



Signed by / Podpisano przez:

Joanna Eliza
Rudziejewicz-Adamczyk
Urząd Miejski
Wrocławia

Date / Data: 2026-06-19 14:05

Prezydent Wrocławia



Nr sprawy: WPL-ZT5.6730.183.2025
Nr pisma: WPL-ZT5.6730.183.2025.JB12
14398/2025

Wrocław, dnia 19 czerwca 2026 r.

DECYZJA Nr 321/2026 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538), dalej: u.p.z.p. oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), dalej: k.p.a.,

ustalam

na rzecz **Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A.**

warunki zabudowy

dla terenu położonego przy ulicy **Irysowej** we Wrocławiu,
oznaczenia geodezyjne – działka nr 2/1 AR_1, obręb Poświętne (zabudowa z infrastrukturą drogową) i części działek nr 3 i 4/4 AR_1, obręb Poświętne (infrastruktura techniczna i drogową)

dla inwestycji obejmującej
budowę magazynu materiałów budowlanych oraz odpadów innych niż niebezpieczne.

W ramach inwestycji planowane są:

- **wydzielone kwatery magazynowe na materiały budowlane oraz odpady inne niż niebezpieczne,**
- **waga samochodowa,**
- **kontener socjalno-techniczny,**
- **wiata na ładowarkę kołową,**
- **stanowisko do splukiwania pozostałości odpadów na samochodach dostawczych,**
- **instalacje sanitarne, elektroenergetyczne, teletechniczne, plac manewrowy z dojazdem,**
- **niezbędne urządzenia budowlane m.in.: zbiornik retencyjny z pompownią, ogrodzenie,**
- **niezbędna infrastruktura techniczna i drogową.**

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.

Zabudowa magazynowa z częścią socjalną, elementy infrastruktury technicznej i drogowej.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych:

a) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- **funkcja:** magazynowa,
- **linia zabudowy** – nieprzekraczalna, jak określono na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji;



SWOS-WPL-00009416/2026

Wydział Planowania Przestrzennego
pl. Nowy Targ 1–8; 50-141 Wrocław
tel. +48 71 777 72 51, +48 71 77 86 60
fax +48 71 77 86 55
wpl@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

Maksymalna intensywność zabudowy, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy – nie wyznacza się, ze względu na skalę i rodzaj planowanej inwestycji, w zamian ustala się:

- łącną powierzchnię terenów utwardzonych około 4526 m², w tym:
 - powierzchnia magazynowa - około 2335 m²,
 - powierzchnia konstrukcji murów oporowych – około 216 m²,
 - powierzchnia opaski wokół murów oporowych – około 110 m²,
 - powierzchnia placu manewrowego z wjazdem – około 1730 m²,
 - powierzchnia łączna: wiaty na ładowarkę, kontenera socjalnego i wagi samochodowej – około 135 m²;
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją – tj. dz. nr 121/5, AR_7, obręb Kowale – **5%**.

- dla uszczelnionych i obudowanych ścianami oporowymi powierzchni magazynowych ustala się:
 - wysokość maksymalna (ścian oporowych): 4,0 m od istniejącego poziomu terenu,
 - łączna szerokość ścian oporowych od strony ul. Irysovej: do 50,0 m;

- dla planowanego kontenera socjalno-technicznego z zadaszonym wejściem ustala się:
 - powierzchnia od 10 do 28 m²,
 - szerokość: do 4,0 m; długość : do 7,0 m,
 - geometria dachu: dach płaski (tj. 0-15°),
 - wysokość: do 3,5 m od istniejącego poziomu terenu;

- dla planowanej wiaty na ładowarkę kołową ustala się:
 - powierzchnia od 24 do 60 m²,
 - szerokość: do 5,0 m; długość: do 12,0 m,
 - geometria dachu: dach płaski (tj. 0-15°),
 - wysokość: do 5,0 m od istniejącego poziomu terenu;

- dla planowanej wagi samochodowej ustala się:
 - powierzchnia od 28 do 72 m²,
 - szerokość: do 4,0 m,
 - długość: do 18,0 m.

- dla zbiornika retencyjnego z przepompownią ustala się:
 - szerokość: do 3,5 m,
 - długość do 9,5 m,
 - wysokość do 3,5 m.

- dopuszcza się ogrodzenie o wysokości do 2,5 m.

b) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

Przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 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. Znajduje się natomiast w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Planowana inwestycja zgodnie z §3 ust.1 pkt 83 lit. b ww. rozporządzenia, zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na których realizację jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z art. 71 ust. 2 ww. ustawy.

Inwestor uzyskał ostateczną Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną z up. Prezydenta Wrocławia przez Dyrektora Wydziału Środowiska nr WSR-OS.6220.59.2024.AN z dnia 22 sierpnia 2025 r. W decyzji stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „budowa magazynu materiałów budowlanych oraz odpadów innych niż niebezpieczne przy ulicy Irysovej we Wrocławiu” lokalizowanego na działkach nr 2/1, 3 AR_1, 2/1 AR_2, obręb Poświętne.

Dla planowanej inwestycji należy uwzględnić warunki zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji.

Ze względu na rodzaj i położenie inwestycji, stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 (art. 96 ust. 3 wyżej wymienionej ustawy). Teren planowanej inwestycji nie jest objęty żadną z

form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Teren planowanej inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody, o jakich mowa w art. 6 ustawy o ochronie przyrody.

W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ust. 1 ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska). W trakcie realizacji inwestycji należy uwzględnić ochronę środowiska, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (na podstawie art. 75 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska).

Właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie (art. 29 ust. 1 ustawy Prawo wodne z dn. 20 lipca 2017 r.).

Prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa, lub w obrębie korzeni lub pędów krzewu, przeprowadza się w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom (art. 87 a ust. 1 ustawy o ochronie przyrody).

Prace w obrębie korony drzewa nie mogą prowadzić do usunięcia gałęzi w wymiarze przekraczającym 30% korony, która rozwinęła się w całym okresie rozwoju drzewa, chyba że mają na celu: 1) usunięcie gałęzi obumarłych lub nadłamanych, 2) utrzymywanie uformowanego kształtu korony drzewa, 3) wykonanie specjalistycznego zabiegu w celu przywróceniu statyki drzewa (art. 87 a ust. 2).

Usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości może nastąpić wyłącznie w zgodzie z przepisami ustawy o ochronie przyrody, m. in.: art. 83 ust. 1, 83a ust. 1, 83f ust. 1.

O ile przepisy ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. nie stanowią inaczej, właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie (art. 234 tejże ustawy).

c) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Teren objęty niniejszą decyzją nie należy do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz nie znajduje się na obszarze ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków Wrocławia założonej Zarządzeniem nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. i zmienionej Zarządzeniem nr 1549/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 grudnia 2024 r.

W przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności inwestor jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia o tym Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

d) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Sposób zaopatrzenia w media:

- **woda** - wg zasad zbiorowego zaopatrzenia w wodę przez właściwą jednostkę organizacyjną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, po uprzednim przyłączeniu do sieci wodociągowej;
- **odprowadzanie i oczyszczanie ścieków (przemysłowych)** - przyłącznie kanalizacyjne po wcześniejszym podczyszczeniu, wg zasad zbiorowego odprowadzania ścieków przez właściwą jednostkę organizacyjną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
- **odprowadzanie wód opadowych** - możliwy odbiór wód opadowych (w ilości 9 l/s bezpośrednio, 49,37 l/s poprzez retencję) do istniejącego rowu N-2.1a w ulicy Irysowej. Zgodnie z Zarządzeniem nr 11552/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 października 2023 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu, należy kierować się zrównoważonym gospodarowaniem wód opadowych. Ze względu na brak możliwości odprowadzania wód opadowych z planowanej zabudowy bezpośrednio do ww. rowu N-2.1A w ul. Irysowej w ilości maksymalnej 58,37 l/s możliwy jest odbiór części wód opadowych w ilości 9 l/s bezpośrednio do ww. sieci kanalizacji deszczowej, a pozostałą część tj. 49,37 l/s po retencjonowaniu na terenie nieruchomości przez okres minimum 15 minut;

- **energia elektryczna** – wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego, po uprzednim przyłączeniu do sieci elektroenergetycznej przez właściwą jednostkę organizacyjną;
- **energia ciepła** – własne źródło ciepła (np. pompa ciepła, kocioł gazowy lub inne), zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem uchwały nr XLI/1405/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze Gminy Wrocław ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- **gospodarka odpadami** – wg zasad określonych w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r., o odpadach oraz w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- **środki łączności** – wg zasad określonych w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne, po stosownym wyborze operatora telekomunikacyjnego;

W przypadku konieczności prowadzenia nowych odcinków sieci lub przełożenia odcinków sieci istniejących, należy wystąpić w koniecznym zakresie o odrębną decyzję.

Obsługa komunikacyjna oraz miejsca parkingowe:

- **obsługa komunikacyjna obiektu** – poprzez jeden zjazd z drogi publicznej ul. Irysowej (G106589D), po uzgodnieniu z zarządcą drogi i przebudowie układu drogowego zgodnie z opinią Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta z dnia 26.11.2025 r.,
- przed rozpoczęciem prac budowlanych należy opracować i uzgodnić projekt obsługi komunikacyjnej placu budowy,
- budowa zjazdu lub przebudowa istniejącego zjazdu wymaga zezwolenia zarządcy drogi (w formie decyzji administracyjnej),
- wymagana minimalna liczba miejsc postojowych: dla samochodów osobowych: minimum 1 miejsce postojowe. Lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym niemiejsza inwestycja ma być realizowana.

e) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej a także możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, gazu oraz ze środków łączności itp.

Projektowana inwestycja nie może powodować ponadnormatywnego ograniczenia w dopływie światła dziennego do budynków znajdujących się na działkach sąsiednich. W stosunku do zabudowy sąsiedniej należy spełnić wymagania dotyczące naturalnego oświetlenia oraz czasu nasłonecznienia odpowiednich pomieszczeń w budynkach sąsiednich, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie.

W trakcie projektowania, realizacji i użytkowania obiektu budowlanego należy zapewnić jak najlepszy stan środowiska, w szczególności poprzez utrzymanie poziomu hałasu i poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach (art. 112 i art. 121 ustawy Prawo ochrony środowiska, rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów. Ponadto należy zapewnić właściwe warunki akustyczne dla planowanej inwestycji.

- określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Planowana inwestycja nie może negatywnie wpłynąć na jakość powietrza, wód i gleby oraz musi pozwolić na utrzymanie standardów określonych w stosownych przepisach (rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu, ustawa Prawo wodne i przepisy wykonawcze,

rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi.

f) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

Obszar objęty niniejszą decyzją:

- nie zalicza się do obszarów *szczególnego zagrożenia powodzią*, o których mowa w art. 169 ust. 2 ustawy Prawo wodne;
- nie zalicza się do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- nie znajduje się w granicach terenu z udokumentowanym złożem kopalin;
- nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

g) Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:

Na etapie projektowania i ubiegania się o zatwierdzenie planowanej inwestycji przez organ administracji architektoniczno-budowlanej będą zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz normy techniczne w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki przedsięwzięcia, będącego przedmiotem niniejszej decyzji. Przepisami wiodącymi będą unormowania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane i aktach wykonawczych do tej ustawy, w tym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ponadto w niniejszej sprawie mogą mieć zastosowanie niżej wymienione przepisy:

- z odpadami powstałymi w wyniku realizacji inwestycji należy postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r., o odpadach i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- w trakcie realizacji inwestycji należy uwzględnić ochronę środowiska, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (na podstawie art. 75 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska);
- do usytuowania budynków, dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsc gromadzenia odpadów stałych, uzbrojenia technicznego działki i odprowadzenia wód powierzchniowych, zieleni i ogrodzeń – należy stosować przepisy działu II „Zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej” Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z ewentualnym odstępstwem od nich, o którym mowa w art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- ustawa Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. o ile przepisy nie stanowią inaczej, właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie (art.234 tejże ustawy);
- ustawa o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. na etapie uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę może być wymagana przebudowa drogi publicznej spowodowana inwestycją niedrogową na zasadach odp. w art. 16 ww. ustawy;
- w przypadku lokalizacji infrastruktury technicznej w pasie drogowym zastosowanie będzie miał przepis art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, który nakłada w takiej sytuacji obowiązek uzyskania zezwolenia zarządcy drogi.

3. Wykaz uzyskanych uzgodnień i opinii:

Opinie:

- Opinia Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta (dalej: ZDiUM) z dnia 24.02.2026 r. (w tut. Wydziale 27.02.2026 r.) znak pisma: TUXP.4372.40.RPW.90350.249324.2026.MD opiniująca pozytywnie niniejszą inwestycję z następującymi uwagami:
*„(...) W ocenie tut. zarządu istniejąca infrastruktura drogowa jest niewystarczająca dla zapewnienia prawidłowej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy.(...) W ocenie zarządzającego ruchem i zarządcy drogi, dla zapewnienia prawidłowej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy, konieczne będzie m. in.:
- przebudowa drogi oznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie Obwodnicy Śródmiejskiej i ulicy Irysowej we Wrocławiu uchwała nr XXXXVIII/910/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 lutego 2013 r. jako 4KDL/2.
Na etapie zatwierdzania projektu budowlanego Inwestor będzie zobowiązany do podpisania stosownej umowy z zarządcą drogi w trybie art. 16 Ustawy o drogach publicznych, gdyż*

budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Wyżej wymienione roboty budowlane mogą stać się częścią przedmiotu tej umowy.

Jednocześnie Tut. Zarząd informuje, że :

- należy zapewnić obsługę komunikacyjną, po przebudowie układu drogowego i po uzgodnieniu z zarządcą drogi, poprzez jeden zjazd z ul. Irysowej,*
- bilans i obsługa miejsc postojowych muszą zostać zrealizowane na terenie własnym inwestora*
- przed rozpoczęciem prac budowlanych należy opracować i uzgodnić projekt obsługi komunikacyjnej placu budowy.(...)*

Uzgodnienia:

- o W związku z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji o warunkach zabudowy został przesłany do uzgodnienia przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu – wobec niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uważa się za dokonane (zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- o W związku z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji o warunkach zabudowy został przesłany do uzgodnienia przez Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – wobec niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uważa się za dokonane (zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- o W związku z art. 53 ust. 4 pkt 10a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji o warunkach zabudowy został przesłany do uzgodnienia przez Marszałka Województwa Dolnośląskiego oraz Wojewodę Dolnośląskiego.
 - Marszałek Województwa Dolnośląskiego Postanowieniem Nr 30/541/26 z dnia 17.06.2026 r. (znak IRT.ZPP.541.207.2026) pozytywnie uzgodnił przedstawiony projekt decyzji.
 - Wobec niezajęcia stanowiska przez Wojewodę Dolnośląskiego w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uważa się za dokonane (zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

4. Linie rozgraniczające inwestycji przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500:

- w części graficznej decyzji – załącznik nr 1.

5. Analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono:

- w części tekstowej analizy – załącznik nr 2,
- w części graficznej analizy – załącznik nr 3.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

1. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
2. dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę) - art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UZASADNIENIE

W dniu 30 września 2025 r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wystąpiła spółka Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. działając poprzez pełnomocnika [REDAKTOWANE].

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ lokalizacyjny wykazała, że planowana inwestycja, stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Wniosek po uzupełnieniu w dniu 07.11.2025 r. zawierał niezbędne elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

Do wniosku dołączono:

- pismo od Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta (dalej: ZDiUM) – znak pisma: TUU.4460.917. RPW/30157.178819.2025.MJ z dnia 26 czerwca 2025 r. – informujące o wytycznych do zapewnienia prawidłowej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej przedmiotowej inwestycji,
- pismo od Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. we Wrocławiu, symbol sprawy: 025547/24/KOU/MaC z dnia 03.07.2024 r. – dot. warunków przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dla ww. inwestycji z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej Ø300 mm żel. w ulicy Irysowej oraz możliwy odbiór wód opadowych (w ilości 9 l/s bezpośrednio 49,37 l/s poprzez retencję) do istniejącego rowu N-2.1a w ulicy Irysowej,
- Tauron Dystrybucja S.A. z dnia 3 kwietnia 2024 r.- warunki przyłączenia nr WP/025869/2024/O05R01 z dnia 03.04.2024 r. o możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz dostaw energii elektrycznej o mocy przyłączeniowej 15,0 kW,
- Zaświadczenie WSR-OS.6220.59.2024.AN z dnia 25.09.2025 r. o ostateczności Decyzji Prezydenta Wrocławia WSR-OS.6220.59.2024. ANz dnia 22.08.2025 r.
- Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach Prezydenta Wrocławia WSR-OS.6220.59.2024.AN z dnia 22.08.2025 r. orzekająca na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. ul. Na Grobli 19, 50-421 Wrocław stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa magazynu materiałów budowlanych oraz odpadów innych niż niebezpieczne przy ul. Irysowej we Wrocławiu lokalizowanego na działkach nr 2/1, 3 AR_1, 2/1 AR_2, obręb Poświętne oraz określająca warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji przedsięwzięcia.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ lokalizacyjny sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Na podstawie dostępnej w formie elektronicznej programu Systemu Informacji Prawnej LEX, przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, które mogą mieć zastosowanie w niniejszej sprawie.

Ustalono, że do dnia 31 grudnia 2003 r. na przedmiotowym terenie obowiązywał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Wrocławia uchwalony dnia 10 czerwca 1988 r. uchwałą MRN Nr XXI/104/88 (Dz. Urz. Województwa Wrocławskiego Nr 11, poz. 165). Obecnie teren ten nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Leży natomiast na obszarze objętym Uchwałą Nr IX/157/24 z dnia 17 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy urbanistycznej B - Północ we Wrocławiu.

Na podstawie egzemplarza archiwalnego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Wrocławia uchwalonego dnia 10 czerwca 1988 r., który obowiązywał do dnia 31 grudnia 2003 r. (kopia fragmentu planu została dołączona do akt) ustalono, że teren planowanej inwestycji leży częściowo na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. w rezerwie komunikacyjnej. Są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą i marszałkiem województwa.

Teren objęty wnioskiem nie znajduje się na terenie, dla którego wyznaczono powierzchnię ograniczającą zabudowę, w związku z lokalizacją lotniczego urządzenia naziemnego. W związku z powyższym projekt niniejszej decyzji nie wymagał uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 13, w związku z art. 64 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 86 ust. 7 i 9 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze).

Wykorzystując dane uzyskane z zasobu Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego Wrocławia rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (stosowne wydruki w aktach sprawy). Zgodnie z art. 10. k.p.a. wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji lokalizacyjnej i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 u.p.z.p., w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), tutejszy organ stwierdził co następuje:

1. co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób, który pozwolił na niżej przedstawione określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
2. teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Irysowej (dz. nr 3 AR_1, obręb Poświętne, G106589D)
3. projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. teren inwestycji – działki nr 2/1, 3 i 4/4 AR_1, obręb Poświętne, oznaczone w ewidencji gruntów symbolem RIVb, łIV, dr – grunty orne, łąki trwałe, drogi – nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, na podstawie art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
6. w odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy: zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2.
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, tut. organ – w sposób określony w art. 61 ust. 5a u.p.z.p, wyznaczył wokół terenu na którym planowana jest inwestycja, obszar analizowany. Zgodnie z dokonanymi w toku postępowania ustaleniami szerokość frontu przedmiotowego terenu z którego odbywa się wjazd wynosi ok. 69,0 m, a zgodnie z ustawą szerokość obszaru analizowanego powinna wynosić co najmniej trzykrotność szerokości frontu terenu objętego wnioskiem, nie mniej jednak niż 50 m, w każdą stronę od granic tego terenu. Wspomniana wcześniej szerokość wynosi 3 x 69,0 m, co daje 207,0 m w każdą stronę od wszystkich granic działek (nr 2/1 i 4/4 AR_1, obręb Poświętne) objętych wnioskiem w każdą stronę od granic działek, z uwzględnieniem pełnego obrysu działek skrajnych, leżących na obrzeżu tego obszaru. Nie uwzględniono jedynie pełnego obrysu działek, które nie są zagospodarowane i nie wpływają na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Na tak wyznaczonym obszarze organ przeprowadził analizę funkcji i ustalił, że w obszarze analizowanym istnieją **obiekty o tożsamej funkcji, co funkcja obiektu określona we wniosku**. Stosownie do § 2 ust. 2 rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1116) ustalenia parametrów dla nowej zabudowy określa się na podstawie istniejących na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu **o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku**.

Opis terenu inwestycji i najbliższego sąsiedztwa:

Z analizy stanu faktycznego wynika, że planowana inwestycja będzie realizowana na działce nr 2/1 AR_1, obręb Poświętne na niezabudowanej budynkami trwale związanymi z gruntem działce, na części działki drogowej nr 3 AR_1, obręb Poświętne oraz na części działki nr 4/4 AR_1, obręb Poświętne zabudowanej niewielkimi budynkami gospodarczymi. Teren objęty inwestycją jest niezagospodarowany, porośnięty drzewami i krzewami. Roślinność ma charakter roślinności samosiewnej (zieleń niska, średnia i wysoka) i niezorganizowanej. Od strony południowej teren objęty wnioskiem przylega do rowu (działki nr 2/1 AR_2, obręb Poświętne).

Inwestycja znajduje się w obszarze częściowo niezagospodarowanym, w zespole o zróżnicowanym układzie funkcjonalno-przestrzennym z występującą zabudową usługowo-przemysłowo-magazynową której towarzyszą budynki garażowe i gospodarcze i pojedynczymi budynkami mieszkalnymi. Przez teren nieruchomości (dz. nr 4/4 i 3 AR_1, obręb Poświętne) przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia, a także wodociągowa – co należy mieć na uwadze podczas sporządzania projektu budowlanego

W najbliższym sąsiedztwie dominuje zabudowa: biurowa, handlowa, a także przemysłowa i magazynowa. Zatem można ocenić, że pod względem planowanej funkcji i sposobu zagospodarowania występującego w tym rejonie planowane przedsięwzięcie jest możliwe.

Stosownie do przepisów § od 3 do 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1116) organ lokalizacyjny ustalił dla nowej zabudowy parametry zgodnie z wynikami przeprowadzonej analizy:

1. linia zabudowy – nieprzekraczalna.

Stosownie do § 3 ust. 1 linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich. Zgodnie z § 3 ust. 2 w przypadku gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskok, linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Zgodnie z § 3 ust. 3 dopuszcza się inne ustalenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a u.p.z.p. Natomiast zgodnie z § 3 ust. 4 linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące. Dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań.

Na podst. § 4 ust. 4 – dopuszcza się inne wyznaczenie linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 ww. rozporządzenia. Ustalono nieprzekraczalną linię nowej zabudowy w odległości 1,5 m z działką drogową nr 3, AR_1, obręb Poświętne. Analizowany obszar to tereny przeznaczone pod aktywność gospodarczą, na którym występują zabudowania magazynowe, produkcyjne, przemysłowe, usługowe, etc.. Istniejąca zabudowa usytuowana jest w różnych odległościach od granicy z działkami drogowymi, z którymi jest skomunikowana poprzez układ dróg wewnętrznych. W tej sytuacji nie zachodziła konieczność wyznaczenia obowiązującej linii zabudowy w sposób opisany w ust. 1 i 2 oraz w ust. 3 tego paragrafu. Przebieg linii określono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.

2. udział powierzchni zabudowy – nie ustala się; intensywność zabudowy – nie wyznacza się; maksymalna i maksymalna nadziemna intensywności zabudowy – nie wyznacza się.

Zgodnie z definicją art. 2 pkt 31 lit. b u.p.z.p przez "intensywność zabudowy" należy rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z definicją art. 2 pkt 31 lit. b u.p.z.p przez "nadziemną intensywność zabudowy" - należy rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu.

Zgodnie z definicją art. 2 pkt 35 lit. b u.p.z.p przez "udział powierzchni zabudowy" - należy rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, z wyłączeniem części zagłębionych poniżej poziomu terenu, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu.

Planowana inwestycja nie obejmuje budowy budynków, polega na budowie ścian ograniczających utwardzone powierzchnie magazynowe, a także obiektów i urządzeń budowlanych. Zatem nie było możliwe wyznaczenie powyższych parametrów zgodnie § 4 i 5 ww. rozporządzenia. W zamian wyznaczono – zgodnie z wnioskiem inwestora, łączną powierzchnię terenów utwardzonych na dz. nr 2/1 – ok. 4526 m², w tym: powierzchnię konstrukcji murów oporowych – około 216 m², powierzchnię opaski wokół murów oporowych – około 110 m², powierzchnię placu manewrowego z wjazdem – około 1730 m², powierzchnię łączną wiaty na ładowarkę, kontenera socjalnego i wagi samochodowej – około 135 m²;

3. szerokość łączna ścian oporowych w widoku od strony ulicy Irysovej – do 50,0 m;

W myśl § 6 ust. 1 powyższego rozporządzenia szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20% (ust. 1). Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a upzp (ust. 2).

Średnia szerokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi 27,9 m. Budynki w obszarze analizowanym mają zróżnicowaną szerokość elewacji frontowej od 5,0 m do 90,0 m. Ustalano szerokość planowanych ścian oporowych do 50,0 m od strony ul. Irysovej na podstawie §6 ust. 2. Ponadto wyznaczono dla: planowanego kontenera socjalno-technicznym z zadaszonym wejściem: szerokość: do 4,0 m; długość : do 7,0 m; dla planowanej wiaty na ładowarkę kołową: szerokość: do 5,0 m; długość: do 12,0 m; dla planowanej wagi samochodowej: szerokość: do 4,0 m, długość: do 18,0 m; dla zbiornika retencyjnego z przepompownią: szerokość: do 3,5 m, długość do 9,5 m.

4. wysokość zabudowy: dla kontenera socjalno-technicznego z zadaszonym wejściem - do 3,50 m nad istniejącym poziomem terenu; dla wiaty na ładowarkę kołową - do 5,0 m nad istniejącym poziomem terenu, dla ścian oporowych: do 4,0 m.

W myśl § 7 ust. 1 rozporządzenia wysokość ta ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach (§ 7 ust. 2). Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy (§ 7 ust. 3).

Na analizowanym obszarze istniejąca zabudowa przemysłowa, magazynowa, biurowa, handlowa charakteryzuje się różnymi wysokościami. Najniższe obiekty mierzą do 2,5 m nad istniejącym poziomem terenu a najwyższe o wysokości 13,0 metrów od istniejącego poziomu terenu. Organ wyznaczył maksymalną wysokość zabudowy: dla kontenera socjalno-technicznego z zadaszonym wejściem i dla zbiornika retencyjnego - do 3,50 m nad istniejącym poziomem terenu; dla wiaty na ładowarkę kołową - do 5,0 m nad istniejącym poziomem terenu, zgodnie z wnioskiem inwestora oraz przeprowadzoną analizą. Wysokość do 4,0 metrów ustalono także dla planowanych ścian oporowych uszczelnionych powierzchni magazynowych. Zaproponowane wysokości nawiązują do wysokości istniejących w terenie analizowanym. Dopuszczono ogrodzenie o wysokości do 2,5 m.

5. geometrię dachów – dach płaski o kącie nachylenia od 0- 15°;

Kąt nachylenia i układ połączeń dachowych ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym. Geometrię dachu w zakresie układu połączeń dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połączeń dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.

Na terenie objętym analizą znajdują się budynki kryte dachami płaskimi oraz dachami dwuspadowymi. Tym samym na podstawie § 8 powyższego rozporządzenia, ustalono geometrię dachu dla planowanej inwestycji odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym, a w szczególności w nawiązaniu do budynków usytuowanych w najbliższym otoczeniu oraz zgodnie ze złożonym wnioskiem.

6. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją – tj. dz. nr 2/1 AR_1, obręb Poświętne – 5%;

W myśl § 9 ww. rozporządzenia:

- 1) *Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.*
- 2) *Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Średni wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru analizowanego wynosi 37,9 %.

W niniejszej sprawie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z analizą oraz zgodnie z wnioskiem na poziomie 5%.

7. minimalna liczba miejsc do parkowania;

Stosownie do § 10 minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

W niniejszej sprawie minimalną liczbę miejsc do parkowania ustalono dla samochodów osobowych: minimum 1 miejsce postojowe, obowiązuje lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym niniejsza inwestycja ma być realizowana,

Podsumowując - przyjęte ustalenia parametrów dla planowanego przedsięwzięcia zachowują zasadę dobrego sąsiedztwa określoną w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp. Zatem jest spełniona podstawowa przesłanka odpowiadająca za ochronę ładu przestrzennego, która to ochrona stanowi cel ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Spełnione są również pozostałe wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 2 do 6. W związku z powyższym, po wnikliwej ocenie wszystkich wskazanych okoliczności faktycznych i prawnych należało orzec jak w sentencji decyzji.

Wyżej wymienione parametry i wskaźniki nie odbiegają znacząco od parametrów będących wynikami analizy a przyjęte wartości pozwalają na realizację projektowanej inwestycji, która będzie stanowić kontynuację funkcji występującej w obszarze analizowanym tj. zabudowy mieszkaniowej.

Po przeprowadzeniu wymaganej prawem analizy - w związku z art. 10 § 1 kpa organ zawiadomił strony o zakończonym postępowaniu dowodowym i przystąpieniu do rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego, z którym strony postępowania mogły się zapoznać w

określonym terminie w siedzibie tut. Urzędu i wypowiedzieć się, co do przeprowadzonych dowodów i zebranych informacji dotyczących planowanego przedsięwzięcia. Z możliwości wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań strony nie skorzystały.

Decyzja, o której mowa w art. 59 ust. 1 cytowanej ustawy uprawnia inwestora o ubieganie się o pozwolenie na budowę dla zamierzenia budowlanego w niej określonego. Kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno-budowlanej. W myśl art. 55 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunki zabudowy ustalone w niniejszej decyzji wiążą tę administrację w tym sensie, że nie może ona wydać pozwolenia na budowę w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją i nie może też wykraczać poza warunki nią określone.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie, za moim pośrednictwem, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia (art. 129 k.p.a.).
2. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (art. 127a § 1 k.p.a.).
3. 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 (podstawa prawna: art. 127a § 1 i 2 k.p.a.). 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 (podstawa prawna: art. 130 § 4 k.p.a.).
4. Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie niniejszej decyzji o warunkach zabudowy przysługuje prawo wniesienia do wojewody dolnośląskiego za moim pośrednictwem żądania wymierzenia kary pieniężnej w przypadku niewydania przez tut. organ ww. decyzji w terminie, o którym mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania, (podstawa prawna art. 51 ust. 2e, 2f, ust. 2h Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa (art. 51 ust. 2, art. 64 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.).
5. W okresie od 9 grudnia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2026 r., bieg terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy bieżą na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r. (podstawa prawna art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie u.p.z.p. oraz niektórych innych ustaw).

Załączniki:

1. część graficzna decyzji – mapa w skali 1:500,
2. część tekstowa analizy,
3. część graficzna analizy – mapa w skali 1:2000

Oznaczenie stron postępowania:

1. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A.,
2. ██████████,
3. ██████████,
4. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu,
5. Zarząd Zieleni Miejskiej.

dokument wydano w postaci elektronicznej
i podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu
Z up. PREZYDENTA

Joanna Rudziewicz-Adamczyk
Kierownik Zespołu Lokalizacji Inwestycji

Otrzymują:

1. Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. poprzez pełnomocnika
2. Strony postępowania działające samodzielnie wg rozdzielnika
3. Aa - 2 egz.
(Powierzchnia podlegająca przekształceniu – 4720 m²)

Do wiadomości:

1. Departament Nieruchomości i Eksploatacji.

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 598 zł na podstawie ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r.