



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI
IF-AB.7840.5.21.2026.MK

Wrocław, dnia 6 maja 2026 r.

DECYZJA Nr I – P – 39/26

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 5b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r., poz. 524) 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 26 stycznia 2026 r., zmodyfikowanego w dniu 5 marca 2026 r.,

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno – budowlany
oraz udzielam pozwolenia na budowę
dla
QWP Wądroże Wielkie 2 Sp. z o.o.,
ul. Rybacka 23, 53-656 Wrocław**

obejmującego:

budowę elektrowni wiatrowej EW 10 wraz z drogą dojazdową, placem manewrowym oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą, przewidzianej do realizacji w województwie dolnośląskim, powiecie jaworskim, gminie Wądroże Wielkie, na terenie miejscowości Jenków na działkach o identyfikatorach ewidencyjnych nr 020506_2.0007.133, 020506_2.0007.136, 020506_2.0007.186, oraz w powiecie średzkim, gminie Udanin, na terenie miejscowości Różana na działce o identyfikatorze ewidencyjnym 021805_2.0014.467,

zgodnie z projektem budowlanym opracowanym przez:

- mgr inż. Dariusza Krasowskiego – nr uprawnień 175/02/DUW do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej, wpisanego na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr MAZ/BO/0272/14,
- mgr inż. Grzegorza Głanowskiego – nr uprawnień SLK/3645/PWOD/11 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi w specjalności drogowej bez ograniczeń, wpisanego na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr SLK/BD/7386/11,

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 oraz zawartych w decyzji Regionalnego

Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 19 stycznia 2026 r. (znak: WOOS.420.69.2023.NB.59).

2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych: -

3. Terminy rozbiórki: -

4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

Na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy Prawo budowlane oraz § 2 ust. 1 pkt 3 lit. a i lit. d oraz ust. 2 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) oraz projekt architektoniczno – budowlany (załącznik nr 2). Elementem projektu budowlanego jest również załącznik zawierający opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (załącznik nr 3).

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

W dniu 26 stycznia 2026 r. do Wojewody Dolnośląskiego wpłynął wniosek Inwestora QWP Wądroże Wielkie 2 Sp. z o.o., ul. Rybacka 23, 53-656 Wrocław, działającego za pośrednictwem pełnomocnika Pana Krzysztofa Blechy, w sprawie wydania decyzji zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno – budowlany oraz udzielającej pozwolenia na budowę dla wyżej wymienionej inwestycji. Wniosek został uzupełniony i zmodyfikowany w dniu 5 marca 2026 r.

Pismem z dnia 12 marca 2026 r. Wojewoda Dolnośląski zawiadomił strony o wszczęciu przedmiotowego postępowania administracyjnego.

Pozostałe strony Wojewoda Dolnośląski zawiadomił poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego, Urzędu Gminy Wądroże Wielkie, Urzędu Gminy Udanin, w urzędowych publikatorach teleinformatycznych - Biuletynie Informacji Publicznej tych urzędów oraz w prasie lokalnej:

- na tablicy ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego w dniach od 17 marca 2026 r. do 30 marca 2026 r.,
- na tablicy ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wądroże Wielkie w dniach od 17 marca 2026 r. do 30 marca 2026 r.,
- na tablicy ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Udanin w dniach od 17 marca 2026 r. do 30 marca 2026 r.,
- w prasie lokalnej (Gazeta Wyborcza), obwieszczenie zostało zamieszczone w dniu 17 marca 2026 r.

W ten sposób spełniony został wymóg określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, zgodnie z którym zawiadomienie stron postępowania uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia. Dopełniony także został obowiązek wynikający z art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego zobowiązujący organy administracji publicznej do zapewnienia stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwienia im wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów.

Żadna ze stron nie wniosła uwag co do prowadzonego postępowania.

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 116/26 z dnia 12 marca 2026 r., nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości występujących w przedłożonej dokumentacji poprzez:

1. Wskazanie na stronach tytułowych projektu zagospodarowania terenu, projektu architektoniczno - budowlanego oraz części załączniki prawidłowego zakresu nazwy i adresu zamierzenia budowlanego, zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 1 i pkt 2 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, zm. Dz. U. z 2023 r., poz. 2405). Inwestycja realizowana będzie na terenie dwóch powiatów – jaworskiego (gmina Wądroże Wielkie) oraz średzkiego (gmina Udanin), natomiast na stronach tytułowych nazwa zamierzenia budowlanego uwzględniała jedynie powiat jaworski, gmina Wądroże Wielkie.
2. Wskazanie na oświadczeniach projektantów i projektantów sprawdzających o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej prawidłowej nazwy i adresu zamierzenia budowlanego zgodnie z wymogiem art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy – Prawo budowlane.
3. Uzupełnienie mapy z zasięgiem oddziaływania elektrowni wiatrowej EW 10 o izofonę 40 dB uwzględniającą istniejące na sąsiednich terenach turbiny wiatrowe. Zbiorcza analiza akustyczna uwzględniająca emisję hałasu powinna objąć przedmiotową turbinę EW 10, turbiny istniejące (w szczególności turbiny zlokalizowane na terenie Gminy Udanin) oraz turbiny, dla których wydano pozwolenia na budowę, znajdujące się w takich odległościach od turbiny EW 10, które powodują kumulację oddziaływania akustycznego. Należało udokumentować spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z załącznikiem do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 112). Należało wskazać także zasięg oddziaływania izofon 45 dB, 50 dB i 55 dB odpowiednio w porze dnia i nocy.
4. Udokumentowanie spełnienia wymogu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 317), z uwzględnieniem art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 09 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 553, z późn. zm.). Według tego uregulowania, jeżeli w planie miejscowym, o którym mowa w art. 15 ust. 2 lub ust. 7 pkt 1 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, przewiduje się lokalizację elektrowni wiatrowej, we wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę elektrowni wiatrowej inwestor wskazuje na spełnienie wymogu zachowania odległości nie mniejszej niż 700 metrów od budynku mieszkalnego lub budynku o funkcji mieszanej, dołączając do tego wniosku:

- 1) wskazanie projektowanej wysokości elektrowni wiatrowej oraz średnicy wirnika wraz z łopatami;
- 2) kopię mapy ewidencyjnej obejmującej nieruchomości położone w stosunku do elektrowni wiatrowej w odległości równej i mniejszej niż 700 metrów;
- 3) wskazanie aktualnego sposobu zagospodarowania, w tym zabudowy, nieruchomości położonych w stosunku do elektrowni wiatrowej w odległości równej i mniejszej niż 700 metrów;
- 4) wypis i wyrys z planu miejscowego obejmującego nieruchomości położone w stosunku do elektrowni wiatrowej w odległości równej i mniejszej niż 700 metrów.

W związku z powyższym projekt budowlany wymagał uzupełnienia poprzez:

- jednoznaczne określenie odległości budynku mieszkalnego znajdującego się na działce nr 98, obręb Jenków od projektowanej elektrowni wiatrowej EW 10. Z informacji zawartych w powszechnie dostępnych źródłach (Geoportal, Geoportal2, <https://www.google.com/maps/place/Jenków/>) wynika, że jego lokalizacja i powierzchnia zabudowy nie są zgodne z danymi przedstawionymi w projekcie budowlanym - na mapie z zasięgiem oddziaływania. Ponadto w części opisowej projektu zagospodarowania terenu w pkt 2 – wskazano odległość najbliższej zabudowy mieszkaniowej od projektowanej turbiny ok. 710 m, w pkt 3 – wskazano odległość najbliższej zabudowy mieszkalnej i siedliskowej powyżej 800 m, w pkt. 5.5 – wskazano odległość od budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi ok. 865 m, natomiast w pkt. 2.1 projektu architektoniczno – budowlanego wskazano odległość od terenu zabudowy mieszkaniowej co najmniej 865 m, a w pkt 4.1 wskazano odległość ok. 710 m od najbliższych zabudowań. Informacje dotyczące odległości projektowanej turbiny wiatrowej EW 10 od najbliższego budynku mieszkalnego lub budynku o funkcji mieszanej należało jednoznacznie doprecyzować,
 - uzupełnienie aktualnego sposobu zagospodarowania o tabelaryczne zestawienie wydanych pozwoleń na budowę dla nieruchomości położonych w stosunku do elektrowni wiatrowej w odległości równej i mniejszej niż 700 metrów,
 - załączenie wypisu i wyrisu z planu miejscowego Gminy Udanin obejmującego nieruchomości położone w stosunku do elektrowni wiatrowej w odległości równej i mniejszej niż 700 metrów. Załączony został wypis i wyrys z planu miejscowego dla Gminy Wądroże Wielkie, natomiast obszar 700 m od projektowanej elektrowni wiatrowej EW 10 obejmuje również działki położone na terenie Gminy Udanin.
5. Zweryfikowanie treści pkt 1.1 projektu zagospodarowania terenu w zakresie usytuowania obiektu. Działka nr 467 nie stanowi terenu drogi gminnej i nie jest usytuowana od północnej strony inwestycji.
 6. Uzupełnienie treści pkt 3 projektu zagospodarowania terenu o informacje dotyczące projektowanego zagospodarowania każdej działki, na której zaprojektowane zostało przedmiotowe zamierzenie budowlane, zgodnie z § 14 pkt 2 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
 7. Zweryfikowanie treści punktu 3.3 projektu zagospodarowania terenu zgodnie z § 14 pkt 3 lit. c i lit. d rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Zgodnie z załączonym do wniosku wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (znak RI.III.6727.134.2025) działka nr 186, obręb Jenków, stanowi teren drogi wewnętrznej KDW.2.

8. Zweryfikowanie części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu w zakresie przebiegu drogi wewnętrznej na działce 133, obręb Jenków, zgodnie z § 15 ust. 2 pkt. 6 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Wskazany układ komunikacyjny nie jest zgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Granowice, Gądków oraz Jenków w gminie Wądroże Wielkie – Etap I, podjętym Uchwałą Nr LVII/226/14 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 22 października 2014 r.
9. Uzupełnienie części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu o wymiary drogi wewnętrznej, zgodnie z § 15 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
10. Uzupełnienie części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu o czytelne oznaczenie numerów działek, na których projektowane jest przedmiotowe przedsięwzięcie, zgodnie z § 9 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
11. Uzupełnienie części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu o rysunek sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii pozyskanej z zasobu geodezyjnego i kartograficznego starosty średzkiego, zgodnie z § 15 ust. 1 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Przedmiotowy obiekt znajduje się na terenie dwóch powiatów - jaworskiego i średzkiego, natomiast część rysunkowa projektu zagospodarowania terenu, rysunek 2 sporządzony został na mapie do celów projektowych pozyskanej jedynie z zasobu starosty jaworskiego.
12. Zweryfikowanie treści pkt. 5.2 (tabeli) projektu zagospodarowania terenu w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowej. Błędnie wskazano lokalizację turbiny na działkach nr 36 i nr 37, obręb Jenków.
13. Zweryfikowanie treści pkt 5.3 części opisowej projektu zagospodarowania terenu w zakresie informacji i danych dotyczących stanowisk archeologicznych nr 4/66/80-22 oraz 5/67/80-22 oraz odniesienie się do całości przepisu § 14 pkt 5 lit. b rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a oraz pkt 2 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w obrębie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu. W ich obrębie, ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem infrastruktury technicznej.
14. Zweryfikowanie pkt. 6.4 projektu zagospodarowania terenu w zakresie podania poprawnej daty wydania decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu nr WOOŚ.420.69.2023.NB.59.
15. Zweryfikowanie pkt. 2.3 projektu architektoniczno – budowlanego w zakresie wskazania poprawnej nazwy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

16. Uzupełnienie punktu 1.1 projektu architektoniczno – budowlanego o nr decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz korekta numeracji.
17. Zweryfikowanie pkt. 3.5 projektu architektoniczno – budowlanego w zakresie powierzchni dróg dojazdowych.
18. Uzupełnienie części projektu budowlanego – części załączniki o:
 - a) pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z art. 36, ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1292);
 - b) informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia dotyczącą przedmiotowego obiektu budowlanego. Przedłożony załącznik dotyczy elektrowni wiatrowej EW 07, natomiast przedmiotowy wniosek obejmuje elektrownię wiatrową EW 10;
 - c) zaświadczenie o ostateczności decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 19 stycznia 2026 r. (znak: WOOS.420.69.2023.NB.59);
 - d) rysunek przedstawiający zakres terenu wyłączzonego z produkcji użytków rolnych, zgodnie z § 15 ust. 2 pkt 4 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, zgodnie z decyzją Starosty Jaworskiego z dnia 5 sierpnia 2025 r. nr GNiŚ.6124.102.2025 oraz decyzją Starosty Jaworskiego z dnia 5 sierpnia 2025 r. nr GNiŚ.6124.103.2025.

Uzupełnienia w powyższym zakresie należało dokonać w tutejszym Urzędzie w nieprzekraczalnym terminie do dnia 10 czerwca 2026 r. pod rygorem wydania decyzji odmawiającej zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno – budowlanego oraz udzielenia pozwolenia na budowę.

W dniach 24 marca 2026 r. oraz 23 kwietnia 2026 r. pełnomocnik Inwestora usunął wyżej wymienione nieprawidłowości w dokumentacji projektowej.

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 9 i 10;

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 ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Granowice, Gądków oraz Jenków w gminie Wądroże Wielkie – Etap I, podjętego Uchwałą nr XLVII/226/14 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 22 października 2014 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego poz. 4430) oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Udanin podjętego Uchwałą nr XLII/130/06 Rady Gminy w Udaninie z dnia 11 kwietnia 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego poz. 1825).

Elektrownia EW 10 realizowana będzie na działkach nr 133, obręb Jenków (posadowienie elektrowni i omiatanie), nr 136 i nr 186, gmina Wądroże Wielkie, obręb Jenków oraz nr 467, gmina Udanin, obręb Różna (omiatanie). Turbina wiatrowa EW 10 posadowiona będzie na obszarze oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Granowice, Gądków oraz Jenków w gminie Wądroże Wielkie – Etap I jako EW.10, zgodnie z § 7 ust. 1 przytoczonego powyżej planu miejscowego. Podstawowym przeznaczeniem terenu EW.10, zgodnie z § 7 ust. 3 planu miejscowego jest budowa elektrowni wiatrowej wraz z niezbędnymi urządzeniami, obiektami oraz infrastrukturą techniczną, przy następujących uwarunkowaniach:

- wysokość wieży elektrowni wiatrowej do 150 m, średnica wirnika turbiny umieszczonej na szczycie wieży – do 120 m;

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 70%;

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,7;

- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30%;

- nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

- dla obiektów elektrowni wiatrowych - zakwalifikowanych jako przeszkody lotnicze – zastosowanie wymaganych oznakowań.

Zgodnie z § 6 ww. obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony i ładru przestrzennego istnieje obowiązek stosowania jednolitej kolorystyki elektrowni wiatrowych harmonizującej z otaczającym krajobrazem oraz zmniejszającej ryzyko kolizji z przelatującymi ptakami, tzn. kolorystyka w odcieniach bieli i szarości z dopuszczeniem kolorowych elementów stanowiących oznaczenia związane z bezpieczeństwem, wynikające z przepisów odrębnych. Dopuszcza się możliwość zlokalizowania tymczasowych obiektów związanych z budową parku wiatrowego

oraz masztów pomiaru natężenia wiatru oraz obowiązuje zakaz wykorzystania konstrukcji elektrowni wiatrowej jako nośnika treści reklamowych z wyjątkiem oznaczeń graficznych (logo) inwestora. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się również lokalizowanie innych sieci infrastruktury technicznej.

Przedłożony do zatwierdzenia projekt budowlany sporządzony został w sposób zgodny z wymienionymi powyżej ustaleniami tego planu.

Strefa omiatania w gminie Wądroże Wielkie znajduje się na działkach nr 133, nr 136 oraz nr 186 miejscowość Jenków, jednak częściowo poza obszarem oznaczonym symbolem EW.10. Jest to obszar oznaczony w planie miejscowym symbolem R.10 – tereny rolnicze, z podstawowym przeznaczeniem pod użytki rolne, z dopuszczeniem lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W gminie Udanin strefa omiatania znajduje się na działce 467, miejscowość Różana. Jest to obszar oznaczony w planie miejscowym symbolem R.33 - tereny rolnicze, z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy polowe, z dopuszczeniem prowadzenia sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej.

Ustawowa definicja infrastruktury technicznej zawarta została w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r., poz. 399). Zgodnie z tą definicją, przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Elektrownia wiatrowa jest instalacją odnawialnego źródła energii, składającą się z części budowlanej stanowiącej budowlę w rozumieniu prawa budowlanego oraz urządzeń technicznych, w tym elementów technicznych, w której energia elektryczna jest wytwarzana z energii wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r., poz. 68 z późn. zm.).

Instalacja odnawialnego źródła energii nie została wprost wymieniona w definicji urządzeń infrastruktury technicznej zawartej w art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co spowodowało, że stała się ona przedmiotem dyskusji w orzecznictwie sądowo-administracyjnym.

W orzecznictwie sądów administracyjnych powstały rozbieżności dotyczące wykładni pojęcia "urządzeń infrastruktury technicznej" w związku z potrzebą kwalifikacji obiektów wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni wiatrowych i elektrowni fotowoltaicznych. W znacznej części sądy administracyjne w swoich orzeczeniach stoją jednak na stanowisku, że do urządzeń infrastruktury technicznej, w rozumieniu art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zostały zaliczone elektrownie wiatrowe.

W wyroku z dnia 27 września 2017 r., sygn. akt II OSK 158/16 Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że w odniesieniu do energii wiatrowej aktualna linia orzecznicza Naczelnego Sądu Administracyjnego opowiada się właśnie za stanowiskiem, że elektrownie wiatrowe stanowią urządzenia infrastruktury technicznej. Jak wskazuje się w orzecznictwie, urządzenia infrastruktury technicznej to przewody lub urządzenia techniczne stosowane do wytwarzania, przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji oraz użytkowania energii elektrycznej, czyli m.in. siłownie wiatrowe z generatorem energii elektrycznej. Ponadto pojęcie infrastruktury nie ogranicza się jedynie do urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej, ale także obejmuje urządzenia, które służą do jej wytwarzania. Zgodnie

z definicją encyklopedyczną, infrastruktura techniczna to urządzenia przesyłowe i związane z nimi obiekty w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, itp. Tym samym i wykładnia językowa (gramatyczna), której zasady nakazują, w przypadku braku definicji legalnej danego pojęcia, nadawać mu znaczenie możliwie najbliższe potocznemu rozumieniu danego wyrazu lub zwrotu, pozwala na uznanie, iż elektrownie wiatrowe mieszczą się w językowej definicji pojęcia "infrastruktura techniczna" (zob. przykładowo wyroki NSA: z 18 sierpnia 2016 r. sygn. akt II OSK 2890/14, z 21 czerwca 2017 r. sygn. akt II OSK 2637/15, z 20 grudnia 2016 r. sygn. akt II OSK 798/15, z 12 stycznia 2016 r. sygn. akt II OSK 1070/14; z 4 lutego 2014 r. sygn. akt II OSK 2129/12; z 13 listopada 2012 r. sygn. akt II OSK 762/12). Naczelny Sąd Administracyjny w przytaczanym wyroku wskazał, że zaprezentowany pogląd jest już ugruntowany w orzecznictwie, w związku z tym odwoływanie się do poglądów przeciwnych w tym zakresie ma jedynie znaczenie historyczne.

W myśl powyższego uznano, że objęcie części działek nr 133, nr 136 oraz 186 w gminie Wądroże Wielkie oraz działki nr 467 w gminie Udanin znajdujących się poza terenem EW.10 omiataniem wirnika nie narusza ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa inwestycja 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.). Decyzją z dnia 19 stycznia 2026 r., znak: WOOS.420.69.2023.NB.59 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu ustalił środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. „Budowa turbiny wiatrowej „Jenków” w gminie Wądroże Wielkie wraz z infrastrukturą techniczną”, określając;

- rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia;
- istotne warunki korzystania ze środowiska na etapie realizacji inwestycji;
- istotne warunki korzystania ze środowiska na etapie eksploatacji;
- wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji.

W wyżej wymienionej decyzji został również nałożony na Inwestora obowiązek monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko po realizacji inwestycji oraz wykonania analizy porealizacyjnej po upływie 12 miesięcy od dnia uruchomienia turbiny.

Zgodnie z wymogami przytoczonej decyzji środowiskowej i z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Granowice, Gądków oraz Jenków w gminie Wądroże Wielkie – Etap I, zaprojektowano turbinę wiatrową o następujących parametrach:

- moc maksymalna turbiny – 3,6 MW (w decyzji środowiskowej max. moc turbiny – 4,5 MW),
- średnica rotora – 116,8 m (w decyzji środowiskowej – max. 120 m),
- wysokość całkowita konstrukcji – 192,4 m (w decyzji środowiskowej – max. 210 m),
- wysokość wieży turbiny – 134 m (w decyzji środowiskowej – max. 150 m),
- moc akustyczna turbiny – 105 dB (w decyzji środowiskowej – max. 105 dB).

Wyprowadzenie mocy z elektrowni wiatrowych zaprojektowano poprzez doziemne linie kablowe elektroenergetyczne SN, dla których Inwestor uzyskał pozwolenie na budowę w drodze decyzji Starosty Jaworskiego z dnia 01 września 2025 r. nr 188/2025.

Mając powyższe na uwadze tutejszy Organ stwierdza, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne oraz przedłożona dokumentacja budowlana spełniają uwarunkowania środowiskowe określone decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 19 stycznia 2026 r., znak: WOOŚ.420.69.2023.NB.59 oraz wymagania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Granowice, Gądków oraz Jenków w gminie Wądroże Wielkie – Etap I oraz dla gminy Udanin.

Należy również wskazać, że lokalizacja wnioskowanej elektrowni wiatrowej jest zgodna z art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 317) z uwzględnieniem art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 553, z późn. zm.). Odległość projektowanej elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, od elektrowni wiatrowej jest bowiem większa niż 700 m. Nadto przedmiotowa elektrownia wiatrowa przewidziana została do realizacji poza obszarami, na których zlokalizowane są sieci elektroenergetyczne najwyższych napięć oraz poza obszarami podlegającymi ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r., poz. 13 z późn. zm.), parków narodowych i rezerwatów przyrody.

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 Starosty Jaworskiego nr GNiŚ.6124.102.2025 z dnia 05 sierpnia 2025 r. zezwalająca na wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych klasy III;
- ostateczna decyzja Starosty Jaworskiego nr GNiŚ.6124.103.2025 z dnia 05 sierpnia 2025 r. zezwalająca na nietrwałe wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych klasy III;
- ostateczna decyzja Starosty Jaworskiego nr GNiŚ.6541.4.2024.5 z dnia 09 września 2024 r. zatwierdzającą dokumentację geologiczno – inżynierską dla rozpoznania warunków geologiczno – inżynierskich podłoża dla przedmiotowego zadania;
- ostateczna decyzja NR 731/2025 Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu z dnia 12 września 2025 r., znak L/Arch.5161.174.2025.JK;
- uzgodnienie z Szefem Ośrodka Zamiejscowego we Wrocławiu Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji z dnia 01 kwietnia 2025 r., nr CWCROZ_Wrocław-SL.0732.59.2025;
- uzgodnienie z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego z dnia 01 kwietnia 2025 r., nr LOŻ-2.6311.105.2025.ULC.1.

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 odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za pośrednictwem Organu wydającego decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia stronie, albo w terminie 14 dni od dnia, w którym zawiadomienie o jej wydaniu w drodze obwieszczenia uważa się za dokonane ze skutkiem prawnym, tj. w terminie 14 dni od dnia, w którym nastąpiło obwieszczenie o jej wydaniu w Dolnośląskim Urzędzie Wojewódzkim we Wrocławiu, Urzędzie Gminy Wądroże Wielkie, Urzędzie Gminy Udanin, w Biuletynach Informacji Publicznej wymienionych Urzędów oraz w prasie o zasięgu lokalnym.

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 172 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

Dorota Antczak

Dyrektor Wydziału Infrastruktury

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

Otrzymują:

1. Krzysztof Blecha – pełnomocnik Inwestora;
2. IF-AB – a/a.

Do wiadomości:

1. Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. z/s w Konstancinie – Jeziornej;
2. Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. z/s w Warszawie;
3. Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego;
4. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu.

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*).