi elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną, przy czym wyłączono z tej inwestycji przyłącze teletechniczne, gazowe oraz sieć elektroenergetyczną wraz ze złączem kablowym. Podczas obecnego postępowania odwoławczego inwestor wyłączył z zakresu projektu budowlanego przyłącza i elementy infrastruktury technicznej oraz wskazał, że objęte projektem budowlanym roboty realizowane będą tylko na działce nr 15/5.

Podstawowym elementem planowanej inwestycji jest budynek, zajmujący powierzchnię terenu o wymiarach 53,36 m x 49,085 m (na poziomie przyziemia, projekt budowlany, z rysunku projektu zagospodarowania terenu). Cały budynek posiadać będzie kondygnację podziemną. Część nadziemna ma być zróżnicowana poprzez wyodrębnienie skrajnych, wyższych części nazwanych „A” (z 6 kondygnacjami nadziemnymi) i „B” (z 5 kondygnacjami nadziemnymi). Między nimi znajduje się niższy łącznik (z 2 kondygnacjami nadziemnymi) w części południowej i jedną kondygnacją w pozostałej części.

W budynku przewidziano 51 apartamentów mieszkalnych oraz 24 lokale usługowe, przeznaczone na obsługę firm i klientów, handel detaliczny, turystykę, wypoczynek, gastronomię, kulturę, opiekę zdrowotną i społeczną. W kondygnacji podziemnej przewidziano

realizację garażu wielostanowiskowego. Na parterze przewidziano lokale usługowe (5), garaż oraz pomieszczenia wspólne i pomocnicze. Na I piętrze (drugiej kondygnacji nadziemnej) przewidziano lokale usługowe (6), z tym, że w części „A” przewidziano jedynie lokale mieszkalne (9; z zapleczem lokalu usługowego K5/U6). Na kondygnacjach od trzeciej do szóstej nadziemnej w części „A” przewidziano wyłącznie lokale mieszkalne (40). Na kondygnacji trzeciej i czwartej nadziemnej w części „B” przewidziano wyłącznie lokale usługowe (łącznie 10). Na kondygnacji piątej nadziemnej w części „B” przewidziano 3 lokale usługowe i 2 lokale mieszkalne. Z projektu budowlanego wynika również, że powierzchnia budynku przeznaczona na lokale usługowe będzie większa niż powierzchnia apartamentów mieszkalnych.

Działka nr 15/5 usytuowana jest w taki sposób, że jej przekątna wyznacza kierunek północ-południe. Ponieważ jednak i ta oś nie wyznacza dokładnie tego kierunku, poszczególne boki działki posiadają silniejszą ekspozycję na jedną stronę świata. W dalszej części używane zatem będą pojęcia: strona północna (faktycznie: północno-wschodnia, od strony działki nr 15/1), strona wschodnia (faktycznie: południowo-wschodnia; granica między działką nr 15/5 a 3/36), strona południowa (faktycznie: południowo-zachodnia; granica pomiędzy działką nr 15/5 a nr 6) i strona zachodnia (faktycznie: północno-zachodnia; granica pomiędzy działką nr 15/5 a 15/3). Zgodnie z przyjętą terminologią część A budynku to skrzydło zachodnie, a część B – wschodnie.

Na obszarze objętym inwestycją obowiązuje uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr VIII/160/03 z dnia 24 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Krzyki – Południe w obrębie Partynice we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 117, poz. 2121; zwana dalej obowiązującym planem miejscowym lub planem). W planie tym działka nr 15/5 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem U10.

Przeznaczeniem terenu U10 są usługi (§ 14 ust. 1 planu). Ponadto (§ 14 ust. 2 planu) dopuszczono *przeznaczenia rozumiane zgodnie z określeniami zawartymi w § 3:*

- 1) *obsługa firm i klientów,*
- 2) *transport,*
- 3) *handel detaliczny, przy spełnieniu następujących warunków:*
 - a) *zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m²,*
 - b) *zakaz prowadzenia działalności poza siecią sklepów,*
 - c) *zakaz lokalizacji targowisk,*
- 4) *turystyka,*
- 5) *wypoczynek,*
- 6) *gastronomia,*
- 7) *kultura,*
- 8) *opieka zdrowotna i społeczna,*
- 9) *produkcja,*
- 10) *apartamenty mieszkalne.* Przy czym, zgodnie z definicją, zawartą w § 3 pkt 1 planu, *apartamenty mieszkalne [to] lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku usługowym, jako mieszkania służbowe, pokoje gościnne, przeznaczone dla osób związanych z działalnością prowadzoną na danym terenie.*

W projektowanym budynku zaprojektowano, co opisano już powyżej, 51 apartamentów mieszkalnych oraz 24 lokale usługowe. Daje to (średnio) ponad dwa apartamenty mieszkalne na 1 lokal usługowy. Przy tym powierzchnia użytkowa apartamentów mieszkalnych będzie równa 2719,82 m², a lokali usługowych (bez części wspólnych) – 3069,03 m², zatem usługi zajmują większą powierzchnię. Wynika z powyższego, że projektowany budynek pod względem funkcjonalnym stanowić będzie obiekt mieszkalno-usługowy, przy czym nie można żadnej z tych funkcji uznać za dominującą. Jak wynika z ustaleń obowiązującego planu miejscowego, dopuszcza on funkcję mieszkalną, pod warunkiem jednakże, że będą to

mieszkania służbowe, pokoje gościnne, przeznaczone dla osób związanych z działalnością prowadzoną na danym terenie. Należy nadmienić, że wśród zaprojektowanych lokali mieszkalnych brak pokoi, niezwiązanych z lokalem mieszkalnym, czyli takich, które można by uznać za „pokoje gościnne” (w odróżnieniu od „lokalu mieszkalnych” czyli całych mieszkań). W dalszych rozważaniach uwzględniane zatem będą jedynie „mieszkania służbowe”.

Inwestor w swoich wystąpieniach podkreśla, a organ odwoławczy zdaje sobie sprawę z tego, że w polskim prawie brak jest definicji mieszkania służbowego. Literalne znaczenie tego terminu to mieszkanie dla służby – innymi słowy osób służących czyli pracujących na rzecz właściciela czy dysponenta danym mieszkaniem. W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 czerwca 1950 r. w sprawie mieszkań służbowych i mieszkań pracowniczych (Dz. U. Nr 28, poz. 257) wyróżniono mieszkania służbowe i pracownicze. W obu przypadkach dysponentem tych lokali był pracodawca. W obecnym systemie gospodarczo-prawnym, gdy obiekt buduje jeden podmiot, następnie sprzedaje, a potem użytkuje go zupełnie inny podmiot lub podmioty, sytuacja, aby właściciel lokalu usługowego nabywał także lokale mieszkalne i udostępniał je swoim pracownikom, jest rzadko praktykowana i nie jest możliwa do wyegzekwowania w procedurze mającej na celu zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę.

W decyzji Nr O-260/17 z dnia 18 kwietnia 2017 r. odmawiającej pozwolenia na budowę Wojewoda Dolnośląski uznał, że zaprojektowane apartamenty mieszkalne nie są mieszkaniami służbowymi - ani, tym bardziej, pokojami gościnnymi - lecz zwykłymi lokalami mieszkalnymi, *które mogłyby funkcjonować niezależnie, zwłaszcza na rynku nieruchomości*. Uznał także za niedopuszczalne, *gdyby z projektowanych apartamentów mieszkalnych mogłyby korzystać inne osoby niż prowadzące działalność gospodarczą czy pracujące w projektowanych lokalach usługowych*. Wskazał przy tym, że *inwestor ani w projekcie budowlanym, ani w dodatkowych wyjaśnieniach nie przedstawia takiego powiązania apartamentów mieszkalnych z lokalami usługowymi, stwierdzając tylko, że ono istnieje*. Z decyzji tej wynika, że organ odwoławczy uprzednio uznał, że apartamenty mieszkalne winny służyć osobom i podmiotom, pracującym lub prowadzącym działalność gospodarczą w lokalach usługowych, znajdujących się w tym samym budynku. Odpowiada to zasadzie odpowiedniości, zgodnie z którą podczas realizacji ustaleń obowiązującego planu miejscowego należy tak interpretować jego ustalenia, aby inwestor, który pierwszy uzyskuje pozwolenie na budowę, nie uniemożliwiał korzystania z tych samych praw pozostałym inwestorom czy wręcz blokował ich inwestycje. Przykładowo: jeżeli ustalony jest udział powierzchni zabudowanej w całej powierzchni danego terenu, pierwszy z inwestorów zabudowując swoją działkę w większej części, niż to wynika z ustaleń planu, uniemożliwia pozostałym zabudowę ich nieruchomości w takim samym stopniu. W niniejszym przypadku „oderwanie” apartamentów mieszkalnych (czyli mieszkań służbowych lub pokoi gościnnych) od projektowanego budynku może spowodować nasycenie terenu nadmierną liczbą tego typu lokali.

Naczelny Sąd Administracyjny w zapadłym w sprawie wyroku uznał jednak, że *organ nie poczynił (...) żadnych ustaleń zarówno w zakresie oceny, czy projektowane lokale mieszczą się w definicji mieszkań służbowych i pokoi gościnnych oraz czy na terenie oznaczonym symbolem U10 znajdują się inne obiekty usługowe oraz jaka jest potencjalna grupa osób uprawnionych do skorzystania z projektowanych apartamentów mieszkalnych*.

Jak wynika z powyższego, nie istnieje legalna (prawna) definicja mieszkania służbowego, nie można zatem sprawdzić, czy definicji tej odpowiadają zaprojektowane apartamenty mieszkalne. Definicja językowa kwalifikuje mieszkanie jako służbowe w odniesieniu do właściciela oraz relacji pomiędzy właścicielem a użytkownikiem mieszkania. Jest to zatem sfera użytkowania i gospodarowania istniejącym obiektem budowlanym (czy jego częścią), a nie sfera projektowania i legalizowania inwestycji. Nie można zatem ocenić, *czy projektowane lokale mieszczą się w definicji mieszkań służbowych*.

Z definicji apartamentów mieszkalnych, sformułowanej w obowiązującym planie miejscowym, wynika, że lokale te winny być przeznaczone *dla osób związanych z działalnością prowadzoną na danym terenie*. Sposób powiązania nie jest określony. Oczywiście byłoby, że powiązanie to polega na jedności miejsca, tj. lokale mieszkalne-służbowe winny znajdować się – sąsiadować z lokalami usługowymi, w których mieszkańcy lokali służbowych prowadzą działalność lub pracują.

Z analizy projektu budowlanego wynika, że lokale mieszkalne i usługowe nie są w żaden sposób powiązane – np. poprzez wspólne ciągi komunikacyjne. Skrzydło A to – na kondygnacjach nadziemnych od 3 (II p.) do 6 (V p.) – część budynku zawierająca jedynie lokale mieszkalne. Są one dostępne z zewnątrz poprzez dwie niezależne klatki schodowe z szybami windowymi. Ta część inwestycji może funkcjonować zupełnie niezależnie od pozostałej części, tj. skrzydła B oraz łącznika. Skrzydło B (czteropiętrowe, tj. pięciokondygnacyjne) jedynie na jednej, piątej kondygnacji (IV p.) zawiera mieszkania, dostępne z klatki schodowej z szybem windowym K6. To jedyny przypadek lokali mieszkalnych, które są komunikacyjnie powiązane z lokalami usługowymi poprzez wspólną klatkę schodową.

Sugerowane powyżej powiązanie mieszkań służbowych z lokalami usługowymi wynika z wąskiego rozumienia definicji terenu, na którym osoby korzystające z mieszkań służbowych prowadzą działalność, tj. ograniczenia tego terenu tylko do budynku, a nawet jego części, w której znajdują się lokale usługowe i mające być z nimi powiązane mieszkania służbowe.

W wyroku z dnia 11 grudnia 2019 r. Naczelny Sąd Administracyjny nakazał sprawdzenie, czy *na terenie oznaczonym symbolem U10 znajdują się inne obiekty usługowe oraz jaka jest potencjalna grupa osób uprawnionych do skorzystania z projektowanych apartamentów mieszkalnych*. Sugeruje to zatem, że Sąd dopuszcza oddzielenie użytkowników mieszkań służbowych od lokali usługowych, w których prowadzą działalność. Innymi słowy, dopuszcza, że lokale te użytkować będą podmioty inne, niż prowadzące działalność w projektowanym budynku. Odpowiadając na to wezwanie inwestor przedłożył przy piśmie z dnia 25 czerwca 2020 r. analizę graficzną funkcji, zlokalizowanych i projektowanych na terenie U10. Wyróżnił część terenu U10 – *działkę nr 15/5 objętą niniejszym postępowaniem*. Zdaniem inwestora, *potencjalną grupą, stanowiącą osoby uprawnione do skorzystania z projektowanych na tej działce apartamentów mieszkalnych, mogą być osoby związane bezpośrednio z działalnością planowaną do prowadzenia w projektowanych na tej działce lokalach usługowych (tj. zgodnie z § 14 ust. 2 MPZP: obsługa firm i klientów, handel detaliczny, turystyka, kultura, opieka zdrowotna i społeczna), jak i pośrednio (pracownicy firm współpracujących z usługodawcami, którzy będą prowadzić działalność w projektowanym budynku); w samym tylko projektowanym budynku przewiduje się, że pracować będzie ok. 300 osób, co oznacza, że 51 projektowanych apartamentów mieszkalnych wystarczy jedynie dla 17% zatrudnionych osób w tym budynku*. Drugim wyróżnionym przez inwestora na terenie U10 obszarem są działki nr 3/1, 3/4 i 3/29. Ta część jest wykorzystywana pod *działalność usług motoryzacyjnych i obsługi pojazdów samochodowych, podmiot prowadzący działalność współpracuje z lokalnymi salonami samochodowymi (między innymi Porsche, BMW, Audi, Opel) oraz zakładami ubezpieczeniowymi*. Potencjalną grupą stanowiącą uprawnione do skorzystania z projektowanych na działce nr 15/5 apartamentów mieszkalnych mogą być osoby związane bezpośrednio (jak np. pracownicy i współpracownicy podmiotu), jak i pośrednio (pracownicy, współpracownicy i właściciele podmiotów współpracujących z podmiotem prowadzącym działalność na tej części terenu U10). Trzecim wyróżnionym obszarem jest część działki nr 15/3, na której funkcjonują *żłobki dziecięce*. Potencjalną grupą stanowiącą uprawnione do skorzystania z projektowanych na działce nr 15/5 apartamentów mieszkalnych mogą być osoby związane bezpośrednio z działalnością żłobków dziecięcych (jak opiekunki, właściciele), jak i pośrednio (np. pracownicy dostawców materiałów oraz posiłków dla podmiotów prowadzących działalność na tej części terenu U10).

Przedstawione przez inwestora analizy operują danymi szacunkowymi, natomiast nie wykazują one jednoznacznie, że zaprojektowane lokale mieszkalne będą rzeczywiście użytkowane przez wskazany krąg osób. Aby lokale mieszkalne stanowiły apartamenty mieszkaniowe odpowiadające definicji, zawartej w obowiązującym planie miejscowym, interpretowanej zgodnie z wytycznymi sformułowanymi we wspomnianym wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego, należałoby zagwarantować, że ich właścicielami będą pracodawcy prowadzący działalność na terenie U10 i że użytkownikami tych mieszkań będą pracownicy i osoby prowadzące działalność na tym terenie. W projekcie budowlanym ani w postępowaniu administracyjnym w sprawie o pozwolenie na budowę uzyskanie takiej gwarancji nie jest jednak możliwe.

Rekapitulując należy stwierdzić, że w ramach projektu budowlanego oraz postępowania administracyjnego w sprawie o pozwolenie na budowę nie jest możliwe ustalenie, czy zaprojektowane lokale mieszkaniowe spełniają definicję apartamentów mieszkalnych, zawartą w obowiązującym planie miejscowym i interpretowaną zgodnie z wytycznymi zawartymi w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 grudnia 2019 r. (sygn. akt II OSK 142/18).

W tym stanie rzeczy należy uznać, że na terenie U10 dopuszczalna jest funkcja mieszkaniowa; przy czym nie może to być funkcja dominująca. Wynika z powyższego, że przewidziana przez inwestora funkcja projektowanego budynku jako apartamentowo-usługowego nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

W § 14 ust. 3 obowiązującego planu zawarto ustalenia szczegółowe dla terenu U10:

- 1) *obowiązująca linia zabudowy jak na rysunku planu,*
- 2) *nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,*
- 3) *minimalna wysokość budynków 8 m, mierzona od poziomemu terenu do najwyższego gzymsu lub okapu,*
- 4) *maksymalna wysokość budynków 20 m, mierzona od poziomemu terenu do najwyższego gzymsu lub okapu oraz 25 m, mierzona od poziomemu terenu do najwyższej kalenicy,*
- 5) *staranne wyeksponowanie obiektów od strony ul. Jeździeckiej oznaczonej symbolem 3KZ1x2,*
- 6) *szczególne wymagania architektoniczne dla obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Jeździeckiej oznaczonej symbolem 3KZ1x2,*
- 7) *specjalne zagospodarowanie stref wejściowych do obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Jeździeckiej oznaczonej symbolem 3KZ1x2, poprzez staranne urządzenie elementów małej architektury, posadzki oraz odpowiednie oświetlenie,*
- 8) *staranne osłonięcie otwartych placów manewrowych i dostawczych od strony ulic i przejść pieszych budynkami lub pasami zieleni ochronnej w formie żywopłotów,*
- 9) *zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,*
- 10) *zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych,*
- 11) *zakaz lokalizacji otwartych placów składowych.*

Zgodnie z cytowanymi powyżej zaleceniami budynek usytuowano na obowiązującej linii zabudowy (od południa), uwzględniając nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony wschodniej i północnej. Od zachodu takiego ograniczenia ustalenia planu nie wprowadzały. Poza te linie wykraczają balkony oraz daszki nad wejściami.

Najniższa (środkowa) część budynku (łącznik) posiada wysokość nie mniejszą niż 8 m mierzoną od poziomemu terenu do najwyższego gzymsu. Części wyższe (skrzydło A i skrzydło B) nie przekraczają 20 m wysokości liczonej od poziomemu terenu do najwyższego gzymsu lub okapu. Skrzydła A i B posiadają dachy pogrążone, częściowo pełniące funkcję tarasów; nad dwoma wyjściami na tarasy dachowe z dwóch apartamentów przewidziano daszki strome. Ich kalenice położone będą na wysokości 22,09 m nad poziomem terenu (projekt budowlany, str. 12). Jednokondygnacyjna część łącznika będzie posiadać dach zagospodarowany jako taras

z zielenią i ciągami komunikacyjnymi; część dwukondygnacyjna – dach płaski (ze spadkiem technologicznym na zewnątrz).

W ustaleniach planu określono minimalną liczbę miejsc postojowych wymaganą dla apartamentów mieszkalnych w liczbie 1 miejsca postojowego na 1 apartament (§ 37 ust. 2 pkt 4). Dla lokali usługowych nie określono wymaganej liczby miejsc postojowych. Inwestor przewidział parkingi w kondygnacji podziemnej oraz na parterze i pomieścił tam 133 miejsca postojowe, przy czym minimalna wymagana liczba miejsc parkingowych (wynikająca z liczby apartamentów) to 51.

W § 48 ust. 1 pkt 2 planu ustalono, że w przypadku terenu U10 na zieleni i rekreację należy przeznaczyć *co najmniej 15% powierzchni działki, po wyłączeniu powierzchni przeznaczonej na zieleni ochronną*. Zgodnie z zapisem ust. 2 tego paragrafu *co najmniej 70% powierzchni przeznaczonej na zieleni i rekreację* powinno być zagospodarowane komponowanymi nasadzeniami zieleni wysokiej.

Graficzne rozplanowanie powierzchni zagospodarowanych zielenią przedstawiono na rysunku nr 9/Z, bilans terenu przeprowadzono na str. 13 projektu budowlanego. Wynika zeń, że zaprojektowane powierzchnie zielone spełniają wymóg sformułowany w § 48 ust. 1 pkt 2 planu. Wzięto przy tym pod uwagę, że tylko powierzchnie zielone usytuowane bezpośrednio na gruncie uwzględniane są w takich obliczeniach w całości, natomiast zieleni nasadzona na tarasach czy stropodachach uwzględniana jest tylko w połowie. Będzie także spełniony wymóg § 48 ust. 2 planu – zieleni na gruncie, stanowiąca 71,35% powierzchni przeznaczonej na zieleni i rekreację, zostanie zagospodarowana komponowanymi nasadzeniami zieleni wysokiej (projekt budowlany, str. 13).

Zaprojektowano 3 wjazdy do garaży wielostanowiskowych: w elewacji wschodniej do garażu na parterze oraz w elewacji północnej „podwójny” wjazd do garażu podziemnego (do jego części wschodniej i zachodniej) oraz wjazd do drugiej części garażu na parterze. Same wjazdy z ulicy Jeździeckiej wyłączono do odrębnego opracowania.

Teren zabudowany (działka nr 15/5) z trzech stron (północnej, wschodniej i południowej) otoczony jest ulicą Jeździecką. Elewacja południowa usytuowana jest w odległości nie mniejszej niż 6,2 m od granicy z działką nr 6 (ul. Jeździecką, 3KZ1x2), co spełnia wymagania określone w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 470 z późn. zm.). Elewacje: północna i wschodnia usytuowane są w odległości nie mniejszej niż 6 m od działki nr 3/36 (ul. Jeździeckiej bocznej, 13 KD), na co inwestor uzyskał zgodę zarządcy drogi – Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu (pismo Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta z dnia 18 lipca 2016 r.), co jest zgodne z art. 43 ust. 2 ustawy o drogach publicznych.

Czwarta, zachodnia elewacja budynku zwrócona jest w stronę działki budowlanej nr 15/3. Elewacja ta oddalona będzie o 10,29 m (1 + 3,7 + 5,59) od granicy z działką nr 15/3, zatem przepis § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 - zwanego dalej rozporządzeniem ws. usytuowania budynków) jest spełniony. Od usytuowanego na tej działce budynku elewacja ta oddalona jest o 25,7 m.

Usytuowanie budynku jest także zgodne z przepisem § 13 (gwarantującym brak przesłaniania) oraz § 60 (gwarantującym właściwe nasłonecznienie) rozporządzenia ws. usytuowania budynków. Analizy przedstawiono na rysunkach nr 1a/Z, 2/Z do 6/Z, 6a/Z, 7/Z do 8/Z.

Komunikacja zapewniona jest przez ulicę Jeździecką. Ulica ta stanowi także dojazd dla celów przeciwpożarowych. Dodatkowa droga pożarowa usytuowana wzdłuż budynku od strony zachodniej została zrealizowana w ramach etapu I (na działce nr 15/3).

Odwodnienie dachów nad skrzydłami A i B prowadzone będzie pionami spustowymi wewnątrz budynku. Pozostałe części odwadniane będą systemem grawitacyjnym. Uwzględniono konieczność odprowadzenia nadmiaru wody ze stropodachów zagospodarowanych zielenią.

Inwestor posiada zapewnienie MPWiK o odbiorze 6 dm³/s wód opadowych wydane dla etapu I inwestycji przy ul. Jeździeckiej (już zrealizowanego) oraz dla inwestycji, objętej niniejszą decyzją. Z gwarantowanej do odbioru przez MPWiK ilości wód opadowych 3 dm³/s zagospodarowane są przez ww. etap I inwestycji. Dla inwestycji, objętej niniejszą decyzją, pozostaje drugie 3 dm³/s. Ilość ta jest niewystarczająca (wystąpiono do MPWiK o zapewnienie odbioru wód opadowych w ilości 40 dm³/s), wobec czego *pozostałą ilość ścieków deszczowych należy zretencjonować na terenie ww. posesji przez okres minimum 15 minut. Na przewodzie odprowadzającym zretencjonowane wody opadowe należy zamontować regulator przepływu umożliwiający przepływ tych wód w ilości max. 3 l/s (= 3 dm³/s; pismo MPWiK z 20 lipca 2015 r.)*. Uwzględniając powyższe wytyczne zaprojektowano retencję w kanałach o średnicy 500 mm i 450 mm, przy czym wody opadowe zbierane będą do dwóch różnych przyłączy oznaczonych KD1 i KD2 (projekt budowlany, str. 9-10 oraz rysunek 10/Z).

Do terenu inwestycji istnieje dojazd na potrzeby przeciwpożarowe. Spełnione są wymagania związane z odległością od innych obiektów (§ 271 rozporządzenia ws. usytuowania budynków). Projekt jest uzgodniony z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Podsumowując należy stwierdzić, że projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, a projekt budowlany, sporządzony przez uprawnione do tego osoby, jest zgodny i niesprzeczny z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Jak wynika z powyższego, spełnione są wymagania, określone w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 ustawy *Prawo budowlane* (w aktach znajduje się oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania przez inwestora dz. nr 15/5 na cele budowlane), zatem - w myśl art. 35 ust. 4 tej ustawy - organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Równocześnie, co wykazano powyżej, podczas postępowania odwoławczego zmieniono zakres obszarowy i rzeczowy inwestycji. W tym stanie faktycznym i prawnym rozstrzygnięcie decyzji Prezydenta Wrocławia Nr 6774/2015 z dnia 23 grudnia 2015 r. nie jest adekwatne do przedmiotu postępowania. Decyzję tę należało zatem uchylić i, orzekając co do istoty sprawy, organ odwoławczy zobligowany był zatwierdzić skorygowany projekt budowlany oraz udzielić wnioskodawcy pozwolenia na budowę dla objętego tym projektem przedsięwzięcia.

Odnosząc się do zarzutów odwołującej się należy stwierdzić, że niektóre zostały już omówione powyżej.

Odwołująca się zarzucała organowi pierwszej instancji naruszenie przepisów postępowania poprzez ograniczenie możliwości wypowiedzenia się co do materiałów dowodowych w sprawie. Ponadto podważała usługową funkcję obiektu wskazując na przewagę (liczbową) lokali mieszkalnych nad lokalami usługowymi. Oskarża także organ o zgodę na likwidację „publicznych miejsc postojowych” przez prywatnego inwestora. Skarżąca kontestuje także zasady zagospodarowania terenu inwestycji.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia przepisów odwołania należy stwierdzić, że odwołująca się skorzystała z najważniejszego prawa strony, tj. prawa do złożenia odwołania. Odwołanie to zainicjowało postępowanie administracyjne drugoinstancyjne, które następnie zostało ocenione w postępowaniu sądowym. Efektem postępowania sądowego jest niniejsze rozpatrywanie sprawy o pozwolenie na budowę dla inwestycji przy ul. Jeździeckiej 4a-8 we Wrocławiu przez Wojewodę Dolnośląskiego.

Kwestia funkcji projektowanego budynku została wyczerpująco omówiona powyżej.

Natomiast w sprawie likwidacji „publicznych miejsc postojowych” przez prywatnego inwestora należy wskazać, że każdy ma prawo zagospodarowania swojej nieruchomości w dowolny sposób pod warunkiem, że jest on zgodny z przepisami prawa. Najważniejszymi przepisami są w takim przypadku przepisy prawa miejscowego (przede wszystkim obowiązującego planu miejscowego) oraz przepisy ustawy *Prawo budowlane* i aktów

wykonawczych. Jak wskazano na wstępie, podczas postępowania administracyjnego w sprawie o pozwolenie na budowę organ sprawdza zgodność projektu budowlanego – a co za tym idzie – całego zamierzenia budowlanego z tymi przepisami. W omawianym przypadku inwestor zaprojektował liczbę miejsc parkingowych większą, niż wymagana planem.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak na wstępie.

**Niniejsza decyzja jest ostateczna
w administracyjnym toku instancji.**

Pouczenie:

Na decyzję przysługuje stronie postępowania prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu. Zgodnie z art. 53 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. 2019 r. poz. 2325 z późn. zm.), skargę wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie. W myśl art. 54 § 1 powołanej ustawy, składa się ją za pośrednictwem Wojewody Dolnośląskiego. Skarga powinna czynić zadość wymaganiom pisma w postępowaniu sądowym, a ponadto zawierać wskazanie zaskarżonej decyzji, oznaczenie organu, którego działania skarga dotyczy oraz określenie naruszenia prawa lub interesu prawnego.

Wpis stały od skargi wynosi 500 zł.

Stronie, na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania sądowoadministracyjnego lub w toku tego postępowania, może być przyznane prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.



Z up. WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

Małgorzata Majcher
DYREKTOR WYDZIAŁU
Infrastruktury

Otrzymują:

1. Łukasz Ciupa (pełnomocnik inwestora), Budotex sp. z o.o.,
ul. Czekoladowa 49a, 52-326 Wrocław + 2 egzemplarze zatwierdzonego projektu
budowlanego
2. Marek Norek
3. Beata Szybiak
4. Lidia Norek
5. Tadeusz Norek
6. Jolanta Ojrzeńska
7. Kazimierz Ojrzeński
8. Stanisław Tietaniec
9. Urszula Tietaniec
10. Andrzej Szpakowski (pełnomocnik Darii Szpakowskiej)
11. Aleksandra Warchoł
12. Jerzy Warchoł
13. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Jeździeckiej 2a i 4 we Wrocławiu
ul. Czekoladowa 49a, 52-326 Wrocław
14. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta
ul. Długa 49, 53-633 Wrocław

Do wiadomości:

15. Prezydent Wrocławia, Urząd Miejski Wrocławia, Wydział Architektury i Budownictwa
pl. Nowy Targ 1/8, 50-141 Wrocław + *akta sprawy, w tym 1 egzemplarz
zatwierdzonego projektu budowlanego*
16. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia
ul. Hubska 8-16, 50-502 Wrocław + *1 egzemplarz zatwierdzonego projektu
budowlanego*
17. Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego
ul. J.E. Purkyniego 1, 50-155 Wrocław
18. a/a

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 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 Prawo budowlane;

3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy 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 Prawo budowlane). Jednakże w przypadkach, o których mowa w art. 55 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, inwestor jest obowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie.

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.

4. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.



WAZ.B2.6740.1095.2021.CM-5
Numer kancelaryjny: 34389/2021

Wrocław, dnia.

30-03-2022

DECYZJA Nr 768 /2022

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 zmianami) oraz na podstawie art. 104, 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2021, poz. 735 z późniejszymi zmianami),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.10.2021r. (L.DZ. 34389/2021),

zmieniam

ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia Nr 6774/2015 z dnia 23.12.2015r. dotyczącej udzielenia pozwolenia na budowę budynku usługowo – apartamentowego wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu przy ul. Jeździeckiej 4a-8 we Wrocławiu (dz. nr 15/5, AR 6, obręb Patrynice), aktualny adres: ul. Jeździecka 6a-8 we Wrocławiu, zreformowanej decyzją Wojewody Dolnośląskiego z dnia 06.08.2020r. IF-O.7840.57.2020.KMB-6.

(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego,
rodzaj(e) obiektu(-ów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy),

w części dotyczącej projektu budowlanego i zatwierdzam projekt budowlany obejmujący zmiany w projekcie zagospodarowania terenu polegające i projekcie architektoniczno - budowlanym polegające m.in. na:

w zakresie projektu zagospodarowania terenu:

- **zmianie lokalizacji wejść do usług nr K3/U6 i K3/U7 z wejścia z klatki schodowej K5 na wejście z klatki schodowej K3 przez taras nad garażem,**
- **zmianie nawierzchni z płyt granitowych na kostkę betonową ozdobną,**

w zakresie projektu architektoniczno – budowlanego:

- **zmianie funkcji w całym pionie z funkcji usługowej – biurowej na usługi hotelarskie (obwód klatki schodowej K5),**
- **zmiana liczby kondygnacji bez zmiany wysokości budynku, (obwód klatki schodowej K5),**
- **wprowadzenie dodatkowego pionu dla lokali usługowych K6/U8, K6/U10, i K6/U12,**
- **zmianie układu mieszkania K61,**
- **zmianie układu i wielkości lokali usługowych K3/U6, K3/U7, K3/U3, K5/U4,**
- **zmianie układu wentylacji mechanicznej lokali usługowych,**
- **zmianie kotłowni gazowej na węzeł ciepły,**

- zmianie elewacji południowej i budynku B usługowo – apartamentowego w zakresie podziałów stolarki okiennej i materiałów wykończeniowych,
- zmianie kubatury budynku o kubaturę balkonów części hotelowej, dokładny zakres zmian został opisany w projekcie budowlanym będącym załącznikiem do przedmiotowej decyzji,

oraz udzielam pozwolenia na budowę dla Przedsiębiorstwa Budowlanego Budotex Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Czekoladowej 49 A, w zakresie wprowadzonych zmian,

projektant: **mgr inż. arch. Elżbieta Michałuszko**, w specjalności architektonicznej nr upr. 61/88/UW, wpisany(a) na listę Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem DS – 0487,

(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. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

- roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, przestrzegając obowiązujących przepisów dotyczących realizacji robót,

wynikających z art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ustawy - Prawo budowlane³⁾,

z zachowaniem pozostałych warunków decyzji Nr 6774/2015 z dnia 23.12.2015r. zreformowanej decyzją Wojewody Dolnośląskiego z dnia 06.08.2020r. IF-O.7840.57.2020.KMB-6.

UZASADNIENIE

W dniu 14.10.2021r. inwestor złożył wniosek (L.dz. 1010/2021) w sprawie udzielenia pozwolenia na zmianę decyzji o pozwoleniu na budowę budynku usługowo – apartamentowego wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu przy ul. Jeździeckiej 4a-8 we Wrocławiu (dz. nr 15/5, AR 6, obręb Patrynice), aktualny adres: ul. Jeździecka 6a-8 we Wrocławiu. Dokładny zakres zmian został opisany w projekcie budowlanym zmian będącym załącznikiem do przedmiotowej decyzji.

Na wstępie organ administracji architektoniczno – budowlanej informuje, że z dniem 19.09.2020r., weszła w życie ustawa z dnia 13.02.2020r. o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020, poz. 471, z późniejszymi zmianami), którą znowelizowano szereg przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawa budowlanego. Zgodnie z art. 27 wyżej wskazanej ustawy do zamierzeń budowlanych realizowanych w oparciu o projekt budowlany sporządzony na podstawie przepisów sprzed nowelizacji, dla których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę albo dokonano skutecznego zgłoszenia - przepisy ustaw zmienianych w art. 1-4, art. 6 oraz art. 8-24 stosuje się w brzmieniu sprzed nowelizacji. W związku z powyższym projekt budowlany zmian został sporządzony na podstawie przepisów sprzed nowelizacji.

Zgodnie z informacją zawartą w projekcie budowlanym zmian, obszar oddziaływania mieści się w całości na działce objętej wnioskiem, co obliuguje organ administracji architektoniczno – budowlanej do stwierdzenia, że w przedmiotowym postępowaniu nie ma innych stron niż inwestor.

Analizując akta przedmiotowej sprawy organ administracji architektoniczno – budowlanej stwierdził, że nie dysponuje aktami sprawy podstawowej zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla w/w inwestycji. Akta w/w sprawy zostały przekazane do Wojewody Dolnośląskiego w dniu 07.09.2021r. Przepisy procedury administracyjnej jasno i czytelnie odnoszą się do zagadnienia zbierania i rozpoznawania materiału dowodowego. Z zasady wyrażonej w art. 7 i art. 77 § 1 k.p.a. wynika, że organ ma obowiązek rozpatrzyć

wszystkie dowody zgromadzone lub odzwierciedlone w aktach sprawy, oraz powinien je rozpatrzyć w ich wzajemnej łączności. Z uwagi na brak akt sprawy organ administracji architektoniczno – budowlanej Postanowieniem Nr 4261/2021 z dnia 24.11.2021r. zawiesił przedmiotowe postępowanie. Następnie pismem z dnia 02.12.2021r. organ administracji architektoniczno – budowlanej zwrócił się do Wojewody Dolnośląskiego o zwrot akt sprawy. W tym też dniu inwestor złożył pismo wyjaśniające, odpis decyzji Wojewody Dolnośląskiego z dnia 06.08.2020r udzielającą pozwolenia na budowę budynku usługowo – apartamentowego wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu przy ul. Jeździeckiej 4a-8 we Wrocławiu (dz. nr 15/5, AR 6, obręb Patrynice). Do pisma dołączony został również 1 egz. zatwierdzonego projektu budowlanego. W dniu 21.12.2021r do tutejszego organu wpłynęło pismo Wojewody Dolnośląskiego informujące, że akta sprawy zostały przesłane do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego. W dniu 28.12.2022r. do tutejszego organu wpłynęło pismo Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego że akta sprawy w związku ze złożoną skargą zostały przesłane do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie.

W dniu 07.02.2022r do tutejszego organu wpłynęło pismo inwestora o podjęcie zawieszonego postępowania. Do pisma dołączono postanowienie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28.12.2021r. umarzające postępowanie wywołane wnioskiem Przedsiębiorstwa Budowlanego Budotex sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu dotyczące sporządzenia uzasadnienia wyroku (sygn. Akt VII SA/Wa 1462/21), wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 16.11.2021r. oddalający skargę na decyzję Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 5 maja 2021r. (DOA.7110.84.2021.NKR) utrzymującą w mocy decyzję Wojewody Dolnośląskiego z dnia 16.02.2021r. Po analizie dołączonych dokumentów organ administracji architektoniczno – budowlanej stwierdził, że przyczyna zawieszenia przedmiotowego postępowania ustąpiła. Postanowieniem Nr 620/2022 z dnia 28.02.2022r. organ administracji architektoniczno – budowlanej podjął zawieszone postępowanie.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, przed wydaniem pozwolenia na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
- 4) wykonanie - w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenie projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7;

W razie stwierdzenia naruszeń w zakresie określonym w ust. 1, właściwy organ 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. Działając zgodnie z w/w przepisem organ postanowieniem nr 621/2022 z dnia 28.02.2022r. nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia nieprawidłowości. W dniu 14.03.2022r inwestor uzupełnił braki występujące w projekcie.

Analiza całości akt wykazała co następuje:

Wniosek został złożony prawidłowo i zawiera wymagane przepisami prawa dokumenty niezbędne do wszczęcia postępowania w przedmiotowej sprawie. Po analizie projektu budowlanego organ, działając zgodnie z art. 35 ust.1 ustawy Prawo budowlane, stwierdził kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń. Inwestor dołączył odpowiednie dokumenty wynikające z art. 33 ustawy Prawo budowlane jako niezbędne do wydania wnioskowanej decyzji. Teren na którym zlokalizowana jest projektowana inwestycja jest objęty miejscowym planem zagospodarowania terenu UCHWAŁĄ NR VIII/160/03 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 24 kwietnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Krzyki - Południe w obrębie Partynice we Wrocławiu. Inwestycja znajduje się na terenie oznaczonym symbolem U10. Dla terenu tego w § 14 w/w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustalono następujące przeznaczenie terenu: 1) obsługa firm i klientów, 2) transport, 3) handel detaliczny, przy spełnieniu następujących warunków: a) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², b) zakaz prowadzenia działalności poza siecią sklepów, c) zakaz lokalizacji targowisk, 4) turystyka, 5) wypoczynek, 6) gastronomia, 7) kultura, 8) opieka zdrowotna i społeczna, 9) produkcja, 10) apartamenty mieszkalne. Przedmiotowa inwestycja dotyczy zmiany pozwolenia na budowę. Przedmiotowa zmiana dotyczy zmiany funkcji i rezygnacji z części lokali usługowych - biurowych na rzecz nowej funkcji - jednostek hotelowych które zostały przewidziane w obowiązującym mpzp. Po analizie projektu budowlanego zmian organ administracji architektoniczno - budowlanej stwierdził, że przedstawione zmiany nie wykraczają poza ramy udzielonego pozwolenia na budowę i są zgodne z obowiązującym mpzp.

Zmiany w stosunku do projektu zatwierdzonego decyzją Nr 6774/2015 z dnia 23.12.2015r. dotyczącej udzielenia pozwolenia na budowę budynku usługowo - apartamentowego wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu przy ul. Jeździeckiej 4a-8 we Wrocławiu (dz. nr 15/5, AR 6, obręb Patrynice), aktualny adres: ul. Jeździecka 6a-8 we Wrocławiu, zreformowanej decyzją Wojewody Dolnośląskiego z dnia 06.08.2020r. IF-O.7840.57.2020.KMB-6 dotyczącą:

- zmiana kubatury budynku (było 43100m³ jest 43208m³),
- zmiana powierzchni użytkowej apartamentów mieszkalnych, lokali usługowych i jednostek hotelowych (było 5798,66m² jest 5834,92m²),
- zmiana powierzchni lokali usługowych (było 3026,11m² jest 1503,79m²),
- zmiana powierzchni sprzedaży lokali przeznaczonych na handel detaliczny (było 557,64m² jest 507,79m²),
- powierzchnia użytkowa jednostek hotelowych - 1601,50m², ilość nowoprojektowanych jednostek hotelowych wynosi 63,
- zmiana powierzchni lokali usługowych, jednostek hotelowych, holu, korytarzy, zaplecza usług (było 3213,20m² jest 3382,49m²),
- zmiana ilości lokali usługowych (było 24 jest 13),

Ilość zaprojektowanych apartamentów mieszkalnych, ilość miejsc postojowych oraz powierzchnia użytkowa apartamentów mieszkalnych pozostaje bez zmian.

Projektowana inwestycja spełnia również wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Projekt został uzgodniony przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych bez uwag, oraz uzgodniony pod względem wymagań higieniczno zdrowotnych bez zastrzeżeń.

Projekt został wykonany przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane, i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania, zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego. Projekt zawiera oświadczenia projektantów, o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, oraz zasadami wiedzy technicznej. Wniosek

inwestora wraz z załącznikami spełnia wymagania art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane.

W związku z powyższym orzekam jak w sentencji decyzji.

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.

Uiszczono opłatę skarbową

w kwocie 316 zł.

na podstawie ustawy o opłacie skarbowej
z dnia 16 listopada 2006 roku

.....
(pieczęć okrągła)



Z up. PREZIDENTA

Agnieszka Czerwiec
KIEROWNIK ZESPOŁU
ARCHYTEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

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

Załączniki:

- 1. Projekt budowlany - 2 egz. proj. budowlany zamian²⁾**

Otrzymują:

- Elżbieta Michałuszek, ul. Czekoladowa 49 A, 52-326 Wrocław, (Przedsiębiorstwo Budowlane Budotex sp. z o.o.),
- a/a

Do wiadomości:

- Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu, ul. Hubska 8-16, 53-661 Wrocław, skrytka pocztowa 2167, UP Wrocław 44,
- Wydział Opłat i Podatków UM,

Pouczenie:

- 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:
 - 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;
 - 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;
 - 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).
- 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 łącznie), 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 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.



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 6 sierpnia 2020 r.

IF-O.7840.57.2020.KMB-6

DECYZJA

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.) oraz art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 w związku z art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333) po rozpatrzeniu odwołania Darii Szpakowskiej, reprezentowanej przez Andrzeja Szpakowskiego, od decyzji Prezydenta Wrocławia Nr 6774/2015 z dnia 23 grudnia 2015 r., którą zatwierdzono projekt budowlany i udzielono spółce Przedsiębiorstwo Budowlane Budotex sp. z o.o. pozwolenia na budowę dla inwestycji, obejmującej budowę budynku usługowo-apartamentowego z garażami, wraz z niezbędnymi elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną przy ul. Jeździeckiej 4a-8 we Wrocławiu (dz. nr 15/5, 15/1, 6, 3/36, AM 6, obręb Partynice),

**uchylam zaskarżoną decyzję w całości oraz, orzekając co do istoty sprawy,
zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę
dla spółki Przedsiębiorstwo Budowlane Budotex sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu
obejmujące:**

budowę budynku usługowo-apartamentowego wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu przy ul. Jeździeckiej 4a-8 we Wrocławiu (na działce nr 15/5, AM 6, obręb Partynice),

zgodnie z projektem budowlanym autorstwa:

- mgr. inż. arch. Bogdana Kaczmarzyka, posiadającego uprawnienia budowlane nr 45/75/Wm w specjalności architektonicznej, między innymi, do sporządzania projektów budowlanych architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych, wpisanego na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem DS-0294,
- inż. Janusza Kandefera, posiadającego uprawnienia budowlane nr 171/75 W-wm, w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, między innymi, do sporządzania projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych budynków, wpisanego na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem DOŚ/BO/2963/01,
- mgr. inż. Łukasza Drobińskiego, posiadającego uprawnienia budowlane nr 242/02/DUW do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, cieplnych, wentylacyjnych i gazowych, wpisanego na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem DOŚ/IS/0850/03,
- inż. Pawła Bieleckiego, posiadającego uprawnienia budowlane nr 111/DOŚ/11 do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji

- i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, wpisanego na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem DOŚ/IE/0057/06,
- mgr. inż. Marcina Lizaka, posiadającego uprawnienia budowlane nr 382/DOŚ/10, do projektowania bez ograniczeń w specjalności telekomunikacyjnej, wpisanego na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem DOŚ/BT/0089/11,
- mgr. inż. Piotra Kamińskiego, posiadającego uprawnienia budowlane nr 181/88/UW do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej w zakresie dróg, wpisanego na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem DOŚ/BD/4117/01,

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy *Prawo budowlane*:

- 1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych: należy uwzględnić zalecenia i warunki realizacji inwestycji zawarte w planie BiOZ,
- 2) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: należy ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego (§ 2 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz § 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego, Dz. U. Nr 138, poz. 1554).

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy *Prawo budowlane*, obejmuje nieruchomości oznaczone geodezyjnie jako działki nr: 15/5, 15/1, 6, 3/36, 5/10, 3/18, 3/37, 3/27, 15/3, 15/4, 5/11, 5/19, 4/65, 4/62, AM-6, obręb Partynice.

UZASADNIENIE

Dnia 23 października 2015 r. do Kancelarii Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia wpłynął wniosek spółki Przedsiębiorstwo Budowlane Budotex sp. z o.o., reprezentowanej przez Katarzynę Jaworską, o udzielenie pozwolenia na budowę budynku usługowo-apartamentowego wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu z wyłączeniem przyłącza teletechnicznego, gazowego oraz sieci elektroenergetycznej wraz ze złączem kablowym przy ul. Jeździeckiej 4a-8 we Wrocławiu (działki nr 15/5, 15/1, 6, 3/36, AM 6, obręb Partynice).

Po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, decyzją Nr 6774/2015 z dnia 23 grudnia 2015 r. Prezydent Wrocławia zatwierdził projekt budowlany i udzielił spółce Przedsiębiorstwo Budowlane Budotex sp. z o.o. pozwolenia na budowę budynku usługowo-apartamentowego z garażami, wraz z niezbędnymi elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną (z wyłączeniem przyłącza teletechnicznego, gazowego oraz sieci elektroenergetycznej wraz ze złączem kablowym) przy ul. Jeździeckiej 4a-8 we Wrocławiu (działki nr 15/5, 15/1, 6, 3/36, AM 6, obręb Partynice).

Od powyższej decyzji odwołała się Daria Szpakowska, reprezentowana przez Andrzeja Szpakowskiego. Rozpatrzywszy odwołanie, decyzją Nr O-223/16 z dnia 13 kwietnia 2016 r. Wojewoda Dolnośląski uchylił kwestionowaną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji.

Decyzja Wojewody Dolnośląskiego Nr O-223/16 z dnia 13 kwietnia 2016 r. została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, który prawomocnym wyrokiem z dnia 27 lipca 2016 r. (sygn. akt II SA/Wr 380/16) uchylił ją. W uzasadnieniu wskazano, że sprawa powinna zostać rozstrzygnięta przez organ odwoławczy w oparciu o art. 138

§ 1 pkt 1 lub pkt 2 ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego*, ponieważ nie zachodzą przesłanki do zastosowania art. 138 § 2 tej ustawy. W powstałym stanie prawnym odwołanie Darii Szpakowskiej podlegało ponownemu rozpatrzeniu.

Po przeprowadzeniu postępowania uzupełniającego, decyzją Nr O-260/17 z dnia 18 kwietnia 2017 r. Wojewoda Dolnośląski uchylił decyzję Prezydenta Wrocławia Nr 6774/2015 z dnia 23 grudnia 2015 r. o pozwoleniu na budowę i odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego oraz udzielenia spółce Przedsiębiorstwo Budowlane Budotex sp. z o.o. pozwolenia na budowę dla wnioskowanej inwestycji. Uzasadniając podjęte rozstrzygnięcie organ odwoławczy stwierdził, że projekt budowlany nie spełnia ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Plan ten dopuszcza bowiem budowę budynku usługowego, w którym będą zlokalizowane lokale mieszkalne przeznaczone na mieszkania służbowe, czy też pokoje gościnne, a więc lokale mieszkalne przeznaczone dla osób związanych z działalnością prowadzoną w tym budynku. Natomiast zaprojektowane lokale mieszkalne są „zwykłymi” mieszkaniami, zatem projektowany budynek będzie miał charakter budynku mieszkalno-usługowego z dominującą funkcją mieszkalną, na co plan nie zezwala.

Powyższą decyzję inwestor zaskarżył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, który wyrokiem z dnia 4 października 2017 r. (sygn. akt II SA/Wr 412/17), oddalił skargę na decyzję Wojewody Dolnośląskiego Nr O-260/17 z dnia 18 kwietnia 2017 r. Wyrok ten, a także decyzja Wojewody Dolnośląskiego zostały uchylone wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 grudnia 2019 r. (sygn. akt II OSK 142/18).

Naczelny Sąd Administracyjny nie podzielił stanowiska organu odwoławczego. Uznał, że organ nie poczynił (...) żadnych ustaleń zarówno w zakresie oceny, czy projektowane lokale mieszczą się w definicji mieszkań służbowych i pokoi gościnnych oraz czy na terenie oznaczonym symbolem U10 znajdują się inne obiekty usługowe oraz jaka jest potencjalna grupa osób uprawnionych do skorzystania z projektowanych apartamentów mieszkalnych. Wskazał także, że w toku ponownie prowadzonego postępowania organ powinien dokonać prawidłowej klasyfikacji projektowanego budynku a następnie poddać ocenie w zakresie jego zgodności z obowiązującym na tym terenie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W powstałym stanie prawnym odwołanie Darii Szpakowskiej podlega ponownemu rozpatrzeniu.

Podczas ponownie prowadzonego postępowania inwestor dokonał zmian w projekcie budowlanym, wyłączając z jego zakresu:

- 3 zjazdy drogowe z ulicy Jeździeckiej – bocznej (działki nr 3/36 i 15/1 AM 6, obręb Partynice),
- przyłącze wody,
- przyłącze telekomunikacyjne,
- przyłącze kanalizacji sanitarnej i deszczowej w drodze ulicy Jeździeckiej (działka nr 6) oraz ulicy Jeździeckiej – bocznej (działki nr 3/36 i 15/1).

Dołączył także aktualne zaświadczenie o przynależności projektanta do odpowiedniej izby samorządu zawodowego oraz decyzje Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków: Nr 2976/2017 z dnia 29 grudnia 2017 r. oraz Nr 2997/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r. Ponadto ograniczono obszar inwestycji do działki nr 15/5.

Na podstawie posiadanych akt przedmiotowej sprawy oraz w oparciu o przepisy obowiązującego prawa organ odwoławczy stwierdził, co następuje.

W myśl art. 35 ust. 4 ustawy *Prawo budowlane* organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę w przypadku spełnienia wymagań, określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 tej ustawy. Spełnienie tych wymagań organ sprawdza przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego. W razie stwierdzenia naruszeń w zakresie w/w wymagań organ 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 (przepis art. 35 ust. 3 cyt. ustawy). W przeciwnym przypadku organ zobligowany jest do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (przywołany powyżej art. 35 ust. 4 ustawy *Prawo budowlane*).

Z przywołanych przepisów wynika, iż warunkami koniecznymi do wydania decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę są:

- 1) złożenie wniosku w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 32 ust. 4 pkt 1 ustawy *Prawo budowlane*);
- 2) złożenie przez inwestora oświadczenia, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy *Prawo budowlane*);
- 3) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 (art. 35 ust. 1 pkt 3 ustawy *Prawo budowlane*);
- 4) wykonanie – a w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane*, także sprawdzenie projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7, tj. zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego (art. 35 ust. 1 pkt 4 ustawy *Prawo budowlane*);
- 5) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także 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 (art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy *Prawo budowlane*);
- 6) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi (art. 35 ust. 1 pkt 2 ustawy *Prawo budowlane*).

Wyjaśnić należy, że decyzja Prezydenta Wrocławia Nr 6774/2015 z dnia 23 grudnia 2015 r. obejmuje budowę budynku usługowo-apartamentowego z garażami, wraz z niezbędnymi elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną, przy czym wyłączono z tej inwestycji przyłącze teletechniczne, gazowe oraz sieć elektroenergetyczną wraz ze złączem kablowym. Podczas obecnego postępowania odwoławczego inwestor wyłączył z zakresu projektu budowlanego przyłącza i elementy infrastruktury technicznej oraz wskazał, że objęte projektem budowlanym roboty realizowane będą tylko na działce nr 15/5.

Podstawowym elementem planowanej inwestycji jest budynek, zajmujący powierzchnię terenu o wymiarach 53,36 m x 49,085 m (na poziomie przyziemia, projekt budowlany, z rysunku projektu zagospodarowania terenu). Cały budynek posiadać będzie kondygnację podziemną. Część nadziemna ma być zróżnicowana poprzez wyodrębnienie skrajnych, wyższych części nazwanych „A” (z 6 kondygnacjami nadziemnymi) i „B” (z 5 kondygnacjami nadziemnymi). Między nimi znajduje się niższy łącznik (z 2 kondygnacjami nadziemnymi) w części południowej i jedną kondygnacją w pozostałej części.

W budynku przewidziano 51 apartamentów mieszkalnych oraz 24 lokale usługowe, przeznaczone na obsługę firm i klientów, handel detaliczny, turystykę, wypoczynek, gastronomię, kulturę, opiekę zdrowotną i społeczną. W kondygnacji podziemnej przewidziano

realizację garażu wielostanowiskowego. Na parterze przewidziano lokale usługowe (5), garaż oraz pomieszczenia wspólne i pomocnicze. Na I piętrze (drugiej kondygnacji nadziemnej) przewidziano lokale usługowe (6), z tym, że w części „A” przewidziano jedynie lokale mieszkalne (9; z zapleczem lokalu usługowego K5/U6). Na kondygnacjach od trzeciej do szóstej nadziemnej w części „A” przewidziano wyłącznie lokale mieszkalne (40). Na kondygnacji trzeciej i czwartej nadziemnej w części „B” przewidziano wyłącznie lokale usługowe (łącznie 10). Na kondygnacji piątej nadziemnej w części „B” przewidziano 3 lokale usługowe i 2 lokale mieszkalne. Z projektu budowlanego wynika również, że powierzchnia budynku przeznaczona na lokale usługowe będzie większa niż powierzchnia apartamentów mieszkalnych.

Działka nr 15/5 usytuowana jest w taki sposób, że jej przekątna wyznacza kierunek północ-południe. Ponieważ jednak i ta oś nie wyznacza dokładnie tego kierunku, poszczególne boki działki posiadają silniejszą ekspozycję na jedną stronę świata. W dalszej części używane zatem będą pojęcia: strona północna (faktycznie: północno-wschodnia, od strony działki nr 15/1), strona wschodnia (faktycznie: południowo-wschodnia; granica między działką nr 15/5 a 3/36), strona południowa (faktycznie: południowo-zachodnia; granica pomiędzy działką nr 15/5 a nr 6) i strona zachodnia (faktycznie: północno-zachodnia; granica pomiędzy działką nr 15/5 a 15/3). Zgodnie z przyjętą terminologią część A budynku to skrzydło zachodnie, a część B – wschodnie.

Na obszarze objętym inwestycją obowiązuje uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr VIII/160/03 z dnia 24 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Krzyki – Południe w obrębie Partynice we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 117, poz. 2121; zwana dalej obowiązującym planem miejscowym lub planem). W planie tym działka nr 15/5 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem U10.

Przeznaczeniem terenu U10 są usługi (§ 14 ust. 1 planu). Ponadto (§ 14 ust. 2 planu) dopuszczono *przeznaczenia rozumiane zgodnie z określeniami zawartymi w § 3:*

- 1) *obsługa firm i klientów,*
- 2) *transport,*
- 3) *handel detaliczny, przy spełnieniu następujących warunków:*
 - a) *zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m²,*
 - b) *zakaz prowadzenia działalności poza siecią sklepów,*
 - c) *zakaz lokalizacji targowisk,*
- 4) *turystyka,*
- 5) *wypoczynek,*
- 6) *gastronomia,*
- 7) *kultura,*
- 8) *opieka zdrowotna i społeczna,*
- 9) *produkcja,*
- 10) *apartamenty mieszkalne.* Przy czym, zgodnie z definicją, zawartą w § 3 pkt 1 planu, *apartamenty mieszkalne [to] lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku usługowym, jako mieszkania służbowe, pokoje gościnne, przeznaczone dla osób związanych z działalnością prowadzoną na danym terenie.*

W projektowanym budynku zaprojektowano, co opisano już powyżej, 51 apartamentów mieszkalnych oraz 24 lokale usługowe. Daje to (średnio) ponad dwa apartamenty mieszkalne na 1 lokal usługowy. Przy tym powierzchnia użytkowa apartamentów mieszkalnych będzie równa 2719,82 m², a lokali usługowych (bez części wspólnych) – 3069,03 m², zatem usługi zajmują większą powierzchnię. Wynika z powyższego, że projektowany budynek pod względem funkcjonalnym stanowić będzie obiekt mieszkalno-usługowy, przy czym nie można żadnej z tych funkcji uznać za dominującą. Jak wynika z ustaleń obowiązującego planu miejscowego, dopuszcza on funkcję mieszkalną, pod warunkiem jednakże, że będą to

mieszkania służbowe, pokoje gościnne, przeznaczone dla osób związanych z działalnością prowadzoną na danym terenie. Należy nadmienić, że wśród zaprojektowanych lokali mieszkalnych brak pokoi, niezwiązanych z lokalem mieszkalnym, czyli takich, które można by uznać za „pokoje gościnne” (w odróżnieniu od „lokalu mieszkalnych” czyli całych mieszkań). W dalszych rozważaniach uwzględniane zatem będą jedynie „mieszkania służbowe”.

Inwestor w swoich wystąpieniach podkreśla, a organ odwoławczy zdaje sobie sprawę z tego, że w polskim prawie brak jest definicji mieszkania służbowego. Literalne znaczenie tego terminu to mieszkanie dla służby – innymi słowy osób służących czyli pracujących na rzecz właściciela czy dysponenta danym mieszkaniem. W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 czerwca 1950 r. w sprawie mieszkań służbowych i mieszkań pracowniczych (Dz. U. Nr 28, poz. 257) wyróżniono mieszkania służbowe i pracownicze. W obu przypadkach dysponentem tych lokali był pracodawca. W obecnym systemie gospodarczo-prawnym, gdy obiekt buduje jeden podmiot, następnie sprzedaje, a potem użytkuje go zupełnie inny podmiot lub podmioty, sytuacja, aby właściciel lokalu usługowego nabywał także lokale mieszkalne i udostępniał je swoim pracownikom, jest rzadko praktykowana i nie jest możliwa do wyegzekwowania w procedurze mającej na celu zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę.

W decyzji Nr O-260/17 z dnia 18 kwietnia 2017 r. odmawiającej pozwolenia na budowę Wojewoda Dolnośląski uznał, że zaprojektowane apartamenty mieszkalne nie są mieszkaniami służbowymi - ani, tym bardziej, pokojami gościnnymi - lecz zwykłymi lokalami mieszkalnymi, *które mogłyby funkcjonować niezależnie, zwłaszcza na rynku nieruchomości*. Uznał także za niedopuszczalne, *gdyby z projektowanych apartamentów mieszkalnych mogłyby korzystać inne osoby niż prowadzące działalność gospodarczą czy pracujące w projektowanych lokalach usługowych*. Wskazał przy tym, że *inwestor ani w projekcie budowlanym, ani w dodatkowych wyjaśnieniach nie przedstawia takiego powiązania apartamentów mieszkalnych z lokalami usługowymi, stwierdzając tylko, że ono istnieje*. Z decyzji tej wynika, że organ odwoławczy uprzednio uznał, że apartamenty mieszkalne winny służyć osobom i podmiotom, pracującym lub prowadzącym działalność gospodarczą w lokalach usługowych, znajdujących się w tym samym budynku. Odpowiada to zasadzie odpowiedniości, zgodnie z którą podczas realizacji ustaleń obowiązującego planu miejscowego należy tak interpretować jego ustalenia, aby inwestor, który pierwszy uzyskuje pozwolenie na budowę, nie uniemożliwiał korzystania z tych samych praw pozostałym inwestorom czy wręcz blokował ich inwestycje. Przykładowo: jeżeli ustalony jest udział powierzchni zabudowanej w całej powierzchni danego terenu, pierwszy z inwestorów zabudowując swoją działkę w większej części, niż to wynika z ustaleń planu, uniemożliwia pozostałym zabudowę ich nieruchomości w takim samym stopniu. W niniejszym przypadku „oderwanie” apartamentów mieszkalnych (czyli mieszkań służbowych lub pokoi gościnnych) od projektowanego budynku może spowodować nasycenie terenu nadmierną liczbą tego typu lokali.

Naczelny Sąd Administracyjny w zapadłym w sprawie wyroku uznał jednak, że *organ nie poczynił (...) żadnych ustaleń zarówno w zakresie oceny, czy projektowane lokale mieszczą się w definicji mieszkań służbowych i pokoi gościnnych oraz czy na terenie oznaczonym symbolem U10 znajdują się inne obiekty usługowe oraz jaka jest potencjalna grupa osób uprawnionych do skorzystania z projektowanych apartamentów mieszkalnych*.

Jak wynika z powyższego, nie istnieje legalna (prawna) definicja mieszkania służbowego, nie można zatem sprawdzić, czy definicji tej odpowiadają zaprojektowane apartamenty mieszkalne. Definicja językowa kwalifikuje mieszkanie jako służbowe w odniesieniu do właściciela oraz relacji pomiędzy właścicielem a użytkownikiem mieszkania. Jest to zatem sfera użytkowania i gospodarowania istniejącym obiektem budowlanym (czy jego częścią), a nie sfera projektowania i legalizowania inwestycji. Nie można zatem ocenić, *czy projektowane lokale mieszczą się w definicji mieszkań służbowych*.

Z definicji apartamentów mieszkalnych, sformułowanej w obowiązującym planie miejscowym, wynika, że lokale te winny być przeznaczone *dla osób związanych z działalnością prowadzoną na danym terenie*. Sposób powiązania nie jest określony. Oczywiście byłoby, że powiązanie to polega na jedności miejsca, tj. lokale mieszkalne-służbowe winny znajdować się – sąsiadować z lokalami usługowymi, w których mieszkańcy lokali służbowych prowadzą działalność lub pracują.

Z analizy projektu budowlanego wynika, że lokale mieszkalne i usługowe nie są w żaden sposób powiązane – np. poprzez wspólne ciągi komunikacyjne. Skrzydło A to – na kondygnacjach nadziemnych od 3 (II p.) do 6 (V p.) – część budynku zawierająca jedynie lokale mieszkalne. Są one dostępne z zewnątrz poprzez dwie niezależne klatki schodowe z szybami windowymi. Ta część inwestycji może funkcjonować zupełnie niezależnie od pozostałej części, tj. skrzydła B oraz łącznika. Skrzydło B (czteropiętrowe, tj. pięciokondygnacyjne) jedynie na jednej, piątej kondygnacji (IV p.) zawiera mieszkania, dostępne z klatki schodowej z szybem windowym K6. To jedyny przypadek lokali mieszkalnych, które są komunikacyjnie powiązane z lokalami usługowymi poprzez wspólną klatkę schodową.

Sugerowane powyżej powiązanie mieszkań służbowych z lokalami usługowymi wynika z wąskiego rozumienia definicji terenu, na którym osoby korzystające z mieszkań służbowych prowadzą działalność, tj. ograniczenia tego terenu tylko do budynku, a nawet jego części, w której znajdują się lokale usługowe i mające być z nimi powiązane mieszkania służbowe.

W wyroku z dnia 11 grudnia 2019 r. Naczelny Sąd Administracyjny nakazał sprawdzenie, czy *na terenie oznaczonym symbolem U10 znajdują się inne obiekty usługowe oraz jaka jest potencjalna grupa osób uprawnionych do skorzystania z projektowanych apartamentów mieszkalnych*. Sugeruje to zatem, że Sąd dopuszcza oddzielenie użytkowników mieszkań służbowych od lokali usługowych, w których prowadzą działalność. Innymi słowy, dopuszcza, że lokale te użytkować będą podmioty inne, niż prowadzące działalność w projektowanym budynku. Odpowiadając na to wezwanie inwestor przedłożył przy piśmie z dnia 25 czerwca 2020 r. analizę graficzną funkcji, zlokalizowanych i projektowanych na terenie U10. Wyróżnił część terenu U10 – *działkę nr 15/5 objętą niniejszym postępowaniem*. Zdaniem inwestora, *potencjalną grupą, stanowiącą osoby uprawnione do skorzystania z projektowanych na tej działce apartamentów mieszkalnych, mogą być osoby związane bezpośrednio z działalnością planowaną do prowadzenia w projektowanych na tej działce lokalach usługowych (tj. zgodnie z § 14 ust. 2 MPZP: obsługa firm i klientów, handel detaliczny, turystyka, kultura, opieka zdrowotna i społeczna), jak i pośrednio (pracownicy firm współpracujących z usługodawcami, którzy będą prowadzić działalność w projektowanym budynku); w samym tylko projektowanym budynku przewiduje się, że pracować będzie ok. 300 osób, co oznacza, że 51 projektowanych apartamentów mieszkalnych wystarczy jedynie dla 17% zatrudnionych osób w tym budynku*. Drugim wyróżnionym przez inwestora na terenie U10 obszarem są działki nr 3/1, 3/4 i 3/29. Ta część jest wykorzystywana pod *działalność usług motoryzacyjnych i obsługi pojazdów samochodowych, podmiot prowadzący działalność współpracuje z lokalnymi salonami samochodowymi (między innymi Porsche, BMW, Audi, Opel) oraz zakładami ubezpieczeniowymi*. Potencjalną grupą stanowiącą uprawnione do skorzystania z projektowanych na działce nr 15/5 apartamentów mieszkalnych mogą być osoby związane bezpośrednio (jak np. pracownicy i współpracownicy podmiotu), jak i pośrednio (pracownicy, współpracownicy i właściciele podmiotów współpracujących z podmiotem prowadzącym działalność na tej części terenu U10). Trzecim wyróżnionym obszarem jest część działki nr 15/3, na której funkcjonują *żłobki dziecięce*. Potencjalną grupą stanowiącą uprawnione do skorzystania z projektowanych na działce nr 15/5 apartamentów mieszkalnych mogą być osoby związane bezpośrednio z działalnością żłobków dziecięcych (jak opiekunki, właściciele), jak i pośrednio (np. pracownicy dostawców materiałów oraz posiłków dla podmiotów prowadzących działalność na tej części terenu U10).

Przedstawione przez inwestora analizy operują danymi szacunkowymi, natomiast nie wykazują one jednoznacznie, że zaprojektowane lokale mieszkalne będą rzeczywiście użytkowane przez wskazany krąg osób. Aby lokale mieszkalne stanowiły apartamenty mieszkaniowe odpowiadające definicji, zawartej w obowiązującym planie miejscowym, interpretowanej zgodnie z wytycznymi sformułowanymi we wspomnianym wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego, należałoby zagwarantować, że ich właścicielami będą pracodawcy prowadzący działalność na terenie U10 i że użytkownikami tych mieszkań będą pracownicy i osoby prowadzące działalność na tym terenie. W projekcie budowlanym ani w postępowaniu administracyjnym w sprawie o pozwolenie na budowę uzyskanie takiej gwarancji nie jest jednak możliwe.

Rekapitulując należy stwierdzić, że w ramach projektu budowlanego oraz postępowania administracyjnego w sprawie o pozwolenie na budowę nie jest możliwe ustalenie, czy zaprojektowane lokale mieszkaniowe spełniają definicję apartamentów mieszkalnych, zawartą w obowiązującym planie miejscowym i interpretowaną zgodnie z wytycznymi zawartymi w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 grudnia 2019 r. (sygn. akt II OSK 142/18).

W tym stanie rzeczy należy uznać, że na terenie U10 dopuszczalna jest funkcja mieszkaniowa; przy czym nie może to być funkcja dominująca. Wynika z powyższego, że przewidziana przez inwestora funkcja projektowanego budynku jako apartamentowo-usługowego nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

W § 14 ust. 3 obowiązującego planu zawarto ustalenia szczegółowe dla terenu U10:

- 1) *obowiązująca linia zabudowy jak na rysunku planu,*
- 2) *nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,*
- 3) *minimalna wysokość budynków 8 m, mierzona od poziomemu terenu do najwyższego gzymsu lub okapu,*
- 4) *maksymalna wysokość budynków 20 m, mierzona od poziomemu terenu do najwyższego gzymsu lub okapu oraz 25 m, mierzona od poziomemu terenu do najwyższej kalenicy,*
- 5) *staranne wyeksponowanie obiektów od strony ul. Jeździeckiej oznaczonej symbolem 3KZ1x2,*
- 6) *szczególne wymagania architektoniczne dla obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Jeździeckiej oznaczonej symbolem 3KZ1x2,*
- 7) *specjalne zagospodarowanie stref wejściowych do obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Jeździeckiej oznaczonej symbolem 3KZ1x2, poprzez staranne urządzenie elementów małej architektury, posadzki oraz odpowiednie oświetlenie,*
- 8) *staranne osłonięcie otwartych placów manewrowych i dostawczych od strony ulic i przejść pieszych budynkami lub pasami zieleni ochronnej w formie żywopłotów,*
- 9) *zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,*
- 10) *zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych,*
- 11) *zakaz lokalizacji otwartych placów składowych.*

Zgodnie z cytowanymi powyżej zaleceniami budynek usytuowano na obowiązującej linii zabudowy (od południa), uwzględniając nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony wschodniej i północnej. Od zachodu takiego ograniczenia ustalenia planu nie wprowadzały. Poza te linie wykraczają balkony oraz daszki nad wejściami.

Najniższa (środkowa) część budynku (łącznik) posiada wysokość nie mniejszą niż 8 m mierzoną od poziomemu terenu do najwyższego gzymsu. Części wyższe (skrzydło A i skrzydło B) nie przekraczają 20 m wysokości liczonej od poziomemu terenu do najwyższego gzymsu lub okapu. Skrzydła A i B posiadają dachy pogrążone, częściowo pełniące funkcję tarasów; nad dwoma wyjściami na tarasy dachowe z dwóch apartamentów przewidziano daszki strome. Ich kalenice położone będą na wysokości 22,09 m nad poziomem terenu (projekt budowlany, str. 12). Jednokondygnacyjna część łącznika będzie posiadać dach zagospodarowany jako taras

z zielenią i ciągami komunikacyjnymi; część dwukondygnacyjna – dach płaski (ze spadkiem technologicznym na zewnątrz).

W ustaleniach planu określono minimalną liczbę miejsc postojowych wymaganą dla apartamentów mieszkalnych w liczbie 1 miejsca postojowego na 1 apartament (§ 37 ust. 2 pkt 4). Dla lokali usługowych nie określono wymaganej liczby miejsc postojowych. Inwestor przewidział parkingi w kondygnacji podziemnej oraz na parterze i pomieścił tam 133 miejsca postojowe, przy czym minimalna wymagana liczba miejsc parkingowych (wynikająca z liczby apartamentów) to 51.

W § 48 ust. 1 pkt 2 planu ustalono, że w przypadku terenu U10 na zieleni i rekreację należy przeznaczyć *co najmniej 15% powierzchni działki, po wyłączeniu powierzchni przeznaczonej na zieleni ochronną*. Zgodnie z zapisem ust. 2 tego paragrafu *co najmniej 70% powierzchni przeznaczonej na zieleni i rekreację* powinno być zagospodarowane komponowanymi nasadzeniami zieleni wysokiej.

Graficzne rozplanowanie powierzchni zagospodarowanych zielenią przedstawiono na rysunku nr 9/Z, bilans terenu przeprowadzono na str. 13 projektu budowlanego. Wynika zeń, że zaprojektowane powierzchnie zielone spełniają wymóg sformułowany w § 48 ust. 1 pkt 2 planu. Wzięto przy tym pod uwagę, że tylko powierzchnie zielone usytuowane bezpośrednio na gruncie uwzględniane są w takich obliczeniach w całości, natomiast zieleni nasadzona na tarasach czy stropodachach uwzględniana jest tylko w połowie. Będzie także spełniony wymóg § 48 ust. 2 planu – zieleni na gruncie, stanowiąca 71,35% powierzchni przeznaczonej na zieleni i rekreację, zostanie zagospodarowana komponowanymi nasadzeniami zieleni wysokiej (projekt budowlany, str. 13).

Zaprojektowano 3 wjazdy do garaży wielostanowiskowych: w elewacji wschodniej do garażu na parterze oraz w elewacji północnej „podwójny” wjazd do garażu podziemnego (do jego części wschodniej i zachodniej) oraz wjazd do drugiej części garażu na parterze. Same wjazdy z ulicy Jeździeckiej wyłączono do odrębnego opracowania.

Teren zabudowany (działka nr 15/5) z trzech stron (północnej, wschodniej i południowej) otoczony jest ulicą Jeździecką. Elewacja południowa usytuowana jest w odległości nie mniejszej niż 6,2 m od granicy z działką nr 6 (ul. Jeździecką, 3KZ1x2), co spełnia wymagania określone w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 470 z późn. zm.). Elewacje: północna i wschodnia usytuowane są w odległości nie mniejszej niż 6 m od działki nr 3/36 (ul. Jeździeckiej bocznej, 13 KD), na co inwestor uzyskał zgodę zarządcy drogi – Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu (pismo Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta z dnia 18 lipca 2016 r.), co jest zgodne z art. 43 ust. 2 ustawy o drogach publicznych.

Czwarta, zachodnia elewacja budynku zwrócona jest w stronę działki budowlanej nr 15/3. Elewacja ta oddalona będzie o 10,29 m (1 + 3,7 + 5,59) od granicy z działką nr 15/3, zatem przepis § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 - zwanego dalej rozporządzeniem ws. usytuowania budynków) jest spełniony. Od usytuowanego na tej działce budynku elewacja ta oddalona jest o 25,7 m.

Usytuowanie budynku jest także zgodne z przepisem § 13 (gwarantującym brak przesłaniania) oraz § 60 (gwarantującym właściwe nasłonecznienie) rozporządzenia ws. usytuowania budynków. Analizy przedstawiono na rysunkach nr 1a/Z, 2/Z do 6/Z, 6a/Z, 7/Z do 8/Z.

Komunikacja zapewniona jest przez ulicę Jeździecką. Ulica ta stanowi także dojazd dla celów przeciwpożarowych. Dodatkowa droga pożarowa usytuowana wzdłuż budynku od strony zachodniej została zrealizowana w ramach etapu I (na działce nr 15/3).

Odwodnienie dachów nad skrzydłami A i B prowadzone będzie pionami spustowymi wewnątrz budynku. Pozostałe części odwadniane będą systemem grawitacyjnym. Uwzględniono konieczność odprowadzenia nadmiaru wody ze stropodachów zagospodarowanych zielenią.

Inwestor posiada zapewnienie MPWiK o odbiorze 6 dm³/s wód opadowych wydane dla etapu I inwestycji przy ul. Jeździeckiej (już zrealizowanego) oraz dla inwestycji, objętej niniejszą decyzją. Z gwarantowanej do odbioru przez MPWiK ilości wód opadowych 3 dm³/s zagospodarowane są przez ww. etap I inwestycji. Dla inwestycji, objętej niniejszą decyzją, pozostaje drugie 3 dm³/s. Ilość ta jest niewystarczająca (wystąpiono do MPWiK o zapewnienie odbioru wód opadowych w ilości 40 dm³/s), wobec czego *pozostałą ilość ścieków deszczowych należy zretencjonować na terenie ww. posesji przez okres minimum 15 minut. Na przewodzie odprowadzającym zretencjonowane wody opadowe należy zamontować regulator przepływu umożliwiający przepływ tych wód w ilości max. 3 l/s (= 3 dm³/s; pismo MPWiK z 20 lipca 2015 r.)*. Uwzględniając powyższe wytyczne zaprojektowano retencję w kanałach o średnicy 500 mm i 450 mm, przy czym wody opadowe zbierane będą do dwóch różnych przyłączy oznaczonych KD1 i KD2 (projekt budowlany, str. 9-10 oraz rysunek 10/Z).

Do terenu inwestycji istnieje dojazd na potrzeby przeciwpożarowe. Spełnione są wymagania związane z odległością od innych obiektów (§ 271 rozporządzenia ws. usytuowania budynków). Projekt jest uzgodniony z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Podsumowując należy stwierdzić, że projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, a projekt budowlany, sporządzony przez uprawnione do tego osoby, jest zgodny i niesprzeczny z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Jak wynika z powyższego, spełnione są wymagania, określone w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 ustawy *Prawo budowlane* (w aktach znajduje się oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania przez inwestora dz. nr 15/5 na cele budowlane), zatem - w myśl art. 35 ust. 4 tej ustawy - organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Równocześnie, co wykazano powyżej, podczas postępowania odwoławczego zmieniono zakres obszarowy i rzeczowy inwestycji. W tym stanie faktycznym i prawnym rozstrzygnięcie decyzji Prezydenta Wrocławia Nr 6774/2015 z dnia 23 grudnia 2015 r. nie jest adekwatne do przedmiotu postępowania. Decyzję tę należało zatem uchylić i, orzekając co do istoty sprawy, organ odwoławczy zobligowany był zatwierdzić skorygowany projekt budowlany oraz udzielić wnioskodawcy pozwolenia na budowę dla objętego tym projektem przedsięwzięcia.

Odnosząc się do zarzutów odwołującej się należy stwierdzić, że niektóre zostały już omówione powyżej.

Odwołująca się zarzucała organowi pierwszej instancji naruszenie przepisów postępowania poprzez ograniczenie możliwości wypowiedzenia się co do materiałów dowodowych w sprawie. Ponadto podważała usługową funkcję obiektu wskazując na przewagę (liczbową) lokali mieszkalnych nad lokalami usługowymi. Oskarża także organ o zgodę na likwidację „publicznych miejsc postojowych” przez prywatnego inwestora. Skarżąca kontestuje także zasady zagospodarowania terenu inwestycji.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia przepisów odwołania należy stwierdzić, że odwołująca się skorzystała z najważniejszego prawa strony, tj. prawa do złożenia odwołania. Odwołanie to zainicjowało postępowanie administracyjne drugoinstancyjne, które następnie zostało ocenione w postępowaniu sądowym. Efektem postępowania sądowego jest niniejsze rozpatrywanie sprawy o pozwolenie na budowę dla inwestycji przy ul. Jeździeckiej 4a-8 we Wrocławiu przez Wojewodę Dolnośląskiego.

Kwestia funkcji projektowanego budynku została wyczerpująco omówiona powyżej.

Natomiast w sprawie likwidacji „publicznych miejsc postojowych” przez prywatnego inwestora należy wskazać, że każdy ma prawo zagospodarowania swojej nieruchomości w dowolny sposób pod warunkiem, że jest on zgodny z przepisami prawa. Najważniejszymi przepisami są w takim przypadku przepisy prawa miejscowego (przede wszystkim obowiązującego planu miejscowego) oraz przepisy ustawy *Prawo budowlane* i aktów

wykonawczych. Jak wskazano na wstępie, podczas postępowania administracyjnego w sprawie o pozwolenie na budowę organ sprawdza zgodność projektu budowlanego – a co za tym idzie – całego zamierzenia budowlanego z tymi przepisami. W omawianym przypadku inwestor zaprojektował liczbę miejsc parkingowych większą, niż wymagana planem.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak na wstępie.

**Niniejsza decyzja jest ostateczna
w administracyjnym toku instancji.**

Pouczenie:

Na decyzję przysługuje stronie postępowania prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu. Zgodnie z art. 53 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. 2019 r. poz. 2325 z późn. zm.), skargę wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie. W myśl art. 54 § 1 powołanej ustawy, składa się ją za pośrednictwem Wojewody Dolnośląskiego. Skarga powinna czynić zadość wymaganiom pisma w postępowaniu sądowym, a ponadto zawierać wskazanie zaskarżonej decyzji, oznaczenie organu, którego działania skarga dotyczy oraz określenie naruszenia prawa lub interesu prawnego.

Wpis stały od skargi wynosi 500 zł.

Stronie, na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania sądowoadministracyjnego lub w toku tego postępowania, może być przyznane prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.



Z up. WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

Małgorzata Majcher
DYREKTOR WYDZIAŁU
Infrastruktury

Otrzymują:

1. Łukasz Ciupa (pełnomocnik inwestora), Budotex sp. z o.o.,
ul. Czekoladowa 49a, 52-326 Wrocław + 2 egzemplarze zatwierdzonego projektu
budowlanego
2. Marek Norek
3. Beata Szybiak
4. Lidia Norek
5. Tadeusz Norek
6. Jolanta Ojrzeńska
7. Kazimierz Ojrzeński
8. Stanisław Tietaniec
9. Urszula Tietaniec
10. Andrzej Szpakowski (pełnomocnik Darii Szpakowskiej)
11. Aleksandra Warchoł
12. Jerzy Warchoł
13. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Jeździeckiej 2a i 4 we Wrocławiu
ul. Czekoladowa 49a, 52-326 Wrocław
14. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta
ul. Długa 49, 53-633 Wrocław

Do wiadomości:

15. Prezydent Wrocławia, Urząd Miejski Wrocławia, Wydział Architektury i Budownictwa
pl. Nowy Targ 1/8, 50-141 Wrocław + *akta sprawy, w tym 1 egzemplarz
zatwierdzonego projektu budowlanego*
16. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia
ul. Hubska 8-16, 50-502 Wrocław + *1 egzemplarz zatwierdzonego projektu
budowlanego*
17. Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego
ul. J.E. Purkyniego 1, 50-155 Wrocław
18. a/a

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 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 Prawo budowlane;

3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy 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 Prawo budowlane). Jednakże w przypadkach, o których mowa w art. 55 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, inwestor jest obowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie.

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.

4. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.



WAB.6740.5942.2014.B3.ED-3
(nr rejestru organu wydającego decyzję)
nr kanc.41179/2014

UISZCZONO OPŁATĘ SKARBOWĄ

W KWOCIE

— 5860 —

STARSZY SPECJALISTA

Małgorzata Kaman

Wrocław,

27.07.2015
(miejscowość, data)

DECYZJA Nr

993/2015

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 29.11. 2013r., poz. 1409) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2013r., poz. 267) oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. - o samorządzie powiatowym (jednolity tekst Dz. U. z 23.05.2013r., poz. 595 z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia - 22.12.2014r.

**zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę /
rozbiórkę / wykonanie robót budowlanych¹⁾**

Inwestorowi Przedsiębiorstwu Budowlanemu BUDOTEX Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Czekoladowej 49a, reprezent. przez Panią Katarzynę Jaworską (podać imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres) dwóch budynków usługowo-apartamentowych z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu i zjazdami z drogi publicznej ul. Jeździeckiej – etap II przy **ul. Jeździeckiej 4A-8 we Wrocławiu** (dz. nr 15/5, 15/1, 6, 3/36, AM-6, obr. Partynice)

Kategoria obiektu: XVII, XIII – usługi, budynki apartamentowe, garaż podziemny, Autor projektu: mgr inż. arch. Bogdan Kaczmarzyk, nr upr. 45/75/WM, wpisany na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr DS-0294

(podać nazwę i rodzaj oraz adres całego zamierzenia budowlanego, rodzaj(-e) obiektu(-ów) bądź robót budowlanych, kategoria(-e) obiektu(-ów),

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

z zachowaniem następujących warunków zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy - Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych²⁾:
 - roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym i przy zachowaniu obowiązujących przepisów dotyczących ich realizacji,
 - w okresie prowadzenia robót wygrodzić i zabezpieczyć strefę robót w obrębie terenu inwestycji przed dostępem osób postronnych,
2. ~~Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych²⁾.~~
3. Terminy rozbiórki:
 - 1) ~~obiektów nie przewidzianych do dalszego użytkowania²⁾~~
 - 2) ~~tymczasowych obiektów budowlanych²⁾~~
4. ~~Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie²⁾.~~
5. Inwestor jest zobowiązany:
 - 1) do zapewnienia sporządzenia planu BIOZ,
 - 2) w zakresie realizacji prac ziemnych przestrzegać warunków zawartych w pozwoleniu na prowadzenie badań archeologicznych nr 594/2012 wydanym przez DWKZ,

3) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. (Dz. U. Nr 138, poz. 1554) § 3 pkt 1. – Inwestor zobowiązany jest do ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego.

4) w odniesieniu do obiektów o kategorii XIII, XVII - **przed przystąpieniem do użytkowania uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.**²⁾

6. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy lub rozbiórki oraz umieścić na budowie lub rozbiórce w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia ²⁾.

Obszar oddziaływania obiektu , o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, obejmuje działki nr 15/5, 15/1, 6, 3/36, 5/10, 3/18, 3/37, 3/27, 3/18, AM-6, obr. Partynice)

UZASADNIENIE

W dniu 22.12.2014r. Inwestor – Przedsiębiorstwo Budowlane BUDOTEX Sp. z o.o. , reprezent. przez Panią Katarzynę Jaworską, wystąpił do tut. Wydziału z wnioskiem o pozwolenie na budowę dwóch budynków usługowo-apartamentowych z garażami podziemnymi, usługami, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Jeździeckiej 4A - 8 we Wrocławiu.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę właściwy organ sprawdza:

- 1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Krzyki-Południe w obrębie Partynice uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr VIII/160/03 z dnia 24 kwietnia 2003r.,
- 2) zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,
- 3) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, zaświadczenia, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane

Teren inwestycji położony jest w obszarze oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem „U10” – teren usług, na którym dopuszcza się m.i. obsługę firm i klientów oraz apartamenty mieszkalne, określone w tekście planu jako lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku usługowym, mieszkania służbowe, pokoje gościnne...”
Obsługa komunikacyjna inwestycji z ul. Jeździeckiej za pośrednictwem trzech zjazdów z działek drogowych 15/1 i 3/36.

Przedłożony projekt budowlany uwzględnia ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Projekt budowlany zawiera wszystkie niezbędne dla wnioskowanego zakresu przedsięwzięcia pozwolenia, uzgodnienia i opinie - zgodnie z wymogiem zawartym w art. 34 ust. 3 pkt 3) ustawy – Prawo budowlane oraz spełnia wymogi zawarte w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Projekt zagospodarowania terenu zgodny jest z przepisami zawartymi w warunkach techniczno-budowlanych.

Przedłożony projekt budowlany spełnia wraz z wnioskiem wszystkie wymagania niezbędne do wydania niniejszej decyzji.

Z uwagi na powyższe orzekam jak w sentencji.

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



(pieczęć okrągła)

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, 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 – 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 – Prawo budowlane,
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane.
2. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.

Z up. PREZYDENTA

Gabriel Marek

Zastępca Dyrektora Wydziału

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

3. W przypadku gdy uzyskanie pozwolenia na użytkowanie nie jest wymagane, do użytkowania obiektu można przystąpić po upływie 21 dni od dnia doręczenia do właściwego organu nadzoru budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy, jeżeli organ w tym terminie nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji.
4. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy, zgodnie z art. 59a ustawy – Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.

¹⁾ Jeśli nie zachodzą wymienione okoliczności lub potrzeba - skreślić.

²⁾ Niepotrzebne skreślić.

Załączniki:

1. Projekt budowlany – 2 egz. "

Otrzymują:

1. Katarzyna Jaworska, + zał.
2. Prezydent Wrocławia, Sukiennice 9, W-w,
3. DNiE w.m.
4. ZDiUM, ul. Długa 49, 53-633 Wrocław,
5. Marek Norek,
6. Beata Szybiak,
7. Lidia Norek,
8. Tadeusz Norek,
9. Jolanta i Kazimierz Ojrzeńscy,
10. Stanisław i Urszula Tietianiec, ,
11. Daria Szpakowska,
12. Aleksandra Warchol
13. Warchol Jerzy, ,
14. aa.x2

Do wiadomości:

1. PINB dla m. W-wia,
2. WPiO

UISZCZONO OPLATĘ SKARBOWĄ
W KWOCIE - 1A u

STARSZY SPECJALISTA

Małgorzata Biskupiec



WAB-B3.6740.242.2015
8933/2015
B3.ED-1

Wrocław,

02-04-2015

Zaświadczenie Nr 3186/15

Na podstawie art. 217 § 2 pkt 2 -Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2013r., poz. 267) w związku z art.28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. -Prawo budowlane (j. t. Dz.U. z 29.11.2013r., poz. 1409 z późniejszymi zmianami), a także art. 92 ust.1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (j.t. Dz. U. z 23.05.2013r., poz. 595 z późn. zmianami),

- informuję, że

decyzja Prezydenta Wrocławia nr 943/2015 z dnia 27.02.2015r., zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca Inwestorowi – Przedsiębiorstwu Budowlanemu BUDOTEX Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Czekoladowej 49A, pozwolenia na budowę dwóch budynków usługowo-apartamentowych z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu i zjazdami z drogi publicznej ul. Jeździeckiej (etap II) przy ul. Jeździeckiej 4A-8 we Wrocławiu (dz. nr 15/5, 15/1, 6, 3/36, AM-6, obr. Partynice)

- wobec niewniesienia w ustawowym terminie odwołania – **jest ostateczna.**

Niniejsze zaświadczenie wydaje się na wniosek Inwestora reprezentowanego przez Panią Katarzynę Jaworską - z dnia 20.03.2015r.

Kierownik Zespołu
Architektoniczno-Budowlanego

Anna Wilczyńska

Otrzymują:

1. Katarzyna Jaworska, ul. Czekoladowa 49A, 52-326 Wrocław,
2. aa. B3.ED-1

Sprawę prowadzi:
E. Dziewanowska-Dąbek
tel. 71/ 777 73 75

Wydział Architektury i Budownictwa
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. TCOM +48 71 777 77 77
fax +48 71 777 71 18
wab@um.wroc.pl
bip.um.wroc.pl



urząd
miejski
wrocławia

Prezydent Wrocławia



WAB-B3. 6740.1019.2015

35275/2015

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

B3.ED-4

UISZCZONO OPŁATĘ SKARBOWĄ

W KWOCIE 1405 zł

STARSZY SPECJALISTA

Lemp
Monika Lange

Wrocław, 23.12.2015r.
(miejscowość, data)

DECYZJA Nr 6774/2015

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym, po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 23.10.2015r.

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę dla

**Przedsiębiorstwa Budowlanego BUDOTEX Sp. z o.o.
z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Czekoladowej 49,
reprezent. przez Panią Katarzynę Jaworską**

(imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres)

inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo-apartamentowego z garażami, wraz z niezbędnymi elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną (z wyłączeniem przyłącza teletechnicznego, gazowego oraz sieci elektroenergetycznej wraz ze złączem kablowym) przy **ul. Jeździeckiej 4a – 8 we Wrocławiu** (dz. nr 15/5, 15/1, 6, 3/36, AM-6, obr. Partynice)

Autor projektu: mgr inż. arch. Bogdan Kaczmarzyk, uprawniony w specjalności architektonicznej (nr upr. 45/75/WM), wpisany na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr DS-0294

(nazwa i rodzaj oraz adres całego zamierzenia budowlanego, rodzaj(e) obiektu(-ów) albo robót budowlanych, imię i nazwisko autora projektu oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

należy uwzględnić zalecenia i warunki realizacji inwestycji zawarte w planie BIOZ, którego opracowanie przewidziano dla przedmiotowego zamierzenia,

2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:²⁾

3. Terminy rozbiórki:

1) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania: budynek i obiekty garażowe należy rozebrać przed przystąpieniem do realizacji głównego zamierzenia²⁾

2) tymczasowych obiektów budowlanych²⁾

4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. (Dz. U. Nr 138, poz. 1554) § 3 pkt 1. – Inwestor zobowiązany jest do ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego.²⁾

Wydział Architektury i Budownictwa
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. TCOM +48 71 777 77 77
fax +48 71 777 71 18
wab@um.wroc.pl
bip.um.wroc.pl

Monika

Obszar oddziaływania obiektu(-ów), o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości oznaczone geodezyjnie jako działki: 15/5, 15/1, 6, 3/36, 5/10, 3/18, 3/37, 3/27, 3/38, 5/10, 5/11, 5/19, 4/65, 4/62, AM-6 obr. Parynice.

(adres, nr działki ewidencyjnej i obrębu ewidencyjnego dotyczącego zamierzenia budowlanego)

UZASADNIENIE

W dniu 23.10.2015r. do tut. Wydziału wystąpił Inwestor – Inwestor – Przedsiębiorstwo Budowlane BUDOTEX Sp. z o.o. , reprezent. przez Panią Katarzynę Jaworską, z wnioskiem o pozwolenie na budowę budynku usługowo-apartamentowego z garażami , niezbędnymi elementami zagospodarowania terenu (z wyłączeniem przyłącza teletechnicznego, gazowego oraz sieci elektroenergetycznej ze złączem kablowym) przy ul. Jeździeckiej 4a – 8 we Wrocławiu.

W dniu 23.10.2015r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania , a w dniu 02.12.2015r. o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie wydania pozwolenia na budowę inwestycji objętej wnioskiem. Możliwość zapoznawania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym określono na dzień 16.12.2015r.

W dniu 25.11.2015r. , korzystając z uprawnienia wynikającego z art. 10 par. 1 Kpa, z aktami sprawy zapoznała się Pani Daria Szpakowska, która pisemnie upoważniła swego męża Pana Andrzeja Szpakowskiego do reprezentowania swojej osoby w całym postępowaniu administracyjnym dotyczącym inwestycji przy ul. Jeździeckiej 4a – 8 we Wrocławiu. W dniu 18.12.2015r. pełnomocnik strony – Pan Andrzej Szpakowski zgłosił w piśmie z dnia 16.12.2015r. uwagi i zastrzeżenia dotyczące projektu.

Dotyczyły one naruszenia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie: przeznaczenia planowanego obiektu (par. 14 ust 2 pkt 10 w zw. z par. 3 ust. 1), spełnienia wymagań architektonicznych (estetycznych) – par 14.3.6. i par. 2.12.

Pozostałe uwagi dotyczyły miejsc parkingowych (w szczególności ogólnodostępnych) oraz zakresu i formy projektu budowlanego (wskazano na niekompletność dokumentacji i nieczytelność części rysunków oraz braku aktualnego zezwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie prac archeologicznych oraz zgody na wycinkę kolidującego drzewostanu).

Do ww. uwag odniósł się Inwestor przedkładając w dniu 22.12.2015 uzupełnienie wniosku zawierające wyjaśnienia do złożonych uwag i zastrzeżeń, dołączając decyzję DWKZ nr 2240/2015 z dnia 12.11.2015r. zmieniającą decyzję - pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych w zakresie terminu ważności - do dnia 31.12. 2016r.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę właściwy organ sprawdza:

- 1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,
- 3) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, zaświadczenia, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,
- 4) wykonanie – w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu , o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenie projektu – przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu – lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Organ sprawdza również spełnienie wymogu określenia przez projektanta obszaru oddziaływania obiektu zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 pkt 1c ustawy – Prawo budowlane.

Teren inwestycji położony jest w obszarze oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Krzyki-Południe w obrębie Partynice uchwalonym Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr VIII/160/03 z dnia 24 kwietnia 2003r., symbolem „U10” – teren usług, na którym dopuszcza się m.i. apartamenty mieszkalne, określone w tekście planu jako „lokalę mieszkalne zlokalizowane w budynku usługowym, mieszkania służbowe, pokoje gościnne...” Ww. plan nie określa udziału procentowego apartamentów mieszkalnych w stosunku do usług w budynkach lokalizowanych w obszarze oznaczonym symbolem „U10”. Z danych powierzchniowych zamieszczonych w zestawieniu na stronie 11-tej projektu wynika, że sumaryczna powierzchnia lokali usługowych w projektowanym budynku jest większa niż powierzchnia użytkowa apartamentów mieszkalnych. Zatem funkcja usługowa w projektowanym obiekcie jest wiodąca.

Spełnienia szczególnych wymagań architektonicznych opisano szczegółowo na stronie 12-tej projektu i zilustrowano w części rysunkowej; opis ten dotyczy kompozycji bryły budynku,

Onca

wystroju elewacji, zagospodarowania stref wejściowych od strony ul. Jeździeckiej , elementów małej architektury, posadzki i oświetlenia.

Estetyka przyjętych rozwiązań kompozycyjnych, kolorystycznych i materiałowych nie podlega ocenie przez tutejszy organ (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie nakłada obowiązku opiniowania i uzgadniania projektu z Miejskim Konserwatorem Zabytków lub Plastykiem Miejskim).

Obsługę komunikacyjną inwestycji zapewniono z ul. Jeździeckiej za pośrednictwem trzech zjazdów z działek drogowych 15/1 i 3/36 , na lokalizację których Inwestor uzyskał decyzję ZDiUM Nr 196/15 z dnia 15.06.2015r. i uzgodnienie z dnia 18.02.2015r., potwierdzające prawo do inwestowania w pasie drogowym, będącym w zarządzie ZDiUM. Bilans miejsc postojowych (zlokalizowanych w garażach i na terenie nieruchomości Inwestora) spełnia ustalenia planu dotyczące obsługi komunikacyjnej i zapewnienia wymaganej liczby miejsc parkingowych. Przewidziano również miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych. Ww. plan nie różnicuje miejsc postojowych na ogólnodostępne (publiczne) i prywatne lub przeznaczone dla mieszkańców i gości, pozostawiając tę kwestię rozwiązaniom organizacyjnym, umożliwiającym np. przeznaczenie części miejsc parkingowych na parterze dla klientów usług. Dokumentacja zawiera opinię WSiR w zakresie ochrony zieleni (pismo z dnia 02.02.2015r.) - zalecenia i warunki dotyczące zabezpieczenia istniejącego drzewostanu i krzewów w okresie realizacji inwestycji.

Nie przewiduje wycinki drzew. Planowane nasadzenia ozdobne opisano i oznaczono na rysunku projektu zagospodarowania terenu (projekt zieleni uwzględniający cechy dendrologiczne gatunków nie stanowi w myśl rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, elementu podlegającemu zatwierdzeniu przez tut. organ). Z uwagi na fakt, iż objęty wnioskiem obiekt jest jednym budynkiem o funkcji usługowej z apartamentami, a nie zespołem budynków wielorodzinnych - wymóg urządzenia placu zabaw nie znajduje zastosowania.

Przedłożony projekt budowlany uwzględnia ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Zespołu Urbanistycznego Krzyki - Południe w obrębie Partynice.

Projekt budowlany zawiera wszystkie niezbędne dla wnioskowanego zakresu przedsięwzięcia pozwolenia, uzgodnienia i opinie - zgodnie z wymogiem zawartym w art. 34 ust. 3 pkt 3) ustawy - Prawo budowlane oraz spełnia wymogi zawarte w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Projekt zagospodarowania terenu zgodny jest z przepisami zawartymi w warunkach techniczno-budowlanych.

Obszar oddziaływania obiektu został szczegółowo zilustrowany w części analitycznej dotyczącej nasłonecznienia i przesłaniania sąsiednich budynków i terenów (rysunki 1a/Z do 8/Z).

Rozwiązanie projektowe zostało pozytywnie zaopiniowane przez rzeczoznawcę ds. sanepid. i zabezpieczeń przeciwpożarowych

Projekt budowlany wraz z wnioskiem spełnia wszystkie wymagania niezbędne do wydania niniejszej decyzji zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane.

Z uwagi na powyższe orzekam jak w sentencji.

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



Z up. PREZYDENTA

Gabriele Marek

Zastępca Dyrektora Wydziału

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

.....
(pieczęć okrągła)

Pouczenie²⁾:

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.
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). Jednakże w przypadkach, o których mowa w art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, inwestor jest obowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie.
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
4. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.

-
- 1) należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”
2) Niepotrzebne skreślić.

Załączniki:

1. Projekt budowlany 2 egz.

Spr. 35275/15

Otrzymują:

1. Katarzyna Jaworska, + zal.
2. Gmina Miejska Wrocław Prezydent Wrocławia, Sukiennice 9, W-w,
3. DNiE wm.
4. ZDiUM, ul. Długa 49, 53-633 Wrocław,
5. Marek Norek,
6. Beata Szybiak,
7. Lidia Norek,
8. Tadeusz Norek
9. Jolanta Ojrzeńska,
10. Kazimierz Ojrzeński,
11. Stanisław Tietaniec,
12. Urszula Tietaniec,
13. Daria Szpakowska,
14. Andrzej Szpakowski (pełnomocnik Darii Szpakowskiej),
15. Aleksandra Warchol
16. Warchol Jerzy
17. aa.x2
18. PINB dla m. W-wia
19. WPiO

ODEBRANO OSOBIŚCIE 29.12.15.



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 6 sierpnia 2020 r.

IF-O.7840.57.2020.KMB-6

DECYZJA

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.) oraz art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 w związku z art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333) po rozpatrzeniu odwołania Darii Szpakowskiej, reprezentowanej przez Andrzeja Szpakowskiego, od decyzji Prezydenta Wrocławia Nr 6774/2015 z dnia 23 grudnia 2015 r., którą zatwierdzono projekt budowlany i udzielono spółce Przedsiębiorstwo Budowlane Budotex sp. z o.o. pozwolenia na budowę dla inwestycji, obejmującej budowę budynku usługowo-apartamentowego z garażami, wraz z niezbędnymi elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną przy ul. Jeździeckiej 4a-8 we Wrocławiu (dz. nr 15/5, 15/1, 6, 3/36, AM 6, obręb Partynice),

**uchylam zaskarżoną decyzję w całości oraz, orzekając co do istoty sprawy,
zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę
dla spółki Przedsiębiorstwo Budowlane Budotex sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu
obejmujące:**

budowę budynku usługowo-apartamentowego wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu przy ul. Jeździeckiej 4a-8 we Wrocławiu (na działce nr 15/5, AM 6, obręb Partynice),

zgodnie z projektem budowlanym autorstwa:

- mgr. inż. arch. Bogdana Kaczmarzyka, posiadającego uprawnienia budowlane nr 45/75/Wm w specjalności architektonicznej, między innymi, do sporządzania projektów budowlanych architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych, wpisanego na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem DS-0294,
- inż. Janusza Kandefera, posiadającego uprawnienia budowlane nr 171/75 W-wm, w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, między innymi, do sporządzania projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych budynków, wpisanego na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem DOŚ/BO/2963/01,
- mgr. inż. Łukasza Drobińskiego, posiadającego uprawnienia budowlane nr 242/02/DUW do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wodociagowych i kanalizacyjnych, cieplnych, wentylacyjnych i gazowych, wpisanego na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem DOŚ/IS/0850/03,
- inż. Pawła Bieleckiego, posiadającego uprawnienia budowlane nr 111/DOŚ/11 do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji

- i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, wpisanego na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem DOŚ/IE/0057/06,
- mgr. inż. Marcina Lizaka, posiadającego uprawnienia budowlane nr 382/DOŚ/10, do projektowania bez ograniczeń w specjalności telekomunikacyjnej, wpisanego na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem DOŚ/BT/0089/11,
 - mgr. inż. Piotra Kamińskiego, posiadającego uprawnienia budowlane nr 181/88/UW do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej w zakresie dróg, wpisanego na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem DOŚ/BD/4117/01,

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy *Prawo budowlane*:

- 1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych: należy uwzględnić zalecenia i warunki realizacji inwestycji zawarte w planie BiOZ,
- 2) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: należy ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego (§ 2 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz § 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego, Dz. U. Nr 138, poz. 1554).

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy *Prawo budowlane*, obejmuje nieruchomości oznaczone geodezyjnie jako działki nr: 15/5, 15/1, 6, 3/36, 5/10, 3/18, 3/37, 3/27, 15/3, 15/4, 5/11, 5/19, 4/65, 4/62, AM-6, obręb Partynice.

UZASADNIENIE

Dnia 23 października 2015 r. do Kancelarii Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia wpłynął wniosek spółki Przedsiębiorstwo Budowlane Budotex sp. z o.o., reprezentowanej przez Katarzynę Jaworską, o udzielenie pozwolenia na budowę budynku usługowo-apartamentowego wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu z wyłączeniem przyłącza teletechnicznego, gazowego oraz sieci elektroenergetycznej wraz ze złączem kablowym przy ul. Jeździeckiej 4a-8 we Wrocławiu (działki nr 15/5, 15/1, 6, 3/36, AM 6, obręb Partynice).

Po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, decyzją Nr 6774/2015 z dnia 23 grudnia 2015 r. Prezydent Wrocławia zatwierdził projekt budowlany i udzielił spółce Przedsiębiorstwo Budowlane Budotex sp. z o.o. pozwolenia na budowę budynku usługowo-apartamentowego z garażami, wraz z niezbędnymi elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną (z wyłączeniem przyłącza teletechnicznego, gazowego oraz sieci elektroenergetycznej wraz ze złączem kablowym) przy ul. Jeździeckiej 4a-8 we Wrocławiu (działki nr 15/5, 15/1, 6, 3/36, AM 6, obręb Partynice).

Od powyższej decyzji odwołała się Daria Szpakowska, reprezentowana przez Andrzeja Szpakowskiego. Rozpatrzywszy odwołanie, decyzją Nr O-223/16 z dnia 13 kwietnia 2016 r. Wojewoda Dolnośląski uchylił kwestionowaną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji.

Decyzja Wojewody Dolnośląskiego Nr O-223/16 z dnia 13 kwietnia 2016 r. została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, który prawomocnym wyrokiem z dnia 27 lipca 2016 r. (sygn. akt II SA/Wr 380/16) uchylił ją. W uzasadnieniu wskazano, że sprawa powinna zostać rozstrzygnięta przez organ odwoławczy w oparciu o art. 138

§ 1 pkt 1 lub pkt 2 ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego*, ponieważ nie zachodzą przesłanki do zastosowania art. 138 § 2 tej ustawy. W powstałym stanie prawnym odwołanie Darii Szpakowskiej podlegało ponownemu rozpatrzeniu.

Po przeprowadzeniu postępowania uzupełniającego, decyzją Nr O-260/17 z dnia 18 kwietnia 2017 r. Wojewoda Dolnośląski uchylił decyzję Prezydenta Wrocławia Nr 6774/2015 z dnia 23 grudnia 2015 r. o pozwoleniu na budowę i odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego oraz udzielenia spółce Przedsiębiorstwo Budowlane Budotex sp. z o.o. pozwolenia na budowę dla wnioskowanej inwestycji. Uzasadniając podjęte rozstrzygnięcie organ odwoławczy stwierdził, że projekt budowlany nie spełnia ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Plan ten dopuszcza bowiem budowę budynku usługowego, w którym będą zlokalizowane lokale mieszkalne przeznaczone na mieszkania służbowe, czy też pokoje gościnne, a więc lokale mieszkalne przeznaczone dla osób związanych z działalnością prowadzoną w tym budynku. Natomiast zaprojektowane lokale mieszkalne są „zwykłymi” mieszkaniami, zatem projektowany budynek będzie miał charakter budynku mieszkalno-usługowego z dominującą funkcją mieszkalną, na co plan nie zezwala.

Powyższą decyzję inwestor zaskarżył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, który wyrokiem z dnia 4 października 2017 r. (sygn. akt II SA/Wr 412/17), oddalił skargę na decyzję Wojewody Dolnośląskiego Nr O-260/17 z dnia 18 kwietnia 2017 r. Wyrok ten, a także decyzja Wojewody Dolnośląskiego zostały uchylone wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 grudnia 2019 r. (sygn. akt II OSK 142/18).

Naczelny Sąd Administracyjny nie podzielił stanowiska organu odwoławczego. Uznał, że organ nie poczynił (...) żadnych ustaleń zarówno w zakresie oceny, czy projektowane lokale mieszczą się w definicji mieszkań służbowych i pokoi gościnnych oraz czy na terenie oznaczonym symbolem U10 znajdują się inne obiekty usługowe oraz jaka jest potencjalna grupa osób uprawnionych do skorzystania z projektowanych apartamentów mieszkalnych. Wskazał także, że w toku ponownie prowadzonego postępowania organ powinien dokonać prawidłowej klasyfikacji projektowanego budynku a następnie poddać ocenie w zakresie jego zgodności z obowiązującym na tym terenie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W powstałym stanie prawnym odwołanie Darii Szpakowskiej podlega ponownemu rozpatrzeniu.

Podczas ponownie prowadzonego postępowania inwestor dokonał zmian w projekcie budowlanym, wyłączając z jego zakresu:

- 3 zjazdy drogowe z ulicy Jeździeckiej – bocznej (działki nr 3/36 i 15/1 AM 6, obręb Partynice),
- przyłącze wody,
- przyłącze telekomunikacyjne,
- przyłącze kanalizacji sanitarnej i deszczowej w drodze ulicy Jeździeckiej (działka nr 6) oraz ulicy Jeździeckiej – bocznej (działki nr 3/36 i 15/1).

Dołączył także aktualne zaświadczenie o przynależności projektanta do odpowiedniej izby samorządu zawodowego oraz decyzje Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków: Nr 2976/2017 z dnia 29 grudnia 2017 r. oraz Nr 2997/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r. Ponadto ograniczono obszar inwestycji do działki nr 15/5.

Na podstawie posiadanych akt przedmiotowej sprawy oraz w oparciu o przepisy obowiązującego prawa organ odwoławczy stwierdził, co następuje.

W myśl art. 35 ust. 4 ustawy *Prawo budowlane* organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę w przypadku spełnienia wymagań, określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 tej ustawy. Spełnienie tych wymagań organ sprawdza przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego. W razie stwierdzenia naruszeń w zakresie w/w wymagań organ 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 (przepis art. 35 ust. 3 cyt. ustawy). W przeciwnym przypadku organ zobligowany jest do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (przywołany powyżej art. 35 ust. 4 ustawy *Prawo budowlane*).

Z przywołanych przepisów wynika, iż warunkami koniecznymi do wydania decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę są:

- 1) złożenie wniosku w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 32 ust. 4 pkt 1 ustawy *Prawo budowlane*);
- 2) złożenie przez inwestora oświadczenia, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy *Prawo budowlane*);
- 3) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 (art. 35 ust. 1 pkt 3 ustawy *Prawo budowlane*);
- 4) wykonanie – a w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane*, także sprawdzenie projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7, tj. zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego (art. 35 ust. 1 pkt 4 ustawy *Prawo budowlane*);
- 5) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także 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 (art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy *Prawo budowlane*);
- 6) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi (art. 35 ust. 1 pkt 2 ustawy *Prawo budowlane*).

Wyjaśnić należy, że decyzja Prezydenta Wrocławia Nr 6774/2015 z dnia 23 grudnia 2015 r. obejmuje budowę budynku usługowo-apartamentowego z garażami, wraz z niezbędnymi elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną, przy czym wyłączono z tej inwestycji przyłącze teletechniczne, gazowe oraz sieć elektroenergetyczną wraz ze złączem kablowym. Podczas obecnego postępowania odwoławczego inwestor wyłączył z zakresu projektu budowlanego przyłącza i elementy infrastruktury technicznej oraz wskazał, że objęte projektem budowlanym roboty realizowane będą tylko na działce nr 15/5.

Podstawowym elementem planowanej inwestycji jest budynek, zajmujący powierzchnię terenu o wymiarach 53,36 m x 49,085 m (na poziomie przyziemia, projekt budowlany, z rysunku projektu zagospodarowania terenu). Cały budynek posiadać będzie kondygnację podziemną. Część nadziemna ma być zróżnicowana poprzez wyodrębnienie skrajnych, wyższych części nazwanych „A” (z 6 kondygnacjami nadziemnymi) i „B” (z 5 kondygnacjami nadziemnymi). Między nimi znajduje się niższy łącznik (z 2 kondygnacjami nadziemnymi) w części południowej i jedną kondygnacją w pozostałej części.

W budynku przewidziano 51 apartamentów mieszkalnych oraz 24 lokale usługowe, przeznaczone na obsługę firm i klientów, handel detaliczny, turystykę, wypoczynek, gastronomię, kulturę, opiekę zdrowotną i społeczną. W kondygnacji podziemnej przewidziano

realizację garażu wielostanowiskowego. Na parterze przewidziano lokale usługowe (5), garaż oraz pomieszczenia wspólne i pomocnicze. Na I piętrze (drugiej kondygnacji nadziemnej) przewidziano lokale usługowe (6), z tym, że w części „A” przewidziano jedynie lokale mieszkalne (9; z zapleczem lokalu usługowego K5/U6). Na kondygnacjach od trzeciej do szóstej nadziemnej w części „A” przewidziano wyłącznie lokale mieszkalne (40). Na kondygnacji trzeciej i czwartej nadziemnej w części „B” przewidziano wyłącznie lokale usługowe (łącznie 10). Na kondygnacji piątej nadziemnej w części „B” przewidziano 3 lokale usługowe i 2 lokale mieszkalne. Z projektu budowlanego wynika również, że powierzchnia budynku przeznaczona na lokale usługowe będzie większa niż powierzchnia apartamentów mieszkalnych.

Działka nr 15/5 usytuowana jest w taki sposób, że jej przekątna wyznacza kierunek północ-południe. Ponieważ jednak i ta oś nie wyznacza dokładnie tego kierunku, poszczególne boki działki posiadają silniejszą ekspozycję na jedną stronę świata. W dalszej części używane zatem będą pojęcia: strona północna (faktycznie: północno-wschodnia, od strony działki nr 15/1), strona wschodnia (faktycznie: południowo-wschodnia; granica między działką nr 15/5 a 3/36), strona południowa (faktycznie: południowo-zachodnia; granica pomiędzy działką nr 15/5 a nr 6) i strona zachodnia (faktycznie: północno-zachodnia; granica pomiędzy działką nr 15/5 a 15/3). Zgodnie z przyjętą terminologią część A budynku to skrzydło zachodnie, a część B – wschodnie.

Na obszarze objętym inwestycją obowiązuje uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr VIII/160/03 z dnia 24 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Krzyki – Południe w obrębie Partynice we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 117, poz. 2121; zwana dalej obowiązującym planem miejscowym lub planem). W planie tym działka nr 15/5 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem U10.

Przeznaczeniem terenu U10 są usługi (§ 14 ust. 1 planu). Ponadto (§ 14 ust. 2 planu) dopuszczono *przeznaczenia rozumiane zgodnie z określeniami zawartymi w § 3:*

- 1) *obsługa firm i klientów,*
- 2) *transport,*
- 3) *handel detaliczny, przy spełnieniu następujących warunków:*
 - a) *zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m²,*
 - b) *zakaz prowadzenia działalności poza siecią sklepów,*
 - c) *zakaz lokalizacji targowisk,*
- 4) *turystyka,*
- 5) *wypoczynek,*
- 6) *gastronomia,*
- 7) *kultura,*
- 8) *opieka zdrowotna i społeczna,*
- 9) *produkcja,*
- 10) *apartamenty mieszkalne.* Przy czym, zgodnie z definicją, zawartą w § 3 pkt 1 planu, *apartamenty mieszkalne [to] lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku usługowym, jako mieszkania służbowe, pokoje gościnne, przeznaczone dla osób związanych z działalnością prowadzoną na danym terenie.*

W projektowanym budynku zaprojektowano, co opisano już powyżej, 51 apartamentów mieszkalnych oraz 24 lokale usługowe. Daje to (średnio) ponad dwa apartamenty mieszkalne na 1 lokal usługowy. Przy tym powierzchnia użytkowa apartamentów mieszkalnych będzie równa 2719,82 m², a lokali usługowych (bez części wspólnych) – 3069,03 m², zatem usługi zajmują większą powierzchnię. Wynika z powyższego, że projektowany budynek pod względem funkcjonalnym stanowić będzie obiekt mieszkalno-usługowy, przy czym nie można żadnej z tych funkcji uznać za dominującą. Jak wynika z ustaleń obowiązującego planu miejscowego, dopuszcza on funkcję mieszkalną, pod warunkiem jednakże, że będą to

mieszkania służbowe, pokoje gościnne, przeznaczone dla osób związanych z działalnością prowadzoną na danym terenie. Należy nadmienić, że wśród zaprojektowanych lokali mieszkalnych brak pokoi, niezwiązanych z lokalem mieszkalnym, czyli takich, które można by uznać za „pokoje gościnne” (w odróżnieniu od „lokalu mieszkalnych” czyli całych mieszkań). W dalszych rozważaniach uwzględniane zatem będą jedynie „mieszkania służbowe”.

Inwestor w swoich wystąpieniach podkreśla, a organ odwoławczy zdaje sobie sprawę z tego, że w polskim prawie brak jest definicji mieszkania służbowego. Literalne znaczenie tego terminu to mieszkanie dla służby – innymi słowy osób służących czyli pracujących na rzecz właściciela czy dysponenta danym mieszkaniem. W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 czerwca 1950 r. w sprawie mieszkań służbowych i mieszkań pracowniczych (Dz. U. Nr 28, poz. 257) wyróżniono mieszkania służbowe i pracownicze. W obu przypadkach dysponentem tych lokali był pracodawca. W obecnym systemie gospodarczo-prawnym, gdy obiekt buduje jeden podmiot, następnie sprzedaje, a potem użytkuje go zupełnie inny podmiot lub podmioty, sytuacja, aby właściciel lokalu usługowego nabywał także lokale mieszkalne i udostępniał je swoim pracownikom, jest rzadko praktykowana i nie jest możliwa do wyegzekwowania w procedurze mającej na celu zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę.

W decyzji Nr O-260/17 z dnia 18 kwietnia 2017 r. odmawiającej pozwolenia na budowę Wojewoda Dolnośląski uznał, że zaprojektowane apartamenty mieszkalne nie są mieszkaniami służbowymi - ani, tym bardziej, pokojami gościnnymi - lecz zwykłymi lokalami mieszkalnymi, *które mogłyby funkcjonować niezależnie, zwłaszcza na rynku nieruchomości*. Uznał także za niedopuszczalne, *gdyby z projektowanych apartamentów mieszkalnych mogłyby korzystać inne osoby niż prowadzące działalność gospodarczą czy pracujące w projektowanych lokalach usługowych*. Wskazał przy tym, że *inwestor ani w projekcie budowlanym, ani w dodatkowych wyjaśnieniach nie przedstawia takiego powiązania apartamentów mieszkalnych z lokalami usługowymi, stwierdzając tylko, że ono istnieje*. Z decyzji tej wynika, że organ odwoławczy uprzednio uznał, że apartamenty mieszkalne winny służyć osobom i podmiotom, pracującym lub prowadzącym działalność gospodarczą w lokalach usługowych, znajdujących się w tym samym budynku. Odpowiada to zasadzie odpowiedniości, zgodnie z którą podczas realizacji ustaleń obowiązującego planu miejscowego należy tak interpretować jego ustalenia, aby inwestor, który pierwszy uzyskuje pozwolenie na budowę, nie uniemożliwiał korzystania z tych samych praw pozostałym inwestorom czy wręcz blokował ich inwestycje. Przykładowo: jeżeli ustalony jest udział powierzchni zabudowanej w całej powierzchni danego terenu, pierwszy z inwestorów zabudowując swoją działkę w większej części, niż to wynika z ustaleń planu, uniemożliwia pozostałym zabudowę ich nieruchomości w takim samym stopniu. W niniejszym przypadku „oderwanie” apartamentów mieszkalnych (czyli mieszkań służbowych lub pokoi gościnnych) od projektowanego budynku może spowodować nasycenie terenu nadmierną liczbą tego typu lokali.

Naczelny Sąd Administracyjny w zapadłym w sprawie wyroku uznał jednak, że *organ nie poczynił (...) żadnych ustaleń zarówno w zakresie oceny, czy projektowane lokale mieszczą się w definicji mieszkań służbowych i pokoi gościnnych oraz czy na terenie oznaczonym symbolem U10 znajdują się inne obiekty usługowe oraz jaka jest potencjalna grupa osób uprawnionych do skorzystania z projektowanych apartamentów mieszkalnych*.

Jak wynika z powyższego, nie istnieje legalna (prawna) definicja mieszkania służbowego, nie można zatem sprawdzić, czy definicji tej odpowiadają zaprojektowane apartamenty mieszkalne. Definicja językowa kwalifikuje mieszkanie jako służbowe w odniesieniu do właściciela oraz relacji pomiędzy właścicielem a użytkownikiem mieszkania. Jest to zatem sfera użytkowania i gospodarowania istniejącym obiektem budowlanym (czy jego częścią), a nie sfera projektowania i legalizowania inwestycji. Nie można zatem ocenić, czy *projektowane lokale mieszczą się w definicji mieszkań służbowych*.

Z definicji apartamentów mieszkalnych, sformułowanej w obowiązującym planie miejscowym, wynika, że lokale te winny być przeznaczone *dla osób związanych z działalnością prowadzoną na danym terenie*. Sposób powiązania nie jest określony. Oczywiście byłoby, że powiązanie to polega na jedności miejsca, tj. lokale mieszkalne-służbowe winny znajdować się – sąsiadować z lokalami usługowymi, w których mieszkańcy lokali służbowych prowadzą działalność lub pracują.

Z analizy projektu budowlanego wynika, że lokale mieszkalne i usługowe nie są w żaden sposób powiązane – np. poprzez wspólne ciągi komunikacyjne. Skrzydło A to – na kondygnacjach nadziemnych od 3 (II p.) do 6 (V p.) – część budynku zawierająca jedynie lokale mieszkalne. Są one dostępne z zewnątrz poprzez dwie niezależne klatki schodowe z szybami windowymi. Ta część inwestycji może funkcjonować zupełnie niezależnie od pozostałej części, tj. skrzydła B oraz łącznika. Skrzydło B (czteropiętrowe, tj. pięciokondygnacyjne) jedynie na jednej, piątej kondygnacji (IV p.) zawiera mieszkania, dostępne z klatki schodowej z szybem windowym K6. To jedyny przypadek lokali mieszkalnych, które są komunikacyjnie powiązane z lokalami usługowymi poprzez wspólną klatkę schodową.

Sugerowane powyżej powiązanie mieszkań służbowych z lokalami usługowymi wynika z wąskiego rozumienia definicji terenu, na którym osoby korzystające z mieszkań służbowych prowadzą działalność, tj. ograniczenia tego terenu tylko do budynku, a nawet jego części, w której znajdują się lokale usługowe i mające być z nimi powiązane mieszkania służbowe.

W wyroku z dnia 11 grudnia 2019 r. Naczelny Sąd Administracyjny nakazał sprawdzenie, czy *na terenie oznaczonym symbolem U10 znajdują się inne obiekty usługowe oraz jaka jest potencjalna grupa osób uprawnionych do skorzystania z projektowanych apartamentów mieszkalnych*. Sugeruje to zatem, że Sąd dopuszcza oddzielenie użytkowników mieszkań służbowych od lokali usługowych, w których prowadzą działalność. Innymi słowy, dopuszcza, że lokale te użytkować będą podmioty inne, niż prowadzące działalność w projektowanym budynku. Odpowiadając na to wezwanie inwestor przedłożył przy piśmie z dnia 25 czerwca 2020 r. analizę graficzną funkcji, zlokalizowanych i projektowanych na terenie U10. Wyróżnił część terenu U10 – *działkę nr 15/5 objętą niniejszym postępowaniem*. Zdaniem inwestora, *potencjalną grupą, stanowiącą osoby uprawnione do skorzystania z projektowanych na tej działce apartamentów mieszkalnych, mogą być osoby związane bezpośrednio z działalnością planowaną do prowadzenia w projektowanych na tej działce lokalach usługowych (tj. zgodnie z § 14 ust. 2 MPZP: obsługa firm i klientów, handel detaliczny, turystyka, kultura, opieka zdrowotna i społeczna), jak i pośrednio (pracownicy firm współpracujących z usługodawcami, którzy będą prowadzić działalność w projektowanym budynku); w samym tylko projektowanym budynku przewiduje się, że pracować będzie ok. 300 osób, co oznacza, że 51 projektowanych apartamentów mieszkalnych wystarczy jedynie dla 17% zatrudnionych osób w tym budynku*. Drugim wyróżnionym przez inwestora na terenie U10 obszarem są działki nr 3/1, 3/4 i 3/29. Ta część jest wykorzystywana pod działalność usług motoryzacyjnych i obsługi pojazdów samochodowych, podmiot prowadzący działalność współpracuje z lokalnymi salonami samochodowymi (między innymi Porsche, BMW, Audi, Opel) oraz zakładami ubezpieczeniowymi. *Potencjalną grupą stanowiącą uprawnione do skorzystania z projektowanych na działce nr 15/5 apartamentów mieszkalnych mogą być osoby związane bezpośrednio (jak np. pracownicy i współpracownicy podmiotu), jak i pośrednio (pracownicy, współpracownicy i właściciele podmiotów współpracujących z podmiotem prowadzącym działalność na tej części terenu U10)*. Trzecim wyróżnionym obszarem jest część działki nr 15/3, na której funkcjonują żłobki dziecięce. *Potencjalną grupą stanowiącą uprawnione do skorzystania z projektowanych na działce nr 15/5 apartamentów mieszkalnych mogą być osoby związane bezpośrednio z działalnością żłobków dziecięcych (jak opiekunki, właściciele), jak i pośrednio (np. pracownicy dostawców materiałów oraz posiłków dla podmiotów prowadzących działalność na tej części terenu U10)*.

Przedstawione przez inwestora analizy operują danymi szacunkowymi, natomiast nie wykazują one jednoznacznie, że zaprojektowane lokale mieszkalne będą rzeczywiście użytkowane przez wskazany krąg osób. Aby lokale mieszkalne stanowiły apartamenty mieszkaniowe odpowiadające definicji, zawartej w obowiązującym planie miejscowym, interpretowanej zgodnie z wytycznymi sformułowanymi we wspomnianym wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego, należałoby zagwarantować, że ich właścicielami będą pracodawcy prowadzący działalność na terenie U10 i że użytkownikami tych mieszkań będą pracownicy i osoby prowadzące działalność na tym terenie. W projekcie budowlanym ani w postępowaniu administracyjnym w sprawie o pozwolenie na budowę uzyskanie takiej gwarancji nie jest jednak możliwe.

Rekapitułując należy stwierdzić, że w ramach projektu budowlanego oraz postępowania administracyjnego w sprawie o pozwolenie na budowę nie jest możliwe ustalenie, czy zaprojektowane lokale mieszkaniowe spełniają definicję apartamentów mieszkalnych, zawartą w obowiązującym planie miejscowym i interpretowaną zgodnie z wytycznymi zawartymi w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 grudnia 2019 r. (sygn. akt II OSK 142/18).

W tym stanie rzeczy należy uznać, że na terenie U10 dopuszczalna jest funkcja mieszkaniowa; przy czym nie może to być funkcja dominująca. Wynika z powyższego, że przewidziana przez inwestora funkcja projektowanego budynku jako apartamentowo-usługowego nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

W § 14 ust. 3 obowiązującego planu zawarto ustalenia szczegółowe dla terenu U10:

- 1) *obowiązująca linia zabudowy jak na rysunku planu,*
- 2) *nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,*
- 3) *minimalna wysokość budynków 8 m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu lub okapu,*
- 4) *maksymalna wysokość budynków 20 m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu lub okapu oraz 25 m, mierzona od poziomu terenu do najwyższej kalenicy,*
- 5) *staranne wyeksponowanie obiektów od strony ul. Jeździeckiej oznaczonej symbolem 3KZ1x2,*
- 6) *szczegółne wymagania architektoniczne dla obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Jeździeckiej oznaczonej symbolem 3KZ1x2,*
- 7) *specjalne zagospodarowanie stref wejściowych do obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Jeździeckiej oznaczonej symbolem 3KZ1x2, poprzez staranne urządzenie elementów małej architektury, posadzki oraz odpowiednie oświetlenie,*
- 8) *staranne osłonięcie otwartych placów manewrowych i dostawczych od strony ulic i przejść pieszych budynkami lub pasami zieleni ochronnej w formie żywopłotów,*
- 9) *zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,*
- 10) *zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych,*
- 11) *zakaz lokalizacji otwartych placów składowych.*

Zgodnie z cytowanymi powyżej zaleceniami budynek usytuowano na obowiązującej linii zabudowy (od południa), uwzględniając nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony wschodniej i północnej. Od zachodu takiego ograniczenia ustalenia planu nie wprowadzały. Poza te linie wykraczają balkony oraz daszki nad wejściami.

Najniższa (środkowa) część budynku (łącznik) posiada wysokość nie mniejszą niż 8 m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego gzymsu. Części wyższe (skrzydło A i skrzydło B) nie przekraczają 20 m wysokości liczonej od poziomu terenu do najwyższego gzymsu lub okapu. Skrzydła A i B posiadają dachy pograżone, częściowo pełniące funkcję tarasów; nad dwoma wyjściami na tarasy dachowe z dwóch apartamentów przewidziano daszki strome. Ich kalenice położone będą na wysokości 22,09 m nad poziomem terenu (projekt budowlany, str. 12). Jednokondygnacyjna część łącznika będzie posiadać dach zagospodarowany jako taras

z zielenią i ciągami komunikacyjnymi; część dwukondygnacyjna – dach płaski (ze spadkiem technologicznym na zewnątrz).

W ustaleniach planu określono minimalną liczbę miejsc postojowych wymaganą dla apartamentów mieszkalnych w liczbie 1 miejsca postojowego na 1 apartament (§ 37 ust. 2 pkt 4). Dla lokali usługowych nie określono wymaganej liczby miejsc postojowych. Inwestor przewidział parkingi w kondygnacji podziemnej oraz na parterze i pomieścił tam 133 miejsca postojowe, przy czym minimalna wymagana liczba miejsc parkingowych (wynikająca z liczby apartamentów) to 51.

W § 48 ust. 1 pkt 2 planu ustalono, że w przypadku terenu U10 na zieleni i rekreację należy przeznaczyć *co najmniej 15% powierzchni działki, po wyłączeniu powierzchni przeznaczonej na zieleni ochronną*. Zgodnie z zapisem ust. 2 tego paragrafu *co najmniej 70% powierzchni przeznaczonej na zieleni i rekreację* powinno być zagospodarowane komponowanymi nasadzeniami zieleni wysokiej.

Graficzne rozplanowanie powierzchni zagospodarowanych zielenią przedstawiono na rysunku nr 9/Z, bilans terenu przeprowadzono na str. 13 projektu budowlanego. Wynika zeń, że zaprojektowane powierzchnie zielone spełniają wymóg sformułowany w § 48 ust. 1 pkt 2 planu. Wzięto przy tym pod uwagę, że tylko powierzchnie zielone usytuowane bezpośrednio na gruncie uwzględniane są w takich obliczeniach w całości, natomiast zieleni nasadzona na tarasach czy stropodachach uwzględniana jest tylko w połowie. Będzie także spełniony wymóg § 48 ust. 2 planu – zieleni na gruncie, stanowiąca 71,35% powierzchni przeznaczonej na zieleni i rekreację, zostanie zagospodarowana komponowanymi nasadzeniami zieleni wysokiej (projekt budowlany, str. 13).

Zaprojektowano 3 wjazdy do garaży wielostanowiskowych: w elewacji wschodniej do garażu na parterze oraz w elewacji północnej „podwójny” wjazd do garażu podziemnego (do jego części wschodniej i zachodniej) oraz wjazd do drugiej części garażu na parterze. Same wjazdy z ulicy Jeździeckiej wyłączono do odrębnego opracowania.

Teren zabudowany (działka nr 15/5) z trzech stron (północnej, wschodniej i południowej) otoczony jest ulicą Jeździecką. Elewacja południowa usytuowana jest w odległości nie mniejszej niż 6,2 m od granicy z działką nr 6 (ul. Jeździecką, 3KZ1x2), co spełnia wymagania określone w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 470 z późn. zm.). Elewacje: północna i wschodnia usytuowane są w odległości nie mniejszej niż 6 m od działki nr 3/36 (ul. Jeździeckiej bocznej, 13 KD), na co inwestor uzyskał zgodę zarządcy drogi – Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu (pismo Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta z dnia 18 lipca 2016 r.), co jest zgodne z art. 43 ust. 2 ustawy o drogach publicznych.

Czwarta, zachodnia elewacja budynku zwrócona jest w stronę działki budowlanej nr 15/3. Elewacja ta oddalona będzie o 10,29 m ($1 + 3,7 + 5,59$) od granicy z działką nr 15/3, zatem przepis § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 - zwanego dalej rozporządzeniem ws. usytuowania budynków) jest spełniony. Od usytuowanego na tej działce budynku elewacja ta oddalona jest o 25,7 m.

Usytuowanie budynku jest także zgodne z przepisem § 13 (gwarantującym brak przesłaniania) oraz § 60 (gwarantującym właściwe nasłonecznienie) rozporządzenia ws. usytuowania budynków. Analizy przedstawiono na rysunkach nr 1a/Z, 2/Z do 6/Z, 6a/Z, 7/Z do 8/Z.

Komunikacja zapewniona jest przez ulicę Jeździecką. Ulica ta stanowi także dojazd dla celów przeciwpożarowych. Dodatkowa droga pożarowa usytuowana wzdłuż budynku od strony zachodniej została zrealizowana w ramach etapu I (na działce nr 15/3).

Odwodnienie dachów nad skrzydłami A i B prowadzone będzie pionami spustowymi wewnątrz budynku. Pozostałe części odwadniane będą systemem grawitacyjnym. Uwzględniono konieczność odprowadzenia nadmiaru wody ze stropodachów zagospodarowanych zielenią.

Inwestor posiada zapewnienie MPWiK o odbiorze 6 dm³/s wód opadowych wydane dla etapu I inwestycji przy ul. Jeździeckiej (już zrealizowanego) oraz dla inwestycji, objętej niniejszą decyzją. Z gwarantowanej do odbioru przez MPWiK ilości wód opadowych 3 dm³/s zagospodarowane są przez ww. etap I inwestycji. Dla inwestycji, objętej niniejszą decyzją, pozostaje drugie 3 dm³/s. Ilość ta jest niewystarczająca (wystąpiono do MPWiK o zapewnienie odbioru wód opadowych w ilości 40 dm³/s), wobec czego *pozostałą ilość ścieków deszczowych należy zretencjonować na terenie ww. posesji przez okres minimum 15 minut. Na przewodzie odprowadzającym zretencjonowane wody opadowe należy zamontować regulator przepływu umożliwiający przepływ tych wód w ilości max. 3 l/s (= 3 dm³/s; pismo MPWiK z 20 lipca 2015 r.)*. Uwzględniając powyższe wytyczne zaprojektowano retencję w kanałach o średnicy 500 mm i 450 mm, przy czym wody opadowe zbierane będą do dwóch różnych przyłączy oznaczonych KD1 i KD2 (projekt budowlany, str. 9-10 oraz rysunek 10/Z).

Do terenu inwestycji istnieje dojazd na potrzeby przeciwpożarowe. Spełnione są wymagania związane z odległością od innych obiektów (§ 271 rozporządzenia ws. usytuowania budynków). Projekt jest uzgodniony z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Podsumowując należy stwierdzić, że projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, a projekt budowlany, sporządzony przez uprawnione do tego osoby, jest zgodny i niesprzeczny z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Jak wynika z powyższego, spełnione są wymagania, określone w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 ustawy *Prawo budowlane* (w aktach znajduje się oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania przez inwestora dz. nr 15/5 na cele budowlane), zatem - w myśl art. 35 ust. 4 tej ustawy - organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Równocześnie, co wykazano powyżej, podczas postępowania odwoławczego zmieniono zakres obszarowy i rzeczowy inwestycji. W tym stanie faktycznym i prawnym rozstrzygnięcie decyzji Prezydenta Wrocławia Nr 6774/2015 z dnia 23 grudnia 2015 r. nie jest adekwatne do przedmiotu postępowania. Decyzję tę należało zatem uchylić i, orzekając co do istoty sprawy, organ odwoławczy zobligowany był zatwierdzić skorygowany projekt budowlany oraz udzielić wnioskodawcy pozwolenia na budowę dla objętego tym projektem przedsięwzięcia.

Odnosząc się do zarzutów odwołującej się należy stwierdzić, że niektóre zostały już omówione powyżej.

Odwołująca się zarzucała organowi pierwszej instancji naruszenie przepisów postępowania poprzez ograniczenie możliwości wypowiedzenia się co do materiałów dowodowych w sprawie. Ponadto podważała usługową funkcję obiektu wskazując na przewagę (liczbową) lokali mieszkalnych nad lokalami usługowymi. Oskarża także organ o zgodę na likwidację „publicznych miejsc postojowych” przez prywatnego inwestora. Skarżąca kontestuje także zasady zagospodarowania terenu inwestycji.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia przepisów odwołania należy stwierdzić, że odwołująca się skorzystała z najważniejszego prawa strony, tj. prawa do złożenia odwołania. Odwołanie to zainicjowało postępowanie administracyjne drugoinstancyjne, które następnie zostało ocenione w postępowaniu sądowym. Efektem postępowania sądowego jest niniejsze rozpatrywanie sprawy o pozwolenie na budowę dla inwestycji przy ul. Jeździeckiej 4a-8 we Wrocławiu przez Wojewodę Dolnośląskiego.

Kwestia funkcji projektowanego budynku została wyczerpująco omówiona powyżej.

Natomiast w sprawie likwidacji „publicznych miejsc postojowych” przez prywatnego inwestora należy wskazać, że każdy ma prawo zagospodarowania swojej nieruchomości w dowolny sposób pod warunkiem, że jest on zgodny z przepisami prawa. Najważniejszymi przepisami są w takim przypadku przepisy prawa miejscowego (przede wszystkim obowiązującego planu miejscowego) oraz przepisy ustawy *Prawo budowlane* i aktów

wykonawczych. Jak wskazano na wstępie, podczas postępowania administracyjnego w sprawie o pozwolenie na budowę organ sprawdza zgodność projektu budowlanego – a co za tym idzie – całego zamierzenia budowlanego z tymi przepisami. W omawianym przypadku inwestor zaprojektował liczbę miejsc parkingowych większą, niż wymagana planem.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak na wstępie.

**Niniejsza decyzja jest ostateczna
w administracyjnym toku instancji.**

Pouczenie:

Na decyzję przysługuje stronie postępowania prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu. Zgodnie z art. 53 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. 2019 r. poz. 2325 z późn. zm.), skargę wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie. W myśl art. 54 § 1 powołanej ustawy, składa się ją za pośrednictwem Wojewody Dolnośląskiego. Skarga powinna czynić zadość wymaganiom pisma w postępowaniu sądowym, a ponadto zawierać wskazanie zaskarżonej decyzji, oznaczenie organu, którego działania skarga dotyczy oraz określenie naruszenia prawa lub interesu prawnego.

Wpis stały od skargi wynosi 500 zł.

Stronie, na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania sądowoadministracyjnego lub w toku tego postępowania, może być przyznane prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.



Z up. WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

Małgorzata Majcher
DYREKTOR WYDZIAŁU
Infrastruktury

Otrzymują:

1. Łukasz Ciupa (pełnomocnik inwestora), Budotex sp. z o.o.,
ul. Czekoladowa 49a, 52-326 Wrocław + 2 egzemplarze zatwierdzonego projektu
budowlanego
2. Marek Norek
3. Beata Szybiak
4. Lidia Norek
5. Tadeusz Norek
6. Jolanta Ojrzeńska
7. Kazimierz Ojrzeński
8. Stanisław Tietianiec
9. Urszula Tietianiec
10. Andrzej Szpakowski (pełnomocnik Darii Szpakowskiej)
11. Aleksandra Warchoń
12. Jerzy Warchoń
13. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Jeździeckiej 2a i 4 we Wrocławiu
ul. Czekoladowa 49a, 52-326 Wrocław
14. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta
ul. Długa 49, 53-633 Wrocław

Do wiadomości:

15. Prezydent Wrocławia, Urząd Miejski Wrocławia, Wydział Architektury i Budownictwa
pl. Nowy Targ 1/8; 50-141 Wrocław + *akta sprawy, w tym 1 egzemplarz
zatwierdzonego projektu budowlanego*
16. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia
ul. Hubska 8-16, 50-502 Wrocław + *1 egzemplarz zatwierdzonego projektu
budowlanego*
17. Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego
ul. J.E. Purkyniego 1, 50-155 Wrocław
18. a/a

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 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 Prawo budowlane;

3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy 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 Prawo budowlane). Jednakże w przypadkach, o których mowa w art. 55 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, inwestor jest obowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie.

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.

4. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.



1000009544900

Wrocław, 11 lutego 2021 r.

Sygnatura sprawy BRW-DIP-NA.6624.48.2021

Numer ewidencyjny pisma 00018716/2021/W

Dotyczy: ustalenie numerów porządkowych budynku

Zawiadomienie o ustaleniu numerów porządkowych budynku

Na podstawie art. 47a i 47b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne /t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 2052/ oraz Rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 9 stycznia 2012 r. w sprawie ewidencji miejscowości, ulic i adresów /Dz. U. z 2012 r., poz. 125/; zawiadamiam, że ustala się na wniosek numery porządkowe dla budynku prognozowanego, położonego na działce oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków, jako działka nr 15/5; AR_6; obręb Partynice we Wrocławiu: ulica Jeździecka nr **6, 6a, 8, 8a** – zgodnie z załącznikiem, który stanowi integralną część zawiadomienia.

Ponadto zawiadamiam, że skreśla się z ewidencji miejscowości, ulic i adresów numer porządkowy: ulica Jeździecka nr 4a.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 47b. ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne /t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 2052/ właściciele i zarządcy nieruchomości zabudowanych mają obowiązek umieszczania w widocznym miejscu na ścianie frontowej budynku tabliczki z numerem porządkowym w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o ustaleniu tego numeru. Na tabliczce oprócz numeru porządkowego zamieszcza się również nazwę ulicy lub placu. W przypadku, gdy budynek położony jest w głębi ogrodzonej nieruchomości, tabliczkę z numerem porządkowym umieszcza się również na ogrodzeniu.

Z up. PREZYDENTA
Karolina Więcek
Karolina Więcek
GŁÓWNY SPECJALISTA

Załącznik - mapa z oznaczoną numeracją porządkową

Sprawę prowadzi:

Małgorzata Galewska PW/WW1/DSM/BRW/BRW-ZDIP/BRW-DIP/BRW-DIP-NA

71-777-92-11 malgorzata.galewska@um.wroc.pl

Na wniosek następujących osób i podmiotów:

Przedsiębiorstwo Budowlane BUDOTEX Sp. z o.o.

Zawiadomienie otrzymują:

1. Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu
2. Straż Miejska Wrocławia
3. wnioskodawca
4. a/a

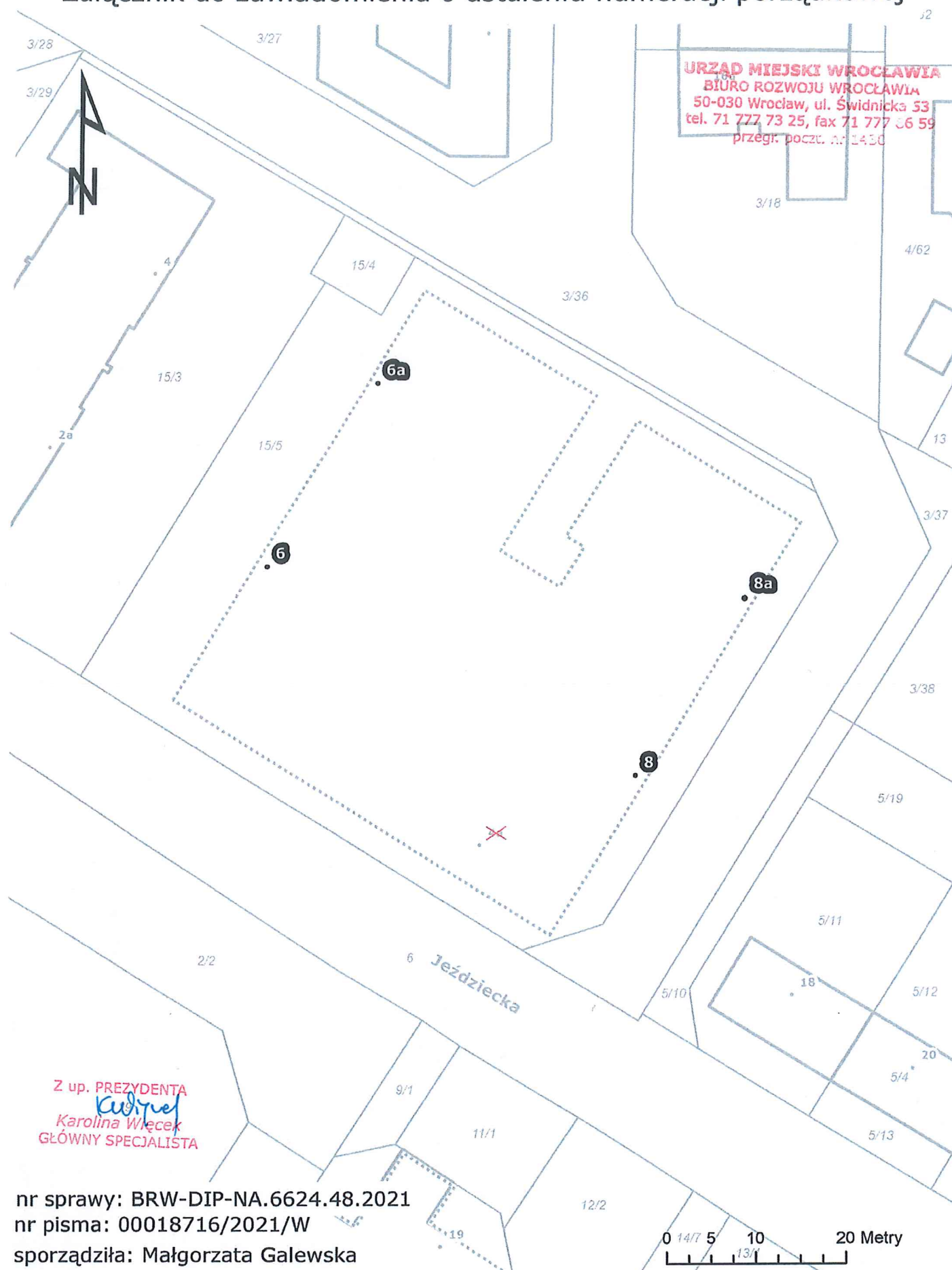
Biuro Rozwoju Wrocławia
ul. Świdnicka 53; 50-030 Wrocław
tel. +48 71 77 73 25
fax +48 71 77 86 59
brw@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl



Wpłynęło dnia: 23-02-2021
PB BUDOTEX Sp. z o.o.
Kowalik ZPO

Wpłynęło, dnia:
23-02-2021
PB BUDOTEX Sp. z o.o.
Kowalik ZPO

Załącznik do zawiadomienia o ustaleniu numeracji porządkowej



PREZYDENT WROCŁAWIA		Województwo: dolnośląskie Powiat: M.WROCŁAW Jednostka ewidencyjna: Wrocław Obręb ewidencyjny: 026401_1.0021, Partynice Miejscowość: Wrocław (idTERYT: 0986283)					
ZGKI KM.TE.6621.2963.2021							
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW według stanu na dzień: 2021-03-22 15:03:21							
Jednostka rejestrowa gruntów: 026401_1.0021.G1542							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 15.1					
Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem: PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE BUDOTEX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ REGON: 006022824 Siedziba: 52-326 Wrocław ul. Czekoladowa 49a							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
6	15/5	ul. Jeździecka 6 ul. Jeździecka 6a ul. Jeździecka 8 ul. Jeździecka 8a	Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0.3736	0.3736	WR1K/00319530/3
Identyfikator działki: 026401_1.0021.AR_6.15/5							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.3736							

W dniu: 22.03.2021

dokument sporządzony przez: Magdalena Kordus

Wrocław, dnia: 22.03.2021

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej



z up. PREZYDENTA WROCŁAWIA

inż. Magdalena Kordus
Kierownik Pracowni Biura
Katastru Miejskiego

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Sporządzono w Zarządzie Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu, al. Marcina Kromera 44, 51-163 Wrocław

Wpłynęło, dnia:

31-03-2021

PB BUDOTEX Sp. z o.o.

Kowalik ZPO

Prezydent Wrocławia

Województwo

dolnośląskie

Powiat

Miasto Wrocław

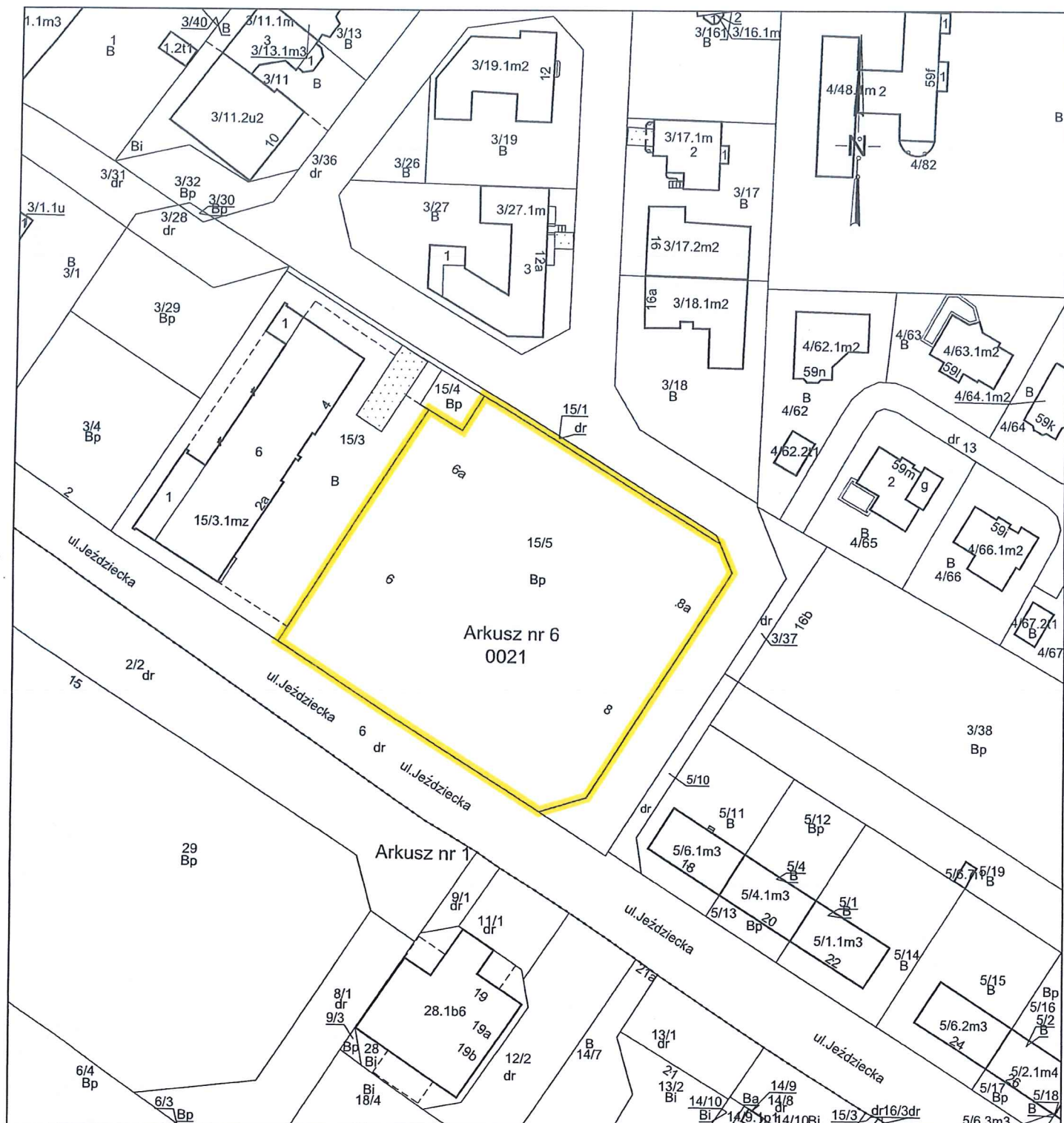
Jednostka ewidencyjna

026401_1 - Wrocław

Obręb ewidencyjny

0021 - Partynice

Wyrys z mapy ewidencyjnej
Skala 1:1000



Sporządzono w Zarządzie Geodezji, Kartografii
i Katastru Miejskiego we Wrocławiu
według stanu na dzień: 22-03-2021
Zlecenie nr: ZGKIKM.TE.6621.2963.2021



Sporządził(a): Magdalena Kordus

**Dokument niniejszy jest przeznaczony do
dokonywania wpisu w księdze wieczystej**

z up. PREZYDENTA WROCŁAWIA

inż. Magdalena Kordus
Kierownik Pracowni Biura
Katastru Miejskiego

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)
Wrocław, 22-03-2021

