



Wrocław, 27 kwietnia 2026 r.

Nr sprawy: WAZ-B1.6740.143.2024

Nr pisma: WAZ-B1.6740.143.2024.ZZ11

DECYZJA Nr 803/2026

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 2026 r., poz.524) 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 26.03.2024 r.

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

dla: Olczyk Sp. z o.o. Lokum Góralska Sp.j., ul. Krawiecka 1, 50-148 Wrocław,

dla inwestycji: budowa budynku mieszkalno-usługowego segment A, B, C, D wraz z zagospodarowaniem terenu, lokalizacja inwestycji ul. Robotnicza 24-36, Wrocław, obręb Stare Miasto, AR_21, dz. nr 18/1, część dz. nr 18/2, 18/5, 4/3, z zachowaniem następujących warunków:

1. należy przestrzegać ustaleń i opinii zawartych w projekcie budowlanym, załączonych uzgodnieniach, a także w obowiązujących przepisach techniczno-budowlanych oraz dotyczących realizacji robót budowlanych określonych w art. 41 i 42 Prawa budowlanego;
2. należy ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w odpowiedniej specjalności, zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 3a i § 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U. Nr 138, poz. 1554);
3. w przypadku stwierdzenia w trakcie robót przygotowawczych lub budowlanych, obecności gatunków chronionych zwierząt lub ich siedlisk, należy uwzględnić ich ochronę w trakcie prowadzonych robót bądź uzyskać w trybie art. 56 ustawy o ochronie przyrody zezwolenie właściwych organów na czynności podlegające zakazom wobec gatunków objętych ochroną prawną;
4. w trakcie prowadzenia robót budowlanych należy stosować metody ograniczające przedostawanie się pyłów do powietrza i jego zanieczyszczenie,



SWOS-WAZ-00020037/2026

w szczególności: mycie pojazdów obsługujących budowę i zabezpieczenie strefy robót powodujących znaczne zapylenie, zgodnie z art. 85 ustawy z dn. 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska; wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane.

Uzasadnienie

W dniu 26.03.2024 r. Inwestor, działając przez Pełnomocnika – , złożył w tutejszym organie wniosek w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji określonej jako budowa budynku mieszkalno-usługowego wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej przy ul. Robotniczej 24-36 we Wrocławiu, na części działki nr 18, AR_21, obręb Stare Miasto. Do wniosku, uzupełnionego w dniu 19.04.2024 r. (po wezwaniu z dnia 08.04.2024 r.) dołączone zostały dokumenty określone w art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego, a w tym oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla działki nr 18, AR_21, obręb stare Miasto, złożone przez osobę uprawnioną do reprezentowania Inwestora zgodnie z KRS, na dzień złożenia wniosku, oświadczenie projektanta o możliwości podłączenia obiektu do sieci ciepłowniczej oraz 3 egzemplarze elementów projektu budowlanego (projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany, załączniki). Rozpatrując przedmiotowy wniosek, tutejszy organ, na podstawie obszaru oddziaływania projektowanej inwestycji, określonego przez projektanta, na podstawie art. 20 ust. 1 pkt 1c ustawy Prawo budowlane, zawiadomił Strony postępowania, zgodnie z art. 61 § 4 Kpa, o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, a także o uprawnieniach wynikających z art. 10 Kpa - zawiadomienie z dnia 14.05.2024 r. Po sprawdzeniu dołączonych do wniosku projektów w zakresie wynikającym z przepisów ustawy Prawo budowlane stwierdzono występujące w nich braki i zgodnie z przepisami art. 35 ust. 3 wymienionej ustawy, nałożono na Inwestora obowiązek ich usunięcia w terminie do dnia 31.07.2024 r. - postanowienie Prezydenta Wrocławia nr 1677/2024 z dnia 07.06.2024 r. Po sprawdzeniu dołączonych projektów, w zakresie wynikającym z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, stwierdzono występujące w nich braki i zgodnie z przepisami art. 35 ust. 3 wymienionej ustawy, nałożono na Inwestora obowiązek ich usunięcia w terminie do dnia 15.07.2024 r. - postanowienie Prezydenta Wrocławia nr 1566/2024 z dnia 28.05.2024 r. W dniu 17.06.2024 r. pełnomocnik Inwestora złożył wniosek o zawieszenie prowadzonego postępowania w związku z przedłużającym się postępowaniem o uzgodnienie obsługi komunikacyjnej ze ZDiUM dla wnioskowanej inwestycji. Przychylając się do wniosku Inwestora, postanowieniem Prezydenta Wrocławia nr 1804/2024 z dnia 19.06.2024 r. tutejszy organ zawiesił prowadzone postępowanie w przedmiotowej sprawie. W dniu 17.11.2025 r. do tutejszego organu wpłynął wniosek Pełnomocnika Inwestora – , o podjęcie zawieszono postępowania. Do niniejszego wniosku dołączone zostały 3 egzemplarze projektów (zagospodarowania terenu oraz architektoniczno-budowlany i załączniki) wraz z pismem zawierającym wyjaśnienia do postanowienia Prezydenta Wrocławia Nr 1566/2024 z dnia 28.05.2026 r. Do uzupełnienia dołączono również nowy wniosek o pozwoleniu na budowę, którym skorygowana została nazwa inwestycji na „budowa budynku mieszkalno-usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu” przy ul. robotniczej 24-36 we Wrocławiu, a także w związku z podziałem działki nr

18, aktualna lokalizacja inwestycji ma obejmować dz. nr 18/1 oraz część dz. nr 18/2, 18/5, 4/3, AR_21, obręb Stare Miasto. Do uzupełnienia dołączone zostało również nowe pełnomocnictwo oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla wyżej wymienionych nieruchomości, podpisane przez osobę uprawnioną do reprezentowania Inwestora zgodnie z KRS.

W dniach 14.01.2026 r. i 15.01.2026 r. do tutejszego urzędu wpłynęło uzupełnienie wniosku, zawierające m.in. oświadczenie Inwestora dotyczące realizacji inwestycji drogowych – zobowiązanie Inwestora do budowy układu drogowego w ul. Robotniczej od ul. Góralskiej do terenów oznaczonych w planie miejscowym symbolem 2KDD, na działkach nr 1, 2/1, AR_20 i nr 1, 2/7, 2/8, 4/3, AR_21 i nr 14/4, 14/5, AR_11, obręb stare Miasto.

Z uwagi na ustąpienie przyczyny uzasadniającej zawieszenie postępowania postanowieniem Prezydenta Wrocławia Nr 660/2025 z dnia 04.03.2026 r. podjęte zostało postępowanie w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Po analizie uzupełnionych projektów tutejszy organ stwierdził, że w obszarze oddziaływania obiektu znajdują się działki nr 2/7 i 4/1 i zawiadomił strony o prowadzonym postępowaniu dla przedmiotowej inwestycji oraz przesłał kopię dokumentów wydanych dotychczas w przedmiotowej sprawie – pismo z dnia 04.03.2026 r.

Z uwagi na wystąpienie nowych nieprawidłowości w uzupełnionych projektach tutejszy organ postanowieniem Prezydenta Wrocławia Nr 661/2026 z dnia 04.03.2026 r., uzupełnił swoje postanowienie Nr 1566/2024 z dnia 28.05.2024 r. nakładając obowiązek uzupełnienia braków do dnia 22.04.2026 r.

W dniu 03.04.2026 r. pełnomocnik Inwestora złożył uzupełnienie wniosku wraz z pismem zawierającym wyjaśnienia, wnioskiem, w którym zmieniona została nazwa zamierzenia na: „budowa budynku mieszkalno-usługowego segment A, B, C, D wraz z zagospodarowaniem terenu” oraz z 3 egzemplarzami poprawionych projektów, które pełnomocnik wypożyczył w dniu 09.04.2026 r. a następnie zwrócił w dniu 10.04.2026 r.

Zawiadomieniem z dnia 10.04.2026 r. tutejszy organ poinformował strony o zakończeniu postępowania dowodowego w przedmiotowej sprawie oraz o możliwości skorzystania z uprawnień wynikających z art. 10 Kpa w terminie do dnia 21.04.07.2026 r. W trakcie prowadzonego postępowania z uprawnień wynikających z art. 10 Kpa skorzystał _____, reprezentujący stronę postępowania – Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Robotniczej 32 we Wrocławiu, który zapoznawał się z aktami sprawy w dniu 16.04.2026 r.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 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 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: kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego; 3a) dołączenie: a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 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 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 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.

Po analizie zgromadzonego materiału dowodowego i sprawdzeniu uzupełnionych projektów w wyżej wymienionym zakresie stwierdzam co następuje:

Zamierzenie budowlane obejmuje budowę budynku mieszkalno-usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Robotniczej 24-36 we Wrocławiu, obręb Stare Miasto, AR_21, dz. nr 18/1 i część dz. nr 18/2, 18/5, 4/3. W ramach zamierzenia Inwestor planuje wykonać zewnętrzną instalację oświetlenia terenu, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, instalacje elektroenergetyczne – WLZ i zasilania rezerwowego. Do odrębnych postępowań wyłączono: przebudowę i budowę zewnętrznego układu drogowego na terenach oznaczonych w planie miejscowym symbolami 1KDS, 2KDD, 2KDPR, budowę sieci i przyłączy.

Działka nr 18/1, objęta wnioskiem o pozwolenie na budowę, znajduje się na terenie, objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru na wschód od ulicy Góralskiej we Wrocławiu, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr LXXVI/1988/23 z dnia 21 grudnia 2023 r. i oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MW, dla którego ustalone przeznaczenie to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi II, usługi III, skwery, terenowe urządzenia sportowe, obiekty infrastruktury technicznej i infrastruktura drogowa.

1. Wnioskowana inwestycja jest zgodna z ustaleniami obowiązującego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru na wschód od ulicy Góralskiej we Wrocławiu w zakresie:

- zagospodarowania terenu – projektowane zagospodarowanie terenu objętego wnioskiem jest zgodne z załącznikiem graficznym planu miejscowego, który stanowi jego integralną część - budynek został usytuowany zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu, na terenie 2MW liniami zabudowy (obowiązującą i nieprzekraczalną), a w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego [cpr] projektowany jest ciąg pieszo-rowerowy o szerokości 4 m;
- przeznaczenia terenu - zaprojektowano budynek mieszkalno-usługowy z 352 lokalami mieszkalnymi i 10 lokalami usługowymi, w tym 6 lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży 386,63m² (wg planu – usługi II - handel detaliczny małopowierzchniowy A o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²), 1 lokal gastronomiczny (wg planu – usługi II) oraz 3 lokale poradni medycznych: gabinety lekarskie, stomatolog, ambulatorium (wg planu – usługi III); projektowane lokale zlokalizowane są na pierwszej kondygnacji nadziemnej (wg planu usługi II i usługi III dopuszcza się wyłącznie na pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynków);

- wysokości – budynek będzie posiadał 2 kondygnacje podziemne oraz 5 i 8 kondygnacji nadziemnych o wysokości, mierzonej od poziomu terenu istniejącego przy budynku (rzędnej 118,30 m n.p.m) do najwyższego punktu pokrycia dachu, wynoszącej odpowiednio 15,77 m w wydzieleniu wewnętrznym A (wg planu nie może być mniej niż 8 m i więcej niż 16 m) i 24,6 m poza wydzieleniem A (wg planu nie może być mniej niż 15 m i więcej niż 16 m); ściana zewnętrzna ostatniej kondygnacji od strony terenów 1MW, 1KDS, 2KDD, 2KDPR wycofana na odległość 2m (zgodnie z wymaganiami planu obowiązuje wycofanie dla budynków o wymiarze pionowym większym niż 22m);
- obudowy urządzeń zamontowanych na dachach – projektowana jest obudowa estetyczna instalacji występujących na dachu do wysokości a projektowane wentylatory posiadają systemowe obudowy estetyczne;
- powierzchni zabudowy – udział powierzchni zabudowy projektowanego budynku (2993,17 m²) w powierzchni terenu 2MW, w granicach objętych wnioskiem (4867 m²) wyniesie 61,5% (wg planu nie może być większy niż 62%);
- intensywności projektowanej zabudowy – wartość wskaźnika intensywności zabudowy (30249,73 m² – powierzchnia całkowita zabudowy, 4867 m² – powierzchnia terenu 2MW) wynosi 6,2 (wg planu nie może przekraczać wartości 6,7);
- intensywności projektowanej zabudowy dla powierzchni nieprzykrytych i niezamkniętych, stanowiących integralną część mieszkań – wartość wskaźnika intensywności zabudowy (30249,73 m² – powierzchnia całkowita zabudowy, 27731,30 m² – powierzchnia całkowita zabudowy kubaturowej, 2518,43 m² – powierzchnie nieprzykryte i niezamknięte, 4867 m² - powierzchnia terenu 2MW) wynosi 0,5 (wg planu nie może przekraczać 15% wartości wskaźnika intensywności wartości zabudowy tj. 0,9);
- powierzchni terenu biologicznie czynnego – projektowana powierzchnia terenu biologicznie czynnego wynosi 1274,05 m² co stanowi 26,2% powierzchni działki budowlanej na terenie 2MW objętej wnioskiem wynoszącej 4867 m² (wg planu musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej),
- nawierzchni wodoprzepuszczalnej – zaprojektowano 919,32 m² nawierzchni wodoprzepuszczalnej (w tym 571,54 m² zieleń na gruncie rodzimym i 347,78 m² wodoprzepuszczalna nawierzchnia ciągu pieszo-rowerowego), co stanowi 18,9 % powierzchni działki (wg planu nawierzchnia wodoprzepuszczalna zapewniająca przesiąkanie wody deszczowej, umożliwiającą swobodną infiltrację wód opadowych do wód gruntowych musi stanowić co najmniej 13% powierzchni działki budowlanej); a w tym nawierzchnia urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych wynosi 571,54 m² (zielen na gruncie rodzimym) co stanowi 11,74 % powierzchni działki budowlanej (wg planu wymagane co najmniej 10%)
- nawierzchni wodoprzepuszczalnej zapewniającej przesiąkanie wody deszczowej, umożliwiającej infiltrację wód gruntowych – projektowana powierzchnia wodoprzepuszczalna wynosi 919,32 m² (571,54 zieleń na gruncie rodzimym i 347,78 m² wodoprzepuszczalna nawierzchnia ciągu pieszo-rowerowego) co stanowi 18,9% powierzchni działki budowlanej;
- parkowanie pojazdów – w garażu podziemnym dla 352 mieszkań zaprojektowano 186 stanowisk postojowych, w tym 1 dla osób niepełnosprawnych (wg planu wymagane 0,5 stanowiska na 1 mieszkanie,

które należy sytuować na kondygnacjach podziemnych parkingów wbudowanych);

- parkowania rowerów – na terenie 2MW zaprojektowano 367 stanowisk postojowych dla rowerów (wg planu wymagane 1 stanowisko na 1 mieszkanie, dla handlu małopowierzchniowego A – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży), z czego 171 boksów rowerowych i 108 stanowisk postojowych dla rowerów w halach garażowych, co stanowi 76% stanowisk postojowych (wg planu co najmniej 70% stanowisk postojowych dla rowerów należy sytuować w parkingach rowerowych zamkniętych) oraz 88 miejsc na stojakach dla rowerów na terenie;

2. Projektowane zagospodarowanie terenu spełnia wymagania przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym „obszar objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”. Według analizy projektanta zamieszczonej w projekcie dotyczącej nasłonecznienia i przesłaniania budynków na działkach sąsiadujących z projektowaną zabudową, zarówno budynków istniejących jak i budynków możliwych do zrealizowania na podstawie planu miejscowego oraz dla budynku projektowanego, wynika że wymienione budynki mają zapewnione naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i wymagany czas nasłonecznienia dla pokoi mieszkalnych zgodnie z wymaganiami §13 i §60 warunków technicznych. Projektowane usytuowanie budynków spełnia wymagania § 271-273, dotyczące usytuowania budynku z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, co potwierdza uzgodnienie projektu przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

3. Projekt posiada wymagane art. 35 ust. 1 pkt 3a ustawy Prawo budowlane pozwolenia i uzgodnienia w tym:

- uzgodnienia: rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych w zakresie wymagań ochrony przeciwpożarowej – uzgodnienie bez uwag z dnia 23.03.2026 r. i rzeczoznawcy ds. sanitarnohigienicznych pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – uzgodnienie bez zastrzeżeń z dnia 23.03.2026 r;
- w Załącznikach projektu budowlanego zamieszczone zostały m.in.:
- opinia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotycząca robót ziemnych na terenie objętym wnioskiem (zamierzona inwestycja zlokalizowana jest poza strefą ochrony zabytków) – pismo z dnia 01.02.2024 r. znak WZN.5183.73.2024.AN;
 - zaświadczenie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 08.01.2025 r. o niewniesieniu sprzeciwu do wniesionego zgłoszenia wodnoprawnego dla odprowadzenia wód z wykopów budowlanych - pismo znak VCC.4200.159-3.2024.AZ;
 - Decyzja Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu nr 1182/25 z dnia 14.02.2025 r. – zgoda na umieszczenie wyrzutni wentylacji oddymiającej na poziomie terenu;
 - Decyzja nr 124/2025 z dnia 25.06.2025 r. zatwierdzającą podział nieruchomości położonej m.in. przy ul. Robotniczej 24-36 we Wrocławiu, oznaczonej jako działka nr 18, AM-21, obręb Stare Miasto, na działki o nr 18/1,

- 18/2, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 18/11, 18/12, AM-21, obręb Stare Miasto;
- zgodę Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta na zbliżenie projektowanego budynku mieszkalno-usługowego na dz. nr 18/1, AM-21, obręb stare Miasto do krawędzi jezdni ul. Robotniczej (dz. nr 1, AM-21, obręb stare Miasto) – pismo znak TUU.4460.1242.RPW/19500.165837.2025.MJ z dnia 24.09.2025 r.;
 - uzgodnienie Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta lokalizacji nadwieszów na działce nr 4/3, AM-21, obręb Stare Miasto w postaci balkonów, elementów wystroju elewacji oraz daszków nad wejściami do budynku - pismo znak TUU.4461.1644.RPW/63845.218302.2025.MJ z dnia 20.10.2025 r.;
 - uzgodnienie Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta lokalizacji nadwieszów na działce nr 18/5, AM-21, obręb Stare Miasto w postaci balkonów i daszków nad wejściami do budynku - pismo znak TUU.4461.1739.2025.RPW.82310.2025.240091.2025.MS z dnia 03.11.2025 r.;
 - uzgodnienie Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta dotyczące obsługi komunikacyjnej planowanego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej (ETAP II) na działce nr 18, AR-21, obręb stare Miasto – pismo znak TUU.4660.1557.2025.RPW/66896/2025/221689.2025.MS z dnia 17.09.2025 r.;
 - decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 24.06.2025 r. znak WSR-OS.6220.102.2023.LG, przeniesiona na rzecz spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum Góralska Sp.j. decyzją Prezydenta Wrocławia z dnia 04.08.2025 r. znak WSR-OS.6220.102.2023.LG., orzekająca o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla wnioskowanej inwestycji oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia;
 - informacja dotycząca planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

4. Do projektu dołączono oświadczenia o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z zobowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, kopie decyzji potwierdzających posiadanie przez projektantów odpowiednich uprawnień budowlanych, oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, aktualne w okresie opracowywania i sprawdzenia projektu.

Inwestor złożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla dz. nr 18/1, 18/2, 18/5 i 4/3, AR_21, obręb Stare Miasto.

Mając na uwadze powyższe należy uznać, że Inwestor spełnił wymagania określone w art. 32 ust. 4 oraz art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, co zgodnie z art. 35 ust. 4 obliguje organ do wydania żądanej decyzji.

W związku z powyższym orzekam jak w sentencji decyzji.

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 586,00 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
Małgorzata Chybalska
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,
Załączniki – 3 egzemplarze

Zwrot:

1. Projekt zagospodarowania terenu, Projekt architektoniczno-budowlany,
Załączniki, przedłożony do wniosku – 1 egzemplarz
2. Projekt zagospodarowania terenu, Projekt architektoniczno-budowlany,
Załączniki – przedłożony do uzupełnienia z dnia 17.11.2025 r. – 1 egzemplarz

Otrzymują:

1. – Pełnomocnik + załączniki (1 egzemplarz) + zwrot
2. Lokum Deweloper Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
3. Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Robotniczej 32 Wrocławiu,
reprezentowana przez
4. Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Robotniczej 20 we Wrocławiu,
za pośrednictwem Zarządcy: Meritum Sp. z o.o.
5. Departament Nieruchomości i Eksploatacji UMW
6. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu
7. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia + załączniki
(1 egzemplarz)
8. aa + załączniki (1 egzemplarz)

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).

Sprawę prowadzi:

Małgorzata Chybalska - Kierownik Działu, +48 71 777 73 69.

Godziny kontaktu telefonicznego z kierownikiem działu w sprawie prowadzonych postępowań - od poniedziałku do piątku w godzinach od 9:00 do 12:00.