



Signed by / Podpisano przez:

Urszula Karolina
Cierpińska
Urząd Miejski
Wrocławia

Date / Data: 2026-05-
21 11:31

Prezydent Wrocławia



Nr sprawy: WPL-ZT4.6733.7.2025
Nr pisma: WPL-ZT4.6733.7.2025.ZB10
Nr kanc.: 18305/2025

Wrocław, dnia 21 maja 2026 r.

DECYZJA Nr 267/2026 **o lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 50 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) dalej: u.p.z.p. oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), dalej: k.p.a.,

ustalam
na rzecz

Młodzieżowego Centrum Sportu Wrocław **lokalizację inwestycji celu publicznego**

dla terenu położonego w rejonie ulicy **Konińskiej** we Wrocławiu

(oznaczenia geodezyjne: obręb Żerniki, AR_10: działka nr 62/82, AR_21: część działki nr 1 oraz działki nr: 6/7, 7/1, 11/2, 12, 13/2, 14/2, 17/2, 18/2, 4/5, 5/3, AR_22: działki nr: 1/10, 2/18, 6/1, 7/3, AR_23: część działki nr 12/9, AR_27: część działki nr 4/2, 1/3, działki nr 2/5, 3/1)

polegającą na budowie

„Wrocławskiego Centrum Sportu”

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

Zabudowa usługowa, w tym m. in. sportowo-rekreacyjna, szkoleniowa, usługi handlu o pow. sprzedaży do 900 m² (m. in. sklep klubowy, punkty gastronomiczne i kasowe), biura, elementy infrastruktury technicznej i obiekty towarzyszące niezbędne do obsługi kompleksu, parkingi, elementy małej architektury.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

a) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z warunkami i wymaganiami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- **funkcja:** usługowa (usługi sportu i rekreacji, usługi handlu, biura, magazyny) oraz parkingi, mała architektura, tereny zieleni urządzonej itp.

Na terenie inwestycji planowane są do budowy m. in.:

- **Budynek treningowy i drużyny mężczyzn** (budynek A):
 - szerokość elewacji frontowej: od 90,0 do 115,0 m,
 - maksymalna wysokości budynku: 10,0 m,
 - dach płaski (tj. o kącie nachylenia połaci od 0° do 15°),
- **Budynek klubowy z trybuną** (budynek B):
 - szerokości elewacji frontowej: od 100,0 do 120,0 m,
 - maksymalna wysokość budynku: 13,0 m,
 - dach płaski (tj. o kącie nachylenia połaci od 0° do 15°),



SWOS-WPL-00007657/2026

Wydział Planowania Przestrzennego
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. +48 71 777 72 51, +48 71 77 86 60
fax +48 71 77 86 55
wpl@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

- **Budynek akademii, treningowo – meczowy** (budynek C):
 - szerokość elewacji frontowej: od 176,0 do 200,0 m,
 - maksymalna wysokość budynku: 11,0 m,
 - dach płaski (tj. o kącie nachylenia połąci od 0° do 15°),
- **Budynek - kryte boisko ze sztuczną nawierzchnią** (budynek D1):
 - szerokość elewacji frontowej: od 105,0 do 130,0 m,
 - maksymalna wysokość obiektu: 24,0 m,
 - dach w formie kopuły,
- **Budynek obsługujący kryte boisko z dodatkową funkcją gastronomią** (budynek D2):
 - szerokość elewacji frontowej: od 74,0 do 80,0 m,
 - maksymalna wysokość budynku: 11,0 m,
 - dach płaski (tj. o kącie nachylenia połąci od 0° do 15°),
- **Budynek parku maszyn** (budynek E):
 - szerokość elewacji frontowej: od 60,0 do 80,0 m,
 - maksymalna wysokość budynku: 7,0 m,
 - dach płaski (tj. o kącie nachylenia połąci od 0° do 15°),
- **Kryte korty tenisowe i inne:**
 - szerokość elewacji frontowej: do 110,0 m,
 - maksymalna wysokość budynku: 10,0 m,
 - obiekty o konstrukcji łukowej z lekkim pokryciem z membrany
- **Pawilony: ochrony obiektu wraz z punktem informacyjnym obiektu, medialny, restauracyjny, obsługujący korty tenisowe z kawiarnią:**
 - szerokość elewacji frontowej: od 12,0 do 35,0 m,
 - maksymalna wysokość budynku: 8,0 m,
 - dach płaski (tj. o kącie nachylenia połąci do 15°),
- **Otwarty parking wielopoziomowy** na maksymalnie 500 m.p.:
 - szerokość obiektu: do 120,0 m
 - wysokość obiektu: do 11,0 m
- **7 boisk piłkarskich** o nawierzchni z trawy naturalnej,
- **3 boiska piłkarskie** o nawierzchni z trawy sztucznej,
- **2 boiska do koszykówki** o nawierzchni z EPDM,
- **1 boisko do siatkówki** o nawierzchni ze sztucznej trawy,
- **2 boiska do siatkówki plażowej,**
- **odkryty kort tenisowy.**

Ponadto przewiduje się m. in.:

- **kontenery: kasowy i higieniczno – sanitarny oraz trafostacji:**
 - maksymalna wysokość: 3,5 m,
 - szerokość elewacji frontowej: do 15,0 m
- **boisko rozgrzewkowe bramkarzy** o nawierzchni naturalnej,
- **mini boisko z piasku** o nawierzchni naturalnej,
- **3 mini boiska do rozgrzewki z piasku** o nawierzchni naturalnej,
- **ścieżkę motoryczną do rozgrzewki** o nawierzchni tartanowej,
- **plac zabaw,**
- **siłownię zewnętrzną,**
- **górkę do podbiegów,**
- **odkryty skatepark**
- **stoły do teqballa**
- **kładki pieszo-rowerowe nad rzeką Ługowiną,**
- **tereny zieleni urządzonej,**
- **trybuny:** częściowo zadaszone, zewnętrzne ziemne w formie wału ziemnego oraz stalowe, a także w obrębie budynków,
- **maszty oświetleniowe** o wysokości do 36 m,
- **ujęcia wód podziemnych** w postaci dwóch studni o wydajności 13 m³/h każda, z przeznaczeniem wody na cele nawadniania murawy boisk,
- **zbiorniki retencyjne** gromadzących wody opadowo-roztopowe,
- **montaż modułów fotowoltaicznych** (o mocy do 300 kW) na dachach budynków.

b) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

Planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w § 3 ust. 1 pkt 57 lit. b, pkt 58 lit. b, 62 i 73 Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, tak więc jest przedsięwzięciem, o którym mowa w art. 71 ust. 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.

Do wniosku dołączono ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia o środowiskowych uwarunkowaniach WSR-OS.6220.152.2021.AP.JM z dnia 11 sierpnia 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Realizacja Wrocławskiego Centrum Sportu we Wrocławiu, Powiat m. Wrocław, Województwo Dolnośląskie”. Przeniesioną w całości, na rzecz Młodzieżowego Centrum Sportu Wrocław decyzją WSR-OS.6220.152.2021.AP.JM z dnia 21 października 2025 r.

Decyzja ta określa środowiskowe uwarunkowania dla zamierzonego przedsięwzięcia oraz m. in. warunki projektowania, realizacji i użytkowania inwestycji w zakresie ochrony środowiska, które inwestor musi spełnić w kolejnych jej etapach. Obowiązują wszystkie ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi zawarte w tej decyzji.

c) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Teren inwestycji nie należy do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (Zarządzenie Prezydenta Wrocławia Nr 12549/14 z dnia 24 listopada 2014 r.), zmienionej Zarządzeniem nr 1549/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 grudnia 2024 r., a zatem projekt decyzji nie wymagał uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w myśl art. 53 ust. 4 pkt 2, w związku z art. 64 ust. 1, u.p.z.p.

W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W szczególności inwestor zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia o tym Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

d) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

Infrastruktura techniczna

- **woda** – wg zasad zbiorowego zaopatrzenia w wodę przez właściwą jednostkę organizacyjną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, po uprzednim przyłączeniu do sieci wodociągowej.
Do nawadniania murawy boisk również z planowanych dwóch studni głębinowych o poborze wody na poziomie 13 m³/h każda.
- **energia elektryczna** – wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego, po uprzednim przyłączeniu do sieci elektroenergetycznej przez właściwą jednostkę organizacyjną i/lub z odnawialnych źródeł energii projektowanych na terenie inwestycyjnym. Przewiduje się wykonanie zabudowy systemami fotowoltaicznymi na dachach budynków o mocy 300 kW.
- **źródło ciepła** – wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 25 stycznia 2007 r. w sprawie szczególnych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych, po uprzednim przyłączeniu do sieci ciepłowniczej przez właściwą jednostkę organizacyjną. Dopuszcza się zastosowanie alternatywnego lub wspomagającego źródła – własnego (pompy ciepła), wg zasad uchwały Nr XLI/1405/17 Sejmiku Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze Gminy Wrocław ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
- **odprowadzanie ścieków bytowych** – do sieci kanalizacji sanitarnej, wg zasad zbiorowego odprowadzania ścieków przez właściwą jednostkę organizacyjną w myśl

- przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, po uprzednim przyłączeniu do sieci kanalizacji sanitarnej,
- **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych** – do zagospodarowania na terenie, na którym niniejsza inwestycja ma być realizowana, zgodnie z Zarządzeniem 11552/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 17.10.2023 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu. W części odprowadzane mogą być do rzeki Ługowiny i rowu R-1 (S9), po uzyskaniu wymaganych prawem zgód. Przed właściwym zagospodarowaniem zaplanowano retencjonowanie wód opadowych w 6 zbiornikach podziemnych. Wody opadowe pochodzące z dróg i chodników, z uwagi na możliwość zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi będą podczyszczane w osadnikach i separatorach.
 - **gospodarka odpadami** – wg zasad określonych w ustawie z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, zgodnie z Zarządzeniem 11552/2023 Prezydenta Wrocławia z dnia 17.10.2023 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu.

Komunikacja:

▪ obsługa komunikacyjna:

Inwestycja zostanie skomunikowana poprzez nowy zewnętrzny układ uliczny, który jest przedmiotem oddzielnego opracowania. Zewnętrzny układ uliczny będzie uwzględniał budowę dróg po obwodzie projektowanego kompleksu. Drogi te zostaną połączone z miejskim układem ulicznym poprzez al. Architektów, ul. Żernicką oraz ul. Szczecińską. Dojazd do terenu odbywać się będzie projektowanych zjazdów.

- Wymagana liczba miejsc postojowych (w tym garażowych) – minimum 410 terenowych miejsc postojowych (maksymalnie 561) oraz minimum 140 miejsc na parkingu wielopoziomowym (maksymalnie 500) w tym minimum 21 miejsc postojowych dla niepełnosprawnych oraz minimum 14 miejsc postojowych dla autokarów (obowiązuje lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym niniejsza inwestycja ma być realizowana),
- W przypadku lokalizacji nowych zjazdów lub przebudowy istniejących, należy uzyskać w drodze decyzji administracyjnej zezwolenie od zarządcy drogi.

e) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony osób trzecich:

- ❖ Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - Przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* Inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej a także możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, gazu oraz ze środków łączności itp.
 - Projektowana inwestycja nie może powodować ponadnormatywnego ograniczenia w dopływie światła dziennego do budynków znajdujących się na działkach sąsiednich. W stosunku do zabudowy sąsiedniej należy spełnić wymagania dotyczące naturalnego oświetlenia oraz czasu nasłonecznienia odpowiednich pomieszczeń w budynkach sąsiednich, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
 - Dla planowanej inwestycji należy uwzględnić warunki zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji zarówno na etapie budowy jaki i eksploatacji jw.
- ❖ Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
 - W trakcie projektowania, realizacji i użytkowania obiektu budowlanego należy zapewnić jak najlepszy stan środowiska, w szczególności poprzez utrzymanie

poziomu hałasu i poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach (art. 112 i art. 121 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*, rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w *sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku*, rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w *sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku*. Ponadto należy zapewnić właściwe warunki akustyczne dla planowanej inwestycji.

- Planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*, ani powodować zakłóceń elektrycznych. (Wymagania w zakresie zabezpieczenia sieci przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez urządzenia, instalacje lub sieci wnioskodawcy określone są m. in. w warunkach przyłączenia podmiotu do sieci.).
 - Z uwagi na to, iż przez teren inwestycji przebiegają napowietrzne linie energetyczne SN 20kV oraz WN 110kV należy dostosować zabudowę i zagospodarowanie terenu inwestycji, zarówno w czasie budowy, jak w czasie późniejszego użytkowania, do wymagań przepisów odrębnych wskazanych w punkcie 2 g).
 - Dla planowanej inwestycji należy uwzględnić warunki zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji jw.
- ❖ Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- Planowana inwestycja nie może negatywnie wpłynąć na jakość powietrza, wód i gleby i musi pozwolić na utrzymanie standardów określonych w stosownych przepisach (rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w *sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu*, ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* i przepisy wykonawcze, rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w *sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi*).
 - Dla planowanej inwestycji należy uwzględnić warunki zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji jw.

f) Ustalenia dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

Obszar objęty niniejszą decyzją nie zalicza się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 w związku z art. 169 ust. 2 ustawy z dnia 10 lipca 2017 r. *Prawo wodne*. Ponadto:

- nie zalicza się do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- nie znajduje się w granicach terenu górniczego, obszaru górniczego lub udokumentowanego złoża kopalin;
- nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- teren inwestycji znajduje się na terenie, na którym wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody (Art. 87⁷ pkt 1b ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze*). Projekt niniejszej decyzji zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został uzgodniony z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego;
- teren inwestycji znajduje się na terenie, na którym wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę, w związku z lokalizacją lotniczego urządzenia naziemnego. Obszar inwestycji położony jest jednak w odległości większej niż 600 m od urządzenia, jednakże wysokość zabudowy planowa jest maksymalnie do wysokości 24 m natomiast wysokość masztów oświetleniowych sięgać będzie do ok. 36 m, a zatem projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego również w tym zakresie.

g) Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:

Na etapie projektowania i ubiegania się o zatwierdzenie planowanej inwestycji przez organ administracji architektoniczno-budowlanej będą miały zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz normy techniczne w zakresie

wynikającym z rodzaju i specyfiki przedsięwzięcia, będącego przedmiotem niniejszej decyzji. Przepisami wiodącymi będą unormowania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane* i aktach wykonawczych do tej ustawy - z uwzględnieniem obowiązku uzyskania przez inwestora wymaganych przepisami szczególnymi, pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów (art. 32 ust. 1 pkt 2 *Prawa budowlanego*).

- Do usytuowania budynków, dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsc gromadzenia odpadów stałych, uzbrojenia technicznego działki i odprowadzania wód powierzchniowych, studni, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zieleni i urządzeń rekreacyjnych oraz ogrodzeń - należy stosować przepisy działu II „Zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej” rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z ewentualnym odstępstwem od nich, o których mowa w art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*.
- W trakcie realizacji inwestycji należy uwzględnić ochronę środowiska, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (na podstawie art. 75 ust. 1 ustawy *Prawo ochrony środowiska*)
- należy dążyć do zachowania drzew i krzewów na terenie objętym niniejszą decyzją. Ewentualne usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości, a także przeprowadzenie prac w obrębie korony drzewa może nastąpić wyłącznie zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
- Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. – *Prawo wodne* na terenie planowanej inwestycji może występować niezainwentaryzowana sieć drenażowa, którą po zlokalizowaniu i ewentualnej z planowanymi pracami budowlanymi, należy przebudować w sposób zapewniający sprawne działanie sieci. Prace należy wykonać pod specjalistycznym nadzorem melioracyjnym.
Zgodnie z art. 234, art. 192 ust. 1, art. 197 ust. 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne*, zabrania się m.in.:
 - zmieniać kierunku odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
 - wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych.
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* – zgodnie z art. 16 budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.
- należy dostosować inwestycję do warunków Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych §55 pkt. 1 tiret 5.

3. Uzyskane uzgodnienia:

- z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 13 u.p.z.p. w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organy uzgadniające w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.
- z Państwową Inspekcją Sanitarną – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a u.p.z.p. w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organy uzgadniające w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.
- z Dyrektorem Zarządu Zlewni we Wrocławiu, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zgodnie z art. 53 ust.4 pkt 6 u.p.z.p. w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organy uzgadniające w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji - załącznik do decyzji

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - załącznik nr 1.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 upzp.

UZASADNIENIE

Dnia 09.12.2025 r. z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wystąpiło Młodzieżowe Centrum Sportu Wrocław.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ lokalizacyjny wykazała, że mieści się ono w zamkniętym katalogu celów publicznych, o których mowa w art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. „budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla (...) państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych.” Tym samym wniosek inwestora po uzupełnieniu w dniu 16.01.2026 r., został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w art.52 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na zaliczenie planowanego zamierzenia inwestycyjnego do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko oraz zgodnie z wymogami przepisu art. 72 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* udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dołączono do niego ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach WSR-OS.6220.152.2021.AP.JM z dnia 11.08.2023 r. dla przedsięwzięcia pn.: „ Realizacja Wrocławskiego Centrum Sportu we Wrocławiu, Powiat m. Wrocław, Województwo Dolnośląskie” (oznaczenia geodezyjne: dz. nr: 62/68, AR_10; 1, 5, 4/2, 6/4, 7, 11/1, 11/2, 12, 13/2, 14/2, 17/2, 18, AR_21; 1/3, 2/8, 6, 7/2, AR_22; 12/6, AR_23; 1/2, 2/2, 3, 4, AR_27; obręb Żerniki. Przeniesioną w całości, na rzecz Młodzieżowego Centrum Sportu Wrocław decyzją WSR-OS.6220.152.2021.AP.JM z dnia 21 października 2025 r.

Obowiązują wszystkie ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi zawarte w tej decyzji.

Do wniosku dołączono decyzję Dyrektora Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu nr 91/2023 z dnia 28 marca 2023 r. zatwierdzającą podział nieruchomości oznaczonych w operacie ewidencji gruntów i budynków miasta Wrocławia obrębu Żerniki jako:

- działka nr 2/8 AR_22,
- działka nr 1/3 AR_22 stanowiącą ulicę Konińską,
- działka nr 62/68 AR_10,

w wyniku którego powstały działki nr: 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, AR_22 oraz działki nr: 62/72, 62/73, 62/74, 62/75, 62/76, 62/77, AR_10.

W dniu 13.05.2026 r. złożono ostateczną korektę wniosku, w zakresie oznaczeń geodezyjnych działek objętych wnioskiem, które powstały w wyniku podziału działek objętych wnioskiem.

Dane o wniosku inwestora o wydanie niniejszej decyzji zostały zamieszczone w publicznie dostępnym wykazie, o którym mowa w przepisach wymienionej wyżej ustawy z dnia 3 października 2008 r.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 pisemnie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego zawiadomiony został wnioskodawca oraz właściciel terenu, natomiast pozostałe strony postępowania administracyjnego przez zamieszczenie Obwieszczenia Prezydenta Wrocławia:

-na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Wrocławia z siedzibą przy pl. Nowy Targ 1-8 we Wrocławiu,

-na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia w dziale Zawiadomienia, obwieszczenia i decyzje Wydziału Architektury i Zabytków oraz Wydziału Planowania Przestrzennego (<http://bip.um.wroc.pl/obwieszczenia/306>)

Przedmiotowa inwestycja należy do tzw. przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z powyższym organ podaje do publicznej wiadomości informację o wydanej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz

z dokumentacją sprawy (zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko); w tym celu zamieszcza on stosowne obwieszczenie:

-na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia (bip@um.wroc.pl),

-na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Wrocławia przy pl. Nowy Targ 1-8

-w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscu planowanego przedsięwzięcia, tj. w prasie lokalnej – Gazeta Wyborcza Wrocław,

a także udostępnia na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu treść tej decyzji (w informacji wskazuje się dzień udostępnienia treści decyzji).

Zgodnie z „Charakterystyką planowanego przedsięwzięcia”, dołączonej do ww. decyzji środowiskowej, inwestor planuje: budowę specjalistycznego obiektu sportowego Wrocławskiego Centrum Sportu we Wrocławiu, który będzie służył szkoleniom oraz organizacji imprez sportowych. Kompleks zostanie zrealizowany na działkach oznaczonych geodezyjnie jako obręb Żerniki, AR_10, cz. dz. nr 62/77, AR_21, cz. dz. 6/4, cz. dz. 7, dz. 11/1, dz. 11/2, dz. 12, dz. 13/2, dz. 14/2, cz. dz. 18, dz. 17/2, cz. dz. 4/2, cz. dz. 5, cz. dz. 1, AR_22, cz. dz. 1/7, cz. dz. 2/9, cz. dz. 6, cz. dz. 7/2, AR_23, cz. dz. 12/6, AR_27, cz. dz. 1/2, cz. dz. 2/2, cz. dz. 3, cz. dz. 4, i obejmie powierzchnię ok. 23,69 ha. Wrocławskie Centrum Sportu będzie składało się z trzech części:

- sportowo – rekreacyjnej o powierzchni ok. 20,1 ha

- edukacyjnej o powierzchni ok. 1,64 ha

- komercyjnej o powierzchni ok. 2,03 ha

W zakres planowanej inwestycji wchodzi realizacja m.in. poniższych elementów: budynku treningowego I drużyny mężczyzn, budynku klubowego z trybuną, budynku treningowo-meczowego, obiektu krytego boiska w konstrukcji pneumatycznej wraz z obsługą, budynku parku maszyn, powierzchni komercyjnych usług medycznych, hotelowych oraz usług sportowych, obiektu szkoły mistrzostwa sportowego (szkoła podstawowa, liceum ogólnokształcące, bursa) wraz z boiskiem sportowym oraz halą sportową, 11 boisk piłkarskich i boiska w strefie rekreacyjnej, 4 mini boisk oraz ścieżki motorycznej do rozgrzewki, stołów do Tenisa stołowego, skateparku, placu zabaw, siłowni terenowej, ścianki wspinaczkowej, kortów tenisowych krytych, trybun dla gości oraz ogrodu społecznego.

W ramach inwestycji planuje się wykonanie m. in.:

- infrastruktury drogowej – dróg wewnętrznych, o nawierzchni twardej, o długości ok. 4 km, ciągów pieszo-jezdnych oraz ścieżek rowerowych;
- parkingów naziemnych w różnych miejscach kompleksu oraz parking wielopoziomowy o łącznej ilości miejsc postojowych 1061;
- zagospodarowanie cieków Ługowina, tj. wykonanie kładek łączących dwie części kompleksu, celem umożliwienia przejścia/przejazdu na dalsze części terenu inwestycyjnego oraz wykonanie ścieżek rekreacyjnych wraz z drogą rowerową (wzdłuż cieków);
- zieleni urządzonej wokół cieków wodnych oraz całego kompleksu sportowego;
- wewnętrznej infrastruktury technicznej wraz z przyłączami do instalacji zewnętrznych;
- ujęć wód podziemnych w postaci dwóch studni o wydajności 13 m³/h każda, ujmujących trzeciorzędowe piętro wodonośne o głębokości do ok. 10 m (z przeznaczeniem wody na cele nawadniania murawy na boiskach);
- zabudowy systemami fotowoltaicznymi posadowionej na dachach obiektów sportowych (o mocy 300 kW)
- 6 zbiorników retencyjnych, gromadzących wody opadowe – roztopowe;
- wycinki ok. 79 szt. Drzew i ok. 29 szt. Krzewów;
- częściowego zasypiania rowu melioracyjnego kolidującego z projektowanymi obiektami.

Zgodnie z wnioskiem oraz jego uzupełnieniami, teren inwestycji objęty niniejszą decyzją obejmuje obszar o powierzchni 216 311 m². W granicach terenu objętego wnioskiem nie objęto na tym etapie części hotelowo-komercyjnej oraz części edukacyjnej obejmującą budynki szkoły Mistrzostwa Sportowego oraz Bursy.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Na podstawie dostępnego w formie elektronicznej programu Systemu Informacji Prawnej LEX przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

Ustalono również, że do dnia 31 grudnia 2003 r. na przedmiotowym terenie obowiązywał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Wrocławia uchwalony dnia 10 czerwca 1988r. uchwałą MRN Nr XXI/104/88 (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego Nr 11, poz.165). Na podstawie egzemplarza archiwalnego wymienionego wyżej planu miejscowego (wrys w aktach sprawy). Ustalono także, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3pkt 3. Nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w tym zakresie. Obecnie teren nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych.

Ze względu na zapis art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Z przeprowadzonej analizy stanu faktycznego obszaru analizowanego, wynika, że na wnioskowanych działkach obecnie użytkowanych jako pola uprawne i nieużytki zielone Inwestor planuje budowę specjalistycznego obiektu sportowego Wrocławskiego Centrum Sportu we Wrocławiu, który będzie służył szkoleniom oraz organizacji imprez sportowych. Kompleks zostanie zrealizowany na terenie o powierzchni ok. 21,63 ha, na północ od linii kolejowej Wrocław – Legnica oraz na wschód od ul. Żernickiej w sąsiedztwie stacji kolejowej Wrocław Żerniki. Przez wnioskowany teren przepływa w kierunku północnym rzeka Ługowina.

Według ewidencji gruntów teren objęty niniejszą decyzją jest oznaczony jest jako: W - grunty pod rowami, Wp - grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi, Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, N – nieużytki, RIIIa, RIIIb, RIVa, RIVb, RV – grunty orne, PsV, PsIII – pastwiska, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (co wynika z art. 10 a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*)

Zgodnie z art. 11 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych – wyłączenie z produkcji użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, II, IIIa, IIIb, oraz użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V, i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, a także gruntów o których mowa w art. 2 ust.1 pkt 2-10, oraz gruntów leśnych, przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalających na takie wyłączenie. Wydanie tych decyzji następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (ust.4).

Zaden ze wspomnianych wyżej z aktów normatywnych nie zawiera zakazu realizacji planowanego przez inwestora zamierzenia budowlanego. Wobec spełnienia wszystkich warunków niezbędnych do wydania decyzji, w świetle całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego, należało postanowić jak w rozstrzygnięciu.

Wobec dokonania przez tut. Organ lokalizacyjny stosownych ocen i analiz oraz uzyskaniu wymaganych uzgodnień, stosownie do kategorycznie sformułowanego przepisu art. 56 upzp nie można inwestorowi odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzja, o której mowa w art. 50 upzp, uprawnia inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę dla zamierzenia budowlanego w niej określonego. Kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno-budowlanej. W myśl art. 55 upzp warunki ustalone w niniejszej decyzji wiążą tę administrację w tym sensie, że nie może ona wydać pozwolenia na budowę w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją i nie może wykraczać poza warunki nią określone.

Po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzekłam jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie, za moim pośrednictwem, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu, w terminie **14 dni** od dnia jej doręczenia (podstawa prawna: art. 129 § 1 i 2 k.p.a.).

Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (podstawa prawna: art. 53 ust. 6 u.p.z.p.).

Przed upływem 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 (podstawa prawna: art. 127a § 1 i 2 k.p.a.).

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 (podstawa prawna: art. 130 § 4 k.p.a.).

Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie niniejszej decyzji przysługuje prawo wniesienia do wojewody dolnośląskiego za moim pośrednictwem żądania wymierzenia kary pieniężnej w przypadku niewydania przez tut. organ ww. decyzji w terminie o którym mowa w art. 51 ust. 2 u.p.z.p.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia ww. decyzji, żądanie wymierzenia tej kary.

Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania (podstawa prawna: art. 51 ust. 2e, 2f, ust. 2h u.p.z.p.).

Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

W okresie od 9 grudnia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2026 r., bieg terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy bieżą na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r. (podstawa prawna art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r., o zmianie u.p.z.p. oraz niektórych innych ustaw).

Załączniki:

1. część graficzna decyzji – mapa w skali 1:1000

Oznaczenie stron postępowania zawiadamianych na piśmie:

1. Młodzieżowe Centrum Sportu Wrocław
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu

dokument wydano w postaci elektronicznej
i podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu
Z up. PREZYDENTA
Urszula Cierpińska
Kierownik Zespołu Lokalizacji Inwestycji

Otrzymują:

1. strony postępowania wg rozdzielnika
2. aa - 2 egz.
 - Łączna powierzchnia terenu (działek własnościowych) dla którego wydano decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego – 21,6 ha (dane z dokładnością do 0,1 ha).
 - Powierzchnia podlegająca przekształceniu – 216311 m².

Do wiadomości:

1. Departament Nieruchomości i Eksploatacji
2. Marszałek Województwa Dolnośląskiego, Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego

Zwolnienie z opłaty skarbowej - art. 7 pkt 3 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz. U. z 2023 poz. 2111 ze zmianami).