



Wrocław, 25 marca 2026 r.

Nr sprawy: WAZ-B4.6740.306.2025

Nr pisma: WAZ-B4.6740.306.2025.AF6

DECYZJA Nr 560/2026

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 i 36a ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 418 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 i art. 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 1691 z późn. zm.) oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. – o samorządzie powiatowym (jednolity tekst Dz. U. z 2024 r. poz. 107), po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 07.11.2025 r.,

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielam pozwolenia na budowę

dla HCS R. SZYCHLIŃSKI SPÓŁKA KOMANDYTOWA

dla inwestycji obejmującej budowę sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu w instalacje zewnętrzne elektroenergetyczną, teletechniczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym przy ul. Tarnogajskiej 8, 10, al. Armii Krajowej 53, 55, 55a, 57, 57c, 57d, 59, Biskupa Bernarda Bogedaina 12 we Wrocławiu, adres geodezyjny: działki nr 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AR-5, obręb Tarnogaj,

z zachowaniem następujących warunków:

1. Należy zabezpieczyć teren budowy, w tym przed dostępem osób nieupoważnionych.
2. Roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonymi projektami (przestrzegać opinii, uzgodnień i decyzji w nim zawartych) i przy zachowaniu obowiązujących przepisów dotyczących ich realizacji.
3. Zgodnie z art. 85 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, w trakcie prowadzenia robót budowlanych należy stosować metody ograniczające przedostawanie się pyłów do powietrza i jego zanieczyszczenie, w szczególności: mycie pojazdów obsługujących budowę i zabezpieczenie osłonami strefy robót powodujących znaczne zapylenie.



SWOS-WAZ-00014248/2026

4. Należy przestrzegać zapisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.) oraz sposobu zagospodarowania wytworzonych odpadów.
 5. W przypadku stwierdzenia w trakcie robót przygotowawczych lub budowlanych obecności gatunków chronionych lub ich siedlisk, należy uwzględnić ich ochronę w trakcie prowadzonych robót bądź uzyskać zezwolenia właściwych organów na podstawie art. 52 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 13).
 6. Przed oddaniem do użytkowania budynków należy wykonać i przekazać do użytkownika drogowy układ komunikacyjny, zapewniający bezpieczeństwo użytkownika i użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem, odpowiednio do wymagań art. 6 Prawa budowlanego, wykonany zgodnie z umową z zarządcą drogi, podstawa prawna - art. 36 ust 1 pkt 1,5 ustawy Prawo budowlane
- Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

1. Nakładam na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy Prawo budowlane oraz na podstawie § 2 ust. 1 pkt 3 lit a) oraz § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001r. Nr 138, poz. 1554);

UZASADNIENIE

W dniu 07.11.2025 r. Inwestor złożył w tutejszym organie wniosek w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu w instalacje zewnętrzne: elektroenergetyczną, teletechniczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym przy ul. Tarnogajskiej 8, 10, Al. Armii Krajowej 53, 55, 55a, 57, 57c, 57d, 59, Biskupa Bernarda Bogedaina 12 we Wrocławiu, adres geodezyjny: działki nr 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AR-5, obręb Tarnogaj.

Ponieważ wniosek nie spełniał wymagań obowiązujących przepisów, w dniu 21.11.2025 r. organ wezwał do uzupełnienia braków formalnych we wniosku.

W dniu 01.12.2025 r. Inwestor działając przez pełnomocnika dokonał uzupełnienia wskazanych braków.

Zgodnie z wymaganiem art. 61 § 4 k.p.a., strony postępowania zawiadomieniem z dnia 12.12.2025 r. zostały poinformowane o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie oraz o uprawnieniach wynikających z art. 10 k.p.a.

Kompetencje organu administracji architektoniczno-budowlanej zostały określone w art. 35 ust. 1 Prawo budowlane, który stanowi, że przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza: Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:

a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,

- b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach ust. 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,
- c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie: a) (uchylona)
- b) (uchylona)
- c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 samodzielna funkcja techniczna ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego; d) (uchylona)
- 3a) dołączenie:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 pozwolenie na budowę ust. 2 pkt 9 i 10;
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:
 - a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 projekt budowlany ust. 3d pkt 1 – w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;
- 4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:
 - a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 samodzielna funkcja techniczna ust. 7 – w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.
- 5) (uchylony).

Po analizie projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno - budowlanego, dołączonych do wniosku Inwestora, tutejszy organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził konieczność uzupełnienia projektów i przedstawionych w nim rozwiązań. Postanowieniem Prezydenta Wrocławia nr 3852/2025 z dnia 31.12.2025 r., na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, organ nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w terminie do dnia 04.03.2026 r. W dniu 18.02.2026 r. Inwestor uzupełnił projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno – budowlany i załączniki zgodnie z wyżej wymienionymi postanowieniem.

Na podstawie art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a., pismem z dnia 06.03.2026r., tut. organ poinformował strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego oraz o możliwości wypowiedzenia się stron w sprawie zgromadzonego materiału w terminie do dnia 20.03.2026r. Strony nie skorzystały z przysługujących im praw.

Analiza całości akt sprawy wykazała, co następuje:

1. Wniosek Inwestora wraz z elementami projektu budowlanego spełnia warunki określone przepisem art. 32 ust. 4 i art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego niezbędne do wydania wnioskowanej decyzji.
2. Do wniosku Inwestor przedłożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz 3 egzemplarze projektu zagospodarowania terenu, projektu architektoniczno-budowlanego i załączników.

3. Przedłożony projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany wraz z wnioskiem obejmuje m.in.:

- budowę sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i garażami podziemnymi, o łącznej powierzchni zabudowy 10.772 m²
- budowę miejsc postojowych terenowych z przynależnością do lokali usługowych,
- wykonanie terenów utwardzonych o łącznej powierzchni 12.123,96 m²,
- wyznaczenie miejsca na nieczystości stałe,
- urządzenie zieleni niskiej i wysokiej; z projektu wynika, że powierzchnia zieleni, w tym powierzchnia biologicznie czynna stanowi łącznie 14.461,05 m²
- obsługa komunikacyjna do projektowanych budynków została zapewniona poprzez dwa zjazdy z ul. Biskupa Bernarda Bogedaina - droga oznaczona w planie miejscowym 2KDL, jeden zjazd z ul. Armii Krajowej - droga oznaczona w planie miejscowym 1KDGP oraz jeden zjazd z ul. Tarnogajskiej - drogi oznaczonej w planie miejscowym 1KDZ, przy czym budowa zjazdów realizowana będzie wg odrębnego opracowania.

Projekt zagospodarowania terenu nie obejmuje między innymi budowy sieci i przyłączy, które będą realizowane według odrębnego opracowania. Przed przystąpieniem do użytkowania budynku inwestor winien uzyskać stosowne zgody na ich wykonanie, w trybie przewidzianym przepisami ustawy Prawo budowlane. Projekt przewiduje etapowanie realizacyjne inwestycji.

4. W ramach postępowania administracyjnego, wypełniając obowiązek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, organ rozpoznał, że projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno – budowlany, spełniają wymagania określone w tym przepisie. Planowane zamierzenie budowlane jest zgodne z ustaleniem lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie alei Armii Krajowej, ulic Tarnogajskiej i biskupa Bernarda Bogedaina oraz ulicy Nyskiej 66 we Wrocławiu (uchwała Rady Miejskiej Wrocławia Nr LXXIV/1898/23 z dnia 19.10.2023 r.), w tym między innymi:

- § 1 ust. 2 granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określono w załączniku nr 1 – projektowana inwestycja mieszkaniowa oznaczona zgodnie z uchwałą,
- § 2 dla inwestycji mieszkaniowej określa się:
 - powierzchnię użytkową mieszkań minimalną 40 000 m², maksymalną 50 000 m²
 - zaprojektowano powierzchnię użytkową mieszkań wynoszącą 49591,58 m²,
 - liczbę mieszkań minimalną 800, maksymalną 1042 – zaprojektowano 962 mieszkania,
 - w obrębie inwestycji mieszkaniowej na działalność handlową lub usługową zostanie przeznaczona powierzchnia użytkowa w zakresie od 3500 m² do 4500 m², stanowiąca nie więcej niż 10% powierzchni użytkowej mieszkań – zaprojektowano 4447,7 m² powierzchni użytkowej usług, co stanowi mniej niż 10 % powierzchni użytkowej mieszkań,
 - określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu polegające na rozbiórce istniejących obiektów budowlanych, demontażu/unieczynnieniu lub ewentualnej przebudowie wszystkich instalacji podziemnych kolidujących z planowaną zabudową, budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i garażami wbudowanymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną – warunek spełniony,
- załącznik nr 3 do uchwały art. 7 ust. 7 pkt 7 lit. a:
 - liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych minimum 0,8 m.p./mieszkanie oraz min 10 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych - zaprojektowano 825 miejsc postojowych: 778 m.p. dla obsługi mieszkańców,

- 47 miejsc postojowych dla lokali usługowych, z czego 30 z nich zlokalizowanych jest w strefie usytuowania ogólnodostępnego terenu rekreacyjnego z zielenią urządzoną, w obrębie której dopuszcza się wyłącznie ruch kołowy niezbędny do obsługi technicznej inwestycji, zaopatrzenia lokali usługowych oraz pojazdów uprzywilejowanych,
- liczba miejsc postojowych dla rowerów w ilości min. 0,8 m.p./mieszkanie oraz min 10 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych - zaprojektowano 976 miejsc postojowych (w budynku 604, na terenie 372),
- d) załącznik nr 3 do uchwały art.7 ust.7 pkt 7 lit. b:
- podstawową funkcją wszystkich budynków jest funkcja mieszkalna i będzie realizowana na kondygnacjach powyżej pierwszej kondygnacji naziemnej, garaż podziemny, garaż na poziomie parteru oraz lokale usługowe na poziomie parteru i pierwszego piętra - zgodnie z zapisem w uchwale,
- e) załącznik nr 3 do uchwały art.7 ust.7 pkt 7 lit. c:
- wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalny 52 % - zaprojektowano 28,84%,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 25 % (w tym co najmniej 30 % z tej wartości na gruncie rodzimym) - zaprojektowano 26,25% w tym 44,43% z tej wartości na gruncie rodzimym,
 - powierzchnia całkowita naziemna maksymalnie 85 000 m² - zaprojektowano 84 912,85 m²,
 - powierzchnia całkowita kondygnacji podziemnych maksymalnie 35 000 m² - zaprojektowano 27 470,5 m²
 - powierzchnia całkowita maksymalnie 120 000 m² - zaprojektowano 112 383,42m²,
 - liczba kondygnacji naziemnych i wysokość zabudowy - zgodnie z zapisami w uchwale zaprojektowano: budynek A - 10 kondygnacji naziemnych w głównym segmencie, o wysokości 32,53m oraz 14 kondygnacji w strefie podwyższonej zabudowy, o wysokości 45,43m; budynek B - 11 kondygnacji naziemnych w strefie podwyższonej zabudowy, o wysokości 35,98m i 6 kondygnacjach naziemnych w pozostałej części obiektu, o wysokości 19,98m; budynek C - 11 kondygnacji naziemnych w strefie podwyższonej zabudowy, o wysokości 35,98m i 6 kondygnacjach naziemnych w pozostałej części obiektu, o wysokości 19,98m; budynek D - 8 kondygnacji naziemnych w głównym segmencie, o wysokości 25,98m oraz 5-6 kondygnacji naziemnych w skrzydle południowym; budynek E - 8 kondygnacji naziemnych w głównym segmencie, o wysokości 25,98m oraz 6 kondygnacji naziemnych w skrzydle południowym; budynek F - 8 kondygnacji naziemnych w głównym segmencie, o wysokości 25,98m oraz 6 kondygnacji naziemnych w skrzydle południowym;
- f) załącznik nr 4 do uchwały planowany sposób zagospodarowania terenu - zamierzenie budowlane jest zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały m.inn. projektowane budynki zlokalizowano z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, strefy podwyższonej zabudowy, strefy lokalizacji funkcji usługowych na pierwszej kondygnacji naziemnej budynków, przewidziano strefę usytuowania ogólnodostępnego terenu rekreacyjnego z zielenią urządzoną, strefy ogólnodostępnych wewnątrz kwartału zabudowy z zielenią urządzoną.
5. Organ dokonał sprawdzenia zgodności projektu zagospodarowania terenu z przepisami techniczno-budowlanymi, w tym z wymaganiami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Stwierdził, że zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia, budynki zwrócone ścianami z oknami i drzwiami usytuowano w odległości powyżej 4m od granic działki budowlanej. Z projektu wynika, że lokalizacja budynków nie ma wpływu

na ograniczenie naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi zarówno w projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, ani w zabudowie sąsiedniej istniejącej oraz projektowanej na działkach sąsiednich – zgodnie z § 13 ww. rozporządzenia, a także na nasłonecznienie pokoi mieszkalnych w projektowanych budynkach mieszkalnych oraz pomieszczeń przeznaczonych do zbiorowego przebywania dzieci w szkole, o których mowa w § 60 rozporządzenia. Stosowne analizy nasłonecznienia i przesłaniania wraz z wnioskami zostały zamieszczone na str. 28-33 oraz rysunkach nr A.N.1.1-A.P.7.08 projektu zagospodarowania terenu. Projektowane budynki, z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, o którym mowa § 271 ust. 1 rozporządzenia, usytuowano w odległości powyżej 8m od budynków w zabudowie sąsiedniej. Zgodność przedłożonego projektu zagospodarowania terenu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej stwierdził w dniu 13.02.2026r. bez uwag rzeczoznawca do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych

6. Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno – budowlany spełnia wymogi rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1679 z późn. zm.),

7. Przedłożone projekty są kompletne oraz dołączono do nich, m.in.:

- decyzję Prezydenta Wrocławia znak WSR-OS.6220.98.2025.AN z dnia 03.12.2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, zmieniającą decyzję WSR-OS.62220.126.2022.AN z dn. 20.04.2023 r.,
- zaświadczenia z dnia 03.12.2025 r. (VCC.4200.142-3.2025.KR, VCC.4200.143-3.2025.KR, VCC.4200.144-3.2025.KR, VCC.4200.145-3.2025.KR, VCC.4200.146-3.2025.KR) Kierownika Nadzoru we Wrocławiu Wodnego Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zawiadamiające o braku sprzeciwu do zgłoszeń wodnoprawnych dot. odwodnienia wód z wykopów budowlanych,
- opinię geotechniczną z października 2022 r. sporządzoną przez
- decyzję Prezydenta Wrocławia znak WSR-GK.6541.5.202.MR.AW z dnia 06.03.2025 r. zatwierdzającą dokumentację geologiczno- inżynierską dla oceny warunków geologiczno-inżynierskich podłoża,
- decyzję z dnia 4.08.2025 r. nr WSI.515.15.2024.JR.9 od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu ustalającą plan remediacji historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi,
- decyzję Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora zabytków nr 3267/2025 z dnia 09.10.2025 r. dotyczącą pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych
- decyzję nr 190/2025 z dnia 29.07.2025 r. Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu, zezwalającą na zjazdy z dróg publicznych ul. Armii Krajowej, ul. Biskupa Bernarda Bogedaina, ul. Tarnogajskiej;
- uzgodnienie projektu zagospodarowania terenu z dnia 13.02.2026r. rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych stwierdzające zgodność projektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej bez uwag;
- uzgodnienie projektu architektoniczno-budowlanego z dnia 07.11.2025r. rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych stwierdzające zgodność projektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej bez uwag;

- uzgodnienie z dnia 13.02.2026r. rzeczoznawcy do spraw sanitarnohigienicznych pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych bez zastrzeżeń;
- uzgodnienie z dnia 06.11.2025r. rzeczoznawcy do spraw sanitarnohigienicznych pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych bez zastrzeżeń;
- informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia do planu (BIOZ),

Planowana inwestycja została zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany są zgodne z decyzją Prezydenta Wrocławia znak WSR-OS.6220.98.2025.AN z dnia 03.12.2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach. Do projektu dołączono operat akustyczny. Teren inwestycji nie jest objęty formą ochrony przyrody. Ze względu na rodzaj i położenie nie będzie oddziaływać na obszar Natura 2000. Projekty są kompletne i posiadają zaświadczenia, o których mowa w art. 12 ust. 7 (art. 35 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy) oraz są wykonane przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektów zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 (art. 35 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy). Ponadto projektanci i odpowiednio projektanci sprawdzający dołączyli oświadczenia o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej - na podstawie art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy - Prawo budowlane. Uwzględniając powyższe, w związku ze spełnieniem przez Inwestora wymagań art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z art. 35 ust. 4, w myśl którego nie można odmówić Inwestorowi wydania decyzji o pozwoleniu na budowę po spełnieniu wymagań wyżej wymienionych przepisów wcześniej wspomnianej ustawy - orzekam 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. 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.

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 roku (Dz. U. 2023.poz. 2111 ze zm.)

Z up. PREZYDENTA

Kamila Borkowska

KIEROWNIK DZIAŁU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

(dokument podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu)

Załączniki:

1. Projekt zagospodarowania terenu – 3 egz.
2. projekt architektoniczno – budowlany – 3 egz. (1 egz. = 6 tomów)
3. załączniki – 3 egz.

Otrzymują:

1. (pełnomocnik HCS R. Szychliński sp. komandytowa)
+ zał. nr 1 – 1 egz., zał. nr 2 – 1 egz. (6 tomów), zał. nr 3 – 1 egz.
2. HCS R. Szychliński sp. komandytowa
3. TOSCOM DEVELOPMENT BERNARDYŃSKA 1 T. SZYCHLIŃSKI SPÓŁKA
KOMANDYTOWA
4. JMK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
5. LOKUM DEWELOPER FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY
6. MBS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
7. („JAKS” Drukarnia s.c.)
8. („JAKS” Drukarnia s.c.)
9. WAZ aa + zał. nr 1 – 1 egz., zał. nr 2 – 1 egz. (6 tomów), zał. nr 3 – 1 egz.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia + zał. nr 1
– 1 egz., zał. nr 2 – 1 egz. (6 tomów), zał. nr 3 – 1 egz.
2. Wydział Podatków i Opłat

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach 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 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jednolity tekst Dz. U. z 2024r. poz. 1112 z późn. zmian.).

Ponadto 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, 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, albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-2, 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 włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII 3. (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).

4. 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).

5. 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).

6. 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).