



Wrocław, 27 lipca 2026 r.

Nr sprawy: WAZ-B3.6740.122.2026

Nr pisma: WAZ-B3.6740.122.2026.AW11

DECYZJA Nr 1562/2026

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz.524) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1684 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę złożonego w dniu 27.03.2026 r.,

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

dla ORLEN S.A., Chemików 7, 09-411 Płock,

dla inwestycji obejmującej: budowę stacji paliw z myjnią automatyczną dla samochodów osobowych, z wewnętrznym układem komunikacyjnym, zbiornikami podziemnymi - bezodpływowymi na wody opadowe, zbiornikiem podziemnym bezodpływowym na ścieki sanitarne i przemysłowe, instalacjami zewnętrznymi: wodociągowymi, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrycznymi, lokalizacja inwestycji: ul. Żwirki i Wigury Zachodnia, Wrocław, obręb Muchobór Wielki, AR_16, dz. nr 16/6,

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 2001 r. – Prawo ochrony środowiska - w trakcie prowadzenia robót budowlanych należy stosować metody ograniczające przedostawanie się pyłów do powietrza i jego zanieczyszczenie, w szczególności: mycie pojazdów obsługujących budowę i zabezpieczanie osłonami strefy robót powodujących znaczne zapylenie,
3. w przypadku stwierdzenia w trakcie robót przygotowawczych lub budowlanych obecność gatunków chronionych zwierząt lub ich siedlisk, należy uwzględnić ich ochronę w trakcie prowadzonych robót bądź uzyskać w trybie art. 56 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody, zezwolenie właściwych organów na



SWOS-WAZ-00037228/2026

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

- czynności podlegające zakazom wobec gatunków objętych ochroną prawną wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 i 5 ustawy Prawo budowlane,
4. obszar prac budowlanych należy zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych,
 5. roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem 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 4 oraz art. 42 ust. 1 lit. a) i ust. 2 lit. a) ustawy Prawo Budowlane.

Uzasadnienie

W dniu 27.03.2026 r. Inwestor – ORLEN S.A., działając przez Pełnomocnika – , złożył w tut. organie wniosek w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji określonej jako: budowa stacji paliw z myjnią automatyczną dla samochodów osobowych, z wewnętrznym układem komunikacyjnym, zbiornikami podziemnymi - bezodpływowymi na wody opadowe, zbiornikiem podziemnym bezodpływowym na ścieki sanitarne i przemysłowe, instalacjami zewnętrznymi: wodociągowymi, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrycznymi, lokalizacja inwestycji: ul. Żwirki i Wigury Zachodnia, Wrocław, obręb Muchobór Wielki, AR_16, dz. nr 16/6.

Do wniosku dołączono: pełnomocnictwa, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oświadczenie projektanta o możliwości podłączenia projektowanego obiektu do istniejącej sieci ciepłowniczej oraz 3 egzemplarze projektu zagospodarowania terenu, projektu architektoniczno-budowlanego i załączników.

Złożony wniosek był kompletny i zgodny z przepisami.

Pismem z dnia 31.03.2026 r. tutejszy organ zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz poinformował o uprawnieniach wynikających z art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego.

W toku postępowania administracyjnego tut. organ podjął czynności zmierzające do ustalenia i poprawnego oznaczenia informowania stron postępowania, co ma odzwierciedlenie w aktach sprawy. Czynności te miały na celu zapewnienie prawidłowego udziału wszystkich stron w ww. postępowaniu administracyjnym.

Zgodnie z 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 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;

2. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;

3. kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:

c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,

d) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 10 i 13,

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 ustawy, w związku z czym organ postanowieniem nr 1020/2026 z dnia 02.04.2026 r. nałożył na Inwestora obowiązek uzupełnienia oraz dostosowania projektów do wymogów obowiązujących przepisów w terminie do dnia 08.06.2026 r.

Ze względu na brak możliwości skutecznego ustalenia danych niezbędnych do zapewnienia udziału wszystkich stron w postępowaniu administracyjnym, organ, postanowieniem nr 1566/2026 z dnia 18.05.2026 r., zawiesił z urzędu ww. postępowanie administracyjne.

W toku trwającego postępowania administracyjnego ustalono dane adresowe wszystkich osób będących stronami toczącego się postępowania. W konsekwencji, organ, postanowieniem nr 1687/2026 z dnia 28.05.2026 r., podjął z urzędu ww. postępowanie administracyjne.

Dnia 08.06.2026 r. do tut. Wydziału Architektury i Zabytków wpłynęło pismo Inwestora, reprezentowanego przez Pełnomocnika, z prośbą o wydłużenie terminu uzupełnienia braków.

Organ postanowieniem nr 1785/2026 z dnia 08.06.2026 r. przychylił się do prośby Inwestora oraz wyznaczył nowy termin uzupełnienia braków – do dnia 08.07.2026 r.

W dniu 02.07.2026 r. Pełnomocnik Inwestora dokonał kompletnego uzupełnienia dokumentacji projektowej.

W wyniku ponownego sprawdzenia złożonego projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego organ stwierdził, że dokumentacja jest kompletna i zgodna z przepisami.

Organ przeanalizował zakres wnioskowany przez Inwestora i ustalił, że projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz wniosek obejmują m.in.:

- budowę obiektów i urządzeń stacji paliw składającej się z: budynku stacji paliw (typ 95-P-G-M), wiaty 3-słupowej nad dystrybutorami, 3-dzielnej altany śmietnikowej, 2 pylonów cenowych, podziemnych zbiorników paliw płynnych i AdBlue (60m³, 60+10m³), podziemnego zbiornika LPG (20m³), studni zlewowej paliw płynnych wraz z masztami oddechowymi, 2-miejscowego stanowiska obsługowego (odkurzacz/ powietrze), regału na butle z gazem płynnym,
- budowę budynku myjni automatycznej,
- budowę podziemnego, prefabrykowanego zbiornika bezodpływowego na ścieki sanitarne o pojemności 10 m³,
- budowę podziemnego, bezodpływowego, prefabrykowanego zbiornika modułowego na ścieki przemysłowe o pojemności 48 m³,
- budowę podziemnego zbiornika retencyjnego na wody opadowe i roztopowe o pojemności 250 m³,
- budowę instalacji zewnętrznych wodno-kanalizacyjnych oraz elektrycznych,
- urządzenie terenu wokół budynków i urządzeń – nawierzchnie jezdne, chodniki, tereny zielone.

Teren inwestycji zlokalizowany jest na obszarze, dla którego obowiązują ustalenia Uchwały nr LXIII/1540/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 października 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rakietowej oraz Żwirki i Wigury – Zachodniej we Wrocławiu.

Działka objęta wnioskiem zlokalizowana jest w liniach rozgraniczających terenu 4AG.

W § 18 ust. 1 – dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4AG ustala się przeznaczenie:

- 1) aktywność gospodarcza,
- 2) usługi,
- 3) zieleń towarzysząca,
- 4) infrastruktura drogowa,
- 5) bocznice kolejowe,
- 6) obiekty infrastruktury technicznej.

Stwierdzono, że przedmiot inwestycji jest zgodny z ustaleniami ww. miejscowego planu. W ramach inwestycji projektuje się budynki i urządzenia wchodzące w skład stacji paliw oraz budynek myjni automatycznej, które są wymienione w grupie przeznaczenia terenu opisanej jako aktywność gospodarcza.

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

- § 18 ust. 2 pkt 1 - wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 15 m, lecz nie więcej niż 137 m nad

- poziomem morza, z zastrzeżeniem punktu 2 – zaprojektowano wiatę dystrybutorową o wysokości 5,52 m od poziomu terenu oraz 127,12 m n.p.m.;
- § 18 ust. 2 pkt 2 – w wydzieleniu wewnętrznym (A) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 4 m, lecz nie więcej niż 126 m nad poziomem morza – w wydzieleniu wewnętrznym (A) zaprojektowano budynek stacji paliw o wysokości 4,00 m od poziomu terenu i 125,94 m n.p.m., budynek myjni automatycznej o wysokości 4,0 m od poziomu terenu i 125,85 m n.p.m. oraz altanę śmietnikową o wysokości 2,5 m od poziomu terenu i 124,39 m n.p.m.;
 - § 18 ust. 2 pkt 3 – w wydzieleniu wewnętrznym (A) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem posadowionej na terenie, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 4 m, lecz nie więcej niż 126 m nad poziomem morza oraz § 5 pkt 3 – wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem posadowionej na terenie, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 15 m, lecz nie więcej niż 137 m nad poziomem morza, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej – w wydzieleniu wewnętrznym (A) zaprojektowano pylon cenowy o wysokości 3,9 m od poziomu terenu oraz 126 m n.p.m. oraz poza wydzieleniem zaprojektowano pylon cenowy o wysokości 8,07 m od poziomu terenu i 129,74 m n.p.m.;
 - § 18 ust. 2 pkt 4 – udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70% – zaprojektowano udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynoszący 5,65%;
 - § 18 ust. 2 pkt 5 – wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 2,6 – zaprojektowano wskaźnik intensywności zabudowy o wartości 0,057;
 - § 18 ust. 2 pkt 6 – powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej – zaprojektowano 38,21% udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu objętego wnioskiem;
 - § 18 ust. 3 – dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDL i 1KDD – zaprojektowano dojazd od terenu 1KDL (ul. Żwirki i Wigury – Zachodnia);
 - § 5 pkt 6 – kąt nachylenia połąci dachowej może być równy lub większy od 0 stopni – zaprojektowano nachylenia dachów wynoszące 2 stopnie;
 - § 6 – na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny – na terenach niezabudowanych i nieutwardzonych zaprojektowano zieleń;
 - § 11 pkt 2 lit. a – wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A i B – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży – zaprojektowano 13 miejsc postojowych (11 + 2 dla niepełnosprawnych) przy 93,72 m² powierzchni sprzedaży;
 - § 11 pkt 5 lit. a – wskaźnik miejsc postojowych dla rowerów dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A i B – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży – zaprojektowano 11 miejsc postojowych dla rowerów przy 93,72 m² powierzchni sprzedaży;
 - § 12 ust. 3 – przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych należy uwzględnić rozwiązania polegające na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie,

rozsądzanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika – wody deszczowe i roztopowe odprowadzane będą do szczelnego zbiornika retencyjnego o pojemności 250 m³ oraz będą wykorzystywane do instalacji „wody szarej”, a także do nawadniania zieleni.

Ponadto Inwestor przedłożył:

- decyzję Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 2068/2025 z dnia 01.07.2025 r., symbol sprawy: WZA.5161.789.2025.SJ, pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych na obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego i historycznego, w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz w zasięgu oddziaływania stanowiska nr 9/18/80-27 AZP, w związku z inwestycją: budowa stacji paliw z myjnią, wraz z infrastrukturą instalacyjną i drogową, dz. 16/2, AM-16, obręb Muchobór Wielki, ul. Żwirki i Wigury Zachodnia, Wrocław;
- decyzję Prezydenta Wrocławia z dnia 12.08.2025 r., symbol sprawy: WSR-GK.6541.29.2025.MR.AW, zatwierdzającą dokumentację geologiczno-inżynierską dla określenia geologiczno-inżynierskich warunków posadowienia obiektów projektowanej stacji paliw ORLEN S.A. przy ul. Żwirki i Wigury Zachodniej we Wrocławiu;
- decyzję Prezydenta Wrocławia z dnia 12.08.2025 r., symbol sprawy: WSR-GK.6531.4.2025.MR.AW, zatwierdzającą dokumentację hydrogeologiczną dla określenia warunków hydrogeologicznych w związku z zamierzonym wykonywaniem przedsięwzięcia mogącego negatywnie oddziaływać na wody podziemne, tj. obiektów projektowanej stacji paliw ORLEN S.A. przy ul. Żwirki i Wigury we Wrocławiu;
- decyzję Prezydenta Wrocławia z dnia 25.11.2025 r., symbol sprawy: WSR-GK.6125.2.120.2025.EG/1, orzekającą i zezwalającą na trwałe wyłączenie z produkcji użytków rolnych położonych na działce nr 16/2, AM-16, obręb Muchobór Wielki w klasie bonitacyjnej RII o powierzchni 0,5176 ha;
- decyzję Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 25.02.2026 r., symbol sprawy: VC.ZUZ.4210.328.2025.SB, pozwolenie wodnoprawne na szczególne korzystanie z wód w zakresie wprowadzania ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego, pochodzących z 1-stanowiskowej myjni automatycznej dla samochodów osobowych, zlokalizowanej na działce 16/2, obręb Muchobór Wielki, gm. M. Wrocław, do urządzeń kanalizacyjnych należących do Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A.;
- decyzję Dyrektora Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu nr 59/2026 z dnia 06.03.2026 r., symbol sprawy: ZGKIKM.TP.6831.163.2025.AF, zatwierdzającą podział nieruchomości oznaczonej w oparciu ewidencji gruntów i budynków miasta Wrocławia obrębu Muchobór Wielki jako działka nr 16/2 AM-16, w wyniku którego powstały: działka nr 16/5 AM-16, działka nr 16/6 AM-16, wraz z załącznikiem graficznym;
- opinię Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego z dnia 30.04.2026 r., symbol sprawy: LOŻ-2.6300.73.2026.ULC.3, stanowiącą o tym, iż planowane w ramach przedmiotowej inwestycji obiekty, nie będą stanowiły przeszkód lotniczych oraz nie wymagają oznakowania;
- zaświadczenie Kierownika Nadzoru Wodnego Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 01.07.2026 r., symbol sprawy: VCC.420.80-4.2026.AK, o niewniesieniu sprzeciwu w związku ze zgłoszeniem wodnoprawnym

dla odprowadzania wód z wykopów budowlanych lub z próbnych pompowań otworów hydrogeologicznych w związku z odprowadzaniem wód z wykopów budowlanych pod podziemne zbiorniki: paliw płynnych, zbiornik LPG, zbiornik retencyjny wód opadowych oraz zbiorniki bezodpływowe kanalizacji sanitarnej i przemysłowej w ramach budowy stacji paliw ORLEN S.A. przy ul. Żwirki i Wigury Zachodniej we Wrocławiu na dz. nr 16/6 AM-16, obręb Muchobór Wielki, m. Wrocław.

Do projektów dołączono oświadczenie projektantów o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej wraz z informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

W toku analizy projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego stwierdzono, że inwestycja nie narusza przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Lokalizacja przedmiotowego budynku spełnia wymagania określone w przepisie § 12 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. rozporządzenia. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewniają pozostawienie wód opadowych na terenie działki inwestycyjnej i nie wpływają na zmianę stosunków wodnych na działkach sąsiednich, zgodnie z § 29 rozporządzenia.

Z analizy przyjętych rozwiązań projektowych wynika, że inwestycja nie narusza ustaleń przepisu § 13 rozporządzenia. Stwierdzono, że budowa obiektów nie narusza pozostałych przepisów ww. rozporządzenia.

W toku analizy projektu stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja zalicza się, stosownie do § 3 ust. 1 pkt 37 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu.

W związku z powyższym do projektu dołączono ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 30.09.2024 r., znak sprawy: WSR-OS.6220.137.2023.JR.

Z przedłożonych dokumentów wynika, iż parametry przedmiotowej inwestycji odpowiadają wymogom 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 30.09.2024 r.

Dodatkowo z informacji zawartych w dokumentacji wynika, że projektowane obiekty nie będą wymagały oznakowania jako przeszkody w ruchu lotniczym oraz na drogach lotniczych.

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, 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 od strony faktycznej i prawnej, orzeczono, jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 1166,42 zł
na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1154 ze zmianami)

Z upoważnienia PREZYDENTA

Elżbieta Łabuz

Kierownik Działu Architektoniczno-Budowlanego

(dokument wydano w postaci elektronicznej

i podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym

weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu)

Załączniki:

1. Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i Załączniki – 3 egzemplarze

Otrzymują:

1. – Pełnomocnik + 1 egz. załącznika
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
16. Gmina miejska Wrocław reprezentowana przez Departament Nieruchomości i Eksploatacji
17. aa + 1 egz. załącznika

Do wiadomości:

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

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 670).

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Ponadto informuję że:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:
 - a) kierownika budowy - w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy,
 - b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowionyoraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;
 - 2) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonać zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

Sprawę prowadzi:

Elżbieta Łabuz - Kierownik Działu, +48 71 777 7220.

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.