



WAB-B4.6740.734.2015.
nr kanc. **21043/2015** (KG- 3)
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

Wrocław, dn. **01-10-2015**
(miejscowość, data)

UISZCZONO OPLATĘ SKARBOWĄ
W KWOCIE **1418,57 zł**

STARSZY SPECJALISTA
Monika Lange
Monika Lange

DECYZJA Nr **5324/2015**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2013, poz. 267) oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r., poz. 595) **po rozpatrzeniu wniosku inwestora** z dnia 26.06.2015 r. (uzupełnionego po wezwaniu w dniu 06.08. 2015r.),

**zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę ~~rozbiórkę~~
wykonanie robót budowlanych⁴³**

dla spółki „TRIADA – DOM” Wachowiak, Śliwiak” sp.j.
z siedz. przy ul. Obornickiej 19 w Trzebnicy

(podać imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres)

dla inwestycji: **zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami i garażami podziemnymi (z wyłączeniem sieci i przyłączy elektroenergetycznych, ciepłowniczych, telekomunikacyjnych)**

przy ul. Buforowej we Wrocławiu

(obręb: Jagodno, AM – 3, dz. nr – 4, 5, 8, AM – 8, dz. nr – 1)

kategoria obiektu VIII	- inne budowle (wiaty śmiet., totem reklam.)
kategoria obiektu XIII	- budynek wielorodzinny
kategoria obiektu XVII	- budynek usług, garażowy
kategoria obiektu XXII	- parkingi
kategoria obiektu XXV	- drogi
kategoria obiektu XXVI	- sieci i przyłącza
kategoria obiektu XXVIII	- przepusty
kategoria obiektu XXX	- budowle zrzutu ścieków

proj. arch. Joanna Micór - upr. nr 21/04/DOIA
przynależność do Dolnośląskie Okręgowej Izby Architektów – DS - 1033

(podać nazwę i rodzaj oraz adres całego zamierzenia budowlanego, rodzaj(-e) obiektu(-ów) bądź robót budowlanych, kategoria(-e) obiektu(-ów),

imię i nazwisko autora projektu oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy - Prawo budowlane:

1. Szczegółne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych²⁾:
 - 1) przed rozpoczęciem budowy inwestor zobowiązany jest do zapewnienia opracowania przez kierownika budowy planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (art. 18 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane)

Wydział Architektury i Budownictwa
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. TCOM +48 71 777 77 77
fax +48 71 777 71 18
wab@um.wroc.pl
bip.um.wroc.pl

- 2) roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem i przy zachowaniu obowiązujących przepisów dotyczących ich realizacji, zabezpieczyć teren budowy oddzielając go od istniejącej użytkowanej części terenu
- 3) przed przystąpieniem do usuwania lub przemieszczania mas ziemnych z terenu działki w związku z realizacją inwestycji, przedłożyć do Wydziału Środowiska i Rolnictwa U. M. informację o miejscu i sposobie ich składowania - art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27.04.2001 r. o odpadach (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r., poz. 21)
- 4) przed rozpoczęciem budowy usunąć kolizję istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej z projektowanym zespołem budynków mieszkalnych zgodnie z pozwoleniem na budowę nr 2057/2015 z dn. 04.05.2015 r. dla linii kablowej średniego napięcia oraz rozbiórki linii napowietrznej średniego napięcia

2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych²⁾:

3. Terminy rozbiórki:

- 1) istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania — budynek kolidujący z inwestycją — rozebrać przed przystąpieniem do robót budowlanych
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych²⁾
- 3) istniejącą linię napowietrzną średniego napięcia kolidującą z inwestycją, odciąć od istniejących sieci, po uprzednim wyłączeniu napięcia i rozebrać przed przystąpieniem do budowy inwestycji,

4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie²⁾:

Inwestor zobowiązany jest do :

- 1) zapewnienia objęcia kierownictwa budowy oraz nadzoru inwestorskiego nad robotami przez osoby posiadające prawo wykonywania samodzielnych funkcji w budownictwie
 - 2) nakłada się na inwestora obowiązek zapewnienia nadzoru autorskiego (art. 19. ust. 1 Prawa budowlanego)
 - 3) nakłada się na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego zgodnie z § 2, ust. 1 pkt. 3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. Nr 138, poz. 1554)
 - 4) bezwzględnego zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zmianie: kierownika budowy lub robót, inspektora nadzoru budowlanego, projektanta sprawującego nadzór autorski ,
 - 5) przechowywania dokumentów stanowiących podstawę do wykonania robót budowlanych oraz udostępnienia ich przedstawicielom uprawnionych organów.
5. Inwestor jest zobowiązany:
- 1) w odniesieniu do kategorii XXV, XXVI zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy co najmniej 21 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania
 - 2) w odniesieniu do kategorii XIII, XVII, XXII, XXVIII, XXX przed przystąpieniem do użytkowania uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.
6. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy ~~lub~~ rozbiórki oraz umieścić na budowie lub rozbiórce w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia²⁾.

Obszar oddziaływania obiektów, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości:

- działki nr - 4, 5, 8, 3, 6 (obręb: Jagodno, AM - 3), - działka nr - 1, (obręb: Jagodno, AM - 8), działka nr - 11/4, (obręb: Jagodno, AM - 9)

UZASADNIENIE

Postępowanie: W dniu 26.06.2015 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami i garażami podziemnymi oraz niezbędnymi instalacjami i urządzeniami technicznymi przy ul. Buforowej we Wrocławiu (obręb: Jagodno, AM - 3, dz. nr - 4, 5, 8, AM - 8, dz. nr - 1). Z uwagi na braki formalne wniosku tut. organ pismem z dnia 10.07.2015 r. wezwał do ich uzupełnienia. W odpowiedzi na powyższe inwestor uzupełnił wniosek w dniu 06.08.2015 r. Tut. organ **zawiadomił o wszczęciu postępowania** w przedmiotowej sprawie i możliwości zapoznania się z aktami sprawy w dniu 17.08.2015 r.

Do wniosku przedłożono dokumenty określone w art. 33 ust. 2 Prawo budowlane, niezbędne do wydania wnioskowanej decyzji, w tym oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz projekt budowlany, który spełniał wszystkie wymagania określone w art. 32 ust. 4, art. 33 ust. 2 oraz art. 35 ust. 1 Prawo budowlane.

Zakres inwestycji: Projekt obejmuje:

- budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym - B1, wraz z wyposażeniem w niezbędne instalacje (wodno-kanalizacyjne, grzewcze, wentylacji mechanicznej, elektroenergetyczne, odgromowe i teletechniczne),
- budowę 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi - B2-B6, wraz z wyposażeniem w niezbędne instalacje (wodno-kanalizacyjne, grzewcze, wentylacji mechanicznej, elektroenergetyczne, odgromowe i teletechniczne),
- budowę drogi dojazdowej wraz z przepustem na rowie Br 13 na dz. nr 8,

- budowę wewnętrznej infrastruktury drogowej w tym: wewnętrznych dróg osiedlowych, budowę 172 terenowych miejsc postojowych,
- budowę sieci i przyłączy: - wodociągowej i kanalizacji sanitarnej połączonej z instalacją zewnętrzną ścieków agresywnych, w tym budowa wodociągu w ul. Vivaldiego na dz. nr 1, AM- 8, obręb Jagodno,
- budowę wewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej wraz z 2 zbiornikami retencyjnymi i wpustem do rowu Br 13,
- budowę wewnętrznych instalacji rozprzodających centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową z węzłów ciepłych między budynkami,
- budowę wewnętrznych instalacji teletechnicznej,
- budowę oświetlenia terenu,
- budowę zewnętrznych instalacji wentylacji mechanicznej z wyrzutniami terenowymi,
- budowę 3 wiat śmietnikowych i placu gospodarczych z trzepakami
- budowę utwardzonych dojeżdż do budynków w tym odcinków służących jako drogi p-poż,
- urządzenie terenów zielonych, rekreacyjnych i placu zabaw,

Projekt nie obejmuje przebudowy kolidującej z inwestycją istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia (objętej pozwoleniem na budowę nr 2057/2015 z dn. 04.05.2015 r.).

Projekt nie obejmuje budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej biegnących na terenie dz. 6, AM- 3, obręb Jagodno stanowiącej pas drogi wojewódzkiej. Przed przystąpieniem do użytkowania należy zgłosić budowę w/w odcinków sieci zgodnie z art. 30 Prawo budowlane lub uzyskać odrębne pozwolenie na budowę zgodnie z art. 36a Prawo budowlane od Wojewody Dolnośląskiego jako organu właściwego w sprawie art. 82, ust. 3 pkt. 3 Prawo budowlane.

Projekt nie obejmuje budowy: - przyłączy elektroenergetycznych, - przyłącza teletechnicznego od miejsca połączenia z projektowaną studzienką rozdzielczą do połączenia z właściwą siecią w ul. Buforowej, - sieci i przyłączy ciepłowniczych od projektowanych węzłów ciepłych w proj. budynkach B1 i B3 do miejsca połączenia z właściwą siecią. Przed przystąpieniem do użytkowania należy zgłosić powyższy zakres prac zgodnie z art. 30 Prawo budowlane.

Zgodność z przepisami budowlanymi: W ramach postępowania administracyjnego przeanalizowano zakres wnioskowany przez inwestora. Stwierdzono zgodność projektu z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 15.06.2002 r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

Projekt budowlany **zawiera analizę przesłania.** Wynika z niej, iż projektowane pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi w projektowanych lokalach mieszkalnych i usługowych będą miały zapewnione naturalne oświetlenie tych pomieszczeń zgodnie z § 13 ww. rozporządzenia.

Projekt budowlany **zawiera analizę nasłonecznienia.** Dla projektowanych lokali mieszkalnych zapewniono odpowiedni czas nasłonecznienia zgodnie z § 60 ww. rozporządzenia.

Spełnione są niezbędne warunki do korzystania z obiektów przez **osoby niepełnosprawne** w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich. Wejścia do budynków projektowane są z poziomu terenu, wewnątrz klatek schodowych budynków wielorodzinnych zaprojektowano windy.

Z uwagi na projektowane wyrzutnie powietrza na poziomie terenu zgodnie z § 152 ust. 8 uzyskano zgodę na ich lokalizację Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu decyzją nr 2936/15 z dnia 15 maja 2015 r.

Spełnione są również warunki określone w przepisach ustawy Prawo budowlane.

Zgodność z prawem miejscowym: Stwierdzono zgodność zamierzenia inwestycyjnego z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego **zespołu urbanistycznego Jagodno – Wojszyce we Wrocławiu - uchwała z dnia 25 lutego 2010 r., nr XLVI/1406/10** Rady Miejskiej Wrocławia.

Stwierdzono zgodność zamierzenia inwestycyjnego z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego **obszaru Jagodno II we Wrocławiu - uchwała z dnia 13 września 2007 r. nr XII/263/07** Rady Miejskiej Wrocławia.

Ochrona konserwatorska: W związku z lokalizacją na terenie ogólnomiejskiej archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej OW inwestor przedłożył:

- **decyzję nr 438/2015 z dnia 26.01.2015 r.** zezwalającą na prowadzenie badań archeologicznych oraz decyzje zmieniające: nr 695/2015 z dnia 08.04.2015r., nr 1161/2015 z dnia 15.06.2015r. wydane przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu

Rozwiązanie kolizji: Projektowana inwestycja koliduje z istniejącą napowietrzną linią napowietrzną średniego napięcia. Inwestor uzyskał **pozwolenie na budowę nr 2057/2015 z dn. 04.05.2015 r.** dla linii kablowej średniego napięcia oraz rozbiórki linii napowietrznej średniego napięcia.

Zapewnienia i warunki przyłączenia do infrastruktury:

W zakresie **budowy sieci i przyłączy - wodnej, - kanalizacji sanitarnej** uzyskano:

- zapewnienie dostawy wody i odbioru ścieków sanitarnych oraz określenie warunków przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej nr **031618/15/FR/MZ z dn. 01.07.2015r.** wydane przez **MPWiK**,
- uzgodnienie projektu wykonawczego sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej nr **7986/WK/PW/2015 z dn. 18.06.2015r.** dokonane z **MPWiK**,
- **decyzję nr 835/2015 z dnia 30.lipca 2015r.** na lokalizację w pasie drogowym ul. Buforowej i ul. Vivaldiego odcinków sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wydaną przez **ZDIUM** oraz **uzgodnienie** projektu budowlanego w tym zakresie nr **2160 z dnia 30.07. 2015 r.**

W zakresie **budowy zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej ze zbiornikami retencyjnymi i wpustem do rowu** uzyskano:

- **warunki techniczne odprowadzenia wód deszczowych** i zapewnienie ich odbioru nr **DMK-3-5010/7616/2014 z dnia 18.08.2014 r.** wydane przez **Zarząd Zieleni Miejskiej**,
- **uzgodnienie projektu budowlanego kanalizacji deszczowej w zakresie wpięcia wylotu do rowu Br 13, nrDMK-3-5000/5658/2015 z dnia 29.05.2015 r.** wydane przez **Zarząd Zieleni Miejskiej.**

W zakresie dostarczenia energii cieplnej i **budowy zewnętrznej instalacji ciepłowniczej** przedłożono:

- **warunki techniczne przyłączenia do sieci ciepłowniczej** stanowiące zapewnienie dostawy medium nr **SPw/187/2014 z dnia 10.12.2014** i nr **SPw/188/2014 z dnia 10.12.2014 r.** wydane przez zarządcę sieci **Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o.**

W zakresie przyłączenia do infrastruktury elektroenergetycznej i dostarczenia **energii** przedłożono:

- **warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej** i zapewnienie dostawy energii nr **WP/032261/2015/O05R01 z dnia 05.06.2015 r.** wydane przez **TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu.**

W zakresie przyłączenia do infrastruktury **telekomunikacyjnej** przedłożono:

- **techniczne warunki przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej** nr **TODBA-WR.2111-67759/TWP/14/DB z dnia 18.11.2014 r.** wydane przez **Orange Polska S.A.**

Ponadto projekt zawiera **protokół nr ZKK17.TZ.6630.9319.2015 z narady koordynacyjnej** w zakresie uzgodnienia dokumentacji projektowej sieci wodociągowej z przyłączami, kanalizacji sanitarnej z przyłączami, kanalizacji deszczowej z przyłączami, przyłączy ciepłych do budynków, sieci elektrycznej n/n, oświetlenia terenu.

W zakresie **obsługi komunikacyjnej** dokumentacja zawiera:

- uzgodnienie docelowej obsługi komunikacyjnej nr **3018/15 z dnia 17.08.2015r.** wydane przez **ZDIUM**,
- uzgodnienie projektu budowlanego **przepustu na rowie Br 13** o nr **DMK-3-5000/351/2015 z dn.26.01.2015r.** wydane przez **Zarząd Zieleni Miejskiej.**

Inne opinie i uzgodnienia:

W zakresie **wykonania urządzenia wodnego- wylotu proj. kanalizacji deszczowej do rowu Br-13** na dz. nr 8 i **szczególnego korzystanie z wód** - odprowadzanie wód opadowych do rowu Br-13 oraz - zarzucenia rowu nr Br 13, projekt zawiera pozwolenie wodnoprawne - **decyzja o znakach WSR-E. 6341.77.2015.AG z dnia 03.08.2015 r.** wydana przez **Prezydenta Wrocławia.**

W zakresie **wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej** inwestor przedłożył **decyzję Prezydenta Wrocławia z dnia 21.01.2015r.** (znak pisma: WSR-ZL.6125.4.79.2014.ZM, L. Dz. 197641, 10096) zezwalającą **na wyłączenie użytków** w klasach bonitacyjnych RII - o pow. 1,9523 ha oraz RIII o pow. 0,3906 ha.

W związku z § 3, ust. 1, pkt 56b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2010 r., Nr 213, poz. 1397), przedmiotowa **inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.** Z uwagi na powyższe zgodnie z art. 71, ust. 2 i art. 72, ust.1, pkt 1 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 (Dz. U. z 2008 r., Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), przedmiotowy zakres robót wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację inwestycji. Dokumentacja zawiera **decyzję Prezydenta Wrocławia o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 31.07.2015 r. stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji** (znak pisma WSR-OK.6220.4.2015.JB).

Uzgodnienia rzeczoznawców: Projekt budowlany uzgodniono z rzeczoznawcą **p.poż i sanepid.**

Inne: W związku z art. 36a, ust. 6 Prawa Budowlanego projektant dopuszcza nieistotne odstępstwa od niniejszego projektu budowlanego, wymienione w części opisowej projektu.

Zgodnie więc z art. art. 35 ust. 4 – Prawo budowlane orzeczono jak na wstępie.

Od decyzji przysługuje **odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego** za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia doręczenia.



(pieczęć okrągła)

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane.
2. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
3. W przypadku gdy uzyskanie pozwolenia na użytkowanie nie jest wymagane, do użytkowania obiektu można przystąpić po upływie 21 dni od dnia doręczenia do właściwego organu nadzoru budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy, jeżeli organ w tym terminie nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji.
4. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy, zgodnie z art. 59a ustawy - Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli ⁰

¹⁾ Jeśli nie zachodzą wymienione okoliczności lub potrzeba - skreślić.

²⁾ Niepotrzebne skreślić.

Z a ł a c z n i k i:

1. Projekt budowlany – 2 egz.

Otrzymują:

1. Joanna Micór - pełnomocnik,
2. Zbigniew Jarmuł,
3. ZZM,
4. ZDIUM,
5. Prezydent Wrocławia - Departament Nieruchomości i Eksploatacji,

Do wiadomości:

1. WŚIR,
2. ZGIKIKM,
3. Wydział Podatków i Opłat – w/m
4. PINB – w/m + **1 egz. PB**
5. a/a x 2 + **1 egz. PB** KG-3

100

THE UNIVERSITY OF CHICAGO LIBRARY

100

100

THE UNIVERSITY OF CHICAGO LIBRARY