



Signed by / Podpisano przez:

Małgorzata Zofia
Chybalska
Urząd Miejski
Wrocław

Date / Data: 2025-08-
21 12:03

Prezydent Wrocławia

urząd
miejski
wrocław



Wrocław, 21 sierpnia 2025 r.

WAZ-B1.6740.158.2025

WAZ-B1.6740.158.2025.KM2

DECYZJA Nr 1806/2025

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) ze zmianami oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 107 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę złożonego w dniu 26.05.2025 r.,

zatwierdzam projekt architektoniczno-budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Świętokrzyska 38 50-239 Wrocław,
dla inwestycji: przebudowa pomieszczeń piwnicznych na węzeł ciepły w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, lokalizacja inwestycji ul. Świętokrzyska 38, Wrocław, obręb Plac Grunwaldzki, AR_16, dz. nr 21, z zachowaniem następujących warunków:

1. Inwestor zobowiązany jest do przestrzegania ustaleń zawartych w projekcie budowlanym, a także w obowiązujących przepisach techniczno-budowlanych dotyczących realizacji obiektów budowlanych, wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 i pkt 4 oraz art. 42 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 i pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Uzasadnienie

W dniu 26.05.2025 r. Inwestor – Wspólnota Mieszkaniowa Świętokrzyska 38 we Wrocławiu, działając przez Pełnomocnika – Pana Piotra Wajsberga, złożyła w tut. organie wniosek w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji określonej jako: „Roboty budowlane związane z wydzieleniem węzła ciepłego – obniżenie posadzki, studnia schładzająca, wymiana okna piwnicznego oraz instalacja elektryczna, centralnego ogrzewania, wod-kan, wentylacji w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Świętokrzyskiej 38 we Wrocławiu” (lokalizacja inwestycji: obręb Plac Grunwaldzki, AR_16, dz. nr 21). Tut. organ zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, na podstawie danych uzyskanych drogą elektroniczną zawartych w ewidencji gruntów i nieruchomości z zasobu Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego, dokonał analizy stron



SWOS-WAZ-00040138/2025

Wydział Architektury i Zabytków
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. +48 71 77 77 77
fax +48 71 77 71 18
waz@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

postępowania, odnosząc się m.in. do określonego przez projektanta obszaru oddziaływania inwestycji, wykazanego zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1c) ww. ustawy. Z uwagi na fakt, że jedyną stroną postępowania jest Inwestor, stwierdzono że nie ma podstaw do zastosowania art. 61 § 4 K.p.a.

Wraz z ww. wnioskiem z dnia 26.05.2025 r. złożony został projekt architektoniczno-budowlany.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, przed wydaniem pozwolenia na budowę, organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu; zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi; kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, oraz wykonanie i w razie potrzeby sprawdzenie projektu przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane. W razie stwierdzenia naruszeń w zakresie określonym w ww. ust. 1, 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.

W wyniku sprawdzenia złożonego projektu stwierdzono, że dokumentacja nie spełnia w sposób wyczerpujący wymagań określonych w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, wobec czego organ postanowieniem Prezydenta Wrocławia nr 1563/2025 z dnia 03.06.2025 r. nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia wskazanych niżej nieprawidłowości, poprzez:

1. doprowadzenie 3 egz. projektu architektoniczno-budowlanego do zgodności z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawa budowlanego w zakresie:
 - a) art. 3 pkt 7a oraz art. 29 ust. 4 pkt d ustawy Prawo budowlane – poprzez sprecyzowanie nazwy inwestycji (we wniosku i w projekcie); Z projektu architektoniczno-budowlanego wynika, że projektowana inwestycja – wymagająca uzyskania pozwolenia na budowę i zatwierdzenia projektu architektoniczno-budowlanego – polega na: „Przebudowie pomieszczenia /pomieszczeń piwnicznych na węzeł ciepły w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Świętokrzyskiej 38 we Wrocławiu”; Należy zauważyć, że wskazany w nazwie (we wniosku i w projekcie architektoniczno-budowlanym) zakres robót budowlanych dotyczących instalowania wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji, z wyłączeniem instalacji gazowych (zgodnie z ww. art. 29 ust. 4 pkt d) nie podlega przepisom ustawy Prawo budowlane; w związku z powyższym należy je usunąć z nazwy inwestycji, gdyż nie podlegają zatwierdzeniu w decyzji oraz w projekcie architektoniczno-budowlanym;
 - b) art. 35 ust. 1 pkt 3 ppkt c) – poprzez dołączenie aktualnych na czas sporządzenia projektu budowlanego (zgodnie z datą wskazaną na stronie tytułowej – 15.04.2024 r.) zaświadczenia o przynależności do izb zawodowych Pana Adama Gołembiewskiego, Pana Andrzeja Hryciuka, Pana Piotra Wajsberga, Pani Beaty Leszczyńskiej, Pana Pawła Litke i Pana Roberta Biedki;
2. doprowadzenie do zgodności z wymogami Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego w zakresie § 20 ust. 1 pkt 9) – przez uzupełnienie opisu technicznego o ocenę techniczną stanu budynku

sporządzoną na podstawie ekspertyzy technicznej, o której mowa w § 206 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w celu stwierdzenia, że przyjęte rozwiązania projektowe związane z obniżeniem poziomu posadzki piwnic o 0,30-0,33 m, zapewniają zachowanie stanu bezpieczeństwa konstrukcji i przydatności obiektu do użytkowania; z załączonej na stronie 4 opisu technicznego wynika, że stan techniczny budynku jest zły, natomiast ustalenia końcowe i ocena techniczna nie są poparte ekspertyzą techniczną sporządzoną przez uprawnionego projektanta; w terminie do dnia 04.07.2025 r.

W dniu 15.07.2025 r. Inwestor złożył uzupełniony projekt architektoniczno-budowlany.

Szczegółowy zakres robót budowlanych i rozwiązania projektowe planowanego zamierzenia inwestycyjnego obejmują, m.in.: pogłębienie części piwnicy, przeznaczonej na węzeł ciepły, z pozostawieniem opaski wokół ścian, montaż studni schładzającej. Ponadto w projekcie architektoniczno-budowlanym ujęto inne roboty budowlane, m.in.: zmianę układu pomieszczeń, poprzez rozbiórkę ścian działowych, instalację wentylacji nawiewnej i wywiewnej, w zakresie których organ nie orzeka.

Projekt spełnia wymogi Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679). Projekt został wykonany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnymi - na dzień opracowania projektu - zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane. Projektanci i sprawdzający dołączyli oświadczenie o sporządzeniu projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej - na podstawie art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane, potwierdzając spełnienie przez projekt budowlany wymagań przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. - w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (j.t., Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).

W związku z powyższym należy stwierdzić, że przedmiotowy projekt architektoniczno-budowlany jest kompletny.

Do wniosku o pozwolenie na budowę dołączono oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane.

Wniosek Inwestora z dnia 26.05.2025 r. wraz z załącznikami spełnia wymagania art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane.

Po rozpatrzeniu wniosku od strony faktycznej i prawnej orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem

terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Nie podlega opłacie skarbowej
na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie
skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zmianami)

Z upoważnienia PREZYDENTA
Małgorzata Chybalska
Kierownik Działu Architektoniczno-Budowlanego

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

Załączniki:

1. Projekt architektoniczno-budowlany i załączniki

Otrzymują:

1. Pełnomocnik: Piotr Wajsberg + 1 egz. proj. arch.-bud. + zwrot 1 egz. proj.,
2. aa + 1 egz. proj. arch.-bud.,
3. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia + 1 egz.
proj. arch.-bud.

Ponadto informuję że:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia
robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta
sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając
na piśmie:
 - 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować
funkcję:
 - a) kierownika budowy - w przypadku robót budowlanych wymagających
ustanowienia kierownika budowy,
 - b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony
oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa
w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, wraz z
kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej
specjalności;
 - 2) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta
sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego
zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami
wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz
projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami
dotyczącymi zamierzenia budowlanego.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest
pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu
nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten w terminie 14
dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji
(zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Przed
przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany
uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu

budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonać zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

