

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

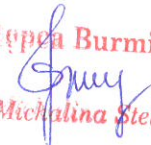
Gorzów Śląski, dnia 07.12. 2022 r.

I ZP-IV.6730.18.2022.D49

OBWIESZCZENIE

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 elektrowni fotowoltaicznej „Jastrzygowice CD3” o mocy do 5 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 75,91 oraz na części działki nr ewid. 74 (obręb Jastrzygowice), położonych w gminie Gorzów Śląski.

W związku z powyższym informuję zainteresowanych o możliwości zapoznania się z treścią decyzji oraz z dokumentacją sprawy. Od dnia 07 grudnia 2022 r. treść decyzji zostaje udostępniona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gorzowie Śląskim na okres 14 dni.

Zastępca Burmistrza

mgr Michałina Stelmach

IZP-IV.6730.18.2022.D49

DECYZJA nr 49/2022 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, 1846), §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; 2185) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11 lutego 2022 r., uchylony i przekazany do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji Decyzją SKO w Opolu, znak: SKO.40.1692.2022.li, (data wpływu do Urzędu Miejskiego w Gorzowie Śląskim 1 września 2022 r.) SIG FOTOWOLTAIKA 1 Sp. z o.o., Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 2, 00-073 Warszawa, reprezentowana przez pełnomocnika Panią Aleksandrę Chrapek, ul. Zygmunta Starego 11A, 44-100 Gliwice

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
dla działek nr ewid. 75, 91 oraz dla części działki nr ewid. 74 (obręb Jastrzygowice) położonych w gminie Gorzów Śląski,

dla inwestycji obejmującej:
budowę elektrowni fotowoltaicznej „Jastrzygowice CD3” o mocy do 5 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 75, 91 oraz na części działki nr ewid. 74 (obręb Jastrzygowice), położonych w gminie Gorzów Śląski

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 elektrowni fotowoltaicznej „Jastrzygowice CD3” o mocy do 5 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną,

i ustalam:

rodzaj zabudowy:

- instalacja odnawialnego źródła energii,

oraz funkcję zabudowy:

- elektrownia fotowoltaiczna wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną,

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:
 - moc zainstalowana do 5 MW,
 - konstrukcja montażowa wolnostojąca, przy czym wysokość konstrukcji wsporczej wraz z zamontowanymi panelami fotowoltaicznymi wynosić będzie maksymalnie do 5,0 m, natomiast kąt jej nachylenia do 35°, dopuszcza się zastosowanie trackerów,
 - moduły fotowoltaiczne,
 - string-boxy,
 - inwertery (falowniki) w ilości do 500 szt.,

- stacja transformatorowa z transformatorem (ilość do: 5),
 - przewody elektryczne,
 - system monitoringu – ochrony (np. czujniki ruchu, kamery) oraz parametrów pracy farmy fotowoltaicznej wraz z masztami monitoringu,
 - ogrodzenie,
 - instalacja odgromowa,
 - magazyn energii do 2,5 MW (ilość do: 2),
 - pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania inwestycji,
 - 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) planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Zgodnie z informacją o działce nr ewid. 74 są na niej następujące grunty: RVI – 0.6460 ha, LsIV - 1.5500 ha, na działce nr ewid. 75 znajdują się następujące grunty: RV-0.0700 ha, RVI-1.4780 ha, na działce nr ewid. 91 znajdują się następujące grunty: RV-1.8530 ha, RVI-0.1270 ha, PsIV-0.1410 ha. Planowana inwestycja nie będzie realizowana na gruntach leśnych, obszar w obrębie linii rozgraniczających teren inwestycji 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, z 2022 r. poz. 1079, 1260, 1504, 1576, 1747) 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 2022 r. poz. 916, 1726),
- do wniosku dołączono decyzję Burmistrza Gorzowa Śląskiego, znak: BO-V.6220.15.2022. z dnia 23 grudnia 2021 r., stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie wolnostojącej farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 16 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek o nr ewid. 74, 75, 77, 88, 89, 91 położonych w obrębie Jastrzygowice, gmina Gorzów Śląski",
- realizacja inwestycji – zgodnie z warunkami określonymi w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrza Gorzowa Śląskiego, z dnia 23 grudnia 2021 r., znak: BO-V.6220.15.2020,
- 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), 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,
- zasilanie w energię elektryczną – ok. 1000 kWh/rok na etapie eksploatacji z produkcji własnej, na etapie budowy z własnych agregatów prądotwórczych,
- 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,
- zaopatrzenie w wodę – brak zapotrzebowania,
- dojazd do planowanej inwestycji: poprzez zjazd z drogi powiatowej (dz. nr ewid. 271/43) na działkę prywatną nr 88, następnie dojazd przebiega przez drogę gminną dz nr 50 i przez teren działki 89, 77, następnie przechodzi przez działkę nr 76. Droga wewnętrzna zostanie wykonana z mieszanki kruszywowej o zawartości 80% kruszywa łamanego o uziarnieniu do 31,5 mm, stabilizowanego mechanicznie. Warstwa kruszywa, o grubości do 20 cm, będzie umieszczona bezpośrednio na gruncie rodzimym. Korona projektowanej drogi wewnętrznej będzie miała szerokość ok. 3 m. Inwestor z właścicielami wymienionych działek ma zawarte umowy dzierżawy na cele inwestycyjne obejmujące budowę i eksploatację elektrowni fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- 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. 74, 75, 91.

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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88) 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. 1643 oraz z 2020 r. poz. 1608 i 2351), zmienionym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 31 stycznia 2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 248),

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. 74, 75, 91 nie znajdują się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

SIG FOTOWOLTAIKA 1 Sp. z o. o., Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 2, 00-073 Warszawa, reprezentowana przez pełnomocnika panią Aleksandrę Chrapek, ul. Zygmunta Starego 11A, 44-100 Gliwice, w dniu 11 lutego 2022 r., uchylony i przekazany do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji Decyzją SKO w Opolu, znak: SKO.40.1692.2022.li, (data wpływu do Urzędu Miejskiego w Gorzowie Śląskim 1 września 2022 r.), wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Jastrzygowice CD3” o mocy do 5 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 75, 91 oraz na części działki nr ewid. 74 (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 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.6220.15.2022. z dnia 23 grudnia 2021 r., stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie wolnostojącej farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 16 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek o nr ewid. 74, 75, 77, 88, 89, 91 położonych w obrębie Jastrzygowice, gmina 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 08.11.2022 r., znak: OŚR.6123.286.2022,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kaliszu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, postanowieniem z dnia 16.11.2022 r., znak: PO.ZPU.2.522.2705.2022.DK

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.



Zastępca Burmistrza
Michalina Stelmach
mgr Michalina Stelmach

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. Pełnomocnik - Pani Aleksandra Chrapek, ul. Zygmunta Starego 11A, 44-100 Gliwice,
2. Pan Piotr Zoremba (właściciel działek nr 90; 91; 92),
3. Pani Renata Zoremba (właścicielka działek nr 205/64; 206/63; 207/62; 208/61),
4. Pan Krystian Zoremba (właściciel działek nr 205/64; 206/63; 207/62; 208/61),
5. Pani Weronika Zoremba (właścicielka działek nr 205/64; 206/63; 207/62; 208/61),
6. Pan Gerard Mycka (właściciel działek nr 73; 74; 75; 76),
7. Pan Bartłomiej Gmyrek (właściciel działek nr 103; 104),
8. Gmina Gorzów Śląski, ul. Wojska Polskiego 15, 46-310 Gorzów Śląski (działka nr 50),
9. 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)*

Załącznik 1

206/63

LsIV

Decyzja o warunkach zabudowy dla działek nr ewid. 75, 91 oraz dla części działki nr ewid. 74 położonych w obrębie Jastrzygowice, gmina Gorzów Śląski
Skala 1:1000

LEGENDA:

—■— ■ —
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ TERENU
OBJĘTEGO WNIOSEM

Projekt decyzji sporządził:

mgr inż. Piotr Ulrich

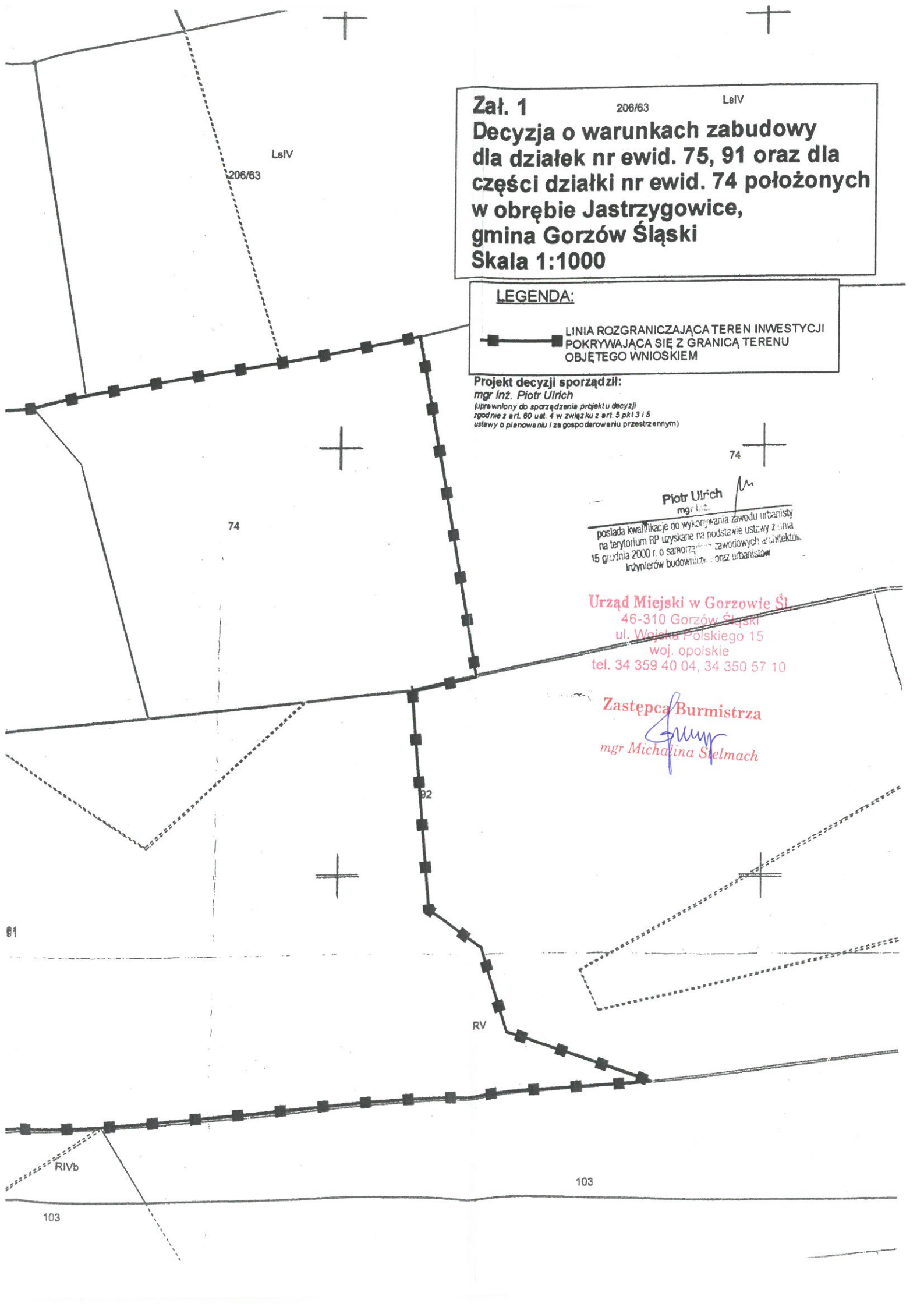
(uprawniony do sporządzenia projektu decyzji
zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 3 i 5
ustawy o planowaniu i za gospodarowaniu przestrzenią)

Piotr Ulrich
mgr inż.

posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty
na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia
15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów,
inżynierów budownictwa i 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

Zastępca Burmistrza
Michalina Stelmach
mgr *Michalina Stelmach*





PeV

208/61

207/62

207/62

RVII

75

75

76

81

90

RV

103

104

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, 1846), 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:
 - moc zainstalowana do 5 MW,
 - konstrukcja montażowa wolnostojąca, przy czym wysokość konstrukcji wsporczej wraz z zamontowanymi panelami fotowoltaicznymi wynosić będzie maksymalnie do 5,0 m, natomiast kąt jej nachylenia do 35°, dopuszcza się zastosowanie trackerów,
 - moduły fotowoltaiczne,
 - string-boxy,
 - inwertery (falowniki) w ilości do 500 szt.,
 - stacja transformatorowa z transformatorem (ilość do: 5),
 - przewody elektryczne,
 - system monitoringu – ochrony (np. czujniki ruchu, kamery) oraz parametrów pracy farmy fotowoltaicznej wraz z masztami monitoringu,
 - ogrodzenie,
 - instalacja odgromowa,
 - magazyn energii do 2,5 MW (ilość do: 2),
 - pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania inwestycji,
 - 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:
 - ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88),
 - 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),
 - 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) zasilanie w energię elektryczną – ok. 1000 kWh/rok na etapie eksploatacji z produkcji własnej, na etapie budowy z własnych agregatów prądowców,
- d) 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”,
- e) zaopatrzenie w wodę – brak zapotrzebowania,
- f) dojazd do planowanej inwestycji: poprzez zjazd z drogi powiatowej (dz. nr ewid. 271/43) na działkę prywatną nr 88, następnie dojazd przebiega przez drogę gminną dz nr 50 i przez teren działki 89, 77, następnie przechodzi przez działkę nr 76. Droga wewnętrzna zostanie wykonana z mieszanki kruszywowej o zawartości 80% kruszywa łamanego o uziarnieniu do 31,5 mm, stabilizowanego mechanicznie. Warstwa kruszywa, o grubości do 20 cm, będzie umieszczona bezpośrednio na gruncie rodzimym. Korona projektowanej drogi wewnętrznej będzie miała szerokość ok. 3 m. Inwestor z właścicielami wymienionych działek ma zawarte umowy dzierżawy na cele inwestycyjne obejmujące budowę i eksploatację elektrowni fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- g) 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,
- h) odprowadzanie pozostałych wód opadowych i roztopowych - na nieutwardzony teren działek nr ewid. 74, 75, 91,
- i) zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- j) ochrona przed hałasem zgodna z przepisami odrębnymi.

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. 74 są następujące grunty: RVI – 0.6460 ha, LsIV - 1.5500 ha, na działce nr ewid. 75 znajdują się następujące grunty: RV-0.0700 ha, RVI-1.4780 ha, na działce nr ewid. 91 znajdują się następujące grunty: RV-1.8530 ha, RVI-0.1270 ha, PsIV-0.1410 ha. Planowana inwestycja nie będzie realizowana na gruntach leśnych, obszar w obrębie linii rozgraniczających teren inwestycji 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 m. in. z.
 - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, 2127, 2269, z 2022 r. poz. 1079, 1260, 1504, 1576, 1747),
 - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, 1726),
 - ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840),
 - ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, 2163),
 - ustawą prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 r. poz. 1420, 2269)

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

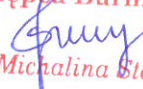
- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci

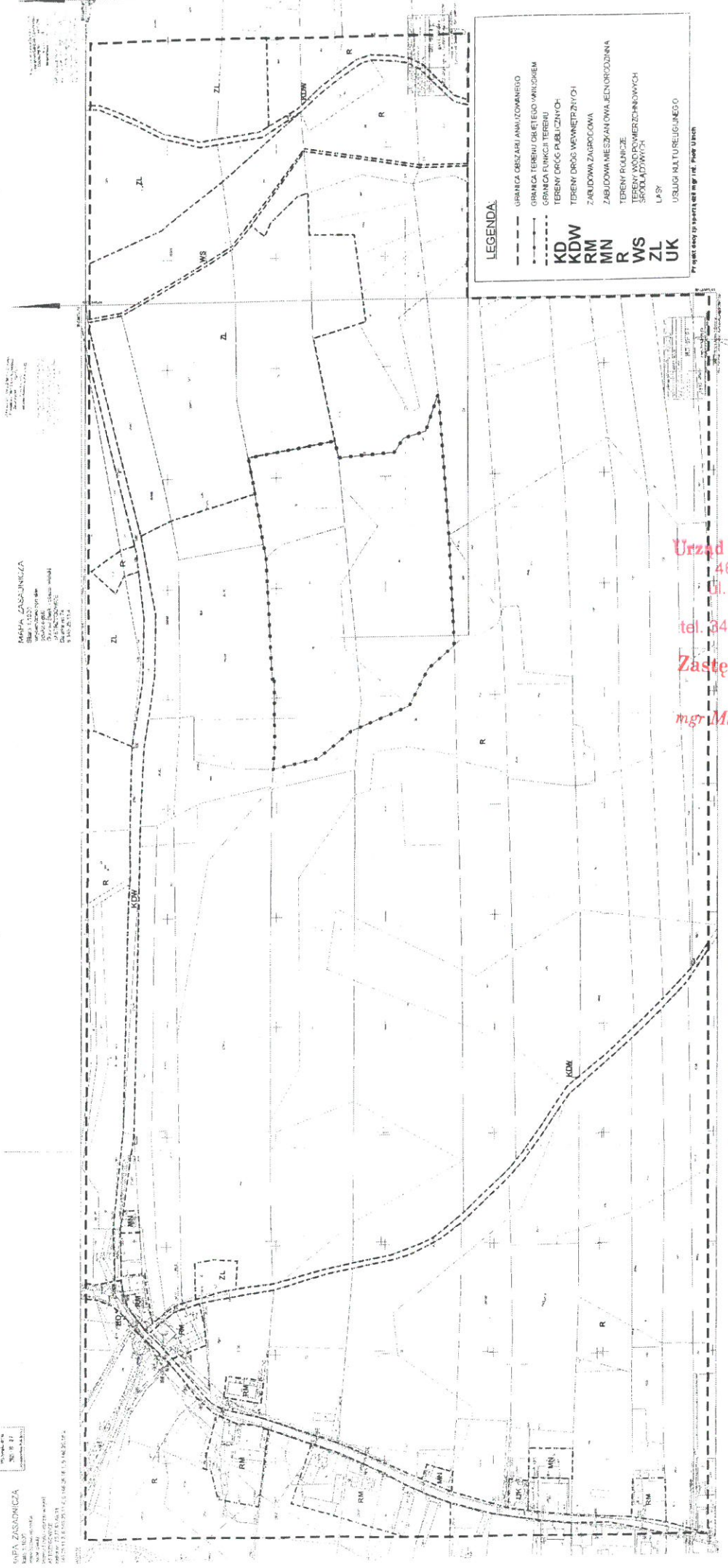
- przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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 3-6 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)

Zastępca Burmistrza

mgr Michalina Stelmach



MAPA ZASADNICZA
 Nr 100
 1:500
 15.12.2001

MAPA ZASADNICZA
 Nr 100
 1:500
 15.12.2001

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU AMALIZOWANEGO
- GRANICA TERENU OBRĘBIE WNIOSKEM
- GRANICA FUNKCJI TERENU
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- TERENY DRÓG WYMIETRZYCH
- ZABUDOWA ZAGRODOWA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- TERENY ROLNICZE
- TERENY WŁOŚCIWYCH WYMIAROWYCH ŚRODKOWYCH
- LASY
- USŁUGI KULTURALNO REKREACYJNE

KDW
RM
MN
R
WS
ZL
UK

Zal. 1b
 Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy dla działek o nr ewid. 75, 91 oraz dla części działki nr ewid. 74 położonych w obrębie geodezyjnym Jastrzęgowice, gmina Gorzów Śląski
 Pomniejszono do skali 1:5000

Piotr Ujch
 mgr inż.
 Kwalifikacje do wykonywania zadań urbanistycznych na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budowlanki 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

Zastępca Burmistrza

 mgr Michalina Stelmach