

Burmistrz Gorzowa Śl.
46-310 Gorzów Śl.
woj. opolskie

Gorzów Śląski, dnia 24.03.2025 r.

IZP-IV.6730.74.2024.D11

OBWIESZCZENIE

Zgodnie z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) 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 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940) informuję o wydaniu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji dotyczącej budowy instalacji fotowoltaicznej "Uszyce II" wraz z magazynem energii elektrycznej oraz infrastrukturą techniczną na części działek o nr ewid. 1085, 1086 (obręb Uszyce), położonych w gminie Gorzów Śląski.

W związku z powyższym informuję zainteresowanych o możliwości zapoznania się z treścią decyzji oraz z dokumentacją sprawy. Od dnia 24 marca 2025 r. treść decyzji zostaje udostępniona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Gorzowie Śląskim na okres 14 dni.

BURMISTRZ
Rafał Kotarski

IZP-IV.6730.74.2024.D11

DECYZJA nr 11/2025 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. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), §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 2024 r. poz. 572) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23 grudnia 2024 r., Statkraft Poland Sp. z o.o., ul. Towarowa 28, 00-839 Warszawa,

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
dla działek nr ewid. 1085, 1086 (obręb Uszyce), położonych w gminie Gorzów Śląski

dla inwestycji obejmującej:
budowę instalacji fotowoltaicznej "Uszyce II" wraz z magazynem energii elektrycznej oraz infrastrukturą techniczną

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 instalacji fotowoltaicznej "Uszyce II" wraz z magazynem energii elektrycznej oraz infrastrukturą techniczną na części działek o nr ewid. 1085, 1086 (obręb Uszyce), położonych w gminie Gorzów Śląski,

i ustaliam:

rodzaj zabudowy:

- instalacja odnawialnego źródła energii,

oraz funkcję zabudowy:

- instalacja fotowoltaiczna, magazyny energii

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 ład przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla planowanej inwestycji:
 - zgodna z Zał. 1,
- 2) 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,
- 3) parametry techniczne oraz zakres przedsięwzięcia projektowanej inwestycji:
 - panele fotowoltaiczne monokrystaliczne lub polikrystaliczne wykonane z materiałów półprzewodnikowych zamontowanych na konstrukcji wsporczej zakotwionej (lub wkręcanej) w gruncie w liczbie do 119 403 szt.
 - inwertery stringowe w liczbie do 267 szt.
 - stacje transformatorowe z transformatorem nn/SN, minimalnie o mocy znamionowej 3,0 MVA z rozdzielnicą SN, układami pomiarowymi, układami sterowniczymi umieszczone na konstrukcji stalowej ocynkowanej kotwionej na fundamencie żelbetowym lub w zabudowie modułowej (kontenerowej) bądź w formie prefabrykowanej, w liczbie do 27 szt.
 - bateryjne zasobniki energii wykonane w formie konstrukcji o charakterze modułowym (np. kontener) z zabudowanymi akumulatorami (modułami baterijnymi), systemami zarządzania, systemami kontroli, sterownikami, systemami przeciwpożarowymi, urządzeniami HVAC oraz innymi urządzeniami

- i akcesoriami niezbędnymi do zapewnienia prawidłowej eksploatacji, kotwione na fundamencie żelbetowym, w liczbie do 60 szt.
- zespoły przekształtnikowe (systemy przetwarzania energii), minimalnie o mocy znamionowej 3,0 MVA, w skład pojedynczego zespołu może wchodzić do 2 szt. inwerterów DC/AC, umieszczone na konstrukcji stalowej ocynkowanej kotwionej na fundamencie żelbetowym lub w zabudowie modułowej (kontenerowej), bądź w formie prefabrykowanej, w liczbie do 15 szt. zespołów przekształtnikowych (do 30 szt. inwerterów),
 - stacje transformatorowe transformatorem nn/SN, minimalnie o mocy znamionowej 3,0 MVA z rozdzielnicą SN, układami pomiarowymi, układami sterowniczymi umieszczone na konstrukcji stalowej ocynkowanej kotwionej na fundamencie żelbetowym lub w zabudowie modułowej (kontenerowej) bądź w formie prefabrykowanej, w liczbie do 15 szt.
 - stacja elektroenergetyczna z transformatorem mocy, wyposażona m.in. w budynek stacyjny w postaci kontenera lub wykonanego metodą tradycyjną bądź w formie prefabrykowanej, transformator mocy rozdzielnicę SN, rozdzielnię napowietrzną, układy pomiarowe, układy sterownicze układy telekomunikacji i telemechaniki, urządzenia do kompensacji mocy biernej, zespoły uziemiające transformatory potrzeb własnych, magazyny części zamiennych w postaci kontenerów,
 - sieci kablowe, teletechniczne i telekomunikacyjne, łączące poszczególne elementy instalacji,
 - ogrodzenie wraz z furtkami i bramami wjazdowymi,
 - drogi wewnętrzne, place postojowe,
 - instalacja odgromowa (np. maszt odgromowy wolnostojący, iglica),
 - instalacja uziemiająca,
 - monitoring wraz oświetleniem na czujniki ruchu np. bariera IR, czujniki ruchu. stupy pod kamery i same kamery. Stupy pod kamery zamontowane zostaną w ciągu ogrodzenia instalacji, a ich maksymalna wysokość wyniesie 3 m,
 - infrastruktura przyłączeniowa do sieci operatora elektroenergetycznego (szczegółowe parametry lokalizacja przedmiotowej infrastruktury będą możliwe do określenia na późniejszym etapie realizacji inwestycji),
 - pozostałe elementy konieczne do prawidłowej eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia (w tym m.in. skrzynki elektryczne/kablowe),
 - realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266),
- 4) projekt techniczny planowanej inwestycji musi uwzględniać warunki wynikające z:
- a) ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222, 1847, 1881),
 - 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, z późn. zm.),
 - 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 2024 r. poz. 82) planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Zgodnie z informacją o działce nr ewid. 1085 znajdują się następujące grunty: RIVa, RIVb, na działce nr ewid. 1086 znajdują się następujące grunty: RIVa, RIVb, RV, ŁIV, W. 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 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- do wniosku dołączono decyzję Burmistrza Gorzowa Śląskiego, znak: SOŚ-V.6220.17.2023 z dnia 12 września 2024 r., ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa instalacji fotowoltaicznej „Uszyce II” wraz z magazynem energii elektrycznej oraz infrastrukturą techniczną”,
- realizacja inwestycji – zgodnie z warunkami określonymi w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrza Gorzowa Śląskiego, z dnia 12 września 2024 r., znak: SOŚ-V.6220.17.2023,

- 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 2024 r. poz. 1478),
- zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- ochrona przed hałasem zgodna z przepisami odrębnymi,
- jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne, planowana 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, a w przypadku uszkodzenia przebudować, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia.
- przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska obowiązują inwestora.

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 2024 r. poz. 1292).

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 – z sieci elektroenergetycznej poprzez infrastrukturę przyłączeniową, a także z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych (instalacji fotowoltaicznej), (do wniosku dołączono pismo (oświadczenie o możliwości przyłączenia odbiorcy do sieci dystrybucyjnej oraz dostaw energii elektrycznej) z dnia 4 października 2024 r., TAURON Dystrybucja S.A.),
- 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 2024 r. poz. 266) 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”,
- dojazd do planowanej inwestycji – poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr ewid. 1084 obręb Uszyce), przylegającą do wnioskowanej działki,
- 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 – jeśli dotyczy,
- odprowadzanie pozostałych wód opadowych i roztopowych - na nieutwardzony teren działek nr ewid. 1085, 1086,
- przy projektowaniu i budowie stosować właściwe odległości od sieci i urządzeń technicznych, a w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem ewentualna przebudowa na warunkach i za zgodą gestora sieci,

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 2024 r. poz. 725, 834, 1222, 1847, 1881) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225 z późn. zm.).

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. 1085, 1086 nie znajdują się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

Statkraft Poland Sp. z o.o., ul. Towarowa 28, 00-839 Warszawa w dniu 23 grudnia 2024 r., wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie instalacji fotowoltaicznej "Uszyce II" wraz z magazynem energii elektrycznej oraz infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid. 1085, 1086 (obręb Uszyce), 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 z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116).

Realizacja inwestycji – zgodnie z warunkami określonymi w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrza Gorzowa Śląskiego, z dnia 12 września 2024 r., znak: SOŚ-V.6220.17.2023.

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 w/w ustawy, która posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2023 r. poz.551).

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 18.02.2025 r., znak: OŚR.6123.81.2025,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kaliszu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, postanowieniem z dnia 03.03.2025 r., znak: PK.ZPU.521.691.2025.EP,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Oleśnie, w trybie milczącej zgody, wobec nie zajęcia stanowiska przez organ w terminie ustawowym

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. Statkraft Poland Sp. z o.o., ul. Towarowa 28, 00-839 Warszawa,
adres do korespondencji: ul. Aleja Niepodległości 69, 02-626 Warszawa,
2. Pan Grzegorz Maślanka (właściciel działek nr ewid. 1085; 1086; 1095; 1093; 1091 i 1227)
3. Pani Paulina Kus (właścicielka działki nr ewid. 1094) – przez BIP
4. Pani Anna Malecha (właścicielka działki nr ewid. 1092) – przez BIP
5. Pan Adolf Malecha (właściciel działki nr ewid. 1092) - przez BIP
6. Skarb Państwa, Starosta Oleski, ul. Pieloka 21, 46-300 Olesno,
7. Gmina Byczyna, ul. Rynek 1, 46-220 Byczyna (działki nr ewid. 543 i 545)
8. Gmina Gorzów Śląski, ul. Wojska Polskiego 15, 46-310 Gorzów Śląski,
9. a/a.

*Projekt decyzji sporządził: mgr inż. Piotr Ulrich
zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 3 i 5
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Załącznik 1

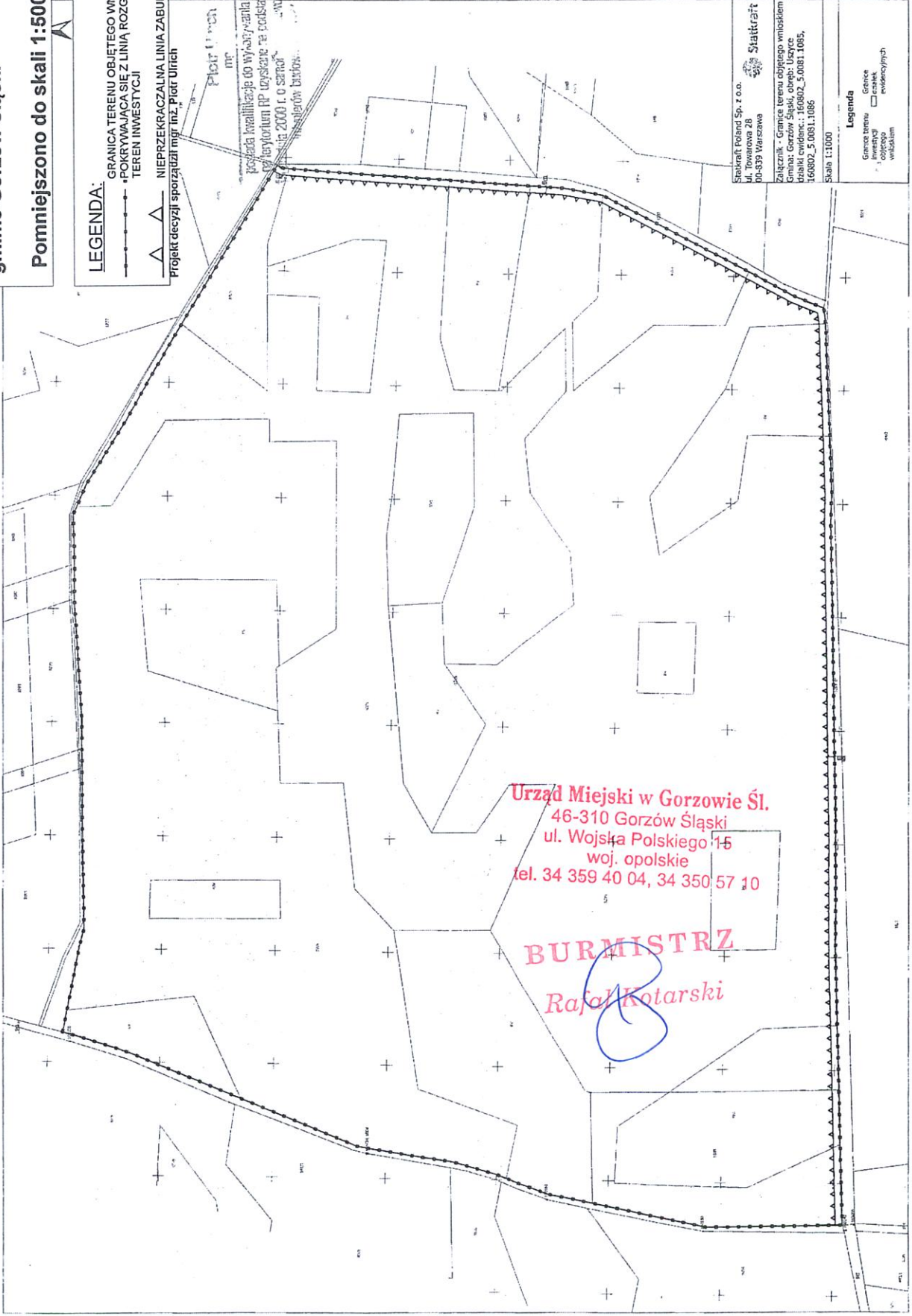
Decyzja o warunkach zabudowy dla działek o nr ewid. 1085, 1086 (obręb Uszyce) położonych w gminie Gorzów Śląski

Pomniejszono do skali 1:5000

LEGENDA:

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
- PROJEKTOWANA SIĘZ LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- Projekt decyzji sporządził mgr inż. Piotr Urnen

Przebieg linii nr 1085, 1086
posiada kwalifikację do wykształcania zaprawy urbanistycznej
w oparciu o przepisy RP wydane na podstawie ustawy z dnia 2003 r. o zmianie ustawy o warunkach zabudowy i niektórych przepisów technicznych



Spółka Poland Sp. z o.o. Siatkrafit
ul. Towarowa 2B 00-839 Warszawa
Załącznik - Granice terenu objętego wnioskiem
Gmina: Gorzów Śląski, obręb: Uszyce
Plan ewidencyjny: 108502_50181_1085, 108602_50181_1086
Skala 1:1000

Legenda
Granice terenu
inwestycji
obiekty w planie
ewidencyjnym

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

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. z 2024 r. poz. 1130), 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 2024 r. poz. 1361 z późn. zm.), 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) nieprzekraczalna linia zabudowy dla planowanej inwestycji:
 - zgodna z Zał. 1,
- b) 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,
- c) parametry techniczne oraz zakres przedsięwzięcia dla planowanej inwestycji:
 - panele fotowoltaiczne monokrystaliczne lub polikrystaliczne wykonane z materiałów półprzewodnikowych zamontowanych na konstrukcji wsporczej zakotwionej (lub wkręczonej) w gruncie w liczbie do 119 403 szt.
 - inwertery stringowe w liczbie do 267 szt.
 - stacje transformatorowe z transformatorem nn/SN, minimalnie o mocy znamionowej 3,0 MVA z rozdzielnicą SN, układami pomiarowymi, układami sterowniczymi umieszczone na konstrukcji stalowej ocynkowanej kotwionej na fundamencie żelbetowym lub w zabudowie modułowej (kontenerowej) bądź w formie prefabrykowanej, w liczbie do 27 szt.
 - bateryjne zasobniki energii wykonane w formie konstrukcji o charakterze modułowym (np. kontener) z zabudowanymi akumulatorami (modułami baterijnymi), systemami zarządzania, systemami kontroli, sterownikami, systemami przeciwpożarowymi, urządzeniami HVAC oraz innymi urządzeniami i akcesoriami niezbędnymi do zapewnienia prawidłowej eksploatacji, kotwione na fundamencie żelbetowym, w liczbie do 60 szt.
 - zespoły przekształtnikowe (systemy przetwarzania energii), minimalnie o mocy znamionowej 3,0 MVA, w skład pojedynczego zespołu może wchodzić do 2 szt. inwerterów DC/AC, umieszczone na konstrukcji stalowej ocynkowanej kotwionej na fundamencie żelbetowym lub w zabudowie modułowej (kontenerowej), bądź w formie prefabrykowanej, w liczbie do 15 szt. zespołów przekształtnikowych (do 30 szt. inwerterów),
 - stacje transformatorowe transformatorem nn/SN, minimalnie o mocy znamionowej 3,0 MVA z rozdzielnicą SN, układami pomiarowymi, układami sterowniczymi umieszczone na konstrukcji stalowej ocynkowanej kotwionej na fundamencie żelbetowym lub w zabudowie modułowej (kontenerowej) bądź w formie prefabrykowanej, w liczbie do 15 szt.
 - stacja elektroenergetyczna z transformatorem mocy, wyposażona m.in. w budynek stacyjny w postaci kontenera lub wykonanego metodą tradycyjną bądź w formie prefabrykowanej, transformator mocy rozdzielnice SN, rozdzielnię napowietrzną, układy pomiarowe, układy sterownicze układy telekomunikacji i telemechaniki, urządzenia do kompensacji mocy biernej, zespoły uziemiające transformatory potrzeb własnych, magazyny części zamiennych w postaci kontenerów,
 - sieci kablowe, teletechniczne i telekomunikacyjne, łączące poszczególne elementy instalacji,
 - ogrodzenie wraz z furtkami i bramami wjazdowymi,
 - drogi wewnętrzne, place postojowe,
 - instalacja odgromowa (np. maszt odgromowy wolnostojący, iglica),
 - instalacja uziemiająca,

- monitoring wraz oświetleniem na czujniki ruchu np. bariera IR, czujniki ruchu. stupy pod kamery i same kamery. Stupy pod kamery zamontowane zostaną w ciągu ogrodzenia instalacji, a ich maksymalna wysokość wyniesie 3 m,
- infrastruktura przyłączeniowa do sieci operatora elektroenergetycznego (szczegółowe parametry lokalizacja przedmiotowej infrastruktury będą możliwe do określenia na późniejszym etapie realizacji inwestycji),
- pozostałe elementy konieczne do prawidłowej eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia (w tym m.in. skrzynki elektryczne/kablowe).
- realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266),
- d) projekt techniczny planowanej inwestycji musi uwzględniać warunki wynikające z:
 - ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222),
 - rozporządzenie 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 z późn. zm.),
 - 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 3-6 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 – z sieci elektroenergetycznej poprzez infrastrukturę przyłączeniową, a także z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych (instalacji fotowoltaicznej), (do wniosku dołączono pismo (oświadczenie o możliwości przyłączenia odbiorcy do sieci dystrybucyjnej oraz dostaw energii elektrycznej) z dnia 4 października 2024 r., TAURON Dystrybucja S.A.),
- 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 2024 r. poz. 266) 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 drogę wewnętrzną (dz. nr ewid. 1084 obręb Uszyce), przylegającą do wnioskowanej działki,
- 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 – jeśli dotyczy,
- h) odprowadzanie pozostałych wód opadowych i roztopowych - na nieutwardzony teren działek nr ewid. 1085, 1086,
- 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. 1085 znajdują się następujące grunty: RIVa, RIVb, na działce nr ewid. 1086 znajdują się następujące grunty: RIVa, RIVb, RV, ŁIV, W. 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 m. in. z.
- Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.),
 - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478),
 - ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292),
 - ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

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 2024 r. poz. 1199), 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 właścicielką jednostką organizacyjną a inwestorem.

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

