

Gorzów Śląski, dnia 08.04.2025 r.

IZP-IV.6730.75.2024.D15

## 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 I" wraz z magazynem energii elektrycznej oraz infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid. 1091, 1093, 1095, 1097, 1227 oraz na części działek nr ewid. 1099, 1100 i 1101 (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 08 kwietnia 2025 r. treść decyzji zostaje udostępniona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gorzowie Śląskim na okres 14 dni.

Z up. Burmistrza  
  
mgr Michał Stelmach  
Zastępca Burmistrza

IZP-IV.6730.75.2024.D15

## OBWIESZCZENIE

Na podstawie art. 49 § 1 i 2 oraz art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) zwanej dalej Kpa oraz art. 53, ust. 1c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z p. zm.), Burmistrz Gorzowa Śląskiego zawiadamia osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym: **działek nr ewid. 1091, 1093, 1095, 1097, 1099, 1100, 1101 i 1227 w obrębie ewid. Uszyce**, że na wniosek Statkraft Poland Sp. z o.o., ul. Towarowa 28, 00-839 Warszawa, w dniu 08.04.2025 r została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 15/2025 (znak sprawy: IZP-IV.6730.75.2024.D15) dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej "Uszyce I" wraz z magazynem energii elektrycznej oraz infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid. 1091, 1093, 1095, 1097, 1227 oraz na części działek nr ewid. 1099, 1100 i 1101 (obręb Uszyce), położonych w gminie Gorzów Śląski.

Jednocześnie informuję, że decyzja została opublikowana i podana do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gorzowie Śląskim: [www.bip.gorzowslaski.pl](http://www.bip.gorzowslaski.pl), w zakładce planowanie przestrzenne.

Obwieszczenie niniejsze uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia podania go do wiadomości przez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gorzowie Śląskim: [www.bip.gorzowslaski.pl](http://www.bip.gorzowslaski.pl), i wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gorzowie Śląskim.

**Data podania do publicznej wiadomości: 08 kwietnia 2025 r.**

Z up. Burmistrza  
*mgr Michał Stelmach*  
Zastępcą Burmistrza

IZP-IV.6730.75.2024.D15

## DECYZJA nr 15/2025 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 z późn 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 27 grudnia 2024 r., Statkraft Poland Sp. z o.o., ul. Towarowa 28, 00-839 Warszawa,

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:  
dla działek o nr ewid. 1091, 1093, 1095, 1097, 1227 oraz dla części działek o nr ewid. 1099, 1100, 1101 (obręb Uszyce), położonych w gminie Gorzów Śląski

dla inwestycji obejmującej:  
budowę instalacji fotowoltaicznej "Uszyce I" 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 wnioski

### dla inwestycji obejmującej

budowę instalacji fotowoltaicznej "Uszyce I" wraz z magazynem energii elektrycznej oraz infrastrukturą techniczną dla działek o nr ewid. 1091, 1093, 1095, 1097, 1227 oraz dla części działek o nr ewid. 1099, 1100, 1101 (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 ładu 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 wkręczonej) w gruncie w liczbie do 104 478 szt.
  - inwertery stringowe w liczbie do 234 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 24 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. 1091 znajdują się następujące grunty: RIVa, RIVb, W, na działce nr ewid. 1093 znajdują się następujące grunty: RIVa, RIVb, W, na działce nr ewid. 1095 znajdują się następujące grunty: RIVa, RIVb, W, na działce nr ewid. 1097 znajdują się następujące grunty: RIVa, RIVb, RV, na działce nr ewid. 1099 znajdują się następujące grunty: RIVa, RIVb, RV, ŁIII, na działce nr ewid. 1100 znajdują się następujące grunty: RIVa, RIVb, RV, ŁIII, W, na działce nr ewid. 1101 znajdują się następujące grunty: RIVb, RV, ŁIII, W, na działce nr ewid. 1227 znajdują się następujące grunty: RIVa, RIVb, RV, W. Planowana inwestycja nie będzie realizowana na gruntach klasy III. 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.6220.16.2023 z dnia 23 sierpnia 2024 r., ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa instalacji fotowoltaicznej „Uszyce I” wraz z magazynem energii elektrycznej oraz infrastrukturą techniczną”,
- realizacja inwestycji – zgodnie z warunkami określonymi w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrza Gorzowa Śląskiego, z dnia 23 sierpnia 2024 r., znak: SOŚ-V.6220.16.2023,
- 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 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243, 2370, 2687, z 2023 r. poz. 295) 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 (znajdącą się na działce nr ewid. 1096 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. 1091, 1093, 1095, 1097, 1099, 1100, 1101, 1227,
- usytuowanie obiektów 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 129, poz. 844), 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).

- docelowo projekt palowanej inwestycji powinien zostać zaopiniowany w TAURON DYSTRYBUCJA S.A. w zakresie kolizji, zbliżeń lub skrzyżowań planowanej inwestycji z siecią elektroenergetyczną, której właścicielem jest TAURON DYSTRYBUCJA S.A.,
- ustala się obowiązek uzyskania opinii od TAURON DYSTRYBUCJA S.A., dotyczącej lokalizowania projektowanych obiektów na etapie opracowania projektu budowlanego względem istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej.

#### **5. wymagania 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. 1091, 1093, 1095, 1097, 1099, 1100, 1101, 1227 nie znajdują się w terenie górniczym.

### **Uzasadnienie**

Statkraft Poland Sp. z o.o., ul. Towarowa 28, 00-839 Warszawa w dniu 27 grudnia 2024 r., wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie instalacji fotowoltaicznej "Uszyce I" wraz z magazynem energii elektrycznej oraz infrastrukturą techniczną dla działek o nr ewid. 1091, 1093, 1095, 1097, 1227 oraz dla części działek o nr ewid. 1099, 1100, 1101 (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 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).

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 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.6123.82.2025,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kaliszu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, postanowieniem z dnia 03.03.2025 r., znak: PK.ZPU.521.692.2025.PE,
- 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.



Z up. Burmistrza  
mgr *Michalina Stelmach*  
Zastępca Burmistrza

#### 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. 1091; 1093; 1095; 1097; 1099; 1100; 1101; 1227 i 1086),
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. Pan Jan Kulikowski (właściciel działki nr ewid. 1098) - przez BIP,
7. Pani Agnieszka Wesołowska (właścicielka działki nr ewid. 1102),
8. Pani Anna Lipczak (właścicielka działki nr ewid. 1102),
9. Pani Ewelina Lipczak (właścicielka działki nr ewid. 1102),
10. Skarb Państwa, Starosta Oleski, ul. Pieloka 21, 46-300 Olesno (działka nr ewid. 1087),
11. Gmina Byczyna, ul. Rynek 1, 46-220 Byczyna (działki nr ewid. 543)
12. Gmina Gorzów Śląski, ul. Wojska Polskiego 15, 46-310 Gorzów Śląski (działki nr ewid. 1096; 1121 i 1104),
13. 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. 1091, 1093, 1095,  
1097, 1227 oraz dla części  
działek o nr ewid. 1099, 1100, 1101  
(obwód Uszyce) położonych w  
gminie Gorzów Śląski

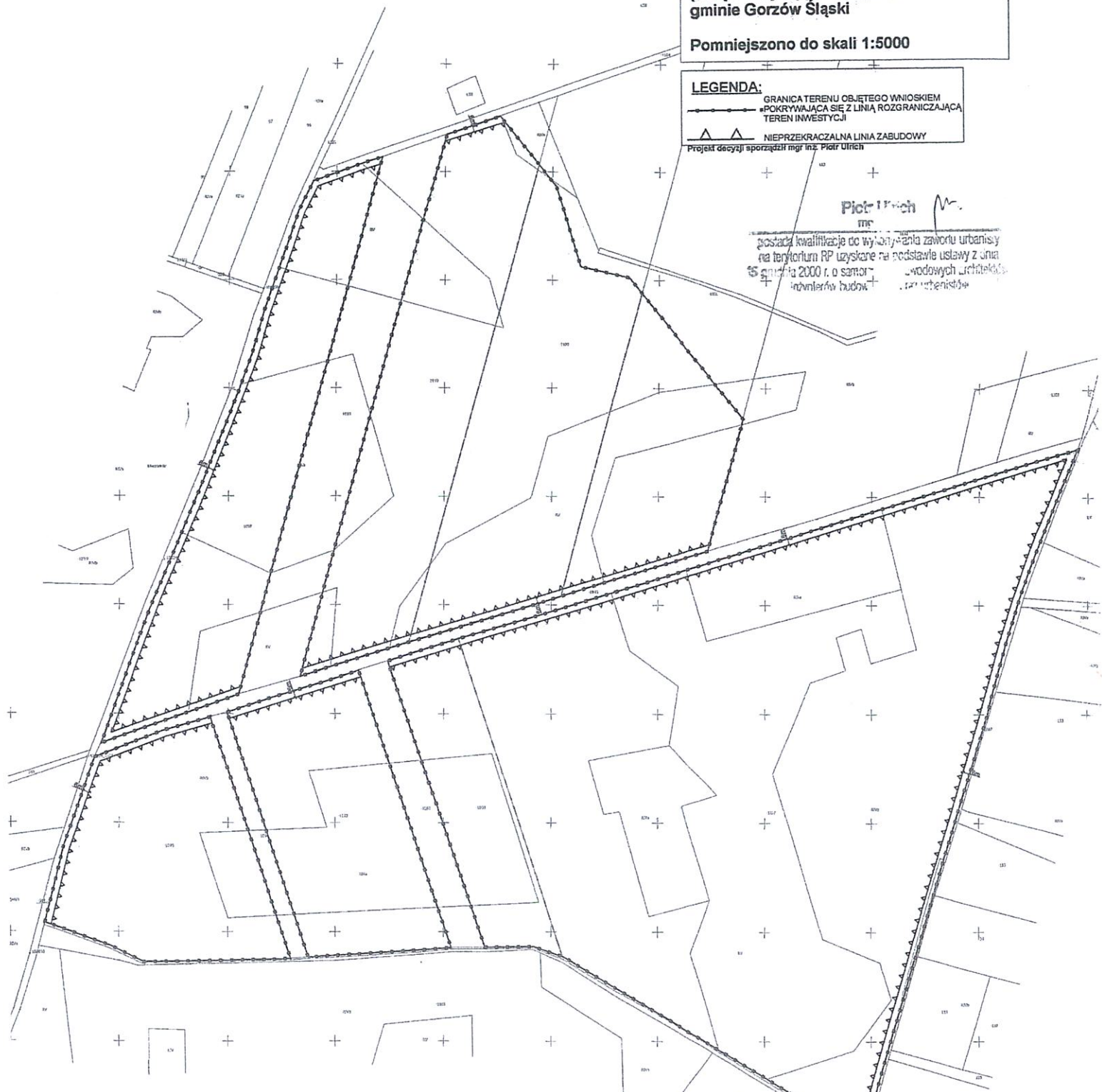
Pomniejszono do skali 1:5000

**LEGENDA:**  
— GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM  
— POKRYWAJĄCA SIĘ Z LINIĄ ROZGRANICZAJĄCĄ  
TEREN INWESTYCJI  
▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Projekt decyzji sporządził mgr inż. Piotr Urlich

Piotr Urlich  
mgr inż.

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



**Urząd Miejski w Gorzowie Śl.**  
46-570 Gorzów Śląski  
ul. Wojska Polskiego 15  
woj. opolskie  
tel. 34 359 40 04, 34 350 57 10

**Z up. Burmistrza**  
mgr *Michalina Stelmach*  
Zastępca Burmistrza



## **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), 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 wkręcanej) w gruncie w liczbie do 104 478 szt.
  - inwertery stringowe w liczbie do 234 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 24 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),
- 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, 1847, 1881),
  - 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 (znajdącą się na działce nr ewid. 1096 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. 1091, 1093, 1095, 1097, 1099, 1100, 1101, 1227,
- i) usytuowanie obiektów 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 129, poz. 844), 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) docelowo projekt palowanej inwestycji powinien zostać zaopiniowany w TAURON DYSTRYBUCJA S.A. w zakresie kolizji, zbliżeń lub skrzyżowań planowanej inwestycji z siecią elektroenergetyczną, której właścicielem jest TAURON DYSTRYBUCJA S.A.,
- l) ustala się obowiązek uzyskania opinii od TAURON DYSTRYBUCJA S.A., dotyczącej lokalizowania projektowanych obiektów na etapie opracowania projektu budowlanego względem istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej,
- m) zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- n) 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. 1091 znajdują się następujące grunty: RIVa, RIVb, W, na działce nr ewid. 1093 znajdują się następujące grunty: RIVa, RIVb, W, na działce nr ewid. 1095 znajdują się następujące grunty: RIVa, RIVb, W, na działce nr ewid. 1097 znajdują się następujące grunty: RIVa, RIVb, RV, na działce nr ewid. 1099 znajdują się następujące grunty: RIVa, RIVb, RV, łIII, na działce nr ewid. 1100 znajdują się następujące grunty: RIVa, RIVb, RV, łIII, W, na działce nr ewid. 1101 znajdują się następujące grunty: RIVb, RV, łIII, W, na działce nr ewid. 1227 znajdują się następujące grunty: RIVa, RIVb, RV, W. Planowana inwestycja nie będzie realizowana na gruntach klasy III. 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, 834, 1089, 1222),
  - 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 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  
zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 3 i 5  
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**Z up. Burmistrza**  
*mgr Michał Jan Siedmach*  
**Zastępca Burmistrza**

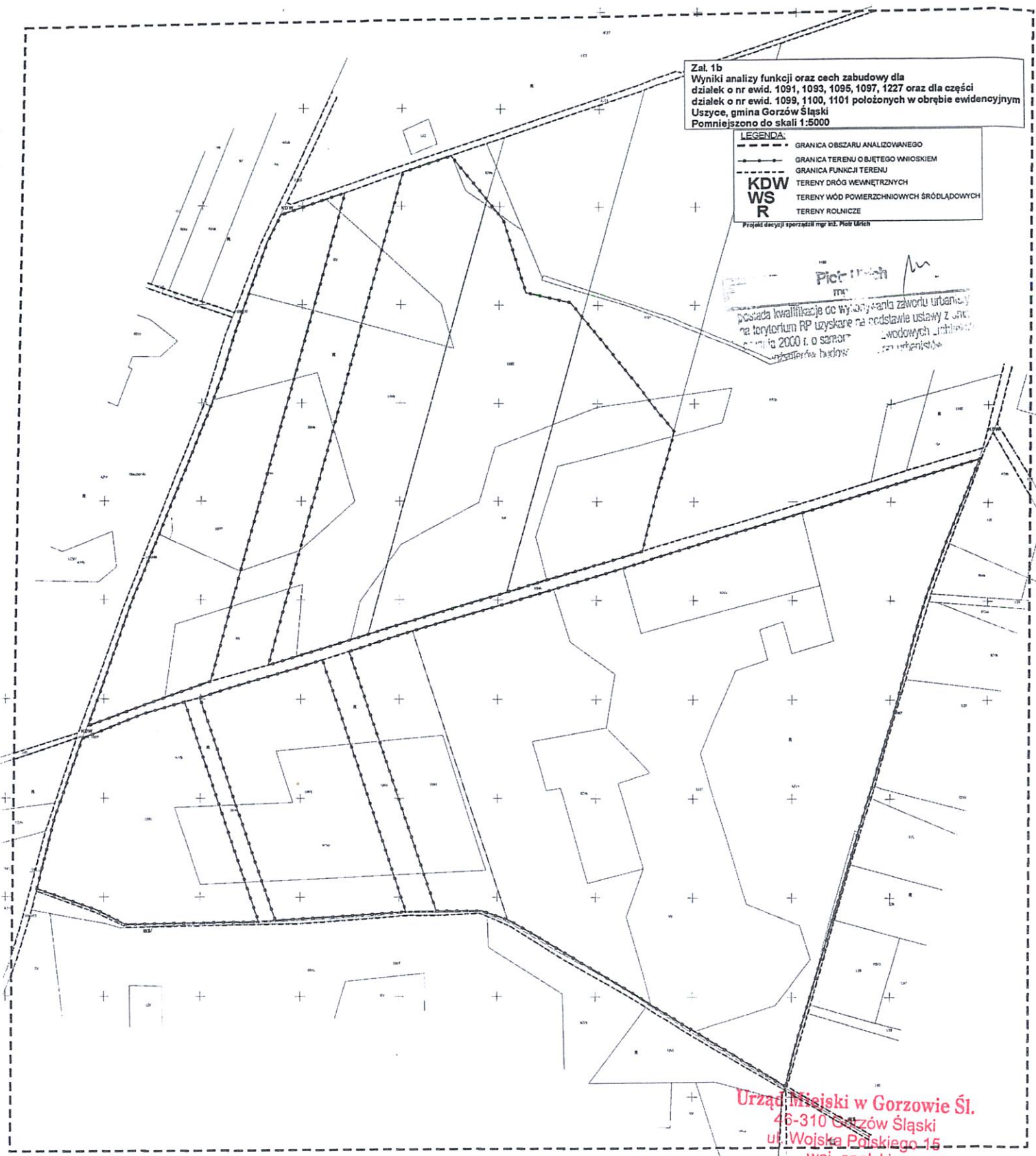
Zal. 1b  
 Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy dla  
 działek o nr ewid. 1091, 1093, 1095, 1097, 1227 oraz dla części  
 działek o nr ewid. 1099, 1100, 1101 położonych w obrębie ewidencyjnym  
 Uszyce, gmina Gorzów Śląski  
 Pomniejszono do skali 1:5000

LEGENDA:	
—	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
—	GRANICA TERENU O BIJĘTEGO WNOSKIEM
—	GRANICA FUNKCJI TERENU
—	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
—	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
—	TERENY ROLNICZE

**KDW  
 WS  
 R**

Projekt decyzji sporządził mgr inż. Piotr Urlich

Piotr Urlich  
 ITiA  
 posiada kwalifikacje do wywierania zawodu urbanisty  
 na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia  
 20 maja 2000 r. o samorządach zawodowych architektów,  
 inżynierów budowlanych i inżynierów



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

Z up. Burmistrza  
 mgr Michalina Stelmach  
 Zastępca Burmistrza