



Wrocław, 12 września 2025 r.

Nr sprawy: WAZ-B3.6740.326.2025

Nr pisma: WAZ-B3.6740.326.2025.PG1

DECYZJA Nr 2002/2025

Na podstawie art. 36a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz.418) oraz na podstawie art. 104 i 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze zmianami) oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 107 ze zmianami), na wniosek z dnia 04.08.2025r., który złożył Inwestor - Ideal Idea City Park 6 Sp. z o.o.

zmieniam

ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia nr 983/2025, z dnia 12.05.2025 r., zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno – budowlany i udzielającą pozwolenie na budowę, dla Ideal Idea City Park 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, dla inwestycji określonej jako budowę budynku magazynowo - biurowego, pylonu reklamowego, budynku portierni, zbiornika retencyjnego wody opadowej, zbiornika p.poż., pompowni p.poż., zbiornika LNG, instalacji gazowej, wraz z drogami ciągami komunikacji wewnętrznej, naziemnymi miejscami postojowymi, placami manewrowymi oraz infrastrukturą techniczną, lokalizacja inwestycji, Wrocław, obręb Strachowice, AR_2, dz. nr 14/5, części dz. nr 13/2, **przeniesioną Decyzją Prezydenta Wrocławia nr 1495/2025 z dnia 14.07.2025 r.** na inwestora - Ideal Idea City Park 6 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

➤ w zakresie nazwy inwestycji zawartej w sentencji decyzji:

- Nowa nazwa inwestycji: „budowa budynku magazynowo - biurowego, pylonu reklamowego, budynku portierni, wiaty rowerowej, zbiornika retencyjnego wody opadowej, zbiornika p.poż., pompowni p.poż., wraz z drogami ciągami komunikacji wewnętrznej, naziemnymi miejscami postojowymi, placami manewrowymi oraz infrastrukturą techniczną”.

w części dotyczącej projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie projektowanych zmian obejmujących:

➤ w zakresie projektu zagospodarowania terenu m.in.:

- Zmiana powierzchni zabudowy. Zmniejszenie powierzchni biurowej



SWOS-WAZ-00043356/2025

Wydział Architektury i Zabytków
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. +48 71 77 77 77
fax +48 71 77 71 18
waz@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

- budynku oraz zwiększenie powierzchni części magazynowej,
- Zmiana rzędnej posadowienia budynku biurowo magazynowego oraz portierni,
- Zmiana ilości miejsc parkingowych (z 195MP na 180 MP),
- Zmiana gabarytów i lokalizacji retencyjnych zbiorników na deszczówkę (podziemnego oraz naziemnego),
- Dodanie wiaty rowerowej (południowa część działki),
- Likwidacja zbiornika LNG i instalacji gazowej,

➤ w zakresie projektu architektoniczno - budowlanym m.in.:

- Zmiana systemu ogrzewania z kotłowni gazowej na ogrzewanie elektryczne wspomagane panelami fotowoltaicznymi zlokalizowanymi na dachu hali.

oraz **udzielam pozwolenia na budowę i zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu zmian i projekt architektoniczno – budowlany zmian** w zakresie wprowadzanych zmian, z zachowaniem pozostałych warunków decyzji Prezydenta Wrocławia nr 983/2025, z dnia 12.05.2025 r. **Inwestorowi - Ideal Idea City Park 6 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.**

Uzasadnienie

Inwestor - Ideal Idea City Park 6 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, działając przez Pełnomocnika – , wnioskiem z dnia 04.08.2025r. wystąpił o zmianę decyzji Prezydenta Wrocławia nr 983/2025, z dnia 12.05.2025 r., zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno – budowlany i udzielającej pozwolenie na budowę, dla Ideal Idea City Park 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, dla inwestycji określonej jako budowę budynku magazynowo - biurowego, pylonu reklamowego, budynku portierni, zbiornika retencyjnego wody opadowej, zbiornika p.poż., pompowni p.poż., zbiornika LNG, instalacji gazowej, wraz z drogami ciągami komunikacji wewnętrznej, naziemnymi miejscami postojowymi, placami manewrowymi oraz infrastrukturą techniczną, lokalizacja inwestycji, Wrocław, obręb Strachowice, AR_2, dz. nr 14/5, części dz. nr 13/2, przeniesioną Decyzją Prezydenta Wrocławia nr 1495/2025 z dnia 14.07.2025 r. na inwestora - Ideal Idea City Park 6 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Projektant wskazał obszar oddziaływania niniejszej inwestycji jako działki nr: 13/2, 14/5, AR 2, obręb Strachowice we Wrocławiu. Z uwagi na okoliczność, iż stroną postępowania jest wyłącznie Inwestor, organ odstąpił od zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie.

W toku analizy projektu budowlanego zmian stwierdzono, że:

- zgodność projektu zagospodarowania terenu zmian i projektu architektoniczno - budowlanego zmian z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Widłakowej we Wrocławiu. (Uchwała Nr LVI/1725/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010 r. – Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 29 grudnia 2010 r. nr 250 poz. 4204).
- do wniosku dołączono zaświadczenia, aktualne na czas opracowania projektu zagospodarowania terenu zmian i projektu architektoniczno - budowlanego zmian, o przynależności do odpowiednich izb samorządu zawodowego autora dokumentacji i osób opracowujących oraz sprawdzających poszczególne części elementów projektu budowlanego,

- projekt zagospodarowania terenu zmian i projekt architektoniczno - budowlany zmian są kompletne pod względem wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
- projekt zagospodarowania terenu zmian i projekt architektoniczno - budowlany zmian są zgodne z obowiązującymi przepisami w tym przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Z przedłożonych dokumentów wynika, że Inwestor posiada ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia o środowiskowych uwarunkowaniach na podstawie 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112) oraz § 3 ust. 1 pkt 37 lit. b, pkt 54 lit. b i pkt 58 lit b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) dla przedsięwzięcia polegającego na budowę budynku magazynowo - biurowego, pylonu reklamowego, budynku portierni, zbiornika retencyjnego wody opadowej, zbiornika p.poż., pompowni p.poż., wraz z drogami ciągami komunikacji wewnętrznej, naziemnymi miejscami postojowymi, placami manewrowymi oraz infrastrukturą techniczną, lokalizacja inwestycji, Wrocław, obręb Strachowice, AR_2, dz. nr: 13, 14/2 (działki objęte niniejszą decyzją tj. działki o numerach 13/2, 14/5 powstały w wyniku podziału działek o numerach 13 i 14/2). Zgodnie z danymi zawartymi w dokumentacji projektowej, przedmiotowa inwestycja jest zgodna z ustaleniami ww. decyzji.

Załączony do wniosku projekt zagospodarowania terenu zmian oraz projekt architektoniczno - budowlany zmian różnicuje w sposób graficzny i opisowy wprowadzone zmiany, umożliwiając ich identyfikację.

Ponadto do projektu zagospodarowania terenu zmian oraz projektu architektoniczno - budowlanego zmian dołączono oświadczenia projektantów i osób sprawdzających, o którym mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane.

Projekt zagospodarowania terenu zmian i projekt architektoniczno - budowlany zmian zawiera informacje dot. zakresu dopuszczalnych przez zmian w stosunku do rozwiązań przyjętych w opracowaniu.

W związku z ww. okolicznościami należało uznać, że spełnione zostały wymagania określone w art. 36a ust. 3 w nawiązaniu do art. 32 ust. 4 oraz art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

W świetle powyższych okoliczności należało orzec jak w sentencji decyzji, zmieniając ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia nr 983/2025, z dnia 12.05.2025 r., zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno - budowlany i udzielającą pozwolenie na budowę, dla Ideal Idea City Park 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, dla inwestycji określonej jako budowę budynku magazynowo - biurowego, pylonu reklamowego, budynku portierni, zbiornika retencyjnego wody opadowej, zbiornika p.poż., pompowni p.poż., zbiornika LNG, instalacji gazowej, wraz z drogami ciągami komunikacji wewnętrznej, naziemnymi miejscami postojowymi, placami manewrowymi oraz infrastrukturą techniczną, lokalizacja inwestycji, Wrocław, obręb Strachowice, AR_2, dz. nr 14/5, części dz. nr 13/2, przeniesioną Decyzją Prezydenta Wrocławia nr 1495/2025 z dnia 14.07.2025 r. na inwestora - Ideal Idea City Park 6 Spółka z

ograniczoną odpowiedzialnością, w zakresie wskazanym w projekcie zagospodarowania terenu zmian oraz projektu architektoniczno - budowlany zmian, opracowanym w dniu 31 lipca 2025r.

Realizacja inwestycji może być prowadzona w oparciu o projekt zagospodarowania terenu zmian oraz projekt architektoniczno - budowlany zmian, stanowiące załączniki do niniejszej decyzji. Pozostałe uwarunkowania decyzji podstawowej pozostają bez zmian.

Pouczenie

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. 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. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 539,00 zł
na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1154)

Z upoważnienia PREZYDENTA

Elżbieta Łabuz

Kierownik Działu Architektoniczno- budowlanego

*(dokument wydano w postaci elektronicznej
i podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu)*

Załączniki:

1. Projekt zagospodarowania terenu zmian i projekt architektoniczno-budowlany zmian i Załączniki.
2. Klauzula informacyjna realizująca obowiązek wynikający z rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 (RODO).

Otrzymują:

1. – pełnomocnik + zał.,
2. PINB,
3. Wydział Podatków i Opłat
4. aa

Informuję:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:

- a) kierownika budowy - w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy,
 - b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony
- oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;
- 2) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonać zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).