



Wrocław, 6 maja 2026 r.

Nr sprawy: WAZ-IB.6740.189.2026

Nr pisma: WAZ-IB.6740.189.2026.EJ2

DECYZJA Nr 882/2026

Na podstawie art. 36a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz.524) oraz na podstawie art. 104 i 163 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 ze zmianami), na wniosek z dnia 01.04.2026r., który złożył Inwestor - 3M Wrocław Sp. z o.o.

zmieniam

ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia nr 1475/2025 z dnia 11.07.2025r. zatwierdzającą projekt zagospodarowania działki lub terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji obejmującej: Budowa instalacji fotowoltaicznej „EF 3M” o mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną: dwoma kontenerowymi stacjami transformatorowymi SN/nn 20/0,8kV, wewnętrzną linią zasilającą średniego napięcia 20kV oraz instalacją oświetlenia terenu, Wrocław, ul. Kowalska 143, Wrocław, (identyfikator działki ewidencyjnej: 026401_1.0053.AR_14.2/5, 026401_1.0053.AR_13.2/7, 026401_1.0053.AR_13.2/9, 026401_1.0053.AR_13.2/10, 026401_1.0053.AR_13.2/11, 026401_1.0053.AR_13.2/12, 026401_1.0053.AR_13.2/13, 026401_1.0053.AR_13.2/14, 026401_1.0053.AR_13.2/15, 026401_1.0053.AR_13.2/16, 026401_1.0053.AR_13.2/17, 026401_1.0053.AR_13.2/18, 026401_1.0053.AR_13.2/19, 026401_1.0053.AR_13.2/20, 026401_1.0053.AR_13.2/21).

w części dotyczącej projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie projektowanych zmian obejmujących:

1. Zwiększenie obszaru inwestycji, bez zmiany działek na których inwestycja jest zaprojektowana, obszar inwestycji po zmianie: 62 482,0 m²,
2. Zmiana parametrów inwestycji: moc instalacji fotowoltaicznej zwiększona o 1 MW - łącznie do 6 MW,
3. Liczba zainstalowanych modułów fotowoltaicznych zwiększona o 1510 szt. -



SWOS-WAZ-00022208/2026

łącznie 9 996 szt.,

4. Ilość stacji transformatorowych zwiększono o 1 sztukę - stacja ST3 - łącznie 3 szt.,
5. Długość projektowanych linii kablowych średniego napięcia zwiększono o 215,0 m - łącznie 264,5 m,
6. Ilość złącz kablowych niskiego napięcia zwiększono o 17 szt. – łącznie 28 szt.,
7. Dodano nowy typ konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne w systemie balastowym,
8. Wprowadzenie etapowego wykonania inwestycji:
 1. ETAP I zatwierdzony decyzją Prezydenta Wrocławia nr 1475/2025 z dnia 11.07.2025r.,
 2. ETAP II zaprojektowany na działkach o danych ewidencyjnych:
026401_1.0053.AR_13.2/7, 026401_1.0053.AR_13.2/9,
026401_1.0053.AR_13.2/10, 026401_1.0053.AR_13.2/15,
026401_1.0053.AR_13.2/16, 026401_1.0053.AR_13.2/17,
026401_1.0053.AR_13.2/18, 026401_1.0053.AR_13.2/19,
026401_1.0053.AR_13.2/20, 026401_1.0053.AR_13.2/21.

oraz zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielam pozwolenia na budowę w zakresie wprowadzanych zmian, z zachowaniem pozostałych warunków decyzji Prezydenta Wrocławia nr 1475/2025 z dnia 11.07.2025r.

(identyfikator działki ewidencyjnej: 026401_1.0053.AR_13.2/7, 026401_1.0053.AR_13.2/9, 026401_1.0053.AR_13.2/10, 026401_1.0053.AR_13.2/15, 026401_1.0053.AR_13.2/16, 026401_1.0053.AR_13.2/17, 026401_1.0053.AR_13.2/18, 026401_1.0053.AR_13.2/19, 026401_1.0053.AR_13.2/20, 026401_1.0053.AR_13.2/21).

Uzasadnienie

Inwestor - 3M Wrocław Sp. z o.o., działając przez Pełnomocnika, wnioskiem z dnia 01.04.2026r. wystąpił o zmianę decyzji Prezydenta Wrocławia nr 1475/2025 z dnia 11.07.2025r. zatwierdzającej projekt zagospodarowania działki lub terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji obejmującej: Budowa instalacji fotowoltaicznej „EF 3M” o mocy do 5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną: dwoma kontenerowymi stacjami transformatorowymi SN/nn 20/0,8kV, wewnętrzną linią zasilającą średniego napięcia 20kV oraz instalacją oświetlenia terenu.

Rozpatrując wniosek inwestora, tutejszy organ administracji architektoniczno-budowlanej, na podstawie obszaru oddziaływania inwestycji określonego przez projektanta, ustalił strony postępowania. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 32 rozporządzenia Rady ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r., poz. 1839) planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane, gdyż przedsięwzięcie polega na budowie instalacji fotowoltaicznej „EF 3M” o mocy do 5

MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną: dwoma kontenerowymi stacjami transformatorowymi SN/nn 20/0,8kV, wewnętrzną linią zasilającą średniego napięcia 20kV oraz instalacją oświetlenia terenu.

Inwestor uzyskał ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia znak: WSR-OS.6220.77.2023.BD z dnia 09.05.2025r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji fotowoltaicznej we Wrocławiu, przy ul. Kowalskiej 143, projektowanej na działkach przyległych do zakładu 3M”.

Zgodnie z art. 61 § 2 k.p.a. zawiadomieniem z dnia 13.04.2026r. strony postępowania zostały poinformowane o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz uprawnieniach wynikających z art. 10 K.p.a.

Po analizie projektu zagospodarowania terenu organ administracji architektoniczno-budowlanej działając zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane stwierdził:

- zgodność projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kowalskiej we Wrocławiu, uchwalonym przez radę Miejską Wrocławia uchwałą nr LXIX/1798/23, w dniu 22.06.2023r.,
- zgodność projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego z decyzją Prezydenta Wrocławia z dnia 09.05.2025r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- kompletność projektu zagospodarowania terenu zawierającego wymagane opinie i uzgodnienia,
- wykonanie projektu zagospodarowania terenu przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane,
- zgodność projektu zagospodarowania terenu z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi i polskimi Normami w zakresie określonym w art. 5 ustawy Prawo budowlane.

Wniosek inwestora wraz z projektem zagospodarowania terenu, projektem architektoniczno-budowlanym spełnia warunki określone w art. 32 ust. 4 i art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane do wydania wnioskowanej decyzji.

Biorąc pod uwagę powyższe orzekam jak w sentencji.

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 384 zł na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1154 ze zm.).

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 działki lub terenu zmian i projekt architektoniczno-budowlany zmian i Załączniki.
2. Klauzula informacyjna realizująca obowiązek wynikający z rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 (RODO).

Otrzymują:

1. + 1 zał.,
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia + 1 zał.,
3. Wydział Podatków i Opłat,
4. Aa + 1 zał.

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.

Informuję:

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 oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;
 - 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, lokomotywownie, 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).