



Wrocław, 8 kwietnia 2026 r.

Nr sprawy: WAZ-B3.6740.405.2025

Nr pisma: WAZ-B3.6740.405.2025.KK6

DECYZJA Nr 651/2026

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz.418) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1684), po rozpatrzeniu wniosku w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę złożonego w dniu 07.11.2025,

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

dla:

Lotnicza 100 Sp. z o.o.,

dla inwestycji pn.: budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, lokalizacja inwestycji: ul. Lotnicza 100, Wrocław, obręb Gądów Mały, AR_2, dz. nr 3/10, 3/30, 12/1, 3/27,

z zachowaniem następujących warunków:

1. należy przestrzegać ustaleń, opinii i uzgodnień zawartych w dokumentacji projektowej;
2. zgodnie z art. 85 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska - w trakcie prowadzenia robót budowlanych i rozbiórkowych należy stosować metody ograniczające przedostanie się pyłów do powietrza i jego zanieczyszczenie, w szczególności: mycie pojazdów obsługujących budowę i zabezpieczenie osłonami strefy robót powodujących znaczne zapylenie,
3. obszar prac budowlanych należy zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych,
4. roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno-budowlanym przy zachowaniu obowiązujących przepisów dotyczących ich realizacji,



SWOS-WAZ-00016885/2026

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 i pkt 4 oraz art. 42 ust. 1 lit. a) i ust. 2 lit. a) ustawy – Prawo budowlane.

Uzasadnienie

W dniu 07.11.2025 Inwestor – Lotnicza 100 Sp. z o.o., działając przez Pełnomocnika – _____, złożył w tut. organie wniosek w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji określonej jako budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, lokalizacja inwestycji ul. Lotnicza 100, Wrocław, obręb Gądów Mały, AR_2, dz. nr 3/10, 3/30, 12/1, 3/27.

Do wniosku o pozwolenie na budowę (uzupełnionego w dniu 15.12.2025 r. zgodnie z wezwaniem do uzupełnienia braków formalnych z dnia 20 listopada 2025 r.) dołączono: oświadczenie Inwestora o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego wraz z załącznikami, Uchwałę Nr LXXVI/1980/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie ulicy Lotniczej („Lotnicza 100 - Północ”) oraz ulicy Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu, pełnomocnictwo oraz oświadczenie o możliwości podłączenia projektowanego obiektu do sieci ciepłowniczej.

Organ ustalił krąg stron postępowania w przedmiotowej sprawie i pismem z dnia 18 grudnia 2025 r. zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz o uprawnieniach wynikających z art. 10 § 1 k.p.a. Strony skorzystały z przysługujących im uprawnień w toku postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę (...) 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 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. 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) wymaganych opinii, uzgodnień , pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,

- c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
 - d) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10,
4. posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

W razie stwierdzenia naruszeń w zakresie określonym w ust. 1, organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.

W wyniku sprawdzenia złożonego projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego organ stwierdził, że dokumentacja nie spełnia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 ustawy, w związku z czym organ postanowieniem nr 68/2026 z dnia 12 stycznia 2026 r. nałożył na Inwestora obowiązek uzupełnienia oraz dostosowania wniosku i projektu do wymogów obowiązujących przepisów.

W dniu 05.03.2026 r. Pełnomocnik Inwestora przedłożył uzupełnioną dokumentację projektową.

W dniu 13.03.2026 r. jedna ze stron postępowania, złożyła w tut. organie wniosek o zawieszenie postępowania z urzędu, do czasu prawomocnego zakończenia postępowania sądowo-administracyjnego toczącego się przed Naczelnym Sądem Administracyjnym pod sygn. akt III OSK 1389/25, wskazując, że cyt. „decyzja środowiskowa nr WSR-OS.6220.58.2022.AP wydana przez Prezydenta Miasta Wrocławia i stanowiąca podstawę uchwalenia uchwały lokalizacyjnej planowanej inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami, garażami podziemnymi i zagospodarowaniem terenu na terenie działek numer: dz. nr 3/10, 3/30, 12,1, 3,27, AM-2, obręb Gądów Mały, została uchylona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu wyrokiem z dnia 27 marca 2025 r., sygn. akt: II SA/Wr 393/23”.

Tut. organ po przeanalizowaniu sprawy stwierdził, że postępowanie w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla przedmiotowej inwestycji prowadzone jest w oparciu o ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia z dnia 12 lipca 2023 r. (WSROS.6220.150.2022.AP.BD), zatem decyzja Prezydenta Wrocławia z dnia 3 kwietnia 2023 r. (WSR-OS.6220.58.2022.AP) nie jest dokumentem, który ma zastosowanie w przedmiotowej sprawie. Wobec powyższego stwierdzono, że rozstrzygnięcie sądu administracyjnego w sprawie decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 3 kwietnia 2023 r. (WSR-OS.6220.58.2022.AP) nie stanowi prejudykatu w niniejszej sprawie, albowiem postępowanie niniejsze toczy się na podstawie decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 12 lipca 2023 r. (WSROS.6220.150.2022.AP.BD). W związku z ww. okolicznościami, nie zaszyły przesłanki wskazane w art. 97 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, stanowiące podstawę do zawieszenia postępowania z urzędu.

W związku z powyższym, tut. organ postanowieniem nr 844/2026 z dnia 19 marca 2026 r. odmówił zawieszenia z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla przedmiotowej inwestycji.

W dniu 19 marca 2026 r. organ zawiadomił strony postępowania o zakończeniu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz o uprawnieniach wynikających z art. 10 § 1 K.p.a., wyznaczając termin wypowiedzenia się co do zgromadzonych materiałów do 02.04.2026 r. Strony postępowania skorzystały z przysługujących im uprawnień.

Organ przeanalizował zakres wnioskowany przez Inwestora i ustalił, że projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno - budowlany oraz wniosek obejmują m.in.:

- budowę 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami, garażami podziemnymi;
- budowę linii WLZ;
- budowę zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej wraz ze szczelnym zbiornikiem retencyjnym;
- budowę drogi dojazdowej, drogi pożarowej, miejsc postojowych;
- budowę placu zabaw;
- utwardzenie terenu;
- urządzenie zieleni.

dokumentacja projektowa i wniosek nie obejmują m.in.:

- budowy przyłącza wodociągowego;
- budowy przyłącza kanalizacji sanitarnej;
- budowy przyłącza ciepłowniczego;
- budowy przyłącza elektroenergetycznego.

Wyżej wymienione przyłącza zrealizowane zostaną według odrębnego opracowania. Przed przystąpieniem do użytkowania budynków Inwestor powinien uzyskać stosowne zgody na ich wykonanie w trybie przewidzianym przepisami ustawy Prawo budowlane oraz je zrealizować.

Projekt zakłada etapowanie niniejszej inwestycji. Zgodnie z przedłożoną dokumentacją projektową, w 1 etapie planuje się wykonać budynek B wraz z garażem podziemnym – część B1 oraz B2, w 2 etapie: budynek A wraz z garażem podziemnym – część A1 oraz A2, w 3 etapie: budynek C wraz z garażem podziemnym – część C1 oraz C2.

Dla przedmiotowej inwestycji obowiązują ustalenia Uchwały Nr LXXVI/1980/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie ulicy Lotniczej („Lotnicza 100 - Północ”) oraz ulicy Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu.

W § 1 ust. 1 pkt 1 ww. uchwały, ustalono lokalizację inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną.

Stwierdzono, że przedmiot inwestycji jest zgodny z ustaleniami ww. uchwały. W ramach inwestycji zaprojektowano 3 budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami, garażami podziemnymi i zagospodarowaniem terenu.

W stosunku do zapisów ww. uchwały spełnione są m.in. następujące parametry, w związku z zapisami:

- § 2 ust. 1 pkt 1 - określa się powierzchnię użytkową mieszkań: a) minimalną - 21 360 m², b) maksymalną - 26 700 m² – wg projektu powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi łącznie 26681,44 m²;
- § 2 ust. 1 pkt 2 - określa się liczbę mieszkań: a) minimalną - 350, b) maksymalną – 556 – zaprojektowano łącznie 555 mieszkań;
- § 2 ust. 1 pkt 3 - określa się, że w obrębie inwestycji mieszkaniowej na działalność handlową lub usługową zostanie przeznaczona powierzchnia użytkowa w zakresie od 2200 m² do 4920 m², stanowiąca nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej mieszkań – wg projektu powierzchnia przeznaczona na działalność handlową lub usługową stanowi 9,60% powierzchni użytkowej mieszkań, tj. 2562,88 m²;

W stosunku do zapisów zawartych w załączniku nr 3 do ww. uchwały spełnione są m.in. następujące parametry, w związku z zapisami:

- Planowany sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych: odprowadzanie wód do istniejącego kanału Dn600 z wylotem do rzeki Ślęzy, obsługujący cały teren Inwestycji (Inwestor posiada zgodę wodnoprawną na zrzut wód opadowych w ilości maksymalnej 365,89 l/s) - wg projektu odprowadzenie wód opadowych inwestycji mieszkaniowej nastąpi do istniejącego kanału Dn600 z wylotem do rzeki Ślęzy;
- Planowana max liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych nie więcej niż 562m.p. Dopuszcza się lokalizowanie nie więcej niż 15% z ogólnej ilości miejsc postojowych jako parkingów abonamentowych na działkach Inwestora (nr 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/22, 3/21, 3/23, 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały), położonych przy ul. Lotniczej 100, 102 we Wrocławiu – zaprojektowano 471 miejsc postojowych na terenie objętym wnioskiem;
- do obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej: nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 75 m², przy czym dopuszcza się miejsca postojowe zależne, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 55 do 74,99 m², nie mniej niż 0,8 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny o powierzchni od 42 do 54,99 m², nie mniej niż 0,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny o powierzchni poniżej 41,99 m² – zaprojektowano 134 miejsca postojowe dla budynku A, 132 miejsca dla budynku B i 131 miejsc dla budynku C, co spełnia wymagania ww. uchwały;
- do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową: 12,5 miejsca parkingowego na 1000 m² powierzchni użytkowej tych funkcji; nie więcej niż 62 miejsc postojowych – zaprojektowano 32 miejsca postojowe dla części handlowo-usługowej, co spełnia wymagania ww. uchwały;
- Planowana max liczba miejsc postojowych dla rowerów: do obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej: nie mniej niż 0,5 miejsca parkingowo na mieszkanie, nie więcej niż 278 miejsc – zaprojektowano 278 miejsc postojowych dla rowerów;
- miejsca gromadzenia odpadów stałych planowane są jako wyodrębnione pomieszczenia w parterach budynków, dostępne z zewnątrz oraz dostępne

- dla osób niepełnosprawnych – zaprojektowano miejsca gromadzenia odpadów stałych w każdym projektowanym budynku na parterze, dostępne z zewnątrz oraz dostępne dla osób niepełnosprawnych;
- W ramach inwestycji mieszkaniowej, zostaną zrealizowane/zbudowane: - budynki inwestycji mieszkaniowej o następujących funkcjach: mieszkaniowe wielorodzinne – funkcja główna – na kondygnacjach od 1 do 14 – zaprojektowano 3 budynki mieszkalne wielorodzinne, funkcja główna na kondygnacjach 2-14;
 - usługowe lub handlowe nieuciążliwe o charakterze lokalnym – funkcja uzupełniająca – zlokalizowana na kondygnacji 1 i ewentualnie 2 (czyli na parterze i ewentualnie 1 piętrze) – zaprojektowano lokale usługowe i handlowe na parterach (kondygnacja 1) każdego budynku;
 - garaże wielostanowiskowe dla samochodów osobowych i rowerów – funkcja uzupełniająca – zlokalizowane na kondygnacjach 1 (parterze), ewentualnie 2 (pierwszym piętrze) oraz maksymalnie 2 kondygnacjach podziemnych – zaprojektowano garaż podziemny jednokondygnacyjny na kondygnacji -1 w każdym budynku oraz dwa garaże na kondygnacji 1 (parter) w budynku C;
 - pomieszczenia techniczne (w tym m. in. węzły cieplne, pomieszczenia przyłączy, stacje transformatorowe, rozdzielnie elektryczne, separatory substancji ropopochodnych i inne niezbędne) zlokalizowane na kondygnacji 1 (parter) i -1 (podziemnej) – zaprojektowano pomieszczenia techniczne na kondygnacji -1 (garaż podziemny) oraz kondygnacji 1 (parter);
 - zieleń na części stropodachów – zaprojektowano zieleń na stropodachu każdego budynku nad parterem;
 - w przypadku inwestycji, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 3 uchwały, w sytuacji braku uzgodnienia przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków realizacji nadbudowy i rozbudowy Szkoły Podstawowej nr 19 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 7 przy ul. Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu, na działce nr 40 AM-15, obręb Pilczyce, inwestor wybuduje w granicach inwestycji mieszkaniowej budynek z lokalem dostosowanym do potrzeb 4 oddziałowego przedszkola, który przekaze Gminie Wrocław - przedłożono pozytywną opinię Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ws. realizacji ww. inwestycji towarzyszącej (realizowanej wg odrębnego opracowania);
 - zagospodarowanie terenu i / lub części stropodachów, zgodnie z załącznikiem nr 18A, obejmujące: ciągi piesze między budynkami, tereny ogólnodostępne z elementami zieleni, małą architekturą, w tym infrastrukturą wypoczynkową i rekreacyjną lub sportową, (dalej: skwery ogólnodostępne), boiska, elementy zieleni i małej architektury, place zabaw, dojazdy do planowanych budynków – zaprojektowano na terenie inwestycji ciągi piesze między budynkami, tereny ogólnodostępne w formie 2 skwerów, dwa boiska, elementy zieleni, plac zabaw, dojazdy do budynków;
 - Obsługa komunikacyjna samochodowa budynków inwestycji mieszkaniowej: z ulicy Lotniczej; z planowanych dróg wewnętrznych i planowanych dojazdów do budynków – wg projektu obsługa komunikacyjna inwestycji będzie odbywać się z ulicy Lotniczej poprzez projektowany łącznik drogi lokalnej, dalej przez drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne;

- powierzchnia zabudowy w obrysie kondygnacji mieszkalnej: ok. 3 300 (ok. 18% powierzchni zabudowy) – wg projektu powierzchnia zabudowy w obrysie kondygnacji mieszkalnej wynosi 2908,44 m²;
- powierzchnia zabudowy kondygnacji przyziemia: ok. 7 290 m² (max do 40% PTIM) – wg projektu powierzchnia zabudowy kondygnacji przyziemia wynosi 4467,34 m² (21,13% PTIM);
- wskaźnik powierzchni zabudowy: max do 40% PTIM wg projektu powierzchnia zabudowy wynosi 4504 m² (21,30% PTIM);
- powierzchnia biologicznie czynna: ok. 5 287 m² (min 25% PTIM) – wg projektu powierzchnia biologicznie czynna wynosi 5396,22 m² (25,52% PTIM);
- powierzchnia użytkowa nadziemna mieszkań i usług: max 31 620 m² – wg projektu powierzchnia użytkowa nadziemna mieszkań i usług wynosi 29 244,32 m²;
- Maksymalna wysokość budynku przy głównym wejściu do budynku: max 52 m n.p.t. – wg projektu ww. wysokość wynosi 45 m dla budynku A i B oraz 44,5 m dla budynku C;
- Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: do 14 – zaprojektowano 14 kondygnacji nadziemnych;
- Maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: max 2 – zaprojektowano jedną kondygnację podziemną.

Ponadto Inwestor przedłożył:

- Decyzję nr 2040/2025 z dnia 30.06.2025 r. Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o pozwoleniu na prowadzenie badań archeologicznych na obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego i historycznego, w strefie ochrony zabytków archeologicznych, w zasięgu oddziaływania stanowisk archeologicznych nr 438 oraz 439 w związku z inwestycją: budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, dz. nr 3/10, oraz cz. dz. nr 3/11, 12, 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały, ul. Lotnicza, Wrocław; znak sprawy: WZA.5161.785.2025.SJ, Rkp 17091, 29533;
- Uzgodnienie obsługi komunikacyjnej ZDiUM z dnia 31.07.2025 r. dot. obsługi komunikacyjnej zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. nr 3/10, 3/11, 3/12 oraz cz. dz. 12, 3/21 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały, poprzez planowany zjazd i budowę łącznika drogowego ul. Lotnicza – ul. Stargardzka do drogi publicznej ul. Lotnicza (dz. nr 2, AM-2, obręb Gądów Mały) będącej w zarządzie ZDiUM, znak pisma: TUU.4460.70.RPW/92570/2024.139366.2025.MKO;
- Decyzję Dyrektora Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu nr 147/2025 z dnia 21 lipca 2025 r. zatwierdzającą podział nieruchomości położonej przy ul. Lotniczej nr: 100, 102, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków miasta Wrocławia obrębu Gądów Mały jako działka nr 3/24 AM 2, w wyniku którego powstały: działka nr 3/25 AM 2, działka nr 3/26 AM 2 położona przy ul. Lotniczej nr: 100, 102, działka nr 3/27 AM 2, działka nr 3/28 AM 2, działka nr 3/29 AM 2;
- Decyzję Dyrektora Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu nr 186/2025 z dnia 5 września 2025 r. zatwierdzającą podział

- nieruchomości oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu Gądów Mały jako: działka nr 12 AM 2 położona przy ul. Lotniczej 104, w wyniku którego powstały: działka nr 12/1 AM 2, działka nr 12/2 AM 2, działka nr 12/3 AM 2 położona przy ul. Lotniczej nr 104; działka nr 3/11 AM 2, w wyniku którego powstały: działka nr 3/30 AM 2, działka nr 3/31 AM 2; działka nr 3/21 AM 2, w wyniku którego powstały: działka nr 3/32 AM 2, działka nr 3/33 AM 2; działka nr 3/22 AM 2, w wyniku którego powstały: działka nr 3/34 AM 2, działka nr 3/35 AM 2;
- Zaświadczenie z dnia 13.01.2026 r. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o niewniesieniu sprzeciwu w związku ze zgłoszeniem wodnoprawnym złożonym w dniu 15.09.2025 r. dla odprowadzania wód z wykopów budowlanych lub z próbnych pompowań otworów hydrogeologicznych w związku z realizacją inwestycji polegającej na budowie budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi na terenie dz. nr 3/10 oraz fragmentach działek nr 3/11, 3/24, 12, AM-2 obręb Gądów Mały, m. Wrocław, znak sprawy: VCC.4200.121-6.2025.MC;
 - Pozytywną opinię Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 01.09.2025 r., znak sprawy: WZN.5183.3027.2025.HC, dot. nadbudowy południowej części budynku w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 7 przy ul. Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu;
 - Decyzję Prezydenta Wrocławia z dnia 07.02.2017 r. – pozwolenie wodnoprawne w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z części terenu Bazy Sprzętu zlokalizowanej przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu w ilości $Q=365/89$ l/s istniejącym wylotem do rzeki Ślęzy, znak sprawy: WSR-E.6341.205.2016.BK;
 - Decyzję Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, znak sprawy: WR.ZUZ.5.4211.3.2020.SK, przenoszącą na spółkę Lotnicza 100 Sp. z o.o. prawa i obowiązki wynikające z pozwolenia wodnoprawnego – decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 07.02.2017 r., znak WSR-E.6341.205.2016.BK;
 - Decyzję Prezydenta Wrocławia z dnia 12 lipca 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko (znak pisma: WSR-OS.6220.150.2022.AP.BD).

Elementy projektu budowlanego zostały wykonane przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego. Przedłożono aktualne na czas opracowania projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, zaświadczenia o przynależności projektantów do odpowiednich izb samorządu zawodowego, dla projektantów niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane.

Do projektów dołączono oświadczenia projektantów o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej wraz z informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Elementy projektu budowlanego zostały uzgodnione w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej oraz warunków higieniczno-sanitarnych.

W toku analizy projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego stwierdzono, że inwestycja nie narusza przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Lokalizacja przedmiotowej inwestycji spełnia wymagania określone w przepisie § 12 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Przyjęte rozwiązania projektowe zapewniają pozostawienie wód opadowych na terenie działki inwestycyjnej i nie wpływają na zmianę stosunków wodnych na działkach sąsiednich, zgodnie z § 29.

Z analizy przyjętych rozwiązań projektowych wynika, że inwestycja nie narusza ustaleń przepisu § 13 i 60 rozporządzenia.

Przedmiotowa inwestycja z uwagi na parametry i przyjęte rozwiązania projektowe wymagała uzyskania decyzji środowiskowej. Stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja jest zgodna z ustaleniami ostatecznej decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 12.07.2023 r. (WSR-OS.6220.150.2022.AP.BD), ustalającej środowiskowe uwarunkowania dla zamierzenia obejmującego budowę pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną. Ograniczenia i obowiązki określone w ww. decyzji mają zastosowanie dla przedmiotowego zamierzenia oraz dla inwestycji będącej przedmiotem odrębnego postępowania, polegającej na budowie 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Lotniczej 104, jak również inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie pierwszego odcinka łącznika drogowego Stargardzka-Lotnicza. Przedłożono rozliczenie z wymaganiami ww. decyzji, opracowane łącznie dla wszystkich trzech inwestycji objętych ww. decyzją, w którym wykazano, że przedłożona dokumentacja projektowa spełnia środowiskowe uwarunkowania zawarte w decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 12 lipca 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko (znak pisma: WSR-OS.6220.150.2022.AP.BD) i jest zgodna z ustaleniami ww. decyzji.

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

W myśl art. 35 ust. 4, który obliguje organ do wydania decyzji w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 ww. artykułu oraz w art. 32 ust. 4, stwierdzono brak podstaw do odmowy wydania decyzji o pozwolenia na budowę. Po rozpatrzeniu wniosku od strony faktycznej i prawnej orzeczono 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.

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 741 zł
na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1154 ze zmianami)

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, projekt architektoniczno-budowlany i załączniki – 3 egz.

Otrzymują:

1. – Pełnomocnik Inwestora + zał. nr 1 (1 egz. dokumentacji)
2. GC DEWELOPER OXFORD 24 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
3. reprezentowany przez pełnomocnika
4. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu
5. RM GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ STARGARDZKA SPÓŁKA KOMANDYTOWA
6. NUTIT REAL ESTATE FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY
- 7.
- 8.
9. Gmina Wrocław - Departament Nieruchomości i Eksploatacji UM Wrocławia
10. POLSKIE KOLEJE PAŃSTWOWE SPÓŁKA AKCYJNA
11. PINB dla miasta Wrocławia + zał. nr 1 (1 egz. dokumentacji)
12. Wydział Podatków i Opłat
13. aa + zał. nr 1 (1 egz. dokumentacji)

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 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Ponadto informuję że:

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).