



Wrocław, 8 lipca 2026 r.

Nr sprawy: WAZ-B3.6740.446.2019

Nr pisma: WAZ-B3.6740.446.2019.MW6

DECYZJA Nr 1412/2026

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 2026r., poz.524) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1691) oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1684 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę złożonego w dniu 26.04.2019r.

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla Inwestora:

Lokum Holding 1 Sp. z o.o.

(w miejsce Olczyk Sp. z o.o. Lokum 3 Sp.k.)

ul. Krawiecka 1/101, 50-148 Wrocław,

dla inwestycji obejmującej:

**budowę budynków hotelowych nr 2.2.A, nr 2.2.B, nr 3.2,
budynku hotelowego nr 3.1 wraz z lokalami biurowymi
oraz budynku hotelowego nr 3.3 wraz z lokalem usługowym
w zespole budynków hotelowo-usługowo-biurowych
wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej**

lokalizacja inwestycji: ul. Awicenny we Wrocławiu, obręb Muchobór Wielki, AR_20,
dz. nr 10/18, 10/21, 10/27, 10/29 (dawniej dz. nr 10/1, 10/5, 10/7, 10/13)

z zachowaniem następujących warunków:

1. roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym i przy zachowaniu obowiązujących przepisów dotyczących ich realizacji oraz przestrzegać ustaleń i opinii zawartych w projekcie,
2. należy przestrzegać postanowień ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 poz. 1292), zgodnie z art. 85 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska w trakcie prowadzenia robót budowlanych należy stosować metody ograniczające przedostawanie się pyłów do powietrza i jego zanieczyszczenie, w szczególności:



SWOS-WAZ-00035020/2026

Wydział Architektury i Zabytków
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. +48 717 77 77 77
fax +48 717 77 71 18
waz@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

- mycie pojazdów obsługujących budowę i zabezpieczanie osłonami strefy robót powodujących znaczne zapylenie,
3. przed oddaniem do użytkowania obiektu budowlanego należy wykonać i przekazać do użytkowania drogowy układ komunikacyjny, zapewniający bezpieczeństwo użytkowania i użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem, odpowiednio do wymagań art. 6 Prawa budowlanego, wykonany zgodnie z umową z zarządcą drogi,
 4. szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
nakładam na Inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy Prawo budowlane oraz na podstawie § 2 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 lit. a) oraz § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. 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 i 5 oraz art. 42 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane.

Uzasadnienie

Decyzją Prezydenta Wrocławia nr 2687/2022 z dnia 06.12.2022r., sprostowaną z urzędu postanowieniem nr 3639/2022 z dnia 27.12.2022r., tut. organ umorzył postępowanie w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji określonej jako: budowa budynków hotelowych nr 2.2.A, nr 2.2.B, nr 3.2, budynku hotelowego nr 3.1 wraz z lokalami biurowymi oraz budynku hotelowego nr 3.3 wraz z lokalem usługowym w zespole budynków hotelowo-usługowo-biurowych wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, lokalizacja inwestycji ul. Awicenny we Wrocławiu, obręb: Muchobór Wielki, AR_20, dz. nr 10/1, 10/5, 10/7, 10/13.

Od ww. decyzji odwołał się Inwestor, którego odwołanie wraz z aktami sprawy zostało przekazane do Wojewody Dolnośląskiego pismem z dnia 28.12.2022r.

W dniu 28.02.2023r. do tut. Wydziału wpłynęła decyzja z dnia 23.02.2023r. Wojewody Dolnośląskiego, znak sprawy: IF-O.7840.1.463.2022.BL, uchylająca w całości zaskarżoną decyzją Prezydenta Wrocławia nr 2687/2022 z dnia 06.12.2022r. i przekazująca sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej Instancji.

Zgodnie z art. 10 ustawy Kpa, organ administracji architektoniczno-budowlanej zawiadomieniem z dnia 06.04.2023r. poinformował strony o przystąpieniu do ponownego rozpatrzenia wniosku złożonego w dniu 26.04.2019r. przez Inwestora Olczyk Sp. z o.o. Lokum Sp.k. (obecnie po przekształceniu Lokum Holding 1 Sp. z o.o.) z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1/101, 50-148 Wrocław.

W ramach prowadzonego postępowania tut. organ postanowieniem nr 917/2023 z dnia 17.04.2023r. nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości występujących w przedłożonym do zatwierdzenia projekcie budowlanym, w terminie do 23.05.2023r.

Przychylając się do złożonego w dniu 11.05.2023r. wniosku pełnomocnika Inwestora o zawieszenie postępowania administracyjnego, organ postanowieniem nr 1171/2023 z dnia 12.05.2023r. zawiesił na żądanie strony przedmiotowe postępowanie.

Następnie po złożeniu przez Inwestora wniosku o podjęcie zawieszonego postępowania administracyjnego w ww. sprawie oraz przedłożeniu skorygowanej dokumentacji projektowej uwzględniającej m.in. dokonane podziały działek – organ postanowieniem podjął zawieszone postępowanie administracyjne.

W dniu 24.02.2026r. udostępniono pełnomocnikowi Inwestora akta sprawy do wglądu.

W świetle powyższych okoliczności organ, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, ponownie przeanalizował zakres wnioskowany przez Inwestora i ustalił, że inwestycja w ramach przedmiotowego postępowania obejmuje m.in.:

- budowę zespołu budynków hotelowo-usługowo-biurowych składającego się z pięciu budynków hotelowych o 8 kondygnacjach nadziemnych wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej – opisanych jako:
 - budynek hotelowy nr 2.2.A (172 pokoje hotelowe) z garażem podziemnym,
 - budynek hotelowy nr 2.2.B (158 pokoi hotelowych) z garażem podziemnym,
 - budynek hotelowy nr 3.2 (256 pokoi hotelowych) z garażem podziemnym,
 - budynek hotelowy nr 3.1 (112 pokoi hotelowych) z lokalami biurowymi (12) w parterze budynku,
 - budynek hotelowy nr 3.3 (174 pokoje hotelowe) z lokalem usługowym o funkcji handlowej – sklep wielobranżowy w parterze budynku;
- budowę komunikacji wewnętrznej na terenie inwestycji, w tym m.in. ciągów pieszych, dróg dojazdowych wraz z wpustami drogowymi (pełniących funkcję drogi pożarowej), pochylni zjazdowych do garaży podziemnych oraz stanowisk postojowych na terenie – zgrupowanych w formie 9 oddzielnych parkingów;
- budowę systemu zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej;
- budowę utwardzonych miejsc z zadaszonymi osłonami do czasowego składowania odpadów bytowych;
- urządzenie terenów zieleni niskiej na gruncie rodzimym;
- budowę ekranu akustycznego.

Inwestycja w ramach przedmiotowego postępowania nie obejmuje m.in.:

- budowy sieci i przyłączy infrastruktury technicznej;
- budowy zjazdu z ul. Awicenny.

Wyżej wymienione sieci i przyłącza oraz budowa zjazdu zrealizowane zostaną według odrębnych opracowań.

Obsługę komunikacyjną inwestycji przewidziano poprzez zjazd z drogi publicznej gminnej ul. Awicenny (działka nr 13, AR_20, obręb Muchobór Wielki) oznaczonej symbolem 1KDZ w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 316, na działki nr 10/13, 10/10, AR_20, obręb Muchobór Wielki – na podstawie decyzji nr 169/18 z dnia 17.09.2018r. Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu, i dalej poprzez zaprojektowany układ dróg wewnętrznych na terenie inwestycji.

Szczegółowy zakres robót budowlanych znajduje się w opisie projektu, a część rysunkowa ukazuje rozwiązania projektowe planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Powyższy projekt stanowi integralną część decyzji o pozwoleniu na budowę i jest jej załącznikiem.

Teren inwestycji jest zlokalizowany na obszarze, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Muchobór Wielki Przemysłowy 1 we Wrocławiu uchwalonego Uchwałą nr XLII/1310/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 3 grudnia 2009r.

Działki nr 10/18, 10/21, 10/27, 10/29 (dawniej dz. nr 10/1, 10/5, 10/7, 10/13), AR_20, obręb Muchobór Wielki, są zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego w ww. miejscowym planie symbolem 4AG, dla którego ustalono przeznaczenie zgodnie z § 19 planu:

- 1) aktywność gospodarcza;
- 2) usługi I – na podstawie § 4 ust. 2 pkt 2d) ustala się jako kategorie przeznaczenia terenu m.in. biura;

- 3) usługi II;
- 4) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 5) rozrywka;
- 6) obiekty hotelowe, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 tj. w ramach przeznaczenia „obiekty hotelowe” nie dopuszcza się moteli;
- 7) poradnie medyczne;
- 8) pracownie medyczne;
- 9) obiekty naukowe i badawcze
- 10) policja i służby ochrony;
- 11) straż pożarna;
- 12) stacje paliw;
- 13) lotniska, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 tj. lotniska dopuszcza się wyłącznie jako lotniska dla śmigłowców;
- 14) telekomunikacja;
- 15) wody powierzchniowe;
- 16) bocznice kolejowe;
- 17) place;
- 18) sport i rekreacja;
- 19) infrastruktura drogowa;
- 20) urządzenia infrastruktury technicznej.

Na podstawie analizy projektu budowlanego stwierdzono, że przyjęte rozwiązania projektowe są zgodne z ustaleniami ww. miejscowego planu.

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

- § 5 pkt 2 – wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 30m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej:
 - wymiar pionowy budynku hotelowego nr 3.1 mierzony od poziomu terenu przed najniższym położonym wejściem do budynku wynosi 28,08m;
 - wymiar pionowy pozostałych budynków hotelowych mierzony od poziomu terenu przed najniższym położonym wejściem do budynku wynosi 27,97m;
- § 5 pkt 5 – wymiar pionowy budynku wraz z zamocowanym na nim urządzeniem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu tego urządzenia, nie może być większy niż 30m – ww. wymiar wynosi:
 - dla budynku hotelowego nr 3.1 – 28,86m;
 - dla pozostałych budynków hotelowych – 28,79m;
- § 5 pkt 6 – na obszarze ochronnym urządzenia ubezpieczenia lotów, wyznaczonym na rysunku planu, nie dopuszcza się sytuowania obiektów budowlanych posiadających jednolite płaszczyzny zewnętrzne poziome, pionowe lub ukośne, o powierzchni powyżej 200m², gdzie przez jednolitą płaszczyznę rozumie się powierzchnię nie posiadającą uskoków, gzymsów, załamów, przesunięć i tym podobnych – na ww. obszarze ochronnym znajdują się:
 - fragment budynku hotelowego nr 3.1 – zewnętrzna obudowa nie posiada jednolitych płaszczyzn o powierzchni większej niż 200m²;
 - fragment projektowanego ekranu akustycznego o powierzchni 190,20m²
 - ściana ekranu nie będzie jednolita;
- § 9 ust. 1 i 2 – ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem; w strefie, o której mowa

w ust. 1, prowadzenie prac ziemnych należy opiniować z właściwymi służbami ochrony zabytków – Inwestor uzyskał stosowne decyzje Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych;

- § 12 ust. 2 pkt 1 – obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
 - dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni sprzedaży – zaprojektowano 2 m.p. dla sklepu wielobranżowego;
 - dla biur na terenie 4AG – 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej – zaprojektowano 11 m.p. dla biur;
 - dla obiektów hotelowych – 50 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych – zaprojektowano 436 m.p. dla pokoi hotelowych oraz 1 miejsce postojowe dla gości hotelowych na czas ich przyjazdu i odjazdu;
- § 12 ust. 2 pkt 2 – miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1 należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą – miejsca postojowe zostały zaprojektowane zgodnie z ww. wymogiem;
- § 19 ust. 3 pkt 3 – liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 9 – zaprojektowano budynki hotelowe o 8. kondygnacjach nadziemnych;
- § 19 ust. 3 pkt 4 – udział powierzchni obszaru zabudowanego A w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70% – udział powierzchni obszaru zabudowanego A w powierzchni działek budowlanych wynosi 26,50%;
- § 19 ust. 3 pkt 5 – powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 15% działki budowlanej, przy czym co najmniej 30% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić grunt rodzimy lub wody powierzchniowe – powierzchnia terenu biologicznie czynnego (w całości na gruncie rodzimym) stanowi 26,90% powierzchni działek objętych inwestycją.

Ustalono, że lokalizacja budynków uwzględnia przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, co pokazano na rysunku „Projekt zagospodarowania terenu”.

Ponadto przedmiotowa inwestycja spełnia pozostałe warunki i ustalenia ww. planu miejscowego w zakresie: rodzaju zabudowy i jej funkcji oraz parametrów i wskaźników dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu, jak również wymagań w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń odnośnie infrastruktury technicznej i komunikacji – dla projektowanej zabudowy w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 4AG obszaru objętego planem miejscowym nr 314.

Dokumentacja została uzgodniona przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych i rzeczoznawcę ds. sanitarnohigienicznych.

Teren inwestycji graniczy z działką TK nr 2, AR_23, obręb Muchobór Wielki, stanowiącą obszar kolejowy z czynnymi liniami kolejowymi.

Inwestor uzyskał odstąpienie od warunków sytuowania określonych w art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym oraz § 4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

Projekt budowlany został wykonany przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane.

Do projektu dołączono oświadczenia projektantów oraz projektantów sprawdzających o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej – na podstawie art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane.

Załączono również informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia – na podstawie art. 20 ust. 1 pkt 1b ww. ustawy.

W toku analizy projektu budowlanego stwierdzono, że inwestycja nie narusza przepisów *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, w tym m.in.:

- lokalizacja budynków spełnia wymagania określone w przepisie § 12 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 oraz ust. 10 rozporządzenia;
- do budynków i urządzeń z nimi związanych w zależności od potrzeb zapewniono dojazd o szerokości jezdni min. 4,00 m i dojścia o szerokości min. 1,50 m, co spełnia wymagania przepisu § 14 i § 16 ust. 1 rozporządzenia;
- dojścia i dojazdy do budynków i urządzeń mają zapewnione oświetlenie w postaci rozlokowanych słupów oświetleniowych – stosownie do § 14 ust. 4 rozporządzenia;
- przyjęte rozwiązania projektowe, w tym zaprojektowanie odwodnienia nawierzchni utwardzonych, zapewniają zabezpieczenie terenów sąsiednich przed zalewaniem wodami opadowymi, co spełnia wymagania określone w przepisie § 29 rozporządzenia;
- lokalizacja miejsc składowania odpadów jest zgodna z ustaleniami § 23 ust. 1 rozporządzenia;
- projekt zawiera ponadto graficzną analizę nasłonecznienia i przesłaniania wraz ze szczegółowymi wnioskami w odniesieniu do przepisów § 13 i § 60 rozporządzenia.

Stwierdzono, że inwestycja nie narusza pozostałych wymogów ww. rozporządzenia. Z załączonych materiałów sporządzonych i sprawdzonych przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane wynika, że wymagania określone ww. przepisami zostały spełnione.

Inwestor uzyskał decyzję Prezydenta Wrocławia o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 15.09.2021r., sygn. WSR-OS.6220.135.2018.JM, dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół budynków hotelowo-usługowo-biurowych wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej przy ul. Awicenny we Wrocławiu”, przewidzianego do realizacji na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 10/17, 10/18, 10/21, 10/23, 10/27, 10/29, 10/30, 10/31 i 10/32, AR_20, obręb Muchobór Wielki.

W toku analizy projektu organ dokonał sprawdzenia zgodności przyjętych rozwiązań projektowych z danymi określonymi w charakterystyce przedsięwzięcia. Ustalono, że parametry przedmiotowej inwestycji odpowiadają gabarytom wskazanym w charakterystyce przedsięwzięcia, określonym na etapie uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie z informacjami zawartymi w opracowaniu, przyjęte rozwiązania projektowe zapewniają zarówno na etapie realizacji inwestycji jak również jej późniejszej eksploatacji zachowanie ustaleń i warunków zawartych w decyzji z dnia 15.09.2021r.

Do projektu Inwestor dołączył m.in.:

- pismo z dnia 17.05.2019r. PKP Polskich Linii Kolejowych S.A. – uzgodnienie dokumentacji projektowanej zabudowy hotelowo-usługowo-biurowej przy ul. Awicenny we Wrocławiu;

- pismo z dnia 23.01.2018r. Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu wraz z uwarunkowaniami konserwatorskimi dla przedmiotowego zamierzenia;
- Decyzję nr 574/2018 z dnia 20.03.2018r. Pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych, sygn. WZA.5161.288.2018.AZ Rkp 6730-2018, – udzielająca pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych w obszarze osadnictwa paleolitycznego zgodnie z zakresem i w sposób wskazany w programie badań archeologicznych;
- Decyzję nr 1524/2019 z dnia 15.07.2019r. zmieniającą decyzję nr 574/2018 z dnia 20.03.2018r. w części określającej nazwę inwestycji i zakres badań archeologicznych;
- Decyzję nr 3130/2020 z dnia 28.12.2020r. zmieniającą decyzję nr 574/2018 z dnia 20.03.2018r., zmienioną decyzją nr 1524/2019 z dnia 15.07.2019r., w części określającej nazwę inwestycji;
- Decyzję nr 4228/2024 z dnia 31.12.2024r. zmieniającą decyzję nr 574/2018 z dnia 20.03.2018r., zmienioną decyzją nr 1524/2019 z dnia 15.07.2019r. oraz decyzją nr 3130/2020 z dnia 28.12.2020r., w części dotyczącej terminu badań archeologicznych;
- Decyzję z dnia 02.10.2018r. zatwierdzającą dokumentację geologiczno-inżynierską dla oceny warunków geologiczno-inżynierskich podłoża pod projektowaną budowę budynków hotelowo-usługowo-biurowych wraz z niezbędną infrastrukturą etap 2 i etap 3 przy ul. Ibny Siny Awicenny we Wrocławiu na działkach nr 10/1, 10/3, 10/4, 10/5 i 10/13, AR_20;
- Decyzję nr 169/18 z dnia 17.09.2018r. Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu, sygn. TUU.4260.169.6027.2018.PG, na lokalizację zjazdu z drogi publicznej gminnej we Wrocławiu ul. Awicenny (działka nr 13, AR_20, obręb Muchobór Wielki) na działki nr 10/13, 10/10, AR_20, obręb Muchobór Wielki, dla potrzeb obsługi komunikacyjnej inwestycji;
- Aneks nr 5/2026 z dnia 26.01.2026r. do umowy nr TXU/4/101/2018 z dnia 03.09.2018r. w przedmiocie określenia szczegółowych warunków przebudowy układu drogowego ul. Awicenny wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną spowodowanej inwestycją niedrogową we Wrocławiu;
- pismo z dnia 01.06.2018r. Wydziału Środowiska i Rolnictwa – pozytywną opinię w zakresie ochrony zieleni w związku z planowaną inwestycją;
- Decyzję nr 109/2019 Dyrektora Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu z dnia 24.04.2019r., sygn. ZGKIKM.TP.6831.344.2018.DD, zatwierdzającą podział nieruchomości oznaczonych w operacie ewidencji gruntów i budynków miasta Wrocławia obrębu Muchobór Wielki jako:
 - działka nr 10/1, AR_20 położona przy ul. Stanisławowskiej,
 - działka nr 10/4, AR_20,
 - działka nr 10/5, AR_20,
 - działka nr 10/7, AR_20,
 - działka nr 10/10, AR_20, położona przy ul. Ibn Siny Awicenny,
 - działka nr 10/12, AR_20, położona przy ul. Ibn Siny Awicenny,
 - działka nr 10/13, AR_20, położona przy ul. Ibn Siny Awicenny,
 w wyniku którego powstały następujące działki gruntu:
 - działka nr 10/14, AR_20,
 - działka nr 10/15, AR_20,
 - działka nr 10/29, AR_20,
 - działka nr 10/16, AR_20,

- działka nr 10/17, AR_20,
- działka nr 10/18, AR_20,
- działka nr 10/19, AR_20,
- działka nr 10/20, AR_20,
- działka nr 10/21, AR_20,
- działka nr 10/22, AR_20,
- działka nr 10/23, AR_20,
- działka nr 10/24, AR_20,
- działka nr 10/25, AR_20,
- działka nr 10/26, AR_20,
- działka nr 10/27, AR_20,
- działka nr 10/28, AR_20.

Sposób podziału został określony na mapie z projektem podziału nieruchomości w skali 1: 500, która stanowi integralną część niniejszej decyzji;

- Decyzję nr 111/2019 Dyrektora Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu z dnia 30.04.2019r., sygn. ZGKIKM.TP.6831.350.2018.JG, zatwierdzającą podział nieruchomości oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków miasta Wrocławia obręb Muchobór Wielki jako działka nr 10/3, AR_20, w wyniku którego powstały następujące działki gruntu:
 - działka nr 10/30, AR_20,
 - działka nr 10/31, AR_20,
 - działka nr 10/32, AR_20.

Sposób podziału został określony na mapie z projektem podziału nieruchomości w skali 1: 500, która stanowi integralną część niniejszej decyzji;

- Decyzję nr 2913/2021 z dnia 23.08.2021r. Wydziału Architektury i Budownictwa, sygn. WAB-IB. 6740.440.2021.MB7, nr kanc. 13606/2021, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę obejmującego: przebudowę fragmentu ul. Ibn Siny Awicenny, przebudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, przebudowę i budowę linii kablowej oświetlenia drogowego, budowę kanału technologicznego mkt (oznaczenie geodezyjne: obręb Muchobór Wielki, AR_24, dz. nr 8, obręb Oporów, AR_18, dz. nr 4, obręb Oporów, AR_22, dz. nr 4/1);
- Decyzję z dnia 07.08.2024r. Wojewody Dolnośląskiego, znak sprawy IF.O.7840.683.2020.RCH2, uchylającą zaskarżoną decyzję nr 1439/2019 z dnia 04.04.2019r. w całości oraz orzekając co do istoty, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla Lokum Holding 1 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu obejmujące: budowę dwóch budynków hotelowych wraz z lokalami usługowymi i biurowym w zespole budynków hotelowo-usługowo-biurowych wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej przy ul. Awicenny we Wrocławiu na działkach nr 10/3, 10/4, 10/7, 10/10, 10/13 (obecnie 10/17, 10/18, 10/21, 10/23, 10/25, 10/27, 10/29) AR_20, w obrębie Muchobór Wielki;
- Decyzję nr 2262/2020 z dnia 18.06.2020r. Wydziału Architektury i Budownictwa, sygn. WAB-B4.6740.1331.2019.EŁ-7, nr kanc. 41467/2019, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, przyłączy wodociągowych, przyłączy kanalizacji sanitarnej, przyłącza kanalizacji deszczowej wraz z instalacją i systemem retencyjnym, oświetlenia zewnętrznego terenu, linii kablowych nN, rurowań dla instalacji niskoprądowych, instalacji zewnętrznych monitoringu dla obsługi zespołu budynków hotelowo-usługowo-biurowych przy ul. Awicenny

we Wrocławiu (dz. nr 10/17, 10/18, 10/19, 10/21, 10/22, 10/23, 10/27, 10/28, 10/29, 10/31, 12, 13, AR_20, obręb Muchobór Wielki;

- Postanowienie nr 614/2024 z dnia 29.02.2024r. Wydziału Architektury i Zabytków, sygn. WAZ-B3. 6740.225.2023.MW2, udzielające zgody na odstępowanie od warunków sytuowania określonych w art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym oraz § 4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, które umożliwi usytuowanie projektowanej inwestycji obejmującej budowę zespołu budynków hotelowo-usługowo-biurowych, ul. Awicenny, Wrocław, obręb: Muchobór Wielki, AR_20, dz. nr 10/17, 10/18, 10/21, 10/23, 10/27, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32 (dawniej działki nr 10/1, 10/3, 10/4, 10/7, 10/10, AR_20, obręb Muchobór Wielki) w odległości mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego oraz wykonanie robót ziemnych w odległości mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego tj. działki TK nr 2, AR_23, obręb Muchobór Wielki.

Do wniosku o pozwolenie na budowę Inwestor dołączył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, wymagane art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy.

Załączony do wniosku projekt budowlany spełnia wymogi rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Inwestycja spełnia również wymagania określone w *rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie* – dla kategorii hotelu o standardzie jednogwiazdkowym, w tym m.in.:

- w budynku hotelowym nr 3.1 zaprojektowano główny hall recepcyjny o powierzchni 92,05m²;
- podawanie śniadań gościom z możliwością ich konsumpcji zapewniono w budynku hotelowym nr 1.1 objętym decyzją z dnia 07.08.2024r. Wojewody Dolnośląskiego znak sprawy IF.O.7840.683.2020.RCH2, wydaną po uchyleniu zaskarżonej decyzji Prezydenta Wrocławia nr 1439/2019 z dnia 04.04.2019r.;
- zapewniono miejsce postojowe na czas przyjazdu i odjazdu gości.

W wyniku uzupełnienia dokumentacji projektowej oraz po weryfikacji danych dotyczących właścicieli nieruchomości gruntowych objętych obszarem oddziaływania przedmiotowej inwestycji – przymiot strony w ww. postępowaniu administracyjnym uzyskał obecny właściciel działek inwestycyjnych nr 10/18, 10/21, 10/27, 10/29, AR_20, obręb Muchobór Wielki, tj. Lokum Deweloper Fundusz Inwestycyjny Zamknięty i jest uwzględniony przy wydaniu decyzji.

W związku z ww. okolicznościami należało uznać, że spełnione zostały wymagania określone w art. 32 ust. 4 oraz art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. W myśl art. 35 ust. 4 ww. ustawy, który obliuguje organ do wydania decyzji w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 ww. artykułu oraz w art. 32 ust. 4, stwierdzono brak podstaw do odmowy wydania decyzji o pozwolenia na budowę. Po rozpatrzeniu wniosku, uwzględniając powyższe okoliczności faktyczne i prawne, należy orzec jak w sentencji decyzji na wstępie.

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 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1154 ze zmianami)

Z upoważnienia PREZYDENTA

Elżbieta Łabuz

Kierownik Działu Architektoniczno-Budowlanego

*(dokument wydano w postaci elektronicznej
i podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu)*

Załączniki:

1. Projekt budowlany (Tom 1/2 + Tom 2/2) – 4 egzemplarze

Otrzymują:

1. – pełnomocnik + 2 egzemplarze załącznika
2. Lokum Deweloper Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
3. Polskie Koleje Państwowe S.A.
4. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta
5. Zarząd Zieleni Miejskiej
6. Aa + 1 egzemplarz załącznika

Do wiadomości:

1. Gmina Miejska Wrocław – Departament Nieruchomości i Eksploatacji
2. PINB dla miasta Wrocławia + 1 egzemplarz załącznika
3. Wydział Podatków i Opłat

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008r. o 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 1994r. – 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 1994r. – Prawo budowlane).
Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (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 1994r. – 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 1994r. – 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 1994r. – 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 1994r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – 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 1994r. – Prawo budowlane).