



Wrocław, 17 kwietnia 2026 r.

Nr sprawy: WAZ-IB.6740.53.2026

Nr pisma: WAZ-IB.6740.53.2026.JJ6

DECYZJA Nr 737/2026

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz.418), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1684), po rozpatrzeniu wniosku w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę złożonego w dniu 30.01.2026r.

zatwierdzam projekt zagospodarowania działki lub terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla: Zespół Elektrociepłowni Wrocławskich KOGENERACJA S.A.,
ul. Łowiecka 24, 50-220 Wrocław,

dla inwestycji : budowa budynku agregatów kogeneracyjnych AK 1-5, dwóch kominów, instalacji CEMS z obudową kontenerową oraz utwardzeniami w ramach inwestycji pn. Budowa nowych mocy wytwórczych na terenie Zespołu Elektrociepłowni Wrocławskich KOGENERACJA S.A. we Wrocławiu,

lokalizacja inwestycji: ul. Łowiecka 24, Wrocław, obręb Plac Grunwaldzki, AR_20, działki nr 9/9, 9/10,

z zachowaniem następujących warunków:

1. należy przestrzegać ustaleń zawartych w projekcie budowlanym, uzgodnieniach i opiniach oraz w obowiązujących przepisach techniczno- budowlanych dotyczących realizacji obiektów budowlanych;
2. zgodnie z art. 85 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz.U. z 2025 r., poz. 647) w trakcie prowadzenia robót budowlanych należy stosować metody ograniczające przedostawanie się pyłów do powietrza i jego zanieczyszczenie, w szczególności: mycie pojazdów obsługujących budowę i zabezpieczanie osłonami strefy robót powodujących znaczne zapylenie;
3. inwestor jest zobowiązany do ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego



SWOS-WAZ-00017947/2026

na podstawie art. 19 ustawy Prawo budowlane w związku z §2 ust.1 pkt 3 lit.a, §2 ust.2 oraz §3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego – (Dz. U. z 2001 r., Nr 138, poz. 1554);
wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Uzasadnienie

W dniu 30.01.2026r. Inwestor - Zespół Elektrociepłowni Wrocławskich KOGENERACJA S.A., działając przez pełnomocnika – _____, złożył w tut. organie wniosek w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji określonej jako: budowa budynku agregatów kogeneracyjnych AK 1-5, kontenera CEMS i fundamentów pod dwa kominy wraz z infrastrukturą techniczną w ramach inwestycji pn. Budowa nowych mocy wytwórczych na terenie Zespołu Elektrociepłowni Wrocławskich KOGENERACJA S.A. we Wrocławiu, lokalizacja inwestycji ul. Łowiecka 24, Wrocław, obręb Plac Grunwaldzki, AR_20, dz. nr 9/9, 9/10.

W dniu 04.02.2026r. Inwestor został wezwany do uzupełnienia ww. wniosku. Inwestor uzupełnił braki wykazane w wezwaniu w dniu 11.02.2026r.

Rozpatrując przedmiotowy wniosek po uzupełnieniu stwierdzono, że Inwestor dołączył dokumenty wymagane art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, w tym oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 wyżej wymienionej ustawy oraz decyzję Prezydenta Wrocławia z dnia 15.01.2026r. o środowiskowych uwarunkowaniach, z rygiem natychmiastowej wykonalności, dotyczącą przedsięwzięcia polegającego na budowie nowych jednostek wytwórczych w Zespole Elektrociepłowni Wrocławskich KOGENERACJA S.A. na działkach numer:

- 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 9/10, 9/14, 9/15, 10, 11, 5/5, 4, 1/1, 1/3, 6/1, 6/2, 7/1, 7/2, 7/3 AR-20 obręb Plac Grunwaldzki;
- 51/1, 51/2, 1, 6, 13/2, 13/1, 16/12, 28/1, 28/2, 29/1, 29/2, 32/3, 32/4, 32/5, 32/7 AR-19 obręb Plac Grunwaldzki;
- 2/4, 2/2, 2/4 AR 21 obręb Plac Grunwaldzki.

Na podstawie art. 28 ust.2 ustawy Prawo budowlane oraz zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a. tutejszy organ administracji architektoniczno-budowlanej zawiadomieniem z dnia 17.02.2026 r. poinformował strony postępowania o jego wszczęciu oraz o uprawnieniach przysługujących stronie postępowania wynikających z art. 10 k.p.a.

Analiza akt sprawy oraz załączonego do wniosku projektu, przeprowadzona w toku prowadzonego postępowania wykazała, że projekt posiada braki. W związku z powyższym, postanowieniem Prezydenta Wrocławia Nr 598/2026 z dnia 27.02.2026 r., wydanym na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, na Inwestora został nałożony obowiązek usunięcia nieprawidłowości stwierdzonych w załączonych do wniosku elementach projektu budowlanego.

Uzupełnienie braków określonych w wyżej wymienionym postanowieniu nastąpiło w dniu 18.03.2026r. Wraz z uzupełnieniem dokonano korekty nazwy inwestycji, która po zmianie jest określona jako: budowa budynku agregatów kogeneracyjnych AK 1-5, dwóch kominów, instalacji CEMS z obudową

kontenerową oraz utwardzeniami w ramach inwestycji pn. Budowa nowych mocy wytwórczych na terenie Zespołu Elektrociepłowni Wrocławskich KOGENERACJA S.A. we Wrocławiu.

W związku z lokalizacją inwestycji na obszarze objętym Gminną Ewidencją Zabytków miasta Wrocławia, prowadzoną na podstawie Zarządzenie Prezydenta Wrocławia nr 12549/14 z dnia 24.11.2014r., pismem z dnia 23.03.2026r. wystąpiono do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o uzgodnienie budowy i robót budowlanych objętych wnioskiem z dnia 30.01.2026r., zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane. W dniu 15.04.2026r. do tutejszego organu administracji architektoniczno-budowlanej wpłynęło postanowienie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr 449/2026, wydane w dniu 09.04.2026r, stanowiące uzgodnienie planowanej inwestycji.

Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne obejmuje:

- budowę budynku agregatów kogeneracyjnych AK1-5 wraz z 5-cioma silnikami gazowymi,
- budowę dwóch kominów wraz z fundamentami,
- wykonanie instalacji CEMS z obudową kontenerową,
- utwardzenie terenu o funkcji komunikacyjnej – chodnik.

Przedsięwzięcie uzyskało decyzję Prezydenta Wrocławia o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 15.01.2026r., znak WSR-OS.6220.86.2024.BD.PE, sprostowaną postanowieniem Prezydenta Wrocławia z dnia 29.01.2026r. w zakresie oczywistej omyłki zaistniałej w ww. decyzji (sygnatura WSR-OS.6220.86.2024.BD.PE). W ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko dla planowanej inwestycji.

Inwestycja objęta niniejszą decyzją stanowi część zamierzenia inwestycyjnego, którego dotyczy wyżej wymieniona decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach. Tutejszy organ administracji architektoniczno - budowlanej ustalił, że we wniosku o wydanie przedmiotowej decyzji oraz załączonym do niego projekcie nie zostały dokonane zmiany w stosunku do wymagań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie części inwestycji, której dotyczy wniosek z dnia 30.01.2026r., zatem nie zachodzą przesłanki z art. 88 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 03.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach na środowisko (j.t. Dz. U. z 2024r., poz. 1112 ze zmianami).

W pkt. 5 decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie stwierdzono również konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania administracyjnego o udzielenie pozwolenia na budowę.

Analiza załączonego do wniosku uzupełnionego projektu (projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno- budowlany oraz załączniki) wykazała, że spełnia on wymogi art.35 ust.1 ustawy Prawo budowlane, to znaczy:

- projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany jest zgodny z:
 - obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie elektrociepłowni przy ul. Łowieckiej we

Wrocławiu podjętego uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia Nr LXXVII/2014/24 z dnia 11.01.2024 r.

- wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 15.01.2026r. dla inwestycji objętej decyzją (sygnatura: WSR-OS.6220.86.2024.BD.PE), sprostowanej postanowieniem Prezydenta Wrocławia z dnia 29.01.2026 r w zakresie oczywistej omyłki zaistniałej w ww. decyzji (sygnatura WSR-OS.6220.86.2024.BD.PE)
- projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,
- projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany jest kompletny i posiada wymagane opinie i uzgodnienia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, oraz posiada zaświadczenia, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, w tym:
 - uzgodnienie projektu bez uwag z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych z dnia 18.03.2026r.,
 - postanowienie Prezydenta Wrocławia nr 650/2026 z dnia 04.03.2026r. udzielające zgody na odstępstwo od warunków art. 53 ust 2 ustawy o transporcie kolejowym dotyczące wzniesienia nowych budynków i obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru boczniczy kolejowej,
 - decyzję nr 146/2026 z dnia 14.01.2026r. o pozwoleniu na prowadzenie badań archeologicznych (sygnatura: WZA.5161.2019.2025.ES, RPW/10037/2025, 358/2026),
- projekt został wykonany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnymi na dzień opracowania projektu zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane.

Ponadto projektant i osoby biorące udział w opracowaniu oraz sprawdzeniu projektu dołączyły do projektu (projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno- budowlany), zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Uwzględniając powyższe, w związku ze spełnieniem przez Inwestora wymagań art.35 ust.1 oraz art.32 ust.4 ustawy Prawo Budowlane, zgodnie z art. 35 ust. 4, w myśl którego nie można odmówić Inwestorowi wydania decyzji o pozwoleniu na budowę po spełnieniu przepisów wcześniej wspomnianej ustawy – orzekam jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem

terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 914,00 zł
na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1154 ze zmianami)

Z upoważnienia PREZYDENTA

Anna Haładewicz

Kierownik Działu Architektoniczno-Budowlanego

(dokument wydano w postaci elektronicznej

i podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym

weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu)

Załączniki:

1. Projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany i załączniki (3 tomy).

Otrzymują:

1. pełnomocnik: + załącznik
2. Polskie Koleje Państwowe S.A.
3. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. – Zakład Linii Kolejowych we Wrocławiu
4. WPiO
5. PINB + załącznik
6. aa + załącznik

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 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.

Ponadto informuję że:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:
 - a) kierownika budowy - w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy,
 - b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony
- 2) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz

projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonać zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).