



WAB-B4.6743.342.2017.JM-1
Nr kan.38479/17

Wrocław, 09-11-2017

DECYZJA nr 619✓ /2017

Na podstawie art. 30 ust. 5, ust 6 pkt 2 i ust.7 pkt 1, w związku z art. 29 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2017 r., poz. 1332) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2017 r., poz. 1257), art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (jednolity tekst z 2016 r., Nr poz. 814 z późniejszymi zmianami)

po rozpatrzeniu zgłoszenia z dnia 12 października 2017 r.

Andrzeja Błaszczaka działającego z upoważnienia Dolnośląskich Zakładów Usługowo-Produkcyjnych „DOZAMEL” we Wrocławiu ul. Inżynierska 17

WNOSZĘ SPRZECIW wobec zamiaru wykonania robót budowlanych

polegających na dociepleniu trzech hal fabrycznych B1, B2, C1 we Wrocławiu przy ul. **Fabrycznej 10**, działka nr 1/23, AM 3, obręb Grabiszyn

i nakładam obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę.

UZASADNIENIE

W dniu 3 listopada 2017 r. zgłoszono w Wydziale Architektury i Budownictwa zamiar wykonania robót budowlanych pod nazwą „Termomodernizacja 3 hal fabrycznych B1, B2, C1 przy ul. Fabrycznej 10”. Do zgłoszenia dołączono oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i jeden egzemplarz dokumentacji „wyciąg z projektu”, a także opinię z dnia 27.10.2017 r. Miejskiego Konserwatora Zabytków. Na marginesie należy wskazać, że żaden przepis prawa budowlanego nie definiuje słowa „termomodernizacja”.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że obiekty i roboty budowlane, których realizacja nie wymaga wcześniejszego uzyskania pozwolenia na budowę, zostały wymienione przepisami art. 29 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Oznacza to, iż zwolnienie z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę dotyczy tylko tych inwestycji, które zostały bezpośrednio wskazane przepisami art. 29 Prawa budowlanego, natomiast realizacja pozostałych inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. Zamierzone roboty budowlane mieszczą się w przepisie art. 29 ust. 2 pkt 4), który stanowi, iż „pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na dociepleniu budynków o wysokości do 25 m”. Ale w myśl przepisu art. 30 ust. 1 pkt 2c) zgłoszenie organowi administracji architektoniczno-budowlanej wymaga docieplenia budynków o wysokości powyżej 12 m i nie wyższych niż 25 m”.

Zgodnie z art. 30 ust. 5 do wykonania robót budowlanych objętych zgłoszeniem można przystąpić, jeżeli w terminie 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniesie w drodze decyzji sprzeciwu. Przepis art. 30 ust. 6 pkt 1 nakłada na organ obowiązek wniesienia, w drodze decyzji sprzeciwu, jeżeli budowa lub wykonanie robót budowlanych objętych zgłoszeniem narusza inne przepisy. Z kolei przepis art. 30 ust. 7 pkt 2 stanowi, że organ może nałożyć, w drodze decyzji sprzeciwu, obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie robót budowlanych objętych zgłoszeniem, jeżeli ich realizacja może spowodować pogorszenie stanu zachowania zabytków.

10.11.2017

Podkreślenia wymaga, że zwolnienie od obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę poprzez dokonanie zgłoszenia co do zamierzeń wymienionych w art. 30 ust. 1 Prawa budowlanego nie ma charakteru bezwzględnie. Organ administracji architektoniczno-budowlanej dokonuje bowiem analizy zgłoszenia i dołączonych do niego dokumentów, a następnie, w zależności od wyników tej analizy bądź przyjmuje je milcząco, uznając, że zgłoszenie wraz załączonymi dokumentami odpowiada prawu, bądź nakłada obowiązek uzupełnienia zgłoszenia, względnie wnosi sprzeciw.

Z dokumentów dołączonych do zgłoszenia wynika, że inwestycja ta polegać ma nie tylko na dociepleniu dachów od wewnątrz, wymianie ślusarki okiennej na wzór pierwotnej i konserwacji lica ceglanego elewacji - robotach budowlanych, które zostały zaopiniowane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, albowiem dokumentacja przeczy temu zakresowi robót.

W projekcie czytamy np.:

- na stronie 4 o dociepleniu wszystkich dobudówek hal;
- na stronie 5, 6 i 7 o demontażu daszków nad wejściami, demontażu bram przemysłowych, demontażu świetlików, montażu nowych świetlików;
- na stronie 5 o nadmurowaniu i ociepleniu attyki, nadmurowaniu otworów okiennych;
- na stronie 6 o zamurowaniu otworów okiennego i drzwiowego, montażu dodatkowych okien;
- na stronie 7 o montażu daszków z akrylu nad wejściami

Budynki ujęte są obszarowo i jednostkowo w gminnym wykazie zabytków.

W ocenie tutejszego organu planowane roboty w istotny sposób zmieni formę i wystrój architektoniczny elewacji. A w związku z tym naruszają przepisy art. 39 ust. 3 Prawa budowlanego. Przepis ten stanowi: *"W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niepisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków"*.

W tej sytuacji dla przedmiotowej przebudowy wymagane jest uzgodnienie projektu budowlanego z Miejskim Konserwatorem Zabytków (§ 2 II pkt 2 porozumienia Nr 10, zawartego w dniu 5 września 2011 r., pomiędzy Wojewodą Dolnośląskim i Prezydentem Wrocławia w sprawie powierzenia prowadzenia niektórych zadań z zakresu właściwości Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków), co wskazuje jednoznacznie na konieczność przeprowadzenia procedury udzielania pozwolenia na budowę. Żadna inwestycja prowadzona sprzecznie z ustaleniami przepisów prawa nie może w żadnym razie uzyskać zgody na jej realizację.

Jednocześnie należy zauważyć, że nakładając w drodze decyzji na podstawie art. 30 ust. 7 pkt 2 Prawa budowlanego, jak to ma miejsce w niniejszej sprawie, obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę organ nie ma obowiązku wykazania, że zamierzone roboty spowodują naruszenia wymienionych w tym przepisie dóbr, ale jedynie, że takie zagrożenie mogą spowodować. Chodzi więc o stan potencjalnego zagrożenia, któremu organ mając na uwadze roboty objęte zgłoszeniem, ma obowiązek zapobiec.

Powyższe wyklucza możliwość wykonania wnioskowanych robót budowlanych na podstawie zgłoszenia. Zgodnie z art. 28 ustawy Prawo budowlane roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. Inwestor powinien przedłożyć stosowny wniosek spełniając przepisy art. 33 ust. 2 w/w ustawy.

Mając powyższe na uwadze orzekłem jak na wstępie.

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



(pieczęć okrągła)

Z up. PREZYDENTA
Anna Kuksa-Kaluzna
KIEROWNIK ZESPOŁU

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

załącznik: bez

Otrzymują:

1. Andrzej Błaszczak + 1 egz.
ul. Strzeleckiego 27, 44-105 Gliwice
2. WAB.B4JM-1 - a/a + 1 egz.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m. Wrocławia
pl. Solidarności 1/3/5, 53-661 Wrocław
skrytka pocztowa 2167, UP Wrocław 44

