WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI
IF-AB.7840.**5.52**.2026.MK

Wrocław, dnia 6 października 2026 r.

DECYZJA Nr I – H – 126/26

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 w związku z art. 80 ust. 1 pkt 2 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 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku Inwestora z dnia 19 marca 2026 r., uzupełnionego pod względem formalnym w dniu 23 kwietnia 2026 r.,

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno – budowlany oraz udzielam pozwolenia na budowę
dla

EDO Sp. z o. o.,
ul. Bernarda Pretficza 21/18, 53-328 Wrocław

obejmującego:

przebudowę i remont dawnego basenu portowego oraz suchego doku wraz z rozbiórkami pomostu i podziemnej części pochylni, pracami przygotowawczymi, zabezpieczającymi i budowlanymi oraz posadowieniem budynku w suchym doku i montażem pomostów rekreacyjnych i cumowniczych w kompleksie dawnej Stoczni Rzecznej „Zacisze" we Wrocławiu, na terenie działki o identyfikatorze ewidencyjnym 026401_1.0053. 2048 (026401_1.0053.AR_22.6/74)
(W związku z dostosowaniem bazy danych ewidencji gruntów i budynków dla miasta Wrocławia do przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 219, z późn. zm.) w nawiasie podano poprzedni identyfikator działki w modelu arkuszowym),

zgodnie z projektem budowlanym opracowanym przez:

- mgr inż. arch. Jerzego Kopkę, posiadającego uprawnienia budowlane nr 55/2010/DSOIA w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, wpisanego na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów Rzeczpospolitej Polskiej pod nr DS-1577,

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 – Prawo budowlane:

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

Przestrzegać ustaleń i uzgodnień zawartych w projekcie budowlanym, obowiązujących przepisach bhp i techniczno – budowlanych.

2. **Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych: -**
3. **Terminy rozbiórki:** wg harmonogramu robót budowlanych;
4. **Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:**

Na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy Prawo budowlane oraz § 2 ust. 1 pkt 6, § 2 pkt 1 oraz pkt 2 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (tekst jednolity: Dz. U. Nr 138, poz. 1554), nakłada się na Inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego.

Integralną część decyzji stanowi zatwierdzony przez Wojewodę Dolnośląskiego projekt zagospodarowania terenu (załącznik nr 1.1) oraz projekt architektoniczno – budowlany (załącznik nr 1.2). Elementem projektu budowlanego jest również załącznik zawierający opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (załącznik nr 1.3).

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

W dniu 19 marca 2026 r. do Wojewody Dolnośląskiego wpłynął wniosek Inwestora - EDO Sp. z o. o., ul. Pretficza 21/18, 53-328 Wrocław, działającego za pośrednictwem pełnomocnika Pana Jerzego Kopki, w sprawie wydania decyzji zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno – budowlany oraz udzielającej pozwolenia na budowę dla wyżej wymienionej inwestycji. Wniosek został uzupełniony pod względem formalnym w dniu 23 kwietnia 2026 r., w związku z wezwaniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 2 kwietnia 2026 r.

Pismem z dnia 28 maja 2026 r. Wojewoda Dolnośląski zawiadomił strony o wszczęciu przedmiotowego postępowania administracyjnego.

Przepis art. 35 ust. 3 i ust. 5 pkt 1 ustawy - Prawo budowlane stanowi, że w przypadku braków materialnoprawnych w projekcie budowlanym, organ administracji architektoniczno - budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości określając termin ich usunięcia, pod rygorem wydania decyzji o odmowie pozwolenia na budowę.

Wobec zaistniałych braków i nieprawidłowości w projekcie budowlanym, Wojewoda Dolnośląski postanowieniem Nr 351/26 z dnia 16 lipca 2026 r., nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości występujących w przedłożonej dokumentacji poprzez:

1. Dostosowanie części opisowej projektu zagospodarowania terenu do wymagań 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, z późn. zm.). Wyjaśniono, że projekt powinien dotyczyć jedynie tych obiektów, których dotyczy wniosek. W związku z faktem, że wniosek obejmował kilka niezależnych obiektów wchodzących w skład jednego zamierzenia budowlanego, jakim jest inwestycja mieszkaniowa i inwestycje towarzyszące w rejonie alei Kochanowskiego i ulicy Kwidzyńskiej oraz ulicy Kowalskiej, należało je w sposób klarowny rozgraniczyć. Ze złożonej dokumentacji wynikało, że obiektami objętymi wnioskiem są:
   - basen portowy – w zakresie przebudowy i remontu;
   - suchy dok – w zakresie przebudowy i remontu oraz robót związanych z posadowieniem budynku;
   - pomost i podziemna część pochylni (slip) – w zakresie rozbiórki;
   - pomosty rekreacyjne i cumownicze w północnej oraz w zachodniej części nabrzeża basenu portowego – w zakresie budowy.

W części opisowej projektu zagospodarowania terenu należało więc rozgraniczyć przedmiotowe obiekty.

Poinformowano, że projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać jedynie obiekty objęte wnioskiem pozwolenie na budowę. Część opisowa powinna być spójna, kompletna i uwzględniać wymagany zakres, szczegółowo opisany w *rozporządzeniu w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego*. Należało w sposób czytelny rozgraniczyć zakres zamierzenia budowlanego objętego przedmiotowym wnioskiem o pozwolenie na budowę od zakresu objętego odrębnym opracowaniem. Każdy obiekt wchodzący w skład wniosku należało opisać osobno, uwzględniając tylko wymagane informacje. Projekt powinien uwzględniać wszystkie niezbędne informacje wymagane do wydania pozwolenia na budowę. Nazewnictwo poszczególnych obiektów powinno być spójne.

2. Uzupełnienie części opisowej projektu zagospodarowania terenu o informacje i dane, czy teren, na którym planowana jest inwestycja, wpisany jest do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zlokalizowany jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską, zgodnie z § 14 pkt 5 lit. b rozporządzenia *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.*

3. Uzupełnienie części opisowej projektu zagospodarowania terenu o informację, czy planowane są prace związane z odmuleniem i pogłębieniem dna basenu portowego. Roboty te nie zostały objęte decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nr VN.ZUZ.4210.23.93.2026.IKo z dnia 8 kwietnia 2026 r. o pozwoleniu wodnoprawnym, natomiast w decyzji Prezydenta Wrocławia nr WSR-OS.6220.127.2022.BD z dnia 17 maja 2023 r. zmienionej decyzją tego Organu nr WSR-OS.6220.108.2025.BD z dnia 29 stycznia 2026 r. o środowiskowych uwarunkowaniach opisane zostały prace związane z odmulaniem portu przy użyciu refulera.

4. Uzupełnienie części opisowej projektu zagospodarowania terenu o informację, czy planowany jest montaż dalb w basenie portowym, a jeżeli tak, to przedstawienie zakresu prac z tym związanych, ich parametrów i lokalizacji w części graficznej projektu oraz sposobu zabezpieczenia dna basenu przez wzruszeniem osadów dennych.

5. Uzupełnienie części opisowej projektu zagospodarowania terenu o informacje umożliwiające weryfikację zgodności projektu zagospodarowania terenu z ustaleniami pozwolenia wodnoprawnego. Należało przedstawić zestawienie tabelaryczne wymagań zawartych w decyzji Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nr VN.ZUZ.4210.23.93.2026.IKo z dnia 8 kwietnia 2026 r. oraz parametrów zaprojektowanych / rozbieranych obiektów w sposób umożliwiający potwierdzenie spełnienia wymagań.

6. Uzupełnienie części opisowej projektu zagospodarowania terenu o informacje umożliwiające weryfikację zgodności projektu zagospodarowania terenu z ustaleniami decyzji środowiskowej. Należy przedstawić zestawienie tabelaryczne wymagań zawartych w decyzji Prezydenta Wrocławia nr WSR-OS.6220.127.2022.BD z dnia 17 maja 2023 r. zmienionej decyzją tego Organu nr WSR-OS.6220.108.2025.BD z dnia 29 stycznia 2026 r. oraz parametrów zaprojektowanych obiektów w sposób umożliwiający potwierdzenie spełnienia wymagań.

7. Dostosowanie części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu do wymagań rozporządzenia *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego*. W związku z faktem, że wniosek obejmował kilka niezależnych obiektów wchodzących w skład jednego zamierzenia budowlanego, jakim jest inwestycja mieszkaniowa i inwestycje towarzyszące w rejonie alei Kochanowskiego i ulicy Kwidzyńskiej oraz ulicy Kowalskiej, należało je w sposób klarowny przedstawić oraz uzupełnić poprzez:
    - czytelne wskazanie granic działki lub terenu na rysunku nr WB-0101, zgodnie z § 15 ust 2 pkt 2 rozporządzenia *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* oraz wskazane w sposób czytelny usytuowania i obrysu wszystkich istniejących oraz projektowanych obiektów budowlanych wraz z określeniem sposobu ich użytkowania, zgodnie z § 15 ust 2 pkt 3 ww. rozporządzenia. Należało również przedstawić ukształtowanie terenu z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego, oraz załączyć charakterystyczne przekroje pionowe terenu, zgodnie z § 15 ust 2 pkt 8 rozporządzenia *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;*
    - załączenie do projektu zagospodarowania terenu dodatkowych rysunków przedstawiających poszczególne elementy objęte wnioskiem (basen portowy, suchy dok, slip oraz pomosty rekreacyjne i cumownicze), uwzględniające ich charakterystyczne parametry, umożliwiające jednoznaczne określenie zakresu planowanych robót, zgodnie z § 17 rozporządzenia *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.*

8. Zweryfikowanie treści pkt 6.4.3.1 części opisowej projektu architektoniczno – budowlanego dotyczącego posadowienia obiektu nr 3 w Kanale Żeglugowym Odry.

9. Uzupełnienie części rysunkowej projektu architektoniczno - budowlanego w zakresie wymagań, o których mowa w § 21 pkt 2 rozporządzenia *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego*, tj. o rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów, charakterystyczne przekroje oraz widoki dla wszystkich obiektów objętych zakresem zamierzenia budowlanego (tzn. basenu portowego, suchego doku, slipu oraz pomostów cumowniczych i rekreacyjnych). Wszystkie rysunki w części graficznej projektu architektoniczno – budowlanego należało przedstawić z nawiązaniem do poziomu terenu, z uwzględnieniem niezbędnych wymiarów, w tym zewnętrznych w rzucie pionowym i poziomym oraz z określeniem graficznym lub opisowym wyrobów wykończeniowych i kolorystyki. Wyjaśniono, że rysunki powinny być zaopatrzone w legendę umożliwiającą jednoznaczne odczytanie projektu, zgodnie z § 9 ust 1 pkt 1 rozporządzenia *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.*

10. Uzupełnienie części opisowej i rysunkowej projektu architektoniczno – budowlanego o wskazanie lokalizacji planowanych robót związanych z zabezpieczeniem istniejących obiektów, wymienionymi w dokumentacji jako profile typu Larsen, jet – grouting, palisada lub inne. Należało przedstawić metodę wykonywania tych prac, mając na uwadze wymagania zawarte w decyzji Prezydenta Wrocławia o środowiskowych uwarunkowaniach. W części graficznej, na rysunku nr WB-0202 należało przedstawić cały zakres przedsięwzięcia objęty niniejszym wnioskiem oraz wprowadzić oznaczenia kolorystyczne wraz ze stosowną legendą.

11. Odniesienie się do zapisów zamieszczonych w projekcie budowlanym dotyczących realizacji przedsięwzięcia na podstawie Uchwały nr LXXIV/1897/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 października 2023 r w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie alei Jana Kochanowskiego i ulicy Kwidzyńskiej oraz ulicy Kowalskiej 105 we Wrocławiu. Należało zestawić wymagania zawarte w wymienionej uchwale z parametrami zaprojektowanych / rozbieranych obiektów w sposób umożliwiający potwierdzenie spełnienia wymagań. Dodatkowo należało odnieść się do faktu przyjęcia uchwały m.in. w oparciu o decyzję Prezydenta Wrocławia nr WSR-OS.6220.127.2022.BD z dnia 17 maja 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, zmienionej decyzją tego Organu nr WSR-OS.6220.108.2025.BD z dnia 29 stycznia 2026 r. Należało wyjaśnić, czy w związku ze zmianą decyzji środowiskowej Inwestor ubiegał się o nową uchwałę oraz czy ją uzyskał – w takim przypadku należało ją załączyć do wniosku o pozwolenie na budowę. Jeżeli uchwała nie została zaktualizowana należało przedstawić stosowne wyjaśnienia.

12. Uzupełnienie części projektu budowlanego – części załączniki o:
    - ostateczną decyzję właściwego Organu zatwierdzającą dokumentację geologiczną. W myśl art. 93 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1290, z poźn. zm.) dokumentację geologiczną, o której mowa w art. 88 ust. 2 pkt 1–3

tej ustawy, zatwierdza, w drodze decyzji, właściwy organ administracji geologicznej;

- załączniki graficzne do Decyzji Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 1015/2025 z dnia 02.04.2025 r. (znak: WZA.5161.294.2025.AFD) oraz zaświadczenie o ostateczności ww. decyzji;
- uzupełnienie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia o wskazanie wszystkich przewidywanych robót mogących powodować zagrożenie. Informację należało uzupełnić m.in. o roboty związane z rozbiórką istniejących pomostów lub ich części, roboty związane z posadowieniem budynku nr 3 oraz montażem urządzeń wodnych w obrębie basenu portowego.

Uzupełnienia w powyższym zakresie należało dokonać w tutejszym Urzędzie w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 września 2026 r. pod rygorem wydania decyzji odmawiającej zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno – budowlanego oraz udzielenia pozwolenia na budowę.

W dniach 16 września 2026 r. oraz 25 września 2026 r. pełnomocnik Inwestora usunął wyżej wymienione nieprawidłowości w dokumentacji projektowej i przedstawił stosowne wyjaśnienia.

W toku postępowania administracyjnego pismem z dnia 28 maja 2026 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. Zgodnie z 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 6 lipca 2026 r. przesłał do tutejszego Organu egzemplarz projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego z przytoczeniem art. 39 ust. 4 ustawy *Prawo budowlane*, co uznaje się za brak zastrzeżeń do przedstawionych w projekcie zagospodarowania terenu rozwiązań projektowych. Zgodnie z tym przepisem wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektów budowlanych w terminie 30 dni od dnia doręczenia. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych**.**

W myśl art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, właściwy organ 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 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.

Na terenie objętym inwestycją obowiązują warunki wynikające z zapisów Uchwały nr LXXIV/1897/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 października 2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie Alei Jana Kochanowskiego i ulicy Kwidzyńskiej oraz ulicy Kowalskiej 105 we Wrocławiu (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego poz. 5757).

Basen portowy, pomosty rekreacyjne i cumownicze oraz pomosty przeznaczone do rozbiórki znajdują się na terenie oznaczonym w załączniku nr 4 uchwały jako **WS,** na którym – zgodnie z zapisami ww. uchwały – przeznaczenie terenu określono jako wody powierzchniowe, z możliwością projektowania m.in. urządzeń wodnych, przystani dla jednostek pływających dla maksymalnie 10 jednostek lub wykorzystujących maksymalnie 20 m linii brzegowej lub pomostu, porty rzeczne, obiekty wodne służące wypoczynkowi, sportowi, rekreacji oraz plaże i urządzenia wodne służące cumowaniu jednostek pływających. Komunikacja odbywać się może poprzez ciągi piesze, istnieje zakaz wprowadzania ruchu kołowego, samochodowego w głąb mariny za wyjątkiem pojazdów komunalnych i uprzywilejowanych oraz pojazdów z przyczepami dostosowanymi do przewodu jednostek pływających w celu ich wodowania na terenie przystani.

Przedłożony do zatwierdzenia projekt budowlany sporządzony został w sposób zgodny z ustaleniami uchwały dla terenu **WS.**

Suchy dok znajduje się na terenie oznaczonym w załączniku nr 4 uchwały jako **3MW/U,** natomiast pochylnia znajduje się na terenie oznaczonym w załączniku nr 4 uchwały jako **2MW/U**. Zapisy uchwały dla tych terenów są wspólne, w zakresie przedmiotowej inwestycji dotyczą ochrony konserwatorskiej dla obu obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz ochrony istniejącej zieleni. Istnieje również zakaz wprowadzania ruchu samochodów osobowych na teren przestrzeni publicznej w wyłączeniem samochodów ochrony przeciwpożarowej, pojazdów komunalnych, dostawczych i uprzywilejowanych.

Przedłożony do zatwierdzenia projekt budowlany sporządzony został w sposób zgodny z wymienionymi powyżej ustaleniami uchwały dla terenu **3MW/U** oraz **2MW/U.**

Inwestycja mieszkaniowa wraz z inwestycjami towarzyszącymi, w skład której wchodzi przedmiotowe zamierzenie budowlane zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w myśl Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. poz. 1839, z późn. zm.). Prezydent Wrocławia decyzją z dnia 17 maja 2023 r., (znak: WSR-OS.6220.127.2022.BD), zmienioną decyzją tego Organu w dniu 29 stycznia 2026 r. (znak: WSR-OS.6220.108.2025.BD) ustalił środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą, przy ulicy Kościerzyńskiej we Wrocławiu" przewidzianego do realizacji na działkach nr 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73 i 6/74 AM22 obręb Kowale, określając:

- brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji przedsięwzięcia;
- warunki korzystania ze środowiska w fazie eksploatacji przedsięwzięcia;
- wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji

Zgodnie z wymogami przytoczonej decyzji środowiskowej w zakresie przedmiotowego zamierzenia budowlanego istnieje obowiązek w szczególności:

- zastosowania zabezpieczeń minimalizujących negatywny wpływ inwestycji na wody basenu, szczególnie w zakresie zmętnienia wód;
- prowadzenia prac rozbiórkowych nabrzeża i innych prac mogących naruszyć osady denne z zastosowaniem wygrodzenia z kurtyn osadowych;
- prowadzenia prac w suchym doku polegającym na odpompowaniu wody z głębokości bezpośrednio pod lustrem wody, aby nie wzruszyć osadów dennych i odprowadzenie ich do basenu portowego po podczyszczeniu, zgodnie z właściwą zgodą wodnoprawną, osady z dna doku należy zbadać i stosownie zutylizować, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- przeprowadzenia badania jakości wód i dna basenu portowego przez rozpoczęciem realizacji robót,

- prace związane z wykonaniem i mocowaniem linii nabrzeża należy wykonywać odcinkowo,
- prace związane z posadowieniem budynku nr 3 w suchym doku należy prowadzić z terenu osuszonego doku oraz z terenu lądu, zabrania się prowadzenia prac od strony basenu portowego.

Po przeprowadzeniu analizy dokumentacji tutejszy Organ stwierdza, że wnioskowane zamierzenie budowlane oraz przedłożony projekt budowlany spełniają uwarunkowania środowiskowe określone decyzją Prezydenta Wrocławia z dnia 17 maja 2023 r., (znak: WSR-OS.6220.127.2022.BD), zmienioną decyzją tego Organu w dniu 29 stycznia 2026 r. (znak: WSR-OS.6220.108.2025.BD).

Odnosząc się do art. 35 ust. 1 pkt 2 ustawy - Prawo budowlane, stwierdzono zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami. W dokumentacji projektowej znajdują się także oświadczenia projektantów i projektantów sprawdzających o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz 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 posiadania informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia – wobec obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 pkt 3 i pkt 3a ustawy Prawo budowlane. W dokumentacji znajdują się między innymi:

- ostateczna decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 8 kwietnia 2026 r., znak: VC.ZUZ.4210.23.93.2026.IKo, udzielająca pozwolenia wodnoprawnego na przebudowę urządzeń wodnych w zakresie przebudowy dawnego basenu portowego stoczni Zacisze, sprostowana postanowieniem tego Organu z dnia 19 sierpnia 2026 r., znak VC.ZUZ.4210.23.93.2026.IKo,
- ostateczna decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 9 kwietnia 2026 r., znak: VC.ZUZ.4210.23.89.2026.IKo, udzielająca pozwolenia wodnoprawnego na odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do basenu portowego,
- zaświadczenie Kierownika Nadzoru Wodnego we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 1 lipca 2026 r., znak: VCC.420.90-3.2026.MC o braku sprzeciwu wobec zgłoszenia wodnoprawnego dotyczącego odprowadzania wód z wykopów budowlanych lub próbnych pompowań otworów hydrogeologicznych do basenu portowego,
- ostateczna decyzja Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 1015/2025 z dnia 2 kwietnia 2025 r. udzielająca pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych (znak WZA.5161.294.2025.AFD).

Po przeanalizowaniu całości dokumentacji stwierdzono również, iż projekt budowlany został opracowany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem 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 budowlan*e, odwołanie od decyzji musi zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazanie dowodów uzasadniających to żądanie.

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

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 1154 z późn. zm.) Inwestor wniósł opłatę skarbową w wysokości 204,50 zł.

Załączniki:
1. Projekt zagospodarowanie terenu (nr 1), projekt architektoniczno - budowlany (nr 2) oraz załączniki (nr 3) otrzymują: Inwestor, DWINB, DUW-IF AiB 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. Pan Jerzy Kopka – pełnomocnik Inwestora;
2. Toscom Development Zacisze T. Szychliński s.k. z/s we Wrocławiu;
3. IF-AB-a/a.

Do wiadomości:
1. Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego;
2. Prezydent Wrocławia (do sprawy: WSR-OS.6220.108.2025.BD).

P o u c z e n i e

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*).