



Signed by / Podpisano przez:

Małgorzata Zofia
Chybalska
Urząd Miejski
Wrocławia

Date / Data: 2026-07-
10 10:10

Prezydent Wrocławia

urząd
miejski
wrocławia

ATENA & HJW Spółka z o.o.
Biuro Nr 1
50-437 Wrocław, ul. Ofińcza 6
Wpł. **15-07-2026**
Sekretariat _____ Ldz. 61801



Wrocław, 10 lipca 2026 r.

Nr sprawy: WAZ-B1.6740.179.2026

Nr pisma: WAZ-B1.6740.179.2026.KM3

DECYZJA Nr 1431/2026

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 pełnomocnika Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Świętokrzyska 38 we Wrocławiu, w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę złożonego w dniu 27.04.2026 r.,

zatwierdzam projekt architektoniczno-budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Świętokrzyska 38 we Wrocławiu,
dla inwestycji: remont i przebudowa elewacji podwórzowej i szczytowej z dociepleniem i wykonaniem otworów okiennych we wtórnym zamurowaniu elewacji, wykonanie izolacji pionowych i poziomych ścian fundamentowych, remont piwnic, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, lokalizacja inwestycji: ul. Świętokrzyska 38, Wrocław, obręb Plac Grunwaldzki, AR_16, dz. nr 21, 22/6, 128/2, z zachowaniem następujących warunków:

1. inwestor zobowiązany jest do przestrzegania ustaleń zawartych w projekcie budowlanym, a także w obowiązujących przepisach techniczno-budowlanych dotyczących realizacji obiektów budowlanych;
wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 i pkt 4 oraz art. 42 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 i pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Uzasadnienie

W dniu 27.04.2026 r. Inwestor – Wspólnota Mieszkaniowa ul. Świętokrzyska 38 we Wrocławiu, działając przez Pełnomocnika – Panią Lidię Legięć, złożyła w tut. organie wnioski w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji określonej jako remont i przebudowa elewacji podwórzowej i szczytowej z dociepleniem i wykonaniem otworów okiennych we wtórnym zamurowaniu elewacji, wykonanie izolacji pionowych i poziomych ścian fundamentowych, remont piwnic, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, lokalizacja inwestycji



SWOS-WAZ-00035320/2026

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

ul. Świętokrzyska 38, Wrocław, obręb Plac Grunwaldzki, AR_16, dz. nr 21, 22/6, 128/2.

Tut. organ zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, 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 02.06.2026 r., zostały poinformowane o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie oraz o uprawnieniach wynikających z art. 10 Kpa.

Wraz z ww. wnioskiem z dnia 27.04.2026 r. złożony został projekt architektoniczno-budowlany.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, przed wydaniem pozwolenia na budowę, organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu; zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi; kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, oraz wykonanie i w razie potrzeby sprawdzenie projektu przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane. W razie stwierdzenia naruszeń w zakresie określonym w ww. ust. 1, organ 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.

Projekt spełnia wymogi Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679). Projekt został wykonany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnymi - na dzień opracowania projektu - zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane. Projektant i sprawdzający dołączyli oświadczenie o sporządzeniu projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej - na podstawie art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane, potwierdzając spełnienie przez projekt architektoniczno-budowlany wymagań przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. - w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (j.t., Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).

W związku z powyższym należy stwierdzić, że przedmiotowy projekt architektoniczno-budowlany jest kompletny.

W związku z tym, że budynek objęty wnioskiem jest objęty ochroną konserwatorską, zgodnie z przepisem art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, w dniu 03.06.2026 r. wysłano projekt do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzgodnienia.

Pismo o którym mowa powyżej zostało skutecznie doręczone w dniu 08.06.2026 r. Zgodnie z art. 39 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, Wojewódzki Konserwator Zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w sprawie wniosku o pozwolenie na

budowę lub rozbiórkę obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 3, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Trzydziestodniowy termin, o którym mowa powyżej upłynął w dniu 08.07.2026 r. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych.

Do wniosku o pozwolenie na budowę dołączono oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane.

Wniosek Inwestora z dnia 27.04.2026 r. wraz z załącznikami spełnia wymagania art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane.

Po rozpatrzeniu wniosku orzeczono jak w sentencji.

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.

Nie podlega opłacie skarbowej
na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1154 ze zmianami)

Z upoważnienia PREZYDENTA

Małgorzata Chybalska

Kierownik Działu Architektoniczno-Budowlanego

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

Załączniki:

1. Projekt architektoniczno-budowlany

Otrzymują:

1. Pełnomocnik: Lidia Legięć + 1 egz. proj.,
2. Departament Nieruchomości i Eksploatacji,
3. aa + 1 egz. proj.,
4. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia + 1 egz. proj.

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 włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 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).