

DECYZJA Nr 778/2024

Na podstawie art. 36a) ust. 1, w związku z art. 36a) ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 775, ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity 2024 r., poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku spółki KALESTICO INVESTMENTS SP. Z O.O., reprezentowanej przez pełnomocnika - Panią Natalię Gawęł, z dnia 11 stycznia 2024r., uzupełnionego w dniu 18 marca 2024 r., w sprawie zmiany decyzji Starosty Powiatu Wrocławskiego nr 3005/2022 z dnia 8 listopada 2022 r., o pozwoleniu na budowę „hali magazynowo-logistycznej z zapleczem socjalno-biurowym wraz z obiektami i infrastrukturą towarzyszącą z usytuowaniem na działkach nr 103/3, 104/2, 105/2, AM-25; obr. Kąty Wrocławskie, gm. Kąty Wrocławskie” (obecnie działki nr 2686, 2688, 2690, obr. Kąty Wrocławskie, gm. Kąty Wrocławskie),

zmieniam powołaną wyżej decyzję w zakresie zatwierdzonych projektów: zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanego w zakresie:

- 1. charakterystycznych parametrów budynku hali magazynowo-logistycznej z zapleczem socjalno-biurowym, tj. długości, szerokości, wysokości i powierzchni zabudowy,**
- 2. charakterystycznych parametrów szczelnego zbiornika retencyjnego na wodę deszczową,**
- 3. ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z ww. zmianami oraz w związku ze zmianami powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej spowodowanymi rezygnacją z budynku portierni, zmianami lokalizacji zbiornika na wodę p.poż, pompowni, zbiornika na deszczówkę oraz zmianą układu komunikacyjnego i zieleni.**

UZASADNIENIE

W dniu 11 stycznia 2024r., spółka KALESTICO INVESTMENTS SP. Z O.O., reprezentowana przez Panią Natalię Gawęł, wystąpiła z wnioskiem w sprawie zmiany decyzji Starosty Powiatu Wrocławskiego nr 3005/2022 z dnia 8 listopada 2022 r., o pozwoleniu na budowę „hali magazynowo-logistycznej z zapleczem socjalno-biurowym wraz z obiektami i infrastrukturą towarzyszącą z usytuowaniem na działkach nr 103/3, 104/2, 105/2, AM-25; obr. Kąty Wrocławskie, gm. Kąty Wrocławskie” (obecnie działki nr 2686, 2688, 2690, obr. Kąty Wrocławskie, gm. Kąty Wrocławskie). W dniu 7 lutego 2024 r., tutejszy organ wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku poprzez:

- 1. przedłożenie ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanej inwestycji, zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wydanej dla inwestora którym jest KALESTICO INVESTMENTS SP. Z O.O.*
- 2. przedłożenie pełnomocnictwa upoważniającego Pana Grzegorza Chacińskiego do reprezentowania inwestora (w tym do składania oświadczeń w imieniu inwestora) oraz udzielania dalszych pełnomocnictw (z uwzględnieniem nazwy zamierzenia budowlanego i lokalizacji inwestycji), gdyż do wniosku nie dołączono takiego upoważnienia, a z KRS-u inwestora nie wynika aby Pan Grzegorz Chaciński takie upoważnienia posiadał.*
- 3. przedłożenie ostatecznej decyzji Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o pozwoleniu wodnoprawnym, wydanej dla inwestora którym jest KALESTICO INVESTMENTS SP. Z O.O.,*
- 4. usunięcie rozbieżności pomiędzy złożonym wnioskiem i decyzją Starosty Powiatu Wrocławskiego nr 3005/2022 z dnia 8 listopada 2022 r. a załączonymi do wniosku projektami, w zakresie tożsamości zamierzenia budowlanego, gdyż przedstawiona w projektach hala magazynowa oraz zagospodarowanie terenu inwestycji znacznie odbiegają od inwestycji zatwierdzonej ww. decyzją.*

Nadmieniam, że zgodnie z wyrokiem NSA II OSK 6/17 z 28 listopada 2018 r., cyt.: „Przepis art. 36a reguluje zarówno tryb postępowania, jak i materialnoprawne przesłanki zatwierdzenia zamiennego projektu budowlanego, precyzując jednocześnie, co należy rozumieć przez istotne odstępienie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę. (...) Z powyższego wynika, że skoro przepis ten dotyczy odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego, to odstępstwa te muszą być powiązane z dotychczasowym projektem, stanowić jego zmianę (modyfikację, przekształcenie, przeobrażenie, ewolucję, odmianę), a nie mogą prowadzić do powstania zupełnie nowej materii budowlanej, powiązanej z pierwotnym projektem tylko osobą inwestora i miejscem lokalizacji inwestycji. Odmienne wykładanie tych przepisów stanowiłoby ich nadużycie w celu obejścia

wymogów związanych z uzyskaniem nowego pozwolenia na budowę i rodziłoby cały szereg problemów praktycznych związanych chociażby z ustaleniem zakresu faktycznie udzielonych - poprzez wielokrotne i daleko idące "zmienianie" pierwotnego pozwolenia na budowę i zatwierdzonego nim projektu - zgód budowlanych."

W odpowiedzi na powyższe wezwanie, wniosek był kilkukrotnie uzupełniany, ostatnio w dniu 18 marca 2024r.

Ostatecznie do wniosku dołączono:

- projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany i załączniki,
- oświadczenie inwestora o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- pełnomocnictwa wraz z potwierdzeniem uiszczenia opłaty skarbowej,

Wobec usunięcia przez inwestora braków formalnych we wniosku, pismem z dnia 19 marca 2024r., tutejszy organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

Wobec stwierdzenia nieprawidłowości w załączonych do wniosku projektach, na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, postanowieniem nr 528/2024 z dnia 21 marca 2024 r., nałożono na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w projektach, w terminie do dnia 30 lipca 2024 r., poprzez:

1) przedstawienie w projektach rysunków projektu zagospodarowania terenu sporządzonych na kopii aktualnej i uwierzytelnionej mapy do celów projektowych, zawierającej informacje niezbędne do sporządzenia dokumentacji projektowej, opatrzonej klauzulą urzędową określoną w przepisach prawa geodezyjnego i kartograficznego stanowiącą potwierdzenie przyjęcia materiałów lub zbiorów danych, w oparciu o które mapy te zostały sporządzone, do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego albo oświadczeniem wykonawcy prac geodezyjnych o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji (podstawa prawna: art. 34b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Pb);
Wyjaśnienie: mapa na której sporządzono projekt zagospodarowania terenu nie uwidacznia istniejącego na sąsiedniej działce (nr 2692 i 2694) budynku oraz opatrzona została podpisem elektronicznym wykonawcy prac geodezyjnych, w związku z czym należy przesłać plik elektroniczny z ww. mapą w celu umożliwienia tutejszemu organowi weryfikację tego podpisu;

2) doprowadzenie projektu zagospodarowania terenu do zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie autostrady A4 (Uchwała nr XXXVII/488/17 z dnia 28 grudnia 2018 r.), w zakresie lokalizacji budynków i budowli (w tym wiat wskazanych w legendzie projektu zagospodarowania terenu, jako wg odrębnego opracowania) względem nieprzekraczalnej linii zabudowy, której definicja zamieszczona została w § 2 pkt 1 ww. miejscowego planu;

3) doprowadzenie projektu do zgodności z przedłożoną decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie nr 07/2022 z dnia 20 czerwca 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, w zakresie:

- a. wód opadowych i roztopowych, które zgodnie z ww. decyzją należy retencjonować i odprowadzać do kanalizacji deszczowej,
- b. zaprojektowanej strefy relaksu, która zgodnie z ww. decyzją powinna składać się z placu utwardzonego przepuszczalnego o powierzchni 50 m², ławek, oświetlenia, nasadzenia drzew i krzewów w ilości min. 15 szt. i wysokości min. 3 m;

4) uzgodnienie projektu z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych. zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego, poprzez załączenie do projektu kart uzgodnień, zawierających dane umożliwiające identyfikację uzgodnienia projektu, opatrzonych kwalifikowanym podpisem elektronicznym przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych – art. 6d ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r., o ochronie przeciwpożarowej,

Wyjaśnienie: zgodnie z ww. przepisem, cyt.

„1. Rzeczoznawca może uzgodnić projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany, projekt techniczny oraz projekt urządzenia przeciwpożarowego bez uwag lub z uwagami. Uzgodnienie projektu w przypadku jego sporządzenia w postaci:

- 1) (...),
- 2) elektronicznej - potwierdza się przez opatrzenie go kwalifikowanym podpisem elektronicznym oraz wydaniem dla niego karty uzgodnienia opatrzonej tym podpisem, która stanowi załącznik do projektu.”

1a. Karta uzgodnienia zawiera dane umożliwiające identyfikację uzgodnienia projektu, obejmujące w szczególności:

- 1) nazwę, rodzaj i datę opracowania uzgodnionego projektu;
- 2) lokalizację obiektu budowlanego lub urządzenia przeciwpożarowego;
- 3) datę dokonania uzgodnienia;
- 4) stwierdzenie zgodności projektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej bez uwag albo z uwagami;
- 5) uwagi - w przypadku uzgodnienia projektu z uwagami.

2. Rzeczoznawca przesyła zawiadomienie o uzgodnieniu projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego komendantowi wojewódzkiemu Państwowej Straży Pożarnej właściwemu dla miejsca lokalizacji inwestycji w terminie 14 dni od dnia uzgodnienia projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego lub projektu technicznego.

3. Zawiadomienie o uzgodnieniu zawiera oznaczenie autora projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego, nazwę i lokalizację obiektu oraz dane dotyczące warunków

ochrony przeciwpożarowej obiektu budowlanego.

4. W przypadku projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego lub projektu technicznego obiektu budowlanego, któremu na podstawie przepisów o ochronie informacji niejawnych nadano klauzulę "tajne" albo "ściśle tajne", nie sporządza się zawiadomienia o jego uzgodnieniu."

Do projektu nie dołączono ww. kart;

- 5) załączenie do projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oświadczeń projektantów i sprawdzających biorących udział w opracowaniu projektów, o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z przepisami, zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy Pb, z podaniem aktualnego przepisu i dziennika ustaw ustawy Prawo budowlane;
- 6) załączenie do projektów aktualnych zaświadczeń projektantów o przynależności do właściwej izby zawodowej, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Pb, zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 2 tej ustawy, gdyż część załączonych zaświadczeń była ważna do lutego 2024 r.;
- 7) wykazanie zgodności inwestycji z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zakresie:
 - a. § 271-273 ww. rozporządzenia, w zakresie odległości pomiędzy budynkami. Należy w tym zakresie uzupełnić opis projektu zagospodarowania terenu o opis wykazujący spełnienie ww. przepisów, wraz z określeniem niezbędnych informacji o istniejącym budynku na sąsiedniej działce. Ponadto należy skorygować opis projektu, w którym wskazano że inwestor jest jednocześnie właścicielem sąsiedniej działki nr 2692, co nie zostało potwierdzone w danych ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków,
 - b. § 179 ww. rozporządzenia, w zakresie usytuowania zbiornika LNG, poprzez wskazanie na projekcie zagospodarowania terenu odległości od budynków, granic działki i studzienek lub wpustów kanalizacyjnych;
- 8) doprowadzenie elementów projektu budowlanego, podlegających zatwierdzeniu tj. projektu zagospodarowania działki, projektu architektoniczno-budowlanego i załączników projektu do zgodności z rozporządzeniem MINISTRA ROZWOJU z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, poprzez zawarcie w nich wszystkich informacji wymaganych przepisami ww. rozporządzenia, m.in., poprzez:
 - a. nadanie, plikom stanowiącym projekty, nazw zgodnych z ww. rozporządzeniem. Zgodnie z § 2b ust 4 rozporządzenia sposób oznaczania nazw plików komputerowych projektu budowlanego w postaci elektronicznej określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.
 - b. sporządzenie stron tytułowych dla każdego z tomów projektów (§ 7 ust. 6 ww. rozporządzenia),
 - c. opatrzenie projektów (każdego tomu) podpisami wszystkich projektantów biorących udział w opracowaniu tego projektu (§ 7 ust. 2 pkt 4 ww. rozporządzenia). Ponadto informuję, że ikony podpisów nie powinny przysłaniać informacji tj. np. numerów uprawnień budowlanych,
 - d. uzupełnienie opisów projektów o określenie ilości lokali użytkowych (§ 20 ust 1 pkt 6 ww. rozporządzenia),
 - e. jednoznaczne wskazanie w legendzie, które elementy zagospodarowania są wyłączone z przedmiotowego postępowania z jednoczesnym określeniem na podstawie jakich dokumentów lub postępowań wykonanie ich zostało zatwierdzone,
 - f. przedłożenie rysunków ukazujących zmiany w ukształtowaniu terenu a mianowicie przekroje terenowe, zgodnie z § 15 ust. 2 pkt 8 ww. rozporządzenia;
 - g. uzupełnienie projektu architektoniczno-budowlanego o rysunki wszystkich projektowanych budynków i obiektów budowlanych, zgodnie z § 20 i 21 ww. rozporządzenia. Jednocześnie informuję, że wskazane obiekty powinny znaleźć odniesienie w części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego. Ponadto należy wyjaśnić,
 - h. usunięcie rozbieżności w projektach w zakresie wyglądu elewacji południowej budynku, uzupełnienie opisów projektów (PZT i PAB) w zakresie ochrony przeciwpożarowej, uwzględniając wszystkie budynki i obiekty projektowane na terenie inwestycji oraz istniejący budynek na sąsiedniej działce;
- 9) wykazanie zgodności inwestycji z ustawą z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645) gdyż zgodnie z art. 35 ust. 3 tej ustawy, zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego, w szczególności polegającą na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, zarządca drogi uzgadnia w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą, natomiast do projektu nie dołączono ww. uzgodnienia.

W dniu 11 kwietnia 2024 r. dokonano ostatecznego uzupełnienia przedkładając pismo wyjaśniające wraz z projektami.

Wobec powyższego, pismem z dnia 11 kwietnia 2024 r. zawiadomiono strony i uczestników postępowania o zebraniu dowodów i zamiarze wydania decyzji w przedmiotowej sprawie.

Uwzględniając złożone wyjaśnienia oraz stwierdzając spełnienie warunków określonych w art. 36 a ustawy – Prawo budowlane, dających podstawę do zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę, 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.

Jednocześnie, zgodnie z art. 127a kpa, 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.

Ponadto, niezależnie od powyższego, na podstawie art. 72 ust. 6 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w przypadku organizacji, o których mowa w art. 86g ust. 1 tej ustawy, odwołanie wnosi się w terminie 14 dni od dnia upływu terminu udostępnienia treści zezwolenia na inwestycję zgodnie z art. 72 ust. 6.

Załączniki:

1. Projekt budowlany zmian, stanowiący integralną część niniejszej decyzji

Informacje dot. opłaty skarbowej, na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. „o opłacie skarbowej”:

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 94,00 zł (dziewięćdziesiąt cztery złote)

Otrzymują strony i uczestnicy postępowania wg rozdzielnika