



Wrocław, 27 kwietnia 2026 r.

Nr sprawy: WAZ-B2.6740.265.2025

Nr pisma: WAZ-B2.6740.265.2025.ST6

**DECYZJA Nr 821/2026**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – 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 06.10.2025 r.,

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

dla inwestora: Develia Wrocław S.A., z siedzibą przy ul. gen. Romualda Traugutta 45 we Wrocławiu,

dla inwestycji: budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych M5A i M5B z jednokondygnacyjnym, podziemnym garażem wbudowanym oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną: zewnętrzną instalacją sanitarną i deszczową, zbiornikami retencyjnymi, zewnętrzną instalacją elektryczną, zewnętrzną instalacją teletechniczną przy ul. Międzyleskiej 2-4 we Wrocławiu, obręb Tarnogaj, AR\_6, część działek nr 4/19, i 4/18,

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
  - należy przestrzegać ustaleń i opinii zawartych w projekcie budowlanym oraz obowiązujących przepisów dotyczących realizacji robót określonych w art. 41 i 42 ustawy Prawo budowlane,
  - 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 zgodnie z art. 85 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: inwestor jest zobowiązany do ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, zgodnie z wymaganiami § 2 ust. 1 pkt. 3 lit a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z



SWOS-WAZ-00018280/2026

dnia 19.11.2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001r., Nr 138, poz. 1554),  
wynikających z art. 36 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

#### Uzasadnienie

W dniu 06.10.2025 r. Inwestor, działając przez Pełnomocnika  
, złożył w tut. organie wnioski w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych M5A i M5B z jednokondygnacyjnym, podziemnym garażem wbudowanym oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną: zewnętrzną instalacją sanitarną i deszczową, zbiornikami retencyjnymi, zewnętrzną instalacją elektryczną, zewnętrzną instalacją teletechniczną przy ul. Międzyzyleskiej 2-4 we Wrocławiu, obręb Tarnogaj, AR\_6, część działek nr 4/19 i 4/18.

W związku z brakami formalnymi wniosku Inwestor został wezwany, w trybie art. 64 § 2 Kpa, pismem WAZ-B2.6740.265.2025.ST1 z dnia 16.10.2025 r. do ich uzupełnienia, co nastąpiło w dniu 23.10.2025 r.

Zgodnie z wymaganiem art. 61 § 4 Kpa zawiadomieniem z dnia 06.11.2025 r., strony postępowania zostały poinformowane o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz uprawnieniach wynikających z art. 10 Kpa.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, przed wydaniem pozwolenia 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:

c) 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.

W wyniku sprawdzenia wymagań art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, prowadzący postępowanie organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził nieprawidłowości i działając zgodnie z art. 35 ust. 3 ww. ustawy, postanowieniem nr 3545/2022 z dnia 28.11.2025 r. nałożył na inwestora obowiązek ich usunięcia w terminie do 03.02.2026 r.

W dniu 03.02.2026 r. pełnomocnika inwestora złożył uzupełnienie do przedmiotowej sprawy przedkładając 3 egzemplarze poprawionych projektów.

W wyniku ponownego sprawdzenia wymagań art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził kolejne nieprawidłowości i postanowieniem 458/2026 z dnia 13.02.2026 r. nałożył na inwestora obowiązek ich usunięcia w terminie do 14.04.2026 r.

W dniu 09.04.2026 r. inwestor przedłożył ostateczne uzupełnienie wraz z poprawionymi projektami, stanowisko Wydziału Środowiska WSR-OS.6220.15.2026.AN z 10.03.2026 r., Zgoda na możliwość przejazdu i przechodu przez działkę nr 4/20, AR-6, obręb Tarnogaj. Pismem z dnia 27.08.2025 r. organ poinformował strony o zakończeniu postępowania dowodowego w przedmiotowej sprawie zgodnie z dyspozycją art. 10 § 1 ustawy Kpa i możliwości wypowiedzenie się co do zgromadzonym materiałom w terminie do dnia 24.04.2026 r. Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa do zapoznania się z aktami sprawy.

Szczegółowy zakres robót budowlanych znajduje się w opisach projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, a części rysunkowej ww. projektów ukazują rozwiązania projektowe planowanego zamierzenia budowlanego. Projekty wraz z załącznikami stanowią integralną część decyzji o pozwoleniu na budowę i są jej załącznikiem.

W ramach postępowania administracyjnego, działając zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, przeanalizowano zakres wnioskowany przez Inwestora i ustalono, że przedłożone projekty i wniosek obejmują m.in.:

- budowę zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych w dokumentacji jako budynki M5A i M5B. Oba budynki mają 6 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnację podziemną. W budynkach zaprojektowano 205 lokali mieszkalnych i 1 kondygnacyjny podziemny garaż na 175 miejsc postojowych;
- budowę urządzeń budowlanych t.j. zewnętrznej instalacji sanitarnej i deszczowej, zbiorników retencyjnych, zewnętrznej instalacji elektrycznej, zewnętrznej instalacji teletechnicznej;
- demontaż nieczynnych instalacji wodnej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i elektroenergetycznej.

W ramach odrębnych postępowań administracyjnych realizowane będą następujące urządzenia budowlane, w tym budowa sieci i przyłączy: sieci i przyłączy ciepłowniczych, sieci wodociągowej i przyłączy wodociągowych, sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz elektroenergetycznych zasilających budynki i teletechnicznych.

Dostęp od drogi publicznej do terenu i budynków zapewnia ulica Klimasa poprzez jeden projektowany zajazd z drogi publicznej (decyzja nr 153/2025 z dnia 12.06.2025 r.) oraz poprzez projektowany układ drogowy na terenie oznaczonym w planie miejscowym symbole 2KDL (ul. Międzyzyleska dz. nr 3/3, AM-8, obręb Tarnogaj) i 5KDD wraz z 3 wjazdami.

Analiza całości przedłożonych materiałów i dokumentów wykazała, co następuje:

1. do wniosku inwestor przedłożył oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz 3 egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz załączników do projektu budowlanego.
2. przedłożone projekty są zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Międzyleskiej i Gazowej we Wrocławiu, uchwalonego uchwałą nr LI/1348/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24.03.2011 r., dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MW-U m.in. w zakresie:
  - przeznaczenia terenu 9MW-U: zgodnie z § 40 ust. 1 pkt. 1 ww. planu zaprojektowano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zgodnie z § 20 ust. 2 pkt 4 ww. planu w wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 18 m - zaprojektowano dwa budynki wymiarze pionowym 17,95 m (6 kondygnacji), co spełnia ww. zapis planu;
  - zgodnie z § 20 ust. 2 pkt 3 i 7-8 ww. planu zaprojektowano obudowy estetyczne urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach od strony ulic publicznych i dróg wewnętrznych oraz wycofano je na odległość 2 m od zewnętrznej krawędzi ściany budynków, wymiar pionowy obudowy estetycznej jest mniejszy niż 3 m, co spełnia zapisy planu;
  - kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zgodnie z § 20 ust. 2 pkt 9 ww. planu zaprojektowano dach płaski, czyli kąt nachylenia nie jest większy niż 12°;
  - udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej wynosi 34,37% nie jest większy niż 30%, co jest zgodne z § 20 ust. 2 pkt 10 ww. planu;
  - wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 2,74 i jest większy niż 0 i nie większy niż 3 co jest zgodne z § 20 ust. 2 pkt 11 ww. planu;
  - powierzchni terenu biologicznie czynnego: zgodnie z § 20 ust. 2 pkt. 12-13 ww. planu powierzchnia terenu biologicznie czynna musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 15% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić nawierzchnia ziemna - zaprojektowano powierzchnię biologicznie czynną stanowiącą ok 31% powierzchni terenu opracowania, w tym na gruncie rodzimym ok 16,0%;
  - zgodnie z § 20 ust. 2 pkt. 14-16 ww. planu w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, nawierzchnia ziemna urządzono w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód opadowych na 75,3% powierzchni tej strefy czyli więcej niż wymagane 70%; w obrębie strefy nie zaprojektowano parkingów terenowych otwartych a zaprojektowano podwójny szpaler drzew w liczbie 16 sztuk;
  - zgodnie z § 20 ust. 2 pkt. 17 ww. planu w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego [crp] zaprojektowano ciąg pieszo-rowerowy (od północy) o szerokości 4 m łączący się z takimi ciągami w innych etapach inwestycji, objętych odrębnym postępowaniem; od wschodu w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego [crp] ciąg pieszo-rowerowy został objęty odrębnym postępowaniem; wszystkie ciągi będą tworzyć spójną całość i będą łączyć teren parku oznaczony w planie ZZ z terenami 2KDL, 4KDD, 1U-MW, 5KDD oraz terenu zieleni usytuowanie poza granicami niniejszego planu;
  - dojazdu do terenu: zgodnie z § 20 ust. 3 ww. planu dojazd do terenu dopuszcza się od terenu 2KDL i 5KDD. Zaprojektowano dojazd od drogi 1KDL (ulicy Międzyleska) poprzez drogę wewnętrzną oraz drogę dojazdową publiczną 5KDD;

- ustaleń dotyczących ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych: zgodnie z § 15 pkt 2 lit b i § 40 ust. 2 pkt 18 ww. planu zaprojektowano w sumie 175 m.p. dla samochodów osobowych 100% (wymagane 30%) w garażach podziemnych dla 205 mieszkań na wymaganą 164 m.p. (wskaźnik 0,8 m.p./1 mieszkanie); zgodnie z § 13 pkt 5-6 ww. planu zaprojektowano dwa jednopoziomowe parkingi w kondygnacji podziemnej;
3. Przedłożone projekty są kompletne oraz zawierają wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia m.in.:
- ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia z dnia 30.10.2025 r. orzekającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Międzyzleskiej” na działkach nr 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, 4/20, AM-6, obręb Tarnogaj;
  - pismo Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu z dnia 12.06.2025 r. uzgadniającą obsługę komunikacyjną od drogi publicznej ul. Klimasa (dz. nr 17/2, AM-6, obręb Tarnogaj) poprzez jeden projektowany zjazd z drogi publicznej (decyzja nr 153/2025 z dnia 12.06.2025 r.) o szerokości 5m oraz poprzez projektowany układ drogowy 2KDL (ul. Międzyzleska, dz. nr 3/3, AM-8, obręb Tarnogaj) i 5KDD oraz 3 wjazdy o szerokości 5,7 m;
  - decyzję Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta nr 153/2025 z dnia 12.06.2025 r. zezwalającą na lokalizację zjazdu z drogi publicznej gminnej we Wrocławiu ul. Klimasa (działka nr 17/2, AM-5, obręb Tarnogaj) na działkę 14/8, AM-6, obręb Tarnogaj dla potrzeb obsługi komunikacyjnej zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach nr 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, 4/20, AM-6, obręb Tarnogaj przy ul. Międzyzleskiej we Wrocławiu;
  - oświadczenie o braku konieczności wykonania odwodnienia z dnia 22.10.2025 r. podpisane przez uprawnionego geotechnika na podstawie rozpoznania geotechnicznego terenu inwestycji oraz opinii geotechnicznej wraz z dokumentacją badań podłoża gruntowego z października 2024 r.;
  - uzgodnienie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno – budowlanego z wymogami ochrony przeciwpożarowej (bez uwag) przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych;
  - oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.
4. Projektant i projektant sprawdzający oraz osoby opracowujące posiadają odpowiednie uprawnienia budowlane i są wpisani na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, co ustalono na podstawie dołączonych do projektów dokumentów.
5. Przedsięwzięcie uzyskało ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia z dnia 30.10.2025 r. (znak: WSR-OS.6220.48.2025.AN), w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla pn.: „budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wbudowanymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Międzyzleskiej”, zlokalizowanego na działkach nr: 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, AM-6, obręb Tarnogaj. W toku analizy organ dokonał sprawdzenia zgodności przyjętych rozwiązań projektowych z danymi określonymi w charakterystyce przedsięwzięcia stanowiącej załącznik do ww. decyzji. Z analizy wynika, że część parametrów zostało przekroczonych tzn.:
- powierzchnia terenu wydzielona pod inwestycję dla wszystkich etapów razem wyniesie ok 35 044 m<sup>2</sup> mniej niż ok. 35 330 m<sup>2</sup>,

- powierzchnia zabudowy dla etapu V wynosi ok 2 761 m<sup>2</sup> mniej niż dla całej inwestycji (etap I-V) ok 10 879 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia terenów utwardzonych, w tym drogi, zjazdy, parkingi, chodniki, place na poziomie terenu garaży, studnie nawiewne, plac zabaw/miejsce rekreacji, tarasy na poziomie gruntu wynosi ok 1688 m<sup>2</sup> mniej niż dla całej inwestycji (etap I-V) ok 9 262 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym dla etapu V wynosi ok 1292 m<sup>2</sup>, razem dla wszystkich etapów wyniesie ok 7091 m<sup>2</sup> mniej niż określone w decyzji 7 318 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia biologicznie czynna na garażami dla etapu V wynosi ok 975 m<sup>2</sup>, dla całej inwestycji (etap I-V) wyniesie ok 7883 m<sup>2</sup> więcej niż określone w decyzji 7293 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia z ekokraty dla etapu V wynosi ok 172 m<sup>2</sup>, dla całej inwestycji (etap I-V) wyniesie ok 939 m<sup>2</sup> więcej niż określone w decyzji ok 578 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia biologicznie czynna na dachach dla etapu V wynosi 0, dla całej inwestycji (etap I-V) wyniesie ok 687 m<sup>2</sup> mniej niż określone w decyzji ok 2 200 m<sup>2</sup>,
- suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy dla całej inwestycji (etap I-V) wynosi ok 22172 m<sup>2</sup> mniej niż określone w decyzji ok 21 825 m<sup>2</sup>; powierzchnia dróg, miejsc postojowych ramp dla całej inwestycji (etap I-V) wynosie 2 695 m<sup>2</sup> więcej niż określone w decyzji ok 2 650 m<sup>2</sup>; łączna powierzchnia dla całej inwestycji będzie 24 867 więcej niż określone w decyzji ok 24 474 m<sup>2</sup>,
- ilość miejsc postojowych w garażach podziemnych wynosi 175, dla całej inwestycji 637 więcej niż określone w decyzji 632, ilość miejsc postojowych zewnętrznych wynosi 0, dla całej inwestycji 19 mniej niż określone w decyzji 20, łącznie ilość miejsc postojowych dla etapu V jest 175, dla całości zamierzenia będzie 656 więcej niż określone w decyzji 652.

Inwestor przedstawił stanowisko Wydziału Środowiska z dnia 10.03.2026 r., że projektowane zmiany nie będą miały wpływu na oddziaływanie inwestycji w zakresie powietrza atmosferycznego, gospodarki odpadami oraz gospodarki wodno-ściekowej oraz że dokumentacja wykazała, że analizowane przedsięwzięcie po wprowadzeniu zmian założeń projektowych, w związku z zawartym w załączniku do decyzji zapisem „około” przy podaniu parametrów inwestycji (zapis oznacza: „w przybliżeniu, mniej więcej lub plus minus”, wskazując, że podana ilość lub miara nie jest dokładna; zapis jest używany do określenia wartości zbliżonych do podanych), nie spowoduje zmiany uwarunkowań określonych w decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 30.10.2025 r., znak: WSR-OS.6220.48.2025.AN. W związku z tym organ architektoniczno-budowlany stwierdza zgodność projektów z 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.

Organ stwierdził zgodność projektu zagospodarowania terenu z wymaganiami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1225 ze zm.). Budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości ponad 6 kondygnacji nadziemnych, zwrócone ścianą z oknami lub drzwiami usytuowano powyżej 5,0 m od granic działki budowlanej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia. Zgodnie z § 40 ww. rozporządzenia zaprojektowano plac zabaw dla dzieci o pow. ok. 157 m<sup>2</sup>, czyli więcej niż

wymagane 102,5 m<sup>2</sup> dla zespołów zabudowy od 101 do 300 mieszkań. Zaprojektowano w taki sposób ukształtowanie terenu, żeby spływ wód opadowych kierować na własny teren, co spełnia § 28 i § 29 ww. rozporządzenia.

Analizę oświetlenia i nasłonecznienia terenu przedstawiono w części opisowej projektu zagospodarowania terenu w punkcie 9 na str. 20–20a oraz na rysunkach na stronie 24–58 i jest zgodna z § 13 i § 60 ww. rozporządzenia. Projektowane budynki zlokalizowano w odległości większej niż 8 m od sąsiednich budynków co jest zgodne z § 271 ww. rozporządzenia. Drogę pożarową do budynku M5A stanowić będzie droga wewnętrzna o szerokości co najmniej 4m przebiegająca wzdłuż dłuższego boku budynku oraz wzdłuż elewacji wschodniej. Droga będzie przebiegać w odległości od 5m do 15m od chronionej elewacji budynku. Drogę pożarową do budynku M5B stanowi ciąg pieszy oraz ciąg pieszo rowerowy o szerokości co najmniej 4m z zawrotką pożarową zapewniającą możliwość przejazdu po drodze oraz zawrócenia. Z uwagi na warunki lokalne, w szczególności architektoniczne droga pożarowa do budynku M5A jest prowadzona w sposób zapewniający dostęp do min. 30% obwodu zewnętrznego budynku (rozpiętość budynku nie przekracza 60m i wynosi 59,6m) Obwód zewnętrzny budynku M5B wynosi 192,8m. Zapewniono dostęp do 57,84 m co stanowi 30,9% obwodu zewnętrznego budynku, co jest zgodnie z § 12 ust. 2 i 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24.07.2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Droga pożarowa wprowadzona została do wnętrza patio i zakończona zwrotką umożliwiającym zawrócenia pojazdów. Odcinki drogi, z których wyjazd możliwy jest wyłącznie przez cofanie, nie przekroczy 15m długości, a promień zewnętrznego łuku nie będzie mniejszy niż 11m. Zwrotka została zaprojektowana ze względu na etapowanie inwestycji. Docelowo droga pożarowa zostanie przedłużona i zostanie poprowadzona wzdłuż budynku M4 do drogi publicznej 2KDL (ulicy Międzyleskiej) poprzez działkę 4/18. Pomiędzy drogą pożarową i ścianą budynku nie będzie stałych elementów zagospodarowania terenu lub drzew o wysokości przekraczającej 3m, uniemożliwiające dostęp do elewacji budynku za pomocą podnośników i drabin mechanicznych. Wyjścia z budynku zostaną połączone z drogą pożarową, dojściem o szerokości min. 1,5m i długości nie większej niż 50m w sposób zapewniający dotarcie bezpośrednio lub drogami ewakuacyjnymi do każdej strefy pożarowej w tych obiektach. Szczegółowy opis warunków ochrony przeciwpożarowej zawarto w części opisowej projektu zagospodarowania terenu (pkt 6 str. 16-18) oraz projektu architektoniczno-budowlanego (pkt 13 str. 47-52 w tomie II i pkt 13 str. 38-44 w tomie III). Zgodność przedłożonego projektów z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej stwierdził rzeczoznawca do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Przedłożone projekty spełniają wymogi Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679).

Zgodnie z art. 33 ust. 1 prawa budowlanego projekt zagospodarowania terenu został przedstawiony dla całego zamierzenia. Wniosek inwestora wraz z projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno-budowlanym oraz załącznikami spełnia warunki określone przepisami art. 32 ust. 4 oraz art. 33 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane niezbędne do wydania wnioskowanej decyzji. Zgodnie zatem z przepisem art. 35 ust. 4 w. w. ustawy, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz przychyłając się do wniosku inwestora orzeczono 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.

Nie podlega opłacie skarbowej  
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  
Agnieszka Czerwiec  
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 projektu budowlanego - 3 egz.

Otrzymują:

1. pełnomocnik Develia Wrocław S.A. + zał. 1 egz.;
2. Dom Development Wrocław sp. z o.o.;
3. Imperium Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o. zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Międzyzyleskiej 38-42 we Wrocławiu;
4. Aa + zał. 1 egz.;

Do wiadomości:

5. PINB dla m. Wrocławia + zał. 1 egz.;
6. WPO

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, lokomotywownie, 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:

Agnieszka Czerwiec - Kierownik Działu, +48 71 777 75 01.