

IZP-IV.6730.55.2022.DK

OBWIESZCZENIE
BURMISTRZA GORZOWA ŚLĄSKIEGO

Zgodnie z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz z art. 72 ust. 6 i 6a 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) informuję o wydaniu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji dotyczącej **budowy do 10 farm elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą** na część działek nr ewid. 126; 127; 128; 129; 130; 131; 132; 182; 183; 184; 193; 194; 195; 391/181; 395/197; 35; 396/197; 393/181 i 235 (obręb Jastrzygowice), w gminie Gorzów Śląski.

W związku z powyższym informuję zainteresowanych o możliwości zapoznania się z treścią decyzji oraz z dokumentacją sprawy. Od dnia 02.12.2022 r. treść decyzji zostaje udostępniona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gorzowie Śląskim na okres 14 dni.

BURMISTRZ

Rafał Kotarski

DECYZJA nr 47/2022 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z p. zm.) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29 lipca 2022 r. PVE 268 Sp. z o.o., ul. Chodkiewicza 7/1C, 85-065 Bydgoszcz,

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:

dla części działek o nr ewid. 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 182, 183, 184, 193, 194, 195, 391/181, 395/197, 35, 396/197, 393/181, 235 (obręb Jastrzygowice), położonych w gminie Gorzów Śląski,

dla inwestycji obejmującej:

budowę do 10 farm elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą

określam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu

wyznaczonego na załączniku graficznym nr 1 sporządzonym na mapie w skali 1:1000, liniami rozgraniczającymi teren inwestycji pokrywającymi się z granicą terenu objętego wnioskiem

dla inwestycji obejmującej

budowę do 10 farm elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą,

i ustaliam:

rodzaj zabudowy:

- instalacja odnawialnego źródła energii,

oraz funkcję zabudowy:

- do 10 farm elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą,

Realizacja zamierzenia wymaga spełnienia następujących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych w zakresie:

1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ze względu na charakter inwestycji – farma fotowoltaiczna - instalacja odnawialnego źródła energii – nie ustala się wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) parametry techniczne oraz zakres przedsięwzięcia projektowanej farmy fotowoltaicznej – instalacji odnawialnego źródła energii wraz z niezbędną infrastrukturą:
 - a) panele fotowoltaiczne o mocy do 10 MW,
 - b) inwertery (do 14 szt. na 1MW zainstalowanej mocy),
 - c) stacje transformatorowe do 10 szt. (1 stacja na 1MW zainstalowanej mocy),
 - d) magazyny energii (łącznie do 10 sztuk),
 - e) linie kablowe energetyczno-światłowodowe,
 - f) przyłącze elektroenergetyczne,
 - g) infrastruktura naziemna i podziemna,
 - h) droga wewnętrzna,
 - i) realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723),
- 3) projekt techniczny planowanej inwestycji musi uwzględniać warunki wynikające z:
 - a) ustawy z 7 lipca 1994 r.– Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88),

- b) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
- c) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112),

2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- planowana inwestycja położona jest poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, 2163) planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Zgodnie z informacją o działce nr ewid. 183 znajdują się na niej następujące grunty: ŁIII – 0,0550 ha, ŁIV – 0,1990 ha, W – 0,0090 ha, na działce nr ewid. 184 znajdują się następujące grunty: ŁIV – 0,2480 ha, na działce nr ewid. 193 znajdują się następujące grunty: RIVb – 0,7750 ha, PsIV – 0,0160 ha, W – 0,0360 ha, na działce nr ewid. 194 znajdują się następujące grunty: RIVb – 0,0140 ha, ŁIII – 0,3290 ha, ŁIV – 0,0120 ha, W – 0,0180 ha, na działce nr ewid. 195 znajdują się następujące grunty: RIVa – 0,4170 ha, RIVb – 0,5560 ha, RV – 1,1130 ha, na działce nr ewid. 391/181 znajdują się następujące grunty: RIVa – 0,8010 ha, RIVb – 0,2560 ha, RV – 0,0350 ha, na działce nr ewid. 395/197 znajdują się następujące grunty: RIVa – 0,2110 ha, RIVb – 0,5130 ha, RV – 0,9860 ha, na działce nr ewid. 35 znajdują się następujące grunty: dr, na działce nr ewid. 393/181 znajdują się następujące grunty: RIVa – 0,0260 ha, RIVb – 0,0150 ha, RV – 0,0100 ha, na działce nr ewid. 182 znajdują się następujące grunty: RIVa – 0,2140 ha, RIVb – 0,6730 ha, RV – 0,1830 ha, na działce nr ewid. 132 znajdują się następujące grunty: RIVa – 0,8010ha, RIVb – 0,6650 ha, RV-0,7640 ha, RVI – 0,3030 ha, na działce nr ewid. 131 znajdują się następujące grunty: RV-0,2730 ha, ŁIV – 0,1940 ha, na działce nr ewid. 130 znajdują się następujące grunty: ŁIV – 0,5890 ha, W – 0,0130 ha, na działce nr ewid. 129 znajdują się następujące grunty: ŁIV – 0,1630 ha, ŁV – 0,1000 ha, na działce nr ewid. 128 znajdują się następujące grunty: ŁIV – 0,3240 ha, ŁV – 0,3760 ha, PsIV – 0,0560 ha, na działce 127 znajdują się następujące grunty: ŁIV – 0,7340 ha, PsIV – 0,0850 ha, na działce nr ewid. 126 znajdują się następujące grunty: ŁIV – 0,2620 ha, LsIII – 0,8720 ha, na działce nr ewid. 235 znajdują się następujące grunty: dr – 0,9930 ha, na działce nr ewid. 396/197 znajdują się następujące grunty: RIVa – 0,0260 ha, RIVb – 0,0150 ha, RV – 0,0100 ha. Planowana inwestycja nie będzie realizowana na gruntach rolnych i leśnych klasy III. Ponadto zgodnie z dołączoną do wniosku Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach w przypadku występowania na terenie inwestycji urządzeń wodnych np.: sieci drenarskich, rowów melioracyjnych) prace związane z realizacją inwestycji należy prowadzić w sposób niepowodujący ich uszkodzenia i naruszenia struktury; montaż paneli i innych obiektów przeprowadzić w taki sposób, aby żadne urządzenia i pojazdy nie przemieszczały się po terenie urządzeń wodnych. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, 2127, 2269) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- prowadzenie inwestycji na gruncie powinno odbywać się zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami ochrony przyrody – ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098, z późn. zm.),
- do wniosku dołączono decyzję Burmistrza Gorzowa Śląskiego, znak: BO-V.6220.6.2022. z dnia 1 czerwca 2022 r., stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa do 10 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid. 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 182, 183, 184, 193, 194, 195, 391/181, 395/197, 35, 235, 396/197, 393/181 w obrębie Jastrzygowice w gminie Gorzów Śląski”,
- realizacja inwestycji – zgodnie z warunkami określonymi w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrza Gorzowa Śląskiego, z dnia 1 czerwca 2022 r., znak: BO-V.6220.6.2022,
- przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska obowiązują inwestora,
- zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- ochrona przed hałasem zgodna z przepisami odrębnymi,
- jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne, planowaną inwestycję należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

- w przypadku napotkania urządzeń drenarskich inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej, rowów), a w przypadku uszkodzenia przebudować, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia.

3. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej,
- w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

4. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- energia elektryczna wyprodukowana przez elektrownię fotowoltaiczną będzie przesyłana do sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych w technicznych warunkach przyłączenia wydanych przez operatora sieci dystrybucyjnej po uzyskaniu wnioskowanej decyzji o warunkach zabudowy. Stosownie do treści art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716, 868, 1093, 1505, 1642) decyzja o warunkach zabudowy zostanie załączona do wniosku o wydanie warunków przyłączenia obiektu do sieci elektroenergetycznej. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku (II SA/Bk 940/17) „... przepis art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy planistycznej nie zawiera warunku zapewnienia odbioru wyprodukowanej energii”,
- gospodarka odpadami powstającymi na skutek prowadzenia działalności zgodna z przepisami szczególnymi - odpady poddawane selektywnej zbiórce, magazynowane w przeznaczonych do tego celu kontenerach, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- odprowadzanie pozostałych wód opadowych i roztopowych - na nieutwardzony teren działek nr ewid. 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 182, 183, 184, 193, 194, 195, 391/181, 395/197, 35, 396/197, 393/181, 235,
- usytuowanie obiektu w obrębie istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia winno być zgodne z obowiązującymi przepisami,
- wszystkie prace budowlane w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych, należy wykonywać zgodnie z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. nr 169, poz. 1650), Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy (Dz. U. z 2018 r. poz. 1286) oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47 poz. 401),
- ustala się obowiązek uzyskania opinii od TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Częstochowie, w zakresie parametrów technicznych istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia przyjętych przez projektanta do opracowania projektu budowlanego.
- w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem infrastruktury elektroenergetycznej, należy dokonać jej przebudowy lub zabezpieczenia, w oparciu o warunki techniczne wydane przez TAURON Dystrybucja S.A.
- ustala się obowiązek uzgodnienia branżowego z TAURON Dystrybucja S.A. projektowanej inwestycji względem ewentualnej kolizji z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi.

5. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

1. Na etapie projektu budowlanego należy zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
2. Planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.
3. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości przedmiotowej działki.

4. Projekt techniczny musi uwzględniać warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065),

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

6. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Działki nr ewid. 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 182, 183, 184, 193, 194, 195, 391/181, 395/197, 35, 396/197, 393/181, 235 nie znajdują się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

PVE 268 Sp. z o.o., w dniu 29 lipca 2022 r. wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie do 10 farm elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą dla części działek o nr ewid. 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 182, 183, 184, 193, 194, 195, 391/181, 395/197, 35, 396/197, 393/181, 235 (obręb Jastrzygowice), położonych w gminie Gorzów Śląski.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest ww. inwestycja, warunki zabudowy dla części działek określonych we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ww. ustawy, która posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Do wniosku dołączono decyzję Burmistrza Gorzowa Śląskiego, znak: BO-V.6220.6.2022. z dnia 1 czerwca 2022 r., stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa do 10 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid. 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 182, 183, 184, 193, 194, 195, 391/181, 395/197, 35, 235, 396/197, 393/181 w obrębie Jastrzygowice w gminie Gorzów Śląski”,

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1524), które zmieniły art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Farma fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego a także, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzgodnieniu decyzji z:

- Starostą Oleskim, postanowieniem z dnia 26.09.2022 r., znak: OŚR.6123.237.2022,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kaliszu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, postanowieniem z dnia 03.10.2022 r., znak: PO.ZPU.2.522.2342.2022.MG,
- Regionalną Dyрекcyjną Lasów Państwowych w Katowicach, postanowieniem z dnia 01.12.2022r znak: ES.224.4.140.2022.MK,
- Zarządcą drogi wewnętrznej, pismem z dnia 26.09.2022 r., znak: IZP-IV.7230.170.2022

oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 5 należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie:

Niniejsza decyzja wygaśnie jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu za pośrednictwem Burmistrza Gorzowa Śląskiego w terminie 14– tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a §1, §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tutejszemu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



BURMISTRZ
Rafał Kotarski

Załączniki:

1. Zał. Nr 1 sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
2. Wyniki analizy - część tekstowa – zał. Nr 1a;
- część graficzna – zał. Nr 1b.

Otrzymują:

1. PVE 268 Sp. z o.o., ul. Chodkiewicza 7/1C, 85-065 Bydgoszcz, adres do korespondencji: ul. Bydgoska 20, 86-065 Lisi Ogon,
2. Pan Rafał Grzesik (właściciel działek nr: 126; 127; 128; 129; 130; 131; 132; 182; 183; 184; 193; 194; 195; 391/181; 395/197; 396/197; 393/181; 133; 134; 137; 138),
3. Pan Józef Kulesa (właściciel działek nr: 119; 120; 121; 122),
4. Pan Damian Kulesa (właściciel działek nr: 123; 124; 125),
5. Pani Klaudia Frączek (właścicielka działek nr: 146; 147; 340/145; 148ab; 148c; 150),
6. Pan Arnold Frączek (właściciel działek nr: 146; 147; 340/145; 148ab; 148c; 150),
7. Pani Adela Mann (właścicielka działek nr: 392/181; 394/197; 404/192),
8. Pan Hubert Mann (właściciel działek nr: 392/181; 394/197; 404/192),
9. Pani Alina Książek (właścicielka działek nr: 289/171; 290/172; 291/173; 292/174; 293/175; 294/176),
10. Pan Hubert Książek (właściciel działek nr: 289/171; 290/172; 291/173; 292/174; 293/175; 294/176),
11. Pani Anita Kania (właścicielka działki nr 199),
12. Pan Krzysztof Kania (właściciel działki nr 199),
13. Pani Sabina Wróbel (właścicielka działek nr: 200; 201; 345/202),
14. Gmina Gorzów Śląski, ul. Wojska Polskiego 15, 460310 Gorzów Śląski (działki nr 35; 235)
15. a/a.

Projekt decyzji sporządził: *mgr inż. Piotr Ulrich*

(uprawniony do sporządzenia projektu decyzji

zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 3 i 5

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

WYNIKI ANALIZY – część tekstowa – załącznik Nr 1 a do decyzji o warunkach zabudowy

1. Wszystkie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 3 zostały łącznie spełnione.
2. Analiza i przepisy odrębne pozwalają na określenie następujących warunków do wydania decyzji administracyjnej:

2.1. Zgodnie z art. 61 ust 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503), ze względu na rodzaj inwestycji – budowa instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378, 1383), decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może zostać wydana z pominięciem szczegółowej analizy istniejącego stanu zabudowy na terenie przylegającym do analizowanej działki tj. działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej nie musi być zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczącej nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Ponadto, teren nie musi mieć dostępu do drogi publicznej,

- a) ze względu na charakter inwestycji – instalacja odnawialnego źródła energii – nie ustala się wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- b) parametry techniczne oraz zakres przedsięwzięcia dla planowanej inwestycji:
 - a) panele fotowoltaiczne o mocy do 10 MW,
 - b) inwertery (do 14 szt. na 1MW zainstalowanej mocy),
 - c) stacje transformatorowe do 10 szt. (1 stacja na 1MW zainstalowanej mocy),
 - d) magazyny energii (łącznie do 10 sztuk),
 - e) linie kablowe energetyczno-światłowodowe,
 - f) przyłącze elektroenergetyczne,
 - g) infrastruktura naziemna i podziemna,
 - h) droga wewnętrzna,
 - i) realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723),
- c) projekt techniczny planowanej inwestycji musi uwzględniać warunki wynikające z:
 - j) ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88),
 - k) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
 - l) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112),

2.2. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej

- a) Elektrownia fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla takiej inwestycji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 3-5 tej ustawy.

Planowana inwestycja spełnia art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.3. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- b) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- c) energia elektryczna wyprodukowana przez elektrownię fotowoltaiczną będzie przesyłana do sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych w technicznych warunkach przyłączenia wydanych przez operatora sieci dystrybucyjnej po uzyskaniu wnioskowanej decyzji o warunkach zabudowy. Stosownie do treści art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723) decyzja o warunkach zabudowy zostanie załączona do wniosku o wydanie

warunków przyłączenia obiektu do sieci elektroenergetycznej. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku (II SA/Bk 940/17) „... przepis art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy planistycznej nie zawiera warunku zapewnienia odbioru wyprodukowanej energii”,

- d) zaopatrzenie w wodę – brak zapotrzebowania,
- e) gospodarka odpadami powstającymi na skutek prowadzenia działalności zgodna z przepisami szczególnymi - odpady poddawane selektywnej zbiórce, magazynowane w przeznaczonych do tego celu kontenerach, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- f) odprowadzanie pozostałych wód opadowych i roztopowych - na nieutwardzony teren działek nr ewid. 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 182, 183, 184, 193, 194, 195, 391/181, 395/197, 35, 396/197, 393/181, 235,
- g) zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- h) ochrona przed hałasem zgodna z przepisami odrębnymi,
- i) usytuowanie obiektu w obrębie istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia winno być zgodne z obowiązującymi przepisami,
- j) wszystkie prace budowlane w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych, należy wykonywać zgodnie z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. nr 169, poz. 1650), Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy (Dz. U. z 2018 r. poz. 1286) oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47 poz. 401),
- k) ustala się obowiązek uzyskania opinii od TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Częstochowie, w zakresie parametrów technicznych istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia przyjętych przez projektanta do opracowania projektu budowlanego.

2.4. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- a) Zgodnie z informacją o działce nr ewid. 183 znajdują się na niej następujące grunty: ŁIII – 0,0550 ha, ŁIV – 0,1990 ha, W – 0,0090 ha, na działce nr ewid. 184 znajdują się następujące grunty: ŁIV – 0,2480 ha, na działce nr ewid. 193 znajdują się następujące grunty: RIVb – 0,7750 ha, PsIV – 0,0160 ha, W – 0,0360 ha, na działce nr ewid. 194 znajdują się następujące grunty: RIVb – 0,0140 ha, ŁIII – 0,3290 ha, ŁIV – 0,0120 ha, W – 0,0180 ha, na działce nr ewid. 195 znajdują się następujące grunty: RIVa – 0,4170 ha, RIVb – 0,5560 ha, RV – 1,1130 ha, na działce nr ewid. 391/181 znajdują się następujące grunty: RIVa – 0,8010 ha, RIVb – 0,2560 ha, RV – 0,0350 ha, na działce nr ewid. 395/197 znajdują się następujące grunty: RIVa – 0,2110 ha, RIVb – 0,5130 ha, RV – 0,9860 ha, na działce nr ewid. 35 znajdują się następujące grunty: dr, na działce nr ewid. 393/181 znajdują się następujące grunty: RIVa – 0,0260 ha, RIVb – 0,0150 ha, RV – 0,0100 ha, na działce nr ewid. 182 znajdują się następujące grunty: RIVa – 0,2140 ha, RIVb – 0,6730 ha, RV – 0,1830 ha, na działce nr ewid. 132 znajdują się następujące grunty: RIVa – 0,8010ha, RIVb – 0,6650 ha, RV-0,7640 ha, RVI – 0,3030 ha, na działce nr ewid. 131 znajdują się następujące grunty: RV-0,2730 ha, ŁIV – 0,1940 ha, na działce nr ewid. 130 znajdują się następujące grunty: ŁIV – 0,5890 ha, W – 0,0130 ha, na działce nr ewid. 129 znajdują się następujące grunty: ŁIV – 0,1630 ha, ŁV – 0,1000 ha, na działce nr ewid. 128 znajdują się następujące grunty: ŁIV – 0,3240 ha, ŁV – 0,3760 ha, PsIV – 0,0560 ha, na działce 127 znajdują się następujące grunty: ŁIV – 0,7340 ha, PsIV – 0,0850 ha, na działce nr ewid. 126 znajdują się następujące grunty: ŁIV – 0,2620 ha, LsIII – 0,8720 ha, na działce nr ewid. 235 znajdują się następujące grunty: dr – 0,9930 ha, na działce nr ewid. 396/197 znajdują się następujące grunty: RIVa – 0,0260 ha, RIVb – 0,0150 ha, RV – 0,0100 ha. Planowana inwestycja nie będzie realizowana na gruntach rolnych i leśnych klasy III. Ponadto zgodnie z dołączoną do wniosku Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach w przypadku występowania na terenie inwestycji urządzeń wodnych np.: sieci drenarskich, rowów melioracyjnych) prace związane z realizacją inwestycji należy prowadzić w sposób niepowodujący ich uszkodzenia i naruszenia struktury; montaż paneli i innych obiektów przeprowadzić w taki sposób, aby żadne urządzenia i pojazdy nie przemieszczały się po terenie urządzeń wodnych.

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

2.5. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

- a) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi.

2.6. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 6 – zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Planowana inwestycja nie znajduje się w ww. obszarach.

2.7. Zgodnie z art. 61 ust. 2 – przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1

- a) nie stosuje się.

2.8. Zgodnie z art. 61 ust. 3 – przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii

- a) farma fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla takiej inwestycji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 3-5 tej ustawy.

2.9. Zgodnie z art. 61 ust. 4 – przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie

- a) nie stosuje się.

2.10 Zgodnie z art. 61 ust. 5 – warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

- a) wykonanie projektowanego przyłącza energetycznego będzie zagwarantowane w drodze umowy między inwestorem, a właścicielem sieci.

Wyniki analizy sporządził: mgr inż. Piotr Ulrich
(uprawniony do sporządzenia projektu decyzji
zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 3 i 5
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

BURMISTRZ

Rafał Kotarski

MAPA ZASADNICZA
 Skala 1:1000
 województwo opolskie
 powiat głogowski
 gmina Jastrzygowiec-Radziłów
 JASTRZYGOWIEC-RADZIŁÓW
 Odniesienie do: 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 182, 183, 184, 193, 194, 195, 391/181, 395/197, 396/197, 393/181, 235
 6 146 25 13 1, 6 146 25 16 2, 6 146 25 16 3, 6 146 25 16 4, 6 146 25 11 1, 6 146 25 11 2

MAPA ZASADNICZA
 Skala 1:1000
 województwo opolskie
 powiat głogowski
 gmina Jastrzygowiec-Radziłów
 JASTRZYGOWIEC-RADZIŁÓW
 Odniesienie do: 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 182, 183, 184, 193, 194, 195, 391/181, 395/197, 396/197, 393/181, 235
 6 146 25 13 1, 6 146 25 16 2, 6 146 25 16 3, 6 146 25 16 4, 6 146 25 11 1, 6 146 25 11 2



Załącznik 1b
 Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy
 dla części działki nr ewid. 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132,
 182, 183, 184, 193, 194, 195, 391/181, 395/197, 35, 396/197, 393/181,
 235 położonych w obrębie geodezyjnym Jastrzygowiec,
 gmina Gorzów Śląski
 Pomniejszono do skali 1:5000

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSKEM
- GRANICA FUNKCJI TERENU
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KD** ZABUDOWA ZAGRODOWA
- KDW** ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- RM** TERENY ROLNICZE
- MN** LASY
- R** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- ZL** ŚRODLADOWYCH
- WS**

Projekt decyzji sporządził mgr inż. Piotr Ulrich

Piotr Ulrich
 mgr inż.
 posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty, na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządzie zawodowym architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów

Urząd Miejski w Gorzowie Śl.
 46-310 Gorzów Śląski
 ul. Wojska Polskiego 15
 woj. opolskie
 tel. 34 359 40 04, 34 350 57 10

BURMISTRZ
Rafał Kotarski