



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI
IF-AB.7840.5.46.2026.JT

Wrocław, dnia 15 maja 2026 r.

DECYZJA Nr I – H – 42/26

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36, i art. 82 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r., poz. 524), 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 pozwolenie na budowę złożonego w dniu 13 marca 2026 r.,

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

**Fundacji Hobbit,
pl. św. Macieja 5a, 50-244 Wrocław,**

obejmującego

budowę slipu stałego i pływającego, pływających pomostów i dalb wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą, w ramach zadania: „Marina Wrocław. Wodne Wrota Miasta - Północ” dla obsługi żeglugi pasażerskiej i sportowo-turystycznej na terenie zimowiska Osobowice II, przewidzianego do realizacji na działkach nr 1/6, AM-14, nr 1/11, AM-14, obr. 0055 Osobowice, jedn. ew. 026401_1 Wrocław - miasto,

zgodnie z projektem budowlanym, który opracował:

– mgr inż. arch. Witold Śliwa, nr uprawnień 86/DSOKK/2015 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, wpisany na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem DS-1753, przy udziale w opracowaniu projektu budowlanego osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności, którego skład osobowy, numery uprawnień, przynależność branżową i zakres obowiązków pełnionych przy sporządzanym projekcie budowlanym podano w zatwierdzonym niniejszą decyzją projekcie budowlanym,

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 pkt 1 – 4 oraz art. 42 ustawy *Prawo budowlane*:

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

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: - - -

UZASADNIENIE

Inwestor – Fundacja Hobbit, pl. św. Macieja 5a, 50-244 Wrocław – działający przez pełnomocnika Pana Witolda Śliwę, w dniu 13 marca 2026 r., złożył w Dolnośląskim Urzędzie Wojewódzkim, Wydziale Infrastruktury, za pośrednictwem portalu e-Budownictwo, wniosek o pozwolenie na budowę wraz z projektem zagospodarowania terenu, projektem architektoniczno-budowlanym oraz załącznikami w formie dokumentu elektronicznego.

Pismem z dnia 17 kwietnia 2026 r. Wojewoda Dolnośląski zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

W myśl zatem 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 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:
 - a) (uchylona),
 - b) (uchylona),
 - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7₂ dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
 - d) (uchylona);
- 3a) dołączenie:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 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.

Teren przedmiotowej inwestycji posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Realizacja inwestycji jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Portu Osobowickiego Północ we Wrocławiu, podjętego uchwałą Nr XIII/374/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia

16 października 2003 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 2004 r. Nr 6, poz. 154.

Przedmiotowa inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w myśl § 3 ust. 1 pkt 65 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.) Prezydent Wrocławia decyzją z dnia 22 listopada 2023 r., znak: WSR-OS.6220.17.2023.LG, stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.

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 wymagane prawem oświadczenia projektantów o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Tutejszy Organ nie stwierdził również naruszeń w zakresie kompletności projektu budowlanego 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 i pkt 3a ustawy – *Prawo budowlane*. Dokumentacja zawiera m. in.:

1. decyzję Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 13 lutego 2024 r., znak: V.RPP.4262.87.2023.2024.KW, orzekającą o zwolnieniu od zakazów wykonywania obiektów budowlanych, kopania dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału przeciwpowodziowego dla robót związanych z realizacją przedmiotowej inwestycji, z wyłączeniem robót dotyczących wykonania sieci technicznych, uzbrojenia terenu, instalacji zewnętrznych, przyłączy, wylotu kanalizacji deszczowej do rzeki oraz przebudowy drogi;
2. decyzję Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 14 czerwca 2024 r., znak: V.RPP.4262.47.2024.KW, orzekającą o zwolnieniu od zakazów wykonywania obiektów budowlanych, kopania dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału przeciwpowodziowego dla robót związanych z realizacją przedmiotowej inwestycji, w zakresie instalacji zewnętrznych;
3. decyzję Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 26 lutego 2025 r., znak: VC.ZUZ.4210.360.2024.IKo, orzekającą o udzieleniu pozwolenia wodnoprawnego na usługę wodną, na przebudowę istniejącej przystani, na wykonanie urządzenia wodnego, na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych obiektów budowlanych.

Po przeanalizowaniu całości dokumentacji stwierdzono również, iż projekt budowlany został opracowany przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnymi na dzień opracowania 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 właściwych izb 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. Zgodnie z art. 10b ustawy *Prawo budowlane*, odwołanie od decyzji musi zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazanie dowodów uzasadniających to żądanie.

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 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. *o opłacie skarbowej* (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 1154, z późn. zm.) uiszczono opłatę skarbową w wysokości 202 zł za pozwolenie wydawane na podstawie przepisów *Prawa budowlanego* oraz 17 zł za udzielone pełnomocnictwo.

Załączniki w formie dokumentu elektronicznego:

1. IF-AB.7840.5.46.2025.JT_PZT_2026.03.13; IF-AB.7840.5.46.2025.JT_PAB_2026.03.13;
IF-AB.7840.5.46.2025.JT_PAB-II_2026.03.13; IF-AB.7840.5.46.2025.JT_ZL_2026.03.13 (Inwestor, DWINB. a/a);

Z up. WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

Joanna Tabisz

ZASTĘPCA KIEROWNIKA ODDZIAŁU

Architektury i Budownictwa

w Wydziale Infrastruktury

/podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym, weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu/

Otrzymują:

1. Witold Śliwa - pełnomocnik Inwestora (z załącznikami);
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu,
3. IF-AB - a/a (z załącznikami)

Do wiadomości otrzymują:

1. Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu (z załącznikami);
2. Prezydent Wrocławia (*do sprawy: WSR-OS.6220.17.2023.LG*).

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*).