



Wrocław, 23 lipca 2026 r.

Nr sprawy: WAZ-B3.6740.260.2025

Nr pisma: WAZ-B3.6740.260.2025.MW15

DECYZJA Nr 1547/2026

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 30.06.2025r.

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 14 budynków wielorodzinnych
z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą,
rozbiórką garażu i nieczynnej infrastruktury technicznej,

lokalizacja inwestycji: ul. Hermanowska, Wrocław, obręb Kuźniki, AR_6, dz. nr 3/17,
3/25, 4/32, 4/33, 4/34, 4/35, 4/36, 4/41, część dz. nr 4/22, 4/23, 4/38, 4/43,

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 zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno-budowlanym, przy zachowaniu obowiązujących przepisów dotyczących ich realizacji;



SWOS-WAZ-00036984/2026

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

5. 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 30.06.2025r. Inwestor – MDR Wrocław Hermanowska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, działając przez pełnomocnika , złożył w tut. organie wniosek w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji określonej jako: budowa zespołu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi i zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą, etap 2., lokalizacja inwestycji: ul. Hermanowska, Wrocław, obręb Kuźniki, AR_6, dz. nr 3/9, 3/12, 4/20, 4/21, 4/22, 4/23, 4/24.

Ponieważ wniosek był niekompletny i nie spełniał obowiązujących przepisów organ wezwał Inwestora do jego uzupełnienia pismem z dnia 10.07.2025r. W dniu 23.07.2025r. 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 14.08.2025r., 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: 25.08.2025r., 27.08.2025r., 28.08.2025r., 29.08.2025r., 08.09.2025r., 12.09.2025r. oraz w dniu 16.09.2025r.

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

- w dniu 03.09.2025r. – pismo „Uwagi do projektu”;
- w dniu 16.12.2025r. – 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.

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.

Przytoczone argumenty odnośnie różnic w zakresie poziomów posadowienia budynków, w tym informacje o różnicy rzędnych terenu inwestycji „w stosunku do materiałów przedstawionych w postępowaniu o wydanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych”, nie stanowią o niezgodności z ustaleniami i wytycznymi decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dla przedmiotowej inwestycji.

Decyzja środowiskowa dla danego przedsięwzięcia jest przygotowywana na etapie przed szczegółowymi pracami projektowymi, na samym początku procesu inwestycyjnego.

Wysokość rzędnych terenu (jak również podniesiona kwestia „*istotnej zmiany względem lokalizacji placu zabaw określonej w dokumentacji złożonej w postępowaniu o wydanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych*”) nie jest jednym z warunków uzyskania decyzji środowiskowej, ale stanowi założenia projektowe celem uzyskania decyzji środowiskowej.

Wartości rzędnych terenu inwestycji oraz opisana „*różnica między dokumentacjami, która wynosi 0,4m*” nie są warunkiem otrzymania decyzji środowiskowej i nie są przedmiotem jej ustaleń.

Niwelacja terenu na tak znacznym obszarze objętym wytycznymi decyzji środowiskowej może być wynikiem dostosowania poziomu projektowanych elementów zagospodarowania terenu (zarówno obiektów kubaturowych jak i obiektów infrastruktury technicznej) do poziomów terenów sąsiadujących z inwestycją, w tym także do rzędnych istniejącego układu komunikacyjnego.

Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 30.07.2025r., sygn. WSR-OS.6220.71.2024.BD, dla przedmiotowej inwestycji – w oparciu o obowiązujące *rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 ze zm.)*, na podstawie **§ 3 ust. 1.**, który mówi, że:

Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć (opisane dla inwestycji w punktach):

- **pkt 32** – instalacje do przesyłu pary wodnej lub ciepłej wody, z wyłączeniem osiedlowych sieci ciepłowniczych i przyłączy do budynków;
- **pkt 55 lit. a tiret drugie** – zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:
 - a) objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:
 - 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,
 - 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze;
- **pkt 58 lit. b** – garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:
 - a) 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,
 - b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a;
- **pkt 62** – drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

Należy zaznaczyć, że „Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia (na podstawie przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia)” zawiera określone dane charakterystyczne, które zostały wskazane do wydania decyzji środowiskowej. To właśnie te dane Inwestor powinien tożsamo odnieść w dokumentacji projektowej.

Zgodne z **art. 35 ust.1** ustawy Prawo budowlane:

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego 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.*

W powyższym postępowaniu przedmiotowa inwestycja spełnia warunki decyzji środowiskowej. Informacje te zostały zamieszczone w dokumentacji projektowej.

Projekt zagospodarowania terenu został sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych, opracowanej w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny potwierdzony numerem oraz datą pozytywnego protokołu weryfikacji. Tut. organ nie ma możliwości, aby poddawać w wątpliwość sposób opracowania i uszczegółowienia tejże mapy.

Zaktualizowana mapa do celów projektowych stanowi bazę do działań projektowych.

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

Projektant w części opisowej „Projektu zagospodarowania terenu” wskazał, że: *„Rzędne terenu inwestycji wahają się w przedziale od 121.10 m n.p.m. do 120.50 m n.p.m. Poziom zera dla projektowanej zabudowy założono na dwóch rzędnych 120.80 m n.p.m. i 121.20 m n.p.m., zgodnie z ukształtowaniem terenu. (...) Zmiana ukształtowania terenu inwestycji nie powoduje odprowadzenia wód opadowych na działki sąsiednie. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych będą odprowadzane poprzez zbiorniki retencyjne do sieci kanalizacji deszczowej.*

Układ zaprojektowanych spadków podłużnych i poprzecznych (o wartościach z przedziału od 0.5% do 6.0%) zapewni spływ wód opadowych w kierunku projektowanych wpustów deszczowych lub w przylegające tereny zieleni oraz poboczy. Ukształtowanie uniemożliwia spływ wód opadowych z terenu objętego inwestycją na działki sąsiednie i odwrotnie. (...)

Zgodnie z projektem – wody opadowe retencjonowane są w zbiornikach szczelnych i wykorzystywane do mycia garaży oraz podlewania zieleni, natomiast wody z terenów lokalnych odprowadzono powierzchniowo do zagłębień terenu.”

Plac zabaw i teren rekreacyjny zostały zaprojektowane zgodnie z wymogami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 393, dla obszaru położonego w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 1MW/8 na rysunku planu, dla którego ustalono przeznaczenie m.in. *place zabaw* – stosownie do zapisów § 17 ust. 1 pkt 7) planu oraz zgodnie z przepisem § 40 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1225 ze zmianami).

Na podstawie § 40 ust. 4 ww. rozporządzenia: *Odległość placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych od linii rozgraniczających ulicę, dróg, ciągów pieszo-jezdných, okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz miejsc gromadzenia odpadów wynosi co najmniej 10m, przy zachowaniu wymogów, o których mowa w § 19 ust. 1.*

Powyższy przepis prawa jest zachowany – ponieważ minimalna odległość placu zabaw od granicy działki sąsiedniej wynosi już 10,20m – zatem lokalizacja placu zabaw nie narusza przepisów ww. rozporządzenia.

Tak więc projektanci zadbali o to, aby połączyć potrzeby dzieci z prawem dorosłych do odpoczynku, który nie powinien być zakłócany przez zwyczajowo przyjęte normy społecznego zachowania.

W odniesieniu do kwestii dotyczącej *„zanieczyszczenia światłem w czasie nocnym wynikającego z oświetlenia placu zabaw”*.

„Zanieczyszczenie światłem” to nadmiar światła w godzinach nocnych ze źródeł innych niż naturalne.

Należy zaznaczyć, że projektant ma obowiązek zapewnienia zainstalowania oświetlenia elektrycznego na terenie inwestycji, stosownie do wymogu § 14 ust. 4 warunków technicznych.

Oprawy oświetleniowe zostały zaprojektowane także na terenach zielonych wzdłuż ciągów pieszych, które stanowią m.in. dojście do placu zabaw i placu rekreacyjny, oraz rozlokowane w taki sposób, aby oświetlić teren w sposób racjonalny – przez stosowanie opraw lamp LED ograniczających iluminację w górę i na boki, świecących wyłącznie na ciągi komunikacyjne.

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.

Powyższe dotyczy również projektantów branży elektrycznej – także w zakresie doboru odpowiednich opraw instalacji zewnętrznej oświetlenia terenu oraz związanego z tym emitowanego koloru światła sztucznego i jego natężenia – szczegółowe rozwiązania projektowe zostaną przedstawione w projekcie technicznym i projekcie wykonawczym. Oświetlenie terenów zewnętrznych w Polsce regulują nakazane normy oraz przepisy techniczno-budowlane.

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 tut. organ stwierdził, że dokumentacja nie spełnia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 ww. ustawy, wobec czego postanowieniem nr 2440/2025 z dnia 14.08.2025r. nałożył na Inwestora obowiązek uzupełnienia i dostosowania wniosku, jaki projektu, do wymogów obowiązujących przepisów, które następnie zmieniono postanowieniem nr 2801/2025 z dnia 18.09.2025r. w zakresie terminu wykonania nałożonego obowiązku oraz uzupełnione postanowieniem nr 3137/2025 z dnia 17.10.2025r.

W dniu 19.11.2025r. 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 3435/2025 zawiesił z urzędu przedmiotowe postępowanie.

W toku sprawy organ zwrócił się pismami z dnia 19.11.2025r. oraz 12.02.2026r.

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 ustaleni spadkobiercy. W dniu 18.02.2026r. z Sądu Rejonowego wpłynęło pismo z informacjami o danych spadkobierców.

W dniu 18.05.2026r. 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 26.06.2026r. postanowieniem nr 2030/2026 tut. organ podjął z urzędu postępowanie zawieszone postanowieniem nr 3435/2025.

Pismem z dnia 26.06.2026r. wymieniona w piśmie strona postępowania została poinformowana o utracie przymiotu strony, w wyniku zmiany stanu prawnego nieruchomości gruntowej objętej obszarem oddziaływania inwestycji.

Pismem z dnia 26.06.2026r., w wyniku uzupełnienia dokumentacji oraz po weryfikacji danych dotyczących właścicieli i spadkobierców nieruchomości gruntowych objętych obszarem oddziaływania przedmiotowej inwestycji – poinformowano obecnych właścicieli jednej z ww. działek o uzyskaniu przymiotu strony w prowadzonym postępowaniu administracyjnym.

Następnie pismem z dnia 26.06.2026r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania dowodowego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – w terminie do dnia 17.07.2026r. 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 14 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości od 3 do 5 kondygnacji naziemnych, z 1-kondygnacyjnymi garażami podziemnymi;
- budowę komunikacji wewnętrznej: dojść 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 placu zabaw i terenu rekreacyjnego;
- montaż elementów małej architektury, wiat rowerowych, wiat śmietnikowych; wykonanie terenów biologicznie czynnych: ogólnodostępnych terenów zielonych o charakterze parkowym; nasadzeń zieleni niskiej, nasadzeń zieleni wysokiej w tym zieleni kompensacyjnej (zastępczej);
- budowę instalacji zewnętrznych: instalacji oświetlenia terenu, instalacji monitoringu terenu, instalacji kanalizacji deszczowej w celu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- rozbiórkę 1 budynku garażu;
- rozbiórkę istniejącej nieczynnej infrastruktury technicznej kolidującej z inwestycją;

dokumentacja projektowa i wniosek nie obejmują m.in.:

- 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 zjazdami 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 projektów, a część rysunkowa ukazuje rozwiązania projektowe planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Powyższe projekty stanowią integralną część decyzji o pozwoleniu na budowę i są 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/5, 1MW/6, 1MW/7** – 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;
- **1MW/8** – zgodnie z § 17 planu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) usługi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1) tj. *usług* nie dopuszcza się powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;
 - 3) biura;
 - 4) obiekty hotelowe;
 - 5) skwery;
 - 6) zielen parkowa;
 - 7) place zabaw;
 - 8) terenowe urządzenia sportowe;
 - 9) infrastruktura drogowa;
 - 10) obiekty infrastruktury technicznej;
- **5ZP/3, 5ZP/4, 5ZP/5, 5ZP/7** – 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;
- **4KDPR/1, 4KDPR/2, 4KDPR/3** – zgodnie z § 23 planu:
 - 1) ciągi piesze;
 - 2) ciągi rowerowe;
 - 3) ciągi pieszo-rowerowe;
- **6KDW/4** – zgodnie z § 25 planu:
 - drogi wewnętrzne.

W ramach zamierzenia zaprojektowano budowę 14 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi 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/5, 1MW/6, 1MW/7, 1MW/8 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/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 połąci 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;
- § 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 – brak miejsc postojowych na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych (3KDD/2 i 3KDD/3);
- § 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 394 lokali mieszkalnych – w sumie zaprojektowano 499 miejsc postojowych (wymóg planu to 473 m.p.) w tym: 56 m.p. na terenie (w tym 3 m.p. do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) i 443 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 – dla 394 lokali mieszkalnych zaprojektowano zgodnie z wymogiem 197 miejsc postojowych dla rowerów, w tym: 177 m.p. w garażach budynków i 20 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 § 17 ust. 1 pkt 1 – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/1, 1MW/2, 1MW/3, 1MW/4, 1MW/5, 1MW/6, 1MW/7 oraz 1MW/8 ustala się przeznaczenie m.in.: 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – zaprojektowano 14 budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- § 19 – dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 5ZP/3 – zaprojektowano zieleń wraz z przestrzeniami rekreacyjnymi i placem zabaw;
 - 5ZP/4 – zaprojektowano zieleń rekreacyjną wraz z infrastrukturą drogową, miejscami postojowymi i dojazdem;
 - 5ZP/5, 5ZP/7 – zaprojektowano zieleń rekreacyjną;
- § 23 – dla terenów oznaczonych symbolami 4KDPR/1, 4KDPR/2, 4KDPR/3 – zaprojektowano ciągi pieszo-rowerowe.

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 terenów w liniach rozgraniczających tej części obszaru objętego planem.

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:

„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”.

Zgodnie z uzyskaną decyzją środowiskową, w ramach wyrównania strat w środowisku, 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.

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.

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).

Inwestor dołączył uzgodnienie 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).

Dokumentacja została uzgodniona przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.

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

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;
- dla zespołu budynków wielorodzinnych objętych inwestycją zaprojektowano plac zabaw i teren rekreacyjny, który spełnia wymagania § 40 rozporządzenia;
- przyjęte rozwiązania projektowe, w tym zaprojektowane 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 PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych we Wrocławiu z dnia 30.1.2026r., sygn. IZ14IN.2133.372.RL.12 – uzgodnienie zagospodarowania terenu (PZT) dla inwestycji podzielonej na dwa etapy:
 - etap 1 – budowa zespołu budynków wielorodzinnych z częściami usługowymi, garażami podziemnymi i zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą na dz. nr 3/7, 3/9, 3/12, 4/21, 4/22, 4/23, 4/24, 4/27, 2/2, 2/3, 3/3, 3/5, 4/6, 4/11, AR_6, obręb Kuźniki, przy ul. Kołobrzeskiej i ul. Hermanowskiej we Wrocławiu;
 - etap 2 – budowa zespołu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi i zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą na dz. nr 3/9, 3/12, 4/20, 4/21, 4/22, 4/23, 4/24, AR_6, obręb Kuźniki, przy ul. Hermanowskiej 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.;
- 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. przez _____ i _____ ;
- 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 obrębu 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 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 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 rzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o rzeczeniu 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:

1. PZT_2026.05.06.pdf
2. PAB_2026.05.26.pdf
3. ZL_2026.05.26.pdf
4. 0084_20260518_uzgodnienie_ppoz_PZT.pdf
5. 0084_20260518_uzgodnienie_ppoz_PAB.pdf

Otrzymują:

- | | | |
|-----|---------------|---|
| 1. | – pełnomocnik | 29. |
| 2. | | 30. |
| 3. | | 31. |
| 4. | | 32. |
| 5. | | 33. |
| 6. | | 34. |
| 7. | | 35. |
| 8. | | 36. |
| 9. | | 37. |
| 10. | | 38. |
| 11. | | 39. |
| 12. | | 40. |
| 13. | | 41. |
| 14. | | 42. |
| 15. | | 43. |
| 16. | | 44. |
| 17. | | 45. |
| 18. | | 46. |
| 19. | | 47. |
| 20. | | 48. |
| 21. | | 49. |
| 22. | | 50. |
| 23. | | 51. Gmina Miejska Wrocław – Departament
Nieruchomości i Eksploatacji UM |
| 24. | | 52. Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna |
| 25. | | 53. WM Hermanowska 28-38 we Wrocławiu
– w zarządzie REM Group Sp. z o.o. |
| 26. | | 54. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta |
| 27. | | 55. Aa |
| 28. | | |

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, 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).

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.