



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI
IF-AB.7840.5.77.2025.EL

Wrocław, dnia 19 stycznia 2026 r.

DECYZJA Nr I – D – 7/26

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 w związku z art. 80 ust. 1 pkt 2, art. 82 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 418, z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku o zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu oraz udzielenia pozwolenia na budowę, złożonego w dniu 14 sierpnia 2025 r.,

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu
oraz udzielam pozwolenia na budowę**

dla

Gminy Zawonia, 55-106 Zawonia, ul. Trzebnicka 11

obejmującego:

budowę kanalizacji sanitarnej w miejscowości Zawonia w pasie drogowym drogi wojewódzkiej Nr 340, przewidzianej do realizacji na działkach nr 246/1 i nr 585/1, obręb 0021 Zawonia, jedn. ewid. 022005_2 Zawonia - gmina,

zgodnie z projektem budowlanym opracowanym przez:

- mgr inż. Anitę Olejnik nr uprawnień – 368/DOS/12 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń, wpisaną na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr DOS/IS/0043/14,

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 pkt 1 – 4 ustawy – Prawo budowlane:

1. Szczegółne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

- 1) Przestrzegać ustaleń i uzgodnień zawartych w projekcie budowlanym oraz obowiązujących przepisów bhp i techniczno – budowlanych, dotyczących realizacji robót budowlanych,

2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych: - - -

3. Terminy rozbiórki: - - -

4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: - - -

U Z A S A D N I E N I E

Inwestor – Gmina Zawonia, 55-106 Zawonia, ul. Trzebnicka 11, działający poprzez pełnomocnika Panią Anitę Olejnik, w dniu 14 sierpnia 2025 r. złożył w Dolnośląskim Urzędzie Wojewódzkim wniosek o pozwolenie na budowę wraz z trzema egzemplarzami projektu zagospodarowania terenu.

Pismem z dnia 18 września 2025 r. Wojewoda Dolnośląski zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

W toku prowadzonego postępowania, tutejszy Organ postanowieniem Nr 384/25 z dnia 18 września 2025 r., nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości występujących w przedłożonej dokumentacji poprzez:

1. Uzupełnienie 3 egzemplarzy projektu budowlanego – elementu „Załączniki” o:
 - a) zaświadczenie o ostateczności decyzji Zarządu Województwa Dolnośląskiego wykonującego zadania przy pomocy jednostki organizacyjnej Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu z dnia 22 sierpnia 2025 r., Nr ZP/0240/I/581/2025;
 - b) kompletne uzgodnienie projektu budowlanego wnioskowanego zamierzenia budowlanego z właściwym zarządcą drogi wojewódzkiej nr 340 – odcinka objętego opracowaniem, zgodnie z art. 39 ust. 3a pkt 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 889);
 - c) załącznik nr 2, nr 3 i nr 4 do programu prowadzenia badań archeologicznych tj. Projekt zagospodarowania terenu z oznaczonym miejscem prowadzenia badań archeologicznych.
2. Uszczegółowienie na stronie tytułowej poszczególnych elementów projektu budowlanego nazwy zamierzenia budowlanego - należy wskazać numer i kategorię drogi w pasie której przewidziano do realizacji przedmiotową inwestycję, zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 2 lit. b Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1679, zm. Dz. U. z 2023 r., poz. 2405).
3. Uzupełnienie części opisowej projektu zagospodarowania terenu poprzez:
 - a) uwzględnienie w pkt-cie 3 „Określenie stanu istniejącego zagospodarowania terenu” informacji o kategorii i numeru drogi, w pasie której przewidziano zamierzenie budowlane objęte wnioskiem o pozwolenie na budowę oraz klasy technicznej tej drogi – odcinka objętego opracowaniem;
 - b) opisanie w pkt-cie 4 „Projektowane zagospodarowanie terenu”:
 - trasy przebiegu projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy w granicach pasa drogowego drogi wojewódzkiej Nr 340 (pod chodnikiem, w poboczu, w pasie zieleni, pod jezdnią, przekroczenie jezdni lub rowu itd.) wraz z określeniem głębokości, na jakiej przewidziano jej posadowienie na poszczególnych odcinkach oraz odległości od krawędzi jezdni;
 - lokalizacji poszczególnych studzienek (w poboczu, pod chodnikiem, pod jezdnią) wraz z określeniem ich lokalizacji względem poziomu otaczającego je terenu. Poinformowano, że powyższe informacje muszą być zgodne z wymogami § 97 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. poz. 1518) oraz decyzji Zarządu Województwa Dolnośląskiego wykonującego zadania przy pomocy jednostki organizacyjnej Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu z dnia 28 marca 2025 r., Nr ZP/0240/I/223/2025 oraz decyzji tego organu wskazanej w pkt-cie 1 lit. a niniejszego postanowienia;
 - c) podanie informacji, że przedmiotowe zamierzenie budowlane zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Uzupełnienie rysunków nr 2.1, nr 2.2 i nr 2.3 „Projekt zagospodarowania terenu” o:
 - a) orientację położenia działki lub terenu w stosunku do sąsiednich terenów i stron świata, zgodnie z § 15 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;

- b) wyróżnienie graficzne krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej Nr 340 – odcinka objętego opracowaniem, zgodnie z § 2 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;
 - c) zwymiarowanie istotnych wzajemnych odległości w celu wykazania zgodności projektowanego zamierzenia budowlanego z wymogami § 97 rozporządzenia w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych oraz decyzji Zarządu Województwa Dolnośląskiego wykonującego zadania przy pomocy jednostki organizacyjnej Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu wskazanych w pkt-cie 1 lit. a i w pkt-cie 3 lit. b niniejszego postanowienia - zgodnie z § 15 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
5. Uzupełnienie części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu o położenie sytuacyjno-wysokościowe, z którego musi wynikać zgodność zastosowanych rozwiązań projektowych z wymogami decyzji Zarządu Województwa Dolnośląskiego wykonującego zadania przy pomocy jednostki organizacyjnej Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu wskazanych w pkt-cie 1 lit. a i w pkt-cie 3 lit. b niniejszego postanowienia - zgodnie z § 15 ust. 2 pkt 14 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Uzupełniony w powyższym zakresie projekt zagospodarowania terenu należało złożyć w tutejszym Urzędzie w nieprzekraczalnym terminie do dnia 4 listopada 2025 r. pod rygorem wydania decyzji odmawiającej zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz udzielenia pozwolenia na budowę. W dniu 31 października 2025 r. do Wojewody Dolnośląskiego wpłynął wniosek Inwestora, działającego przez pełnomocnika Panią Anitę Olejnik, o zmianę terminu uzupełnienia projektu budowlanego. Wobec powyższego Wojewoda Dolnośląski postanowieniem Nr 384_1/25, z dnia 12 listopada 2025 r., wyznaczył nowy termin na uzupełnienie braków na dzień 31 grudnia 2025 r.

W dniu 19 grudnia 2025 r. Inwestor, działający przez pełnomocnika Panią Anitę Olejnik, uzupełnił braki występujące w przedłożonej dokumentacji.

Pismem z dnia 18 września 2025 r. tutejszy Organ wystąpił do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu z prośbą o zajęcie stanowiska zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane w związku z art. 106 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego dla omawianej inwestycji. W myśl art. 39 ust. 3 Prawa budowlanego w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu w dniu 24 października 2025 r., przy piśmie znak: WZA.5152.139.2025.MP, z dnia 22 października 2025 r., przesłał do tutejszego Organu egzemplarz projektu budowlanego uzgodnionego w trybie art. 39 ust. 4 ustawy Prawo budowlane.

W myśl art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu 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 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;
- 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.

Teren przedmiotowej inwestycji objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przedłożony do zatwierdzenia projekt budowlany został sporządzony w sposób zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsiach Zawonia i Tarnowiec na obszarze gminy Zawonia, podjętego uchwałą Nr III/15/2006 Rady Gminy Zawonia, z dnia 22 grudnia 2006 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 2007 r., Nr 42, poz. 437).

Stwierdzono także, że całość inwestycji - polegającej na budowie kanalizacji sanitarnej w miejscowości Zawonia - kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w myśl § 3 ust. 1 pkt 81 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839, z późn. zm.). W związku z art. 71 ust. 2 pkt 2 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, z późn. zm.), Wójt Gminy Zawonia decyzją z dnia 20 sierpnia 2024 r., znak: RGK.6220.5.2024 ustalił środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia. Przyjęte rozwiązania projektowe nie naruszają ustaleń powyższej decyzji.

Odnosząc się do art. 35 ust. 1 pkt 2 ustawy - Prawo budowlane, stwierdzono zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi.

W dokumentacji projektowej znajdują się także oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Tutejszy Organ nie stwierdził również naruszeń w zakresie kompletności projektu zagospodarowania terenu i posiadania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia – wobec obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane. Dokumentacja zawiera między innymi:

1. Ostateczną decyzję Zarządu Województwa Dolnośląskiego wykonującego zadania przy pomocy jednostki organizacyjnej Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu z dnia 28 marca 2025 r., Nr ZP/0240/I/223/2025, zezwalającą na lokalizację projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr 340 miejscowości Zawonia, ul. Trzebnicka, ul. Oleśnicka;
2. Ostateczną decyzję Zarządu Województwa Dolnośląskiego wykonującego zadania przy pomocy jednostki organizacyjnej Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu z dnia 22 sierpnia 2025 r., Nr ZP/0240/I/581/2025;
3. Uzgodnienie projektu zagospodarowania terenu przez Dolnośląską Służbę Dróg i Kolei we Wrocławiu – pismo z dnia 14 listopada 2025 r., znak: ZP.5232.97.2025;
4. Odpis protokołu oraz mapy z narady koordynacyjnej przeprowadzonej przez Starostę Trzebnickiego zakończonej w dniu 29 kwietnia 2025 r., w przedmiocie sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej (znak sprawy: GKK.6630.162.2025);
5. Ostateczną decyzję Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu z dnia 25 kwietnia 2025 r., Nr 1252/2025, zezwalającą na prowadzenie badań archeologicznych.

Po przeanalizowaniu całości dokumentacji stwierdzono również, iż projekt budowlany został opracowany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnymi na dzień opracowania i sprawdzenia projektu zaświadczeniami o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego. Fakt ten wynika ze znajdujących się w materiale dowodowym decyzji o nadaniu uprawnień oraz zaświadczeń właściwej izby samorządu zawodowego.

W przeprowadzonym postępowaniu administracyjnym stwierdzono, iż wniosek Inwestora wraz z projektem budowlanym spełnia warunki określone w art. 32 ust. 1 i ust. 4 oraz art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego.

W związku z powyższym oraz zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego orzekam jak na wstępie.

Od decyzji przysługuje stronie postępowania prawo złożenia odwołania do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie, za pośrednictwem Organu wydającego 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.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2025, poz. 1154, zm. Dz. U. poz. 1847) Inwestor zwolniony jest z opłaty skarbowej.

Załączniki:

1. Projekt zagospodarowania terenu -1.1, załączniki -1.2 – 1 egz. (Inwestor);
2. Projekt zagospodarowania terenu -1.1, załączniki -1.2 – 1 egz. (DWINB);
3. Projekt zagospodarowania terenu -1.1, załączniki -1.2 – 1 egz. (IF.AB) – a/a;



Rebi

Otrzymują:

1. Pani Anita Olejnik – pełnomocnik Inwestora;
2. Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu;
1. IF-AB. – a/a.

Do wiadomości:

1. Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. J. E. Purkyniego 1, 50-155 Wrocław;
2. Wójt Gminy Zawonia Ciepłowody (do spr. RGK.6220.5.2024).

Pouczenie

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.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę 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 wymienionych w 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 dokonania 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).