

**Sprawa:** wniosek o pozwolenie na użytkowanie  
**Adres:** ul.  
**Data wpływu:** 2024 r., nr wpł.  
**Znak sprawy:** PINB.WPU.5111.  
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji  
**Inwestor:**

## **Postanowienie nr 145/2024 o wszczęciu postępowania i wezwanie do uzupełnienia dokumentów**

Szanowni Państwo

Zawiadamiam, że wszczęliśmy postępowanie administracyjne w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z zagospodarowaniem terenu, zewnętrzną instalacją kanalizacji deszczowej i sanitarnej, instalacją oświetlenia terenu i zasilania bramy we Wrocławiu przy ul. [1]

Ze względu na to, że wniosek zawiera braki i nieścisłości wzywam do jego uzupełnienia: o następujące dokumenty [2]

1. Oświadczenie kierownika budowy, zgodne z treścią wniosku, opisujące wszystkie wprowadzone zmiany i roboty pozostałe do wykonania
  - a) o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
  - b) o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także - w razie korzystania - drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu.  
W razie zmian nieodstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę, dokonanych podczas wykonywania robót, do wniosku należy dołączyć kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby także uzupełniający opis. W takim przypadku jak również w przypadku robót pozostałych do wykonania w/w oświadczenie powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został ustanowiony. Również w/w kopie rysunków z naniesionymi zmianami powinny być potwierdzone przez osoby, które podpisały oświadczenie kierownika budowy

### Uwagi:

\* oświadczenie kierownika budowy nie identyfikuje obiektu, którego dotyczy (brak adresu, danych ewidencyjnych nieruchomości)

\* oświadczenie kierownika budowy jest niespójne z mapą geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej /np. wykonano kd fi 315; wykonano, nie objęte projektem: instalację zewnętrzną wody, odcinek kanalizacji deszczowej studnia d1-d2)

\* z protokołów badania wentylacji mechanicznej wynika, że wprowadzono zmiany. Do zmian w wykonaniu instalacji nie odniesiono się w oświadczeniu kierownika budowy

\* w załączniku nr 1 do oświadczenia kierownika budowy wskazano zmiany do poszczególnych rysunków.

### Uwaga:

*W oświadczeniu kierownika budowy należy wymienić, opisać i oznaczyć poszczególne zmiany w stosunku do zatwierdzonego projektu i warunków decyzji o pozwoleniu na budowę (a nie do poszczególnych rysunków).*

Należy zapewnić spójność oznaczeń i opisów zmian na rysunkach z wymienionymi zmianami w oświadczeniu kierownika budowy (poprzez jednakowe oznaczenia) w celu umożliwienia ich identyfikacji.

Wprowadzone zmiany należy przedstawić na kopiach wszystkich rysunków zatwierdzonego projektu, których poszczególne zmiany dotyczą.

\* w zakresie dotyczącym wykonania bramy wjazdowej i furtki

Ponieważ zgodnie z art. 29 ust.1 pkt 21 i ust. 2 pkt 20 Ustawy Prawo budowlane zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 wymaga wykonanie ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20m, a w oświadczeniu kierownika budowy wykonanie części ogrodzenia (t.j. bramy i furtki) wskazano jako zmiany w stosunku do zatwierdzonego projektu i warunków decyzji o pozwoleniu na budowę, należy: opisać, zobrazować i wymiarować wykonane ogrodzenie i furtkę, wykazać, że elementy te (z fundamentem) znajdują się w całości na działkach objętych granicą opracowania /na rysunkach należy wrysować granice działek/ oraz w jaki sposób zapewniono zgodność z zapisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zakresie dotyczącym zapewnienia warunków dojazdów, w tym osobom niepełnosprawnym (§ 14-16) oraz wymogów dotyczących bram i furtek (§ 41- 43).

\* w zakresie dotyczącym wykonania tarasów

Terasy (zmiana 5B) zostały wykonane poza nieprzekraczalną linią zabudowy. Tarasy te stanowią nadziemną część budynków. Należy zapewnić zgodność z wymaganiami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (§ pkt 5, 8). Zmiany dotyczące ustaleń planu są zmianami istotnymi /art. 36a ust.5 pkt5/ Ustawy Prawo budowlane.

2. dokumentację geodezyjną, zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, w tym mapę, o której mowa w art. 2 pkt 7b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, oraz informację o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu sporządzone przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii.

#### Uwagi:

\* informacja geodety jest niespójna z załączoną mapą geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej

\* do dokumentacji geodezyjnej powykonawczej należy załączyć mapę geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, zawierającą oznaczenia zgodne z rozporządzeniem w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej - załączona mapa została unieczystniona poprzez naniesienie dodatkowych, innych niż wskazane w rozporządzeniu znaków umownych.

3. protokół z głównej próby szczelności instalacji gazowej ze wskazaniem osoby, która wykonała próbę, wraz ze świadectwem kwalifikacyjnym potwierdzającym uprawnienia tej osoby do wykonywania pracy na stanowisku eksploatacji w zakresie kontrolno -pomiarowym

4. protokoły badania instalacji oświetlenia terenu

Jednocześnie **wzywam do udostępnienia informacji/dokumentów** [3]:

- wyjaśnienie inwestora czy ustanowiono kierowników robót posiadających przygotowanie zawodowe w specjalnościach instalacyjnych /art. 42 ust. 4 Ustawy Prawo budowlane/ potwierdzone przez kierowników robót (w przypadku ich ustanowienia ustanowienia) wraz z ich oświadczeniem o sprawowaniu nadzoru

*Uwaga: zapisy w dzienniku budowy nie potwierdzają, że zapewniono prawidłowy nadzór nad robotami w zakresie poszczególnych branż /ustanowiono kierownika robót jedynie w zakresie instalacji elektrycznych/.*

#### **Termin na uzupełnienie**

**14 dni** od dnia doręczenia niniejszego postanowienia

### **Konsekwencje nieuzupełnienia**

Odmowa udzielenia pozwolenia na użytkowanie .

### **Uzasadnienie**

W wyniku sprawdzenia dokumentów, stwierdzono, że posiadają one braki i nieścisłości.

Zgodnie z art. 57 ust. 4 Prawa budowlanego inwestor jest zobowiązany uzupełnić dokumenty, jeżeli w wyniku ich sprawdzenia przez organ nadzoru budowlanego, okaże się, że są niekompletne lub posiadają braki i nieścisłości.-

### **Podstawa prawna**

- [1] art. 61 § 4 ustawy z 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego [tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.],
- [2] art. 57 ust. 4 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane [tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 682], *dalej Prawo budowlane,*
- [3] *art. 81c ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego*

### **Pouczenie**

Na postanowienie nie służy Państwu zażalenie. Mogą je Państwo zaskarżyć tylko w odwołaniu od decyzji.

### **Otrzymują:**

- 1.
2. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia,
3. PINB a/a