

DECYZJA Nr 2571/2024

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 2024 r., poz. 725, 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 - Magdalenę Mankowską, z 27 września 2024r., 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 z powodu zmian charakterystycznych parametrów budynku hali magazynowo-logistycznej z zapleczami socjalno-biuroowymi i obiektami towarzyszącymi.

Jednocześnie, na podstawie art. 36 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, informuję o obowiązku zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych w sposób określony w Decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie nr 17/2024 z dnia 16 września 2024 r. znak OSIR.6220.13.2024/28., o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia.

UZASADNIENIE

W dniu 27 września 2024r., spółka KALESTICO INVESTMENTS SP. Z O.O., reprezentowana przez Panią Magdalenę Mankowską, 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).

Do wniosku dołączono:

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

Pismem z dnia 25 października 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 2162/2024 z dnia 4 listopada 2024 r., nałożono na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w projektach, w terminie do dnia 7 stycznia 2025 r., poprzez:

- 1) *jednoznaczne określenie zakresu planowanych zmian oraz wskazanie konkretnego przepisu z art. 36a ust. 5 ustawy Prawo budowlane, na podstawie którego ma być wprowadzona zmiana:*
 - z procentowym wskazaniem zmian charakterystycznych parametrów obiektów budowlanych podlegających zmianie, w myśl art. 36a ust. 5 pkt 2 Pb,
 - ze wskazaniem jakich decyzji, pozwoleń lub uzgodnień wymaga planowana zmiana istotna wskazana w art. 36a ust. 5 pkt 6 lit. a Pb, na którą powołano się w projekcie. W tym miejscu informuję, że zgodnie z art. 36a ust. 5b Pb przepisów art. 36a ust. 5 pkt 6 Pb „nie stosuje się w zakresie odstąpienia od a) projektowanych warunków ochrony przeciwpożarowej, jeżeli odstąpienie zostało uzgodnione pod względem ochrony przeciwpożarowej, b) wymagań zawartych w pozwoleniu właściwego konserwatora zabytków wydanego na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jeżeli odstąpienie zostało uzgodnione z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków”,
- 2) *doprowadzenie projektów do zgodności z ustaleniami Decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie nr 17/2024 z dnia 16 września 2024 r. znak OSIR.6220.13.2024/28, w zakresie:*
 - a) *powierzchni zabudowy hal, która zgodnie z ww. decyzją powinna wynosić 4,07ha, a w projekcie wskazano powierzchnię 4,076 ha,*
 - b) *powierzchni terenu przeznaczonego na inwestycję,*
 - c) *powierzchni utwardzeń, która zgodnie z ww. decyzją powinna wynosić 4,04ha, a w projekcie wskazano 4,047ha,*
 - d) *powierzchni terenów zielonych, która zgodnie z ww. decyzją powinna wynosić 2,06ha a w projekcie wskazano 2,058ha*
 - e) *wysokości hali, która nie może być większa niż 12,5 m (w projekcie wskazywane są różne wysokości budynku),*

- f) kanalizacji deszczowej, która powinna być zaprojektowana do zbiornika retencyjnego, następnie do lokalnej kanalizacji deszczowej i docelowo do rowu, zgodnie z uzyskanym pozwoleniem wodnoprawnym, Ponadto należy uzupełnić przedstawione w projekcie zagospodarowania terenu zestawienie zgodności inwestycji z ww. decyzją, poprzez wskazanie konkretnych zaprojektowanych rozwiązań i wartości, które spełniają poszczególne zapisy tej decyzji, gdyż w części ograniczono się jedynie do wskazania że warunek decyzji został spełniony. Ponadto w opisie należy się odnieść do wszystkich zapisów decyzji, w tym do warunków opisywanych w uzasadnieniu decyzji oraz charakterystyce przedsięwzięcia, wykazując zgodność inwestycji ze wszystkimi zapisami tej decyzji.
- 3) 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) opatrzenie projektów podpisami wszystkich projektantów biorących udział w opracowaniu tego projektu (§ 7 ust. 2 pkt 4 ww. rozporządzenia) oraz rzeczoznawców uzgadniających projekty oraz wykazanie posiadanie uprawnień budowlanych oraz aktualnego wpisu do właściwej izby inżynierów. Ponadto informuję, że ikony podpisów nie powinny przysłać informacji tj. np. numerów uprawnień budowlanych. Wyjaśnienie: projekt nie został podpisany przez wszystkich projektantów wskazanych na stronach tytułowych projektu.
- b) sporządzenie (w sposób czytelny) części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wszystkich obiektów i urządzeń na terenie inwestycji opisanych w legendzie, gdyż część z nich nie ma odzwierciedlenia na rysunku (tereny utwardzone, tereny zieleni i itp.), wszystkich wymiarów i odległości istotnych z punktu widzenia przepisów techniczno-budowlanych, charakterystycznych rzędnych terenu (istniejących i projektowanych rzędnych terenu zielonego, rzędnych dojazdów, dojazdów, rzędnych pokryw i dna zbiorników, układu komunikacji wewnętrznej w nawiązaniu do układu komunikacji zewnętrznej istniejącej i projektowanej wraz z przekrojami oraz profilami tego układu), oraz ograniczeń wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z § 15 ust 2 ww. rozporządzenia. Nadmieniam, że rysunek projektu zagospodarowania terenu zaopatruje się w:
- niezbędne oznaczenia graficzne i literowe określone w Polskich Normach wymienionych w załączniku nr 2 do rozporządzenia lub inne objaśnione w legendzie,
 - wyjaśnienia opisowe.

W dniu 21 listopada 2024 r. dokonano ostatecznego uzupełnienia dokumentacji.

Wobec powyższego, pismem z dnia 22 listopada 2024 r. zawiadomiono strony i uczestników postępowania o zebraniu dowodów i zamiarze wydania decyzji w przedmiotowej sprawie.

W dniu 3 grudnia 2024 r. Pani Karolina Lesiczka – przedstawiciel Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad we Wrocławiu, zapoznała się z projektem zagospodarowania terenu.

Do dnia wydania niniejszej decyzji żadna ze stron nie wniosła uwag ani nowych dowodów w 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, przed upływem 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.

Załączniki:

1. Projekt zagospodarowania terenu zmian i projekt architektoniczno-budowlany zmian, stanowiące 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.

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwości zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 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.