



Wrocław, 18 maja 2026 r.

Nr sprawy: WAZ-B3.6740.215.2025

Nr pisma: WAZ-B3.6740.215.2025.MW15

DECYZJA Nr 989/2026

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 30.05.2025r.

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

dla Inwestora: MDR Wrocław Hermanowska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
ul. Przeskok 2, 00-032 Warszawa,

dla inwestycji obejmującej: budowę zespołu 12 budynków wielorodzinnych, w tym 3 budynków z częściami usługowymi, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą, rozbiórką 3 garaży i nieczynnej infrastruktury technicznej oraz przeniesieniem schronu,

lokalizacja inwestycji: ul. Hermanowska, Wrocław, obręb Kuźniki, AR_6, działki nr 3/13, 3/15, 3/16, 3/21, 4/22, 4/23, 4/25, 4/29, 4/31, 4/38, 4/42, 4/43, 4/44, 4/46, 4/47, 4/48, 4/50, 4/51,

z zachowaniem następujących warunków:

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



SWOS-WAZ-00024995/2026

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

5. zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno-budowlanym, przy zachowaniu obowiązujących przepisów dotyczących ich realizacji;
6. przed oddaniem do użytkowania obiektów budowlanych należy wykonać układ komunikacyjny, zapewniający bezpieczeństwo użytkowania i użytkowanie obiektów zgodnie z przeznaczeniem, odpowiednio do wymagań art. 6 Prawa budowlanego, wykonany zgodnie z umową z zarządcą drogi;

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 i 5 oraz art. 42 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane.

Uzasadnienie

W dniu 30.05.2025r. Inwestor – MDR Wrocław Hermanowska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, działając przez pełnomocnika Pana złożył w tut. organie wniosek w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji określonej jako: budowa zespołu budynków wielorodzinnych z częściami usługowymi, garażami podziemnymi i zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą – etap 1, lokalizacja inwestycji: ul. Hermanowska, Wrocław, obręb Kuźniki, AR_6, dz. nr 4/27, 3/9, 3/12, 4/13, 4/21, 4/22, 4/23, 4/24, 4/25, 4/26, 3/7.

Ponieważ wniosek był niekompletny i nie spełniał obowiązujących przepisów organ wezwał Inwestora do jego uzupełnienia pismem z dnia 10.06.2025r. W dniu 12.06.2025r. pełnomocnik Inwestora dokonał uzupełnienia wniosku, stosownie do treści wezwania.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane tut. organ, na podstawie danych uzyskanych drogą elektroniczną zawartych w ewidencji gruntów i nieruchomości z zasobu Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego, dokonał analizy stron postępowania, odnosząc się m.in. do określonego przez projektanta obszaru oddziaływania inwestycji, wykazanego zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1c) ww. ustawy. Zgodnie z wymaganiem art. 61 § 4 Kpa, strony postępowania, zawiadomieniem z dnia 16.07.2025r., zostały poinformowane o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie oraz o uprawnieniach wynikających z art. 10 Kpa.

Strony postępowania skorzystały z przysługujących im uprawnień i zapoznały się z aktami sprawy w dniu: 30.07.2025r. oraz w dniu 27.08.2025r.

W toku postępowania do tut. organu wpłynęły pisma stron postępowania:

- w dniu 20.08.2025r. – pismo Mieszkańców Osiedla Kuźniki Kolejowe Zachód przy ul. Kołobrzeskiej nr 10, 12, 14, 16, 18, 20, 20a, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42 we Wrocławiu: „Zastrzeżenia Mieszkańców z dowodami do sprawy nr WAZ-B3.6740.215.2025, WAZ-B3.6740.215.2025.MW2 z dnia 16 lipca 2025r.”;
- w dniu 04.11.2025r. – pismo Polskich Kolei Państwowych S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu – dotyczące uzgodnienia planowanej inwestycji z zarządcą infrastruktury kolejowej.

Odnosząc się do uwag strony należy zauważyć co następuje.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma możliwości prawnych do weryfikacji przedłożonych do zatwierdzenia rozwiązań projektowych, o ile nie są one unormowane przepisami prawa, w tym m.in. *ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane* oraz *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, jak również ustaleniami zawartymi w obowiązującym na terenie inwestycji miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 393. Jednocześnie informuję, że autorzy projektu dołączyli oświadczenia o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego

zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej – na podstawie art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane.

Wobec powyższego podjęte przez stronę kwestie dotyczące projektowanego zagospodarowania terenu należą do wyłącznych decyzji Inwestora i autora projektu.

Należy podkreślić, że art. 4 ustawy Prawo budowlane mówi, że każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Interes innych stron postępowania nie może naruszać prawa Inwestora wynikającego z wyżej przytoczonego przepisu, bo prawo do zabudowy może być ograniczone tylko przepisami prawa powszechnie obowiązującego oraz ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i tylko w tym zakresie organ administracji architektoniczno-budowlanej może ingerować w planowaną inwestycję.

Warto zaznaczyć, że Inwestor podjął wszelkie starania, aby na terenie, który ulegnie przekształceniu, prowadzić działania minimalizujące potencjalne zniszczenia zastanego ekosystemu.

W celu określenia występowania siedlisk przyrodniczych i gatunków roślin podlegających ochronie wykonano m.in. „Inwentaryzację przyrodniczą terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową przy ul. Hermanowskiej we Wrocławiu wraz z oceną wpływu inwestycji na przyrodę” opracowaną przez BMT Polska Sp. z o.o. w lipcu 2024r.

Zgodnie z uzyskaną decyzją środowiskową przewidziano nasadzenia kompensacyjne krzewów i drzew oraz lokalizację budek lęgowych dla ptaków w celu zachowania ich populacji, jak również zachowanie pasa zieleni od strony południowej dla ochrony siedlisk jaszczurki zwinki i innych gatunków chronionych występujących na tym terenie.

Należy także zauważyć, że Inwestor objął zakresem działań inwestycyjnych *„obszar częściowo pokryty bezładnie rosnącą roślinnością ruderalną, gruzem porozbiórkowym, fragmentami cegieł. Teren działek jest porośnięty drzewami, krzewami i roślinnością zielną. które cechują się niewielką wartością przyrodniczą i estetyczną. Występuje tu głównie młody drzewostan składający się z samosiewu gatunków inwazyjnych niebezpiecznych dla rodzimej flory”.*

W związku z planowaną inwestycją przewidziano wycinki drzew, ale też znaczna część drzew zostanie zaadaptowana. Wycinka wynika zarówno z kolizji z planowaną infrastrukturą, jak i ze stanu fitosanitarnego roślinności. W ramach wyrównania strat w środowisku planowane są nasadzenia nowych drzew i krzewów.

Inwestor dokonał swoistego rodzaju reorganizacji podupadłej atrakcyjnie części przestrzeni miejskiej, wprowadzając w to miejsce miły dla oczu ład i porządek, jak również staranne i interesujące rozwiązania projektowe o spokojnym, kameralnym charakterze, z ogólnodostępnymi placami z zielenią oraz z otwartą dla wszystkich, bezpieczną w użytkowaniu, infrastrukturą drogową, rowerową i pieszą.

Na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę (...) organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

1. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
 - b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji

- o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej,
2. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
3. kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:
- a) 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 razie stwierdzenia naruszeń w zakresie określonym w ust. 1, organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.

W wyniku sprawdzenia złożonego projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego organ stwierdził, że dokumentacja nie spełnia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 ww. ustawy, w związku z czym postanowieniem nr 2085/2025 z dnia 18.07.2025r., uzupełnionym postanowieniem nr 2830/2025 z dnia 22.09.2025r., nałożył na Inwestora obowiązek uzupełnienia oraz dostosowania wniosku i projektu do wymogów obowiązujących przepisów.

W dniu 10.10.2025r. organ, z uwagi na ujawnienie istotnych dla sprawy okoliczności oraz konieczność ustalenia pełnej listy stron postępowania, jak również mając na uwadze ochronę ich interesu prawnego, postanowieniem nr 3055/2025 zawiesił z urzędu przedmiotowe postępowanie.

W toku sprawy organ zwrócił się pismami z dnia 10.10.2025r. oraz 13.02.2026r. do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu o wskazanie ustalonych spadkobierców oraz ich adresów. Wystosowano także pisma do stron postępowania z prośbą o udzielenie informacji, czy zostali ustaleniem spadkobiercy.

W dniu 01.04.2026r. oraz 06.05.2026r. wpłynęły pisma z informacjami o danych spadkobierców.

W dniu 01.04.2026r. pełnomocnik Inwestora złożył uzupełniony wniosek wraz z dokumentacją projektową w formie elektronicznej – ze wskazaniem skorygowanej nazwy inwestycji oraz adresów geodezyjnych działek objętych inwestycją (po ich podziale) – zgodnie z zapisem sentencji decyzji na stronie 1.

W dniu 23.04.2026r. postanowieniem nr 1252/2026 tut. organ podjął z urzędu postępowanie zawieszone postanowieniem nr 3055/2025.

Pismem z dnia 23.04.2026r. wymienione w piśmie strony postępowania zostały poinformowane o utracie przymiotu strony, w wyniku zmiany stanu prawnego nieruchomości gruntowej objętej obszarem oddziaływania inwestycji.

Pismem z dnia 23.04.2026r., w wyniku uzupełnienia dokumentacji oraz po weryfikacji danych dotyczących właścicieli i spadkobierców nieruchomości gruntowych objętych obszarem oddziaływania przedmiotowej inwestycji – poinformowano spadkobierców o uzyskaniu przymiotu strony w ww. postępowaniu administracyjnym.

Następnie pismem z dnia 23.04.2026r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania dowodowego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – w terminie do dnia 11.05.2026r. Żadna ze stron nie skorzystała z przysługującego jej prawa.

Na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, organ dokonał ponownego sprawdzenia przedłożonego do wniosku projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, i ustalił, że przedmiotowe zamierzenie obejmuje m.in.:

- budowę 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości od 4 do 6 kondygnacji naziemnych, z 1-kondygnacyjnymi garażami podziemnymi, w tym 3 budynków z częściami usługowymi;
- budowę komunikacji wewnętrznej: dojazd do budynków i wewnętrznych dróg dojazdowych wraz z miejscami postojowymi;
- budowę ramp zjazdowych do garażów podziemnych;
- budowę ciągów pieszych (chodników) i ciągów pieszo-rowerowych;
- budowę ciągu pieszo-rowerowego na terenie 5ZP/2;
- budowę placów ogólnodostępnych, w tym jednego placu jako strefy współdzielonej;
- budowę placu zabaw i placu rekreacyjnego;
- montaż elementów małej architektury, wiat rowerowych, wiat śmietnikowych, pergoli;
- wykonanie terenów biologicznie czynnych: nasadzeń zieleni niskiej, nasadzeń zieleni wysokiej w tym zieleni kompensacyjnej (zastępczej);
- budowę instalacji zewnętrznych: instalacji oświetlenia terenu, instalacji monitoringu terenu;
- przeniesienie istniejącego schronu;
- rozbiórkę 3 garaży;
- rozbiórkę istniejącej nieczynnej infrastruktury technicznej kolidującej z inwestycją;

dokumentacja projektowa i wniosek nie obejmują m.in.:

- budowy zjazdu z ulicy Hermanowskiej na teren inwestycji;
- przebudowy sieci ciepłowniczej będącej w kolizji z inwestycją;
- budowy 3 trafostacji zasilania podstawowego wraz liniami kablowymi SN i NN;
- budowy przyłącza zasilania rezerwowego;
- budowy sieci i przyłącza telekomunikacyjnego;
- budowy sieci i przyłączy ciepłowniczych;
- budowy sieci i przyłączy wodno-kanalizacyjnych;
- budowy sieci i przyłącza kanalizacji deszczowej.

Wyżej wymienione przyłącza i budowa układu komunikacyjnego ze zjazdem zostaną zrealizowane według odrębnych procedur administracyjnych.

Przed przystąpieniem do użytkowania budynków Inwestor powinien uzyskać stosowne zgody na ich wykonanie w trybie przewidzianym przepisami ustawy Prawo budowlane oraz je zrealizować.

Obsługę komunikacyjną inwestycji przewidziano poprzez zjazd od drogi publicznej gminnej ul. Hermanowskiej (dz. nr 40/3, AR_4, obręb Kuźniki, G106021D), oznaczonej w planie miejscowym symbolem 1KDZ, poprzez projektowany układ drogowy – na podstawie uzgodnienia Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu z dnia 26.09.2025r. Docelowo obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez dwa zjazdy: z ul. Kołobrzeskiej i z ul. Hermanowskiej.

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 części Kuźniki Kolejowe we Wrocławiu uchwalonego Uchwałą Nr X/190/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 maja 2015r.

Działki objęte wnioskiem są położone w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych poniżej wymienionymi symbolami, dla których ustalono następujące przeznaczenie:

- **1MW/1, 1MW/2, 1MW/3, 1MW/4** – zgodnie z § 16 planu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) usługi;
 - 3) biura, z zastrzeżeniem ust. 2 tj. w ramach przeznaczenia *biura* nie dopuszcza się działalności związanych z finansami na terenach 1MW/1 i 1MW/2 od strony terenu 5KDWPL/1;
 - 4) obiekty hotelowe;
 - 5) skwery;
 - 6) zielen parkowa;
 - 7) place zabaw;
 - 8) terenowe urządzenia sportowe;
 - 9) infrastruktura drogowa;
 - 10) obiekty infrastruktury technicznej;
- **5ZP/2, 5ZP/3** – zgodnie z § 19 planu:
 - 1) zielen rekreacyjna;
 - 2) gastronomia;
 - 3) widowiskowe obiekty kultury;
 - 4) obiekty upowszechniania kultury;
 - 5) wystawy i ekspozycje;
 - 6) kryte urządzenia sportowe;
 - 7) infrastruktura drogowa;
 - 8) obiekty infrastruktury technicznej;
- **1KDZ** – zgodnie z § 20 planu:
 - ulice;
- **5KDWPL/1, 5KDWPL/2** – zgodnie z § 24 planu:
 - 1) place;
 - 2) infrastruktura drogowa;
 - 3) zielen rekreacyjna;
- **6KDW/1, 6KDW/2, 6KDW/3, 6KDW/4, 6KDW/5** – zgodnie z § 25 planu:
 - drogi wewnętrzne.

W ramach zamierzenia zaprojektowano budowę 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, w tym 3 budynków z częściami usługowymi (przewidzianymi do realizacji funkcji – handel małopowierzchniowy A oraz biura) wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zagospodarowaniem terenu. Przedmiot inwestycji jest, w ocenie organu, zgodny z przeznaczeniem terenu.

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

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

- § 5 pkt 5 – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/1, 1MW/2, 1MW/3, 1MW/4 i 5ZP/3 obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych i instalacji zamontowanych na dachach – instalacje zamontowane na dachach obudowano estetycznie w formie żaluzji lub attyk;
- § 5 pkt 8 – zakazuje się ogrodzeń dla terenów 1MW/1, 1MW/2, 1MW/3, 1MW/4, 1MW/5, 1MW/6 od strony terenów 1KDZ, 3KDD/3, 5KDWPL/1, 5KDWPL/2, 6KDW/3, 6KDW/4 – na terenie inwestycji nie zaprojektowano ogrodzeń;
- § 5 pkt 9 – kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 15 stopni – zaprojektowano dachy płaskie;
- § 6 pkt 2 – na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń – na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych zaprojektowano zieleń na gruncie;
- § 6 pkt 3 – zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, tereny 1MW/1, 1MW/2, 1MW/3, 1MW/4, 1MW/5, 1MW/6, 1MW/7, 1MW/8, należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dla części budynków narażonych na zwiększony poziom hałasu, w celu zapewnienia użytkownikom projektowanych budynków ochrony przed hałasem planuje się zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających dotrzymanie wymaganych norm wewnątrz budynków;
- § 7 ust. 2 pkt 2 i ust. 5 – obejmuje się ochroną konserwatorską schron na terenach 1MW/3, 5KDWPL/2 oznaczony na rysunku planu symbolem 4, przedmiotem ochrony budowli jest nadziemna część wejścia do schronu – w ramach inwestycji nastąpi przeniesienie schronu oraz odtworzenie nadziemnej części wejścia;
- § 8 ust. 1 i 2 – ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem – Inwestor przedłożył decyzję nr 2752/2024 z dnia 28.08.2024r. pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych wydane przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu;
- § 12 ust. 1 – na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu obowiązują miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie:
 - c) 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
 - na terenie znajduje się 87 miejsc parkingowych – zatem przyjęto 3 miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- § 12 ust. 2 pkt 2 – obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie – zaprojektowano 588 stanowisk postojowych dla 490 lokali mieszkalnych;
- c) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 2,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni sprzedaży – zaprojektowano 9 m.p. dla 358,18 m² powierzchni sprzedaży;
- g) dla biur – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej – zaprojektowano 4 m.p. dla 175,64 m² powierzchni użytkowej;
- w sumie zaprojektowano 605 miejsc postojowych (wymóg planu to 604 m.p.) w tym: 90 m.p. na terenie i 515 m.p. w garażach podziemnych);
- § 12 ust. 2 pkt 3 – miejsca postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą – warunek spełniony;
- § 12 ust. 2 pkt 6 – obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie – zaprojektowano 245 m.p. dla 490 lokali mieszkalnych;
 - b) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży – zaprojektowano 8 m.p. dla 358,18 m² powierzchni sprzedaży;
 - d) dla biur – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej – zaprojektowano 6 m.p. dla 175,64 m² powierzchni użytkowej;
 - zaprojektowano zgodnie z wymogiem: 259 miejsc postojowych dla rowerów, w tym: 143 m.p. w garażach budynków i 116 m.p. na terenie;
- § 12 ust. 2 pkt 7 – miejsca postojowe dla rowerów, o których mowa w pkt 6, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą – warunek spełniony;
- § 16 ust. 1 pkt 1 i 2 – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/1, 1MW/2, 1MW/3, 1MW/4, 1MW/5, 1MW/6, 1MW/7 ustala się przeznaczenie m.in.: 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 2) usługi – zaprojektowano 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z lokalami handlowymi i usługowymi w parterach budynków A1, A2 i B1;
- § 16 ust. 2 – w ramach przeznaczenia biura nie dopuszcza się działalności związanych z finansami na terenach 1MW/1 i 1MW/2 od strony terenu 5KDWPL/1 – w parterach budynków A1, A2 i B1 zaprojektowano lokale handlowe i usługowe (biura) od strony terenu 5KDWPL/1;
- § 16 ust. 3 pkt 1 – usług nie dopuszcza się powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej – warunek spełniony;
- § 16 ust. 3 pkt 2 – na terenach 1MW/1 i 1MW/2 obowiązuje usytuowanie usług w pierwszej kondygnacji nadziemnej na co najmniej 70% jej długości, w miejscu oznaczonym na rysunku planu – zaprojektowano lokale usługowe na całej długości pierwszej kondygnacji zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z wyłączeniem fragmentów przeznaczonych na klatki schodowe;
- § 19 – dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 5ZP/2 – zaprojektowano zieleń rekreacyjną ze ścieżkami parkowymi oraz ciągiem pieszo-rowerowym;
 - 5ZP/3 – zaprojektowano zieleń wraz z przestrzeniami rekreacyjnymi i placem zabaw wraz z nową lokalizacją schronu i odtworzeniem części nadziemnej (ekspozycja);

- § 20 – dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ – na terenie objętym inwestycją zaprojektowano chodniki i zieleń jako elementy uzupełniające do przeznaczenia: ulica;
- § 24 – dla terenów oznaczonych symbolami 5KDWPL/1, 5KDWPL/2 – zaprojektowano ogólnodostępne place z zielenią i infrastrukturę drogową, bez ogrodzeń – w tym jeden plac w formie przestrzeni współdzielonej; przez teren 5KDWPL/2 przebiega trasa rowerowa w ruchu ogólnym.

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 (w tym m.in. powierzchni zabudowy, udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej, wskaźników intensywności zabudowy, wymiarów pionowych budynków, powierzchni terenów biologicznie czynnych) jak również wymagań w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń odnośnie infrastruktury technicznej i komunikacji – zaprojektowanych i obliczonych dla każdego kwartału zabudowy i dla pozostałych terenów w liniach rozgraniczających tej części obszaru objętego planem.

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

Inwestor uzyskał również zgody gestorów, kolidujących z inwestycją elementów uzbrojenia terenu, na ich demontaż, rozbiórkę, przełożenie lub zabezpieczenie.

Teren inwestycji graniczy z działką TK nr 4/19, AR_6, obręb Kuźniki, stanowiącą obszar kolejowy z czynnymi liniami kolejowymi.

Wnioskowany zakres robót nie wymaga uzyskania odstępstwa od przepisów zachowania wymaganych odległości w zakresie usytuowania budowli, budynków oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie działek TK dla przedmiotowej inwestycji – zgodnie z art. 57 ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (jednolity tekst Dz. U. z 2025r., poz. 1234).

Nie wymaga również uzgodnienia robót ziemnych z zarządcą infrastruktury – zgodnie z § 4 ust. 1 i ust. 3 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 utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (jednolity tekst Dz. U. z 2020r., poz. 1247).

Elementy projektu budowlanego zostały wykonane przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, wpisane do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane.

Do projektów dołączono oświadczenia projektantów o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz oświadczenia projektantów i projektantów sprawdzających o sporządzeniu projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej – zgodnie z 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 zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-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 (poprzez spadki poprzeczne i podłużne), wpustów deszczowych i odwodnień liniowych oraz ukształtowanie terenów zielonych w pobliżu granicy terenu inwestycji na projekcie zagospodarowania terenu, 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, § 40 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 30.07.2025r., sygn. WSR-OS.6220.71.2024.BD.

W przedmiotowej decyzji Prezydent Wrocławia orzekł o stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.:

„Budowa zespołu budynków wielorodzinnych z częścią usługową, parkingami wbudowanymi i zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą, na działkach nr 3/7, 3/12, 4/13, 4/20, 4/21, 4/22, 4/23, 4/24, 4/25, 4/26, 4/27 AM 6 obręb Kuźniki oraz na częściach działek nr 2/2, 2/3, 3/2, 3/3, 3/11, 3/9 AM 6 obręb Kuźniki i na części działki nr 40/3 AM 4 obręb Kuźniki”.

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 30.07.2025r.

Do projektu Inwestor dołączył m.in.:

- Decyzję nr 2752/2024 z dnia 28.08.2024r. Pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych , sygn. 5161.886.2024.SJ Rkp 27816, 349889 – pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych na obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego i historycznego, w strefie ochrony

zabytków archeologicznych oraz na terenie stanowiska archeologicznego nr 4 (cementarzysko z IV-V okresu epoki brązu, okresu halsztackiego kultury łużyckiej) w związku z planowaną inwestycją – wydane przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- Decyzję nr 3930/2025 z dnia 30.12.2025r., sygn. WZA.5161.1765.2025.SJ Rkp 49975, zmieniającą ww. decyzję nr 2752/2024 z dnia 28.08.2024r. – w zakresie numerów działek objętych inwestycją;
- pismo Fortum Network Wrocław Sp. z o.o. z dnia 04.03.2026r. – uzgodnienie koncepcji trasy przebudowy kanałowej sieci ciepłowniczej w związku z planowaną zabudową działki o numerze ewid. 3/7, 3/12, 3/3, AR_6, obręb Kuźniki we Wrocławiu;
- pismo TAURON Dystrybucja S.A. z dnia 09.09.2024r., sygn. TD24-09-0067737-03 – uzgodnienie projektu usytuowania budynków wielorodzinnych z częścią usługową, parkingiem wbudowanym i zagospodarowaniem terenu dz. nr 3/7, 3/12, 4/13, 4/20, 4/21, 4/22, 4/23, 4/24, 4/25, 4/26, 4/27, AR_6, obręb Kuźniki przy ul. Hermanowskiej we Wrocławiu, pod względem kolizji z siecią elektroenergetyczną TAURON Dystrybucja S.A. i TAURON Nowe Technologie S.A.;
- pismo MPWiK Wrocław z dnia 13.11.2024r., sygn. 059488/24/KOU/MDe, w sprawie wskazania infrastruktury, zlokalizowanej w obrębie nieruchomości przy ul. Hermanowskiej na dz. nr 3/7, 3/12, 4/13, 4/20, 4/21, 4/22, 4/23, 4/24, 4/25, 4/26, 4/27, AR_6, obręb Kuźniki we Wrocławiu;
- pismo MPWiK Wrocław z dnia 06.02.2025r., sygn. 006174/25/KOU/MDe – pozytywna opinia w zakresie lokalizacji obiektu (części nadziemnej i podziemnej) w zbliżeniu do sieci magistralnej żeliwnej Ø500mm na działce nr 3,7, realizowanego w ramach planowanej inwestycji pn. „Zespół budynków wielorodzinnych z częścią usługową, parkingiem podziemnym i zagospodarowaniem terenu”, zlokalizowanym na terenie nieruchomości przy ul. Hermanowskiej na dz. nr 3/7, 3/12, 4/13, 4/20, 4/21, 4/22, 4/23, 4/24, 4/25, 4/26, 4/27, AR_6, obręb Kuźniki we Wrocławiu;
- pismo PGE Energetyka Kolejowa S.A. z dnia 22.09.2025r., sygn. OS4-Os3-552/577/2025 – uzgodnienie dokumentacji projektowej dla zadania „Budowa zespołu budynków wielorodzinnych z częścią usługową, parkingiem wbudowanym i zagospodarowaniem terenu etap 1 i etap 2, obręb Kuźniki ul. Hermanowska we Wrocławiu”;
- pismo TK Telekom Grupa Netia Telekomunikacja Kolejowa z dnia 09.09.2025r., sygn. LBPSn-508-0993/25 – uzgodnienie bez uwag projektu zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji w branży telekomunikacyjnej należącej do TK Telekom Sp. z o.o.;
- pismo PKP TELKOM Sp. z o.o. Region Wrocław z dnia 02.09.2025r., sygn. RU6-504-612/2025 – o braku kolizji inwestycji z infrastrukturą techniczną spółki na terenie planowanych robót budowlanych;
- pismo Orange Polska S.A. z dnia 27.08.2025r., sygn. 2508110017/TTDSIKU/RS/0 – uzgodnienie proponowanych przebiegów trasowych przełożenia sieci teletechnicznej własności ORANGE POLSKA S.A.;
- pismo Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu z dnia 11.08.2025r., sygn. WZN.5183.1518.2025.MAD/HC-2, o nie wniesieniu uwag do przedłożonej dokumentacji, tj. PZT oraz projektu konstrukcyjnego z opisaniem sposobu odkrycia schronu położonego we Wrocławiu przy ul. Hermanowskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka

nr 4/25, AM-6, ob. Kuźniki we Wrocławiu, oraz sposobu jego przemieszczenia i posadowienia w docelowym miejscu, zgodnie z załączniki nr 1 do niniejszej opinii;

- pismo Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego z dnia 30.09.2025r., sygn. WBZ-DZ.5556.39.1.2025.D.C., informujące, że istniejący schron przy ul. Hermanowskiej nie figuruje w ewidencji budowli ochronnych Gminy Wrocław;
- Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 30.07.2025r., wydaną przez Wydział Środowiska, sygn. WSR-OS.6220.71.2024.BD, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków wielorodzinnych z częścią usługową, parkingami wbudowanymi i zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą, na działkach nr 3/7, 3/12, 4/13, 4/20, 4/21, 4/22, 4/23, 4/24, 4/25, 4/26, 4/27 AM 6 obręb Kuźniki oraz na częściach działek nr 2/2, 2/3, 3/2, 3/3, 3/11, 3/9 AM 6 obręb Kuźniki i na części działki nr 40/3 AM 4 obręb Kuźniki”;
- „Opinię geotechniczną” w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia projektowanego zespołu budynków wielorodzinnych z częścią usługową, parkingiem wbudowanym i zagospodarowaniem terenu przy ulicy Hermanowskiej we Wrocławiu (dz. nr 3/7, 3/9, 3/12, 4/13, 4/20, 4/21, 4/22, 4/23, 4/24, 4/25, 4/26, 4/27, AM-6, obręb Kuźniki), opracowaną w grudniu 2024r.
- Decyzję z dnia 17.06.2025r. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, sygn. WSI.515.1.2025.NS.7, ustalającą plan remediacji historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi występującego na terenie działek o nr ewid. 3/7, 3/12, 4/13, 4/20, 4/21, 4/22, 4/23, 4/24, 4/25, 4/26, 4/27, AR_6, obręb Kuźniki we Wrocławiu;
- pismo Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu z dnia 26.09.2025r., sygn. TUU.4460.1455.2025.RPW/63115/2025/217414.2025.MS,
 - uzgodnienie obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Hermanowskiej we Wrocławiu;
- pismo Wiceprezydenta Wrocławia z dnia 04.11.2025r., sygn. WNK-E.6845.100.2018
 - stanowiące zgodę na dokonanie niezbędnych prac rozbiórkowych obiektów zlokalizowanych na nieruchomości Gminy Wrocław, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 3/9, AR_6, obręb Kuźniki, w miejscach oznaczonych kolorem czerwonym na załączniku graficznym do pisma;
- „OPERAT akustyczny w metodyce CNOSSOS-EU” nr 122/2025 dla planowanej inwestycji, opracowany w lipcu/sierpniu/październiku 2025r. przez zespół pod kierunkiem
- Decyzję nr 250/2025 Dyrektora Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu z dnia 31.10.2025r., sygn. ZGKIKM.TP.6831.143.2025.AK, zatwierdzającą podział nieruchomości oznaczonych w operacie ewidencji gruntów i budynków miasta Wrocławia obręb Kuźniki jako:
 - działka nr 3/7 AR_6 położona przy ul. Hermanowskiej nr: 42-60, w wyniku którego powstały działki nr: 3/13, 3/14, 3/15 AR_6 położone przy ul. Hermanowskiej nr: 42-60,
 - działka nr 3/9 AR_6, w wyniku którego powstały działki nr: 3/16, 3/17, 3/18 AR_6,
 - działka nr 3/12 AR_6, w wyniku którego powstały działki nr: 3/19, 3/20, 3/21, 3/22, 3/23, 3/24, 3/25 AR_6,
 - działka nr 4/13 AR_6, w wyniku którego powstały działki nr: 4/29, 4/30, 4/31, AR_6,

- działka nr 4/20 AR_6, w wyniku którego powstały działki nr: 4/32, 4/33, 4/34, 4/35, 4/36, 4/37 AR_6,
- działka nr 4/21 AR_6, w wyniku którego powstały działki nr: 4/38, 4/39, 4/40, 4/41 AR_6,
- działka nr 4/24 AR_6, w wyniku którego powstały działki nr: 4/42, 4/43 AR_6,
- działka nr 4/26 AR_6, w wyniku którego powstały działki nr: 4/44, 4/45, 4/46, 4/47 AR_6,
- działka nr 4/27 AR_6, w wyniku którego powstały działki nr: 4/48, 4/49, 4/50, 4/51 AR_6.

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

- pismo Zarządu Zieleni Miejskiej we Wrocławiu z dnia 04.03.2026r., sygn. DU.451.64.2025.4.KJ L.dz. 1704/2026.1404/2026 – pozytywna opinia w zakresie nasadzeń dla zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 5ZP/2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 393, w związku z realizacją planowanej inwestycji przy ul. Hermanowskiej we Wrocławiu;
- Zaświadczenie Wydziału Środowiska z dnia 17.03.2026r., sygn. WSR-OS.6220.71.2024.BD, o ostateczności Decyzji Prezydenta Wrocławia sygn. WSR-OS.6220.71.2024.BD z dnia 30.07.2025r.

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 zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany spełnia wymogi rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (j. t. Dz. U. z 2022r., poz. 1679).

W dniu 13.05.2026r. z Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu wpłynęło pismo z informacjami uzupełniającymi o spadkobiercach zmarłych stron postępowania.

Mając na względzie stadium zaawansowania postępowania administracyjnego, osoby te zostały uznane za strony postępowania i uwzględnione 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 obliguje organ do wydania decyzji w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 ww. artykułu oraz w art. 32 ust. 4, stwierdzono brak podstaw do odmowy wydania decyzji o pozwoleniu 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 539,00 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 – pliki w formie elektronicznej:

1. PZT_20260327.pdf
2. PAB_20260327.pdf
3. ZL_20260327.pdf
4. 0084_20260327_uzgodnienie_ppoz_PZT.pdf
5. 0084_20260327_uzgodnienie_ppoz_PAB.pdf

Otrzymują:

- | | | |
|-----|---------------|-----|
| 1. | – pełnomocnik | 42. |
| 2. | | 43. |
| 3. | | 44. |
| 4. | | 45. |
| 5. | | 46. |
| 6. | | 47. |
| 7. | | 48. |
| 8. | | 49. |
| 9. | | 50. |
| 10. | | 51. |
| 11. | | 52. |
| 12. | | 53. |
| 13. | | 54. |
| 14. | | 55. |
| 15. | | 56. |
| 16. | | 57. |
| 17. | | 58. |
| 18. | | 59. |
| 19. | | 60. |
| 20. | | 61. |
| 21. | | 62. |
| 22. | | 63. |
| 23. | | 64. |
| 24. | | 65. |
| 25. | | 66. |
| 26. | | 67. |
| 27. | | 68. |
| 28. | | 69. |

- | | |
|-----|---|
| 29. | 70. |
| 30. | 71. |
| 31. | 72. |
| 32. | 73. |
| 33. | 74. Gmina Miejska Wrocław, Departament |
| 34. | Nieruchomości i Eksploatacji UM |
| 35. | 75. Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna |
| 36. | 76. WM Hermanowska 28-38 we Wrocławiu |
| 37. | – w zarządzie REM Group Sp. z o.o. |
| 38. | 77. Zarząd Dróg i Utrzymywania Miasta |
| 39. | we Wrocławiu |
| 40. | 78. Aa |
| 41. | |

Do wiadomości:

1. PINB dla miasta Wrocławia + załączniki
2. Wydział Podatków i Opłat

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 łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV

(z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 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).

Sprawę prowadzi:

Elżbieta Łabuz – Kierownik Działu, +48 71 777 72 20

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

Godziny przyjęć kierownika działu – po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu.