

Gorzów Śląski, dnia 09.06.2026 r.

IZP-IV.6730.10.2026.D94

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 2025 r. poz. 1691) zwanej dalej Kpa oraz art. 53 ust. 1c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538), Burmistrz Gorzowa Śląskiego zawiadamia osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym: działki nr ewid. 245 w obrębie ewid. Gorzów Śląski w gminie Gorzów Śląski, że na żądanie DYNAMIK FILTR Nocoń i Wspólnicy Sp.j., Częstochowa, ul. Bór 139, 42-202 Częstochowa została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 94/2026 (znak sprawy: IZP-IV.6730.10.2026.D94) dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 3,0 MW i/lub magazynu energii elektrycznej o mocy do 70 MW i pojemności do 280 MWh wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działce nr ewid. 246 w Gorzowie Śląskim (obręb Gorzów Śląski).

Jednocześnie informuję, że decyzja została opublikowana i podana do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gorzowie Śląskim: 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: bip.gorzowslaski.pl i wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gorzowie Śląskim.

Data podania do publicznej wiadomości: 9 czerwca 2026 r.


Z up. Burmistrza
mgr Michałina Stelmach
Zastępca Burmistrza

Gorzów Śląski, dnia 09.06.2026 r.

IZP-IV.6730.10.2026.D94

DECYZJA nr 94/2026
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 2026 r. poz. 538), §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 2025 r. poz. 1691) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19 stycznia 2026 r., DYNAMIK FILTR Nocoń i Wspólnicy Sp.J., Częstochowa, ul. Bór 139, 42-202 Częstochowa,

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
dla działki o nr ewid. 246 (obręb Gorzów Śląski) położonej w gminie Gorzów Śląski,

dla inwestycji obejmującej:
budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 3,0 MW i/lub magazynu energii elektrycznej o mocy do 70 MW i pojemności do 280 MWh wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

określam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu

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

dla inwestycji obejmującej

budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 3,0 MW i/lub magazynu energii elektrycznej o mocy do 70 MW i pojemności do 280 MWh wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

i ustalam:

rodzaj zabudowy:

- instalacja odnawialnego źródła energii,
- urządzenia infrastruktury technicznej,

oraz funkcję zabudowy:

- instalacja fotowoltaiczna,
- magazyn 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) parametry techniczne oraz zakres przedsięwzięcia projektowanej inwestycji:
 - infrastruktura techniczna (towarzysząca) farmy fotowoltaicznej i/lub magazynu energii elektrycznej obejmuje zespoły magazynowania energii (w wykonaniu kontenerowych i/lub szafowych), systemem konwersji energii (PCS), w tym przekształtniki i inwertery dwukierunkowe, moduły fotowoltaiczne wraz z konstrukcjami wsporczymi, inwertery fotowoltaiczne, skrzynki przyłączeniowe prądu stałego i przemiennego, transformatory, rozdzielnice średniego i niskiego napięcia, linie kablowe SN i nn, kable sterownicze, pomiarowe, teleinformatyczne oraz światłowodowe, systemy sterowania, monitoringu i nadzoru pracy instalacji (w tym SCADA i/lub EMS), system monitoringu wizyjnego, system telewizji przemysłowej (CCTV), system alarmowy i antywłamaniowy, system ochrony przeciwpożarowej właściwe dla instalacji elektroenergetycznych, ogrodzenie terenu wraz z bramą wjazdową, zjazd z drogi publicznej, drogi wewnętrzne oraz place manewrowe, a także niezbędną infrastrukturę elektroenergetyczną, w tym stacje transformatorowe oraz urządzenia służące przyłączeniu instalacji do sieci elektroenergetycznej,

- budynek techniczny: do 1 szt.,
- budynek techniczny – zasobnik energii/stacja transformatorowa: od 1 szt. do 32 szt. wraz z możliwością łączenia ich ze sobą,
- rozdzielnia energetyczna: do 1 szt.,
- elektrownia fotowoltaiczna: do 12000 szt. paneli fotowoltaicznych,
- ogrodzenie: do 700 mb,
- drogi z placami,
- realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 43 ze zm.),

- 2) projekt techniczny planowanej inwestycji musi uwzględniać warunki wynikające z:
- a) ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.),
 - b) 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.),
 - 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 informacją o działce nr ewid. 246 znajdują się następujące grunty: RIVa, RIVb, RV, PsIV. 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 2025 r. poz. 647 ze zm.) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- do wniosku dołączono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrza Gorzowa Śląskiego, znak: SOŚ-V.6220.15.2025 z dnia 27 października 2025 r., I „Stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „ Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 3,0 MW i/lub magazynu energii elektrycznej o mocy do 70 MW i pojemności do 280 MWh wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ewid. 246 położonej w obrębie 0046 Gorzów Śląski, miasto Gorzów Śląski”,
- 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 2026 r. poz. 13 ze zm.),
- 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,
- 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 ze zm.).

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,
- dostęp do energii elektrycznej – poprzez projektowane przyłącze do sieci,
- energia elektryczna wyprodukowana przez elektrownię fotowoltaiczną będzie przesyłana do sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych w technicznych warunkach przyłączenia wydanych przez operatora sieci dystrybucyjnej po uzyskaniu wnioskowanej decyzji o warunkach zabudowy. Stosownie do treści art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 43 ze zm.) decyzja o warunkach zabudowy zostanie załączona do wniosku o wydanie warunków przyłączenia

obiekty 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 – jeśli dotyczy,
- odprowadzanie pozostałych wód opadowych i roztopowych - na nieutwardzony teren działki nr ewid. 246,
- dojazd do inwestycji poprzez drogę wewnętrzną znajdującą się na dz. nr ewid. 238,
- zgodnie z opinią od TAURON Dystrybucja S.A.: „informujemy, że przez działkę nr ewid. 246 obręb Gorzów Śląski przebiega elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV będąca własnością Tauron Dystrybucja S.A. Oddział w Częstochowie. W związku z powyższym informujemy, że wszelkie projektowane koncepcje zagospodarowania działek w tym rejonie muszą spełniać następujące wymagania:

1. Projektowana zabudowa, parkingi, drogi dojazdowe, słupy oświetlenia zewnętrznego oraz pozostałe zagospodarowanie działki zlokalizowane w odległościach mniejszych niż 14,5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów roboczych muszą spełniać wszelkie wymagania normy PN-EN 50341-3 w zakresie skrzyżowań i zbliżeń do napowietrznych linii elektroenergetycznych prądu przemiennego powyżej 1 kV ze szczególnym uwzględnieniem:
 - a) odległości od budynków i budowli,
 - b) odległości od dróg kołowych, parkingów itp.,
 - c) odległości od słupów oświetlenia zewnętrznego,
 - d) wymaganych obostrzeń linii.
2. Odległość pionowa pomiędzy przewodami linii, a powierzchnią drogi nie może być mniejsza niż 7,85 m przy największym zwisie normalnym.
3. Sekcje odciągowe i przęsła linii 110 kV na skrzyżowaniach i zbliżeniach z drogami powinny mieć odpowiednie obostrzenie wynikające z wymogów normy PN-EN 50341.
4. Odległości słupów linii WN od projektowanych krawędzi dróg muszą być większe niż 6 m.
5. Nie należy sadzić roślinności wysokopiennej pod linią i w odległościach poziomych mniejszych niż 6,5 m od skrajnych przewodów linii 110 kV.
6. Metalowe ogrodzenia działek, dachy lub inne metalowe przedmioty usytuowane w miejscach skrzyżowań i w odległości mniejszej niż 14,5 m od rzutu skrajnych przewodów roboczych linii 110 kV należy uziemić.
7. Zabudowa niemieszkalna przeznaczona na czas przebywania ludzi krótszy niż 8 godzin na dobę powinna być lokalizowana (w zależności od konstrukcji budynku podane odległości mogą być większe):
 - a) w przypadku skrzyżowania odległość pionowa (przy największym zwisie normalnym) powinna być nie mniejsza niż 5 m między przewodem linii a każdą częścią budynku.
 - b) w przypadku zbliżenia odległość pozioma (przy największym zwisie normalnym lub uwzględniającym maksymalny wychył) powinna być nie mniejsza niż 3 m między przewodem linii a każdą częścią budynku.
8. Zabudowa i zagospodarowanie działki nie może utrudniać lub uniemożliwiać prowadzenia eksploatacji linii 110 kV a w szczególności uniemożliwiać dojazdu do konstrukcji słupów w celu ich konserwacji i usuwania awarii.
9. Wszelkie dane i cechy geometryczne linii 110 kV niezbędne do określenia rzędnych projektowanych obiektów Inwestor jest zobowiązany ustalić we własnym zakresie przy czym określenia dopuszczalnych odległości pionowych i poziomych należy przyjąć wielkości zwisów maksymalnych i temperaturę pracy przewodów +80°C.
10. Zabudowa mieszkalna (tzn. przeznaczona na czas przebywania ludzi dłuższy niż 8 godzin na dobę): należy lokalizować tak, aby odległość najbardziej wysuniętej w kierunku linii części terenu zabudowy mieszkalnej od najbliższego przewodu roboczego tej linii wynosiła nie mniej niż 14,5 m. Taka lokalizacja terenu zabudowy mieszkaniowej względem przewodów linii zapewnia spełnienie wymagań ochrony przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego bez konieczności wyznaczania strefy metodami pomiarowymi. W przypadku lokalizacji projektowanego terenu zabudowy mieszkalnej w odległości mniejszej niż 14,5 m

od skrajnego przewodu roboczego linii należy spełnić wymagania normy PN-EN-50341 oraz Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 17.12.2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 2448) w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

Jednocześnie informujemy, że na etapie prowadzenia robót budowlanych należy spełnić następujące wymagania:

- a) Nie dopuszcza się składania pod linią i w odległości poziomej mniejszej niż 15 m od skrajnych przewodów linii materiałów, elementów, maszyn i urządzeń budowlanych,
- b) Nie dopuszcza się wykonywania wykopów w odległości mniejszej niż 5 m od konstrukcji fundamentów słupów linii elektroenergetycznych,
- c) Ewentualne wszelkie prace przy użyciu sprzętu mechanicznego wykonywane w odległościach poziomych mniejszych niż 15 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii 110 kV należy wykonywać po wcześniejszym uzgodnieniu i pod nadzorem TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Częstochowie.

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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.).
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 2026 r. poz. 524 ze zm.) 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:

Działka nr ewid. 246 nie znajduje się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

DYNAMIK FILTR Nocoń i Wspólnicy Sp.J., Częstochowa, ul. Bór 139, 42-202 Częstochowa w dniu 19 stycznia 2026 r., wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 3,0 MW i/lub magazynu energii elektrycznej o mocy do 70 MW i pojemności do 280 MWh wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ewid. 246 (obręb Gorzów Śląski) położonej 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 oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 1783).

Do wniosku dołączono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrza Gorzowa Śląskiego, znak: SOŚ-V.6220.15.2025 z dnia 27 października 2025 r., „Stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „ Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 3,0 MW i/lub magazynu energii elektrycznej o mocy do 70 MW i pojemności

do 280 MWh wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ewid. 246 położonej w obrębie 0046 Gorzów Śląski, miasto Gorzów Śląski",

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 19.03.2026 r., znak: OŚSR.6123.308.2026,
 - Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kaliszu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w drodze milczącej zgody,
 - Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Oleśnie w drodze milczącej zgody,
 - właściwym zarządcą drogi gminnej w trybie milczącej zgody,
- 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).

Decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

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.



Z up. Burmistrza
mgr Michałina Stelmach
Zastępca Burmistrza

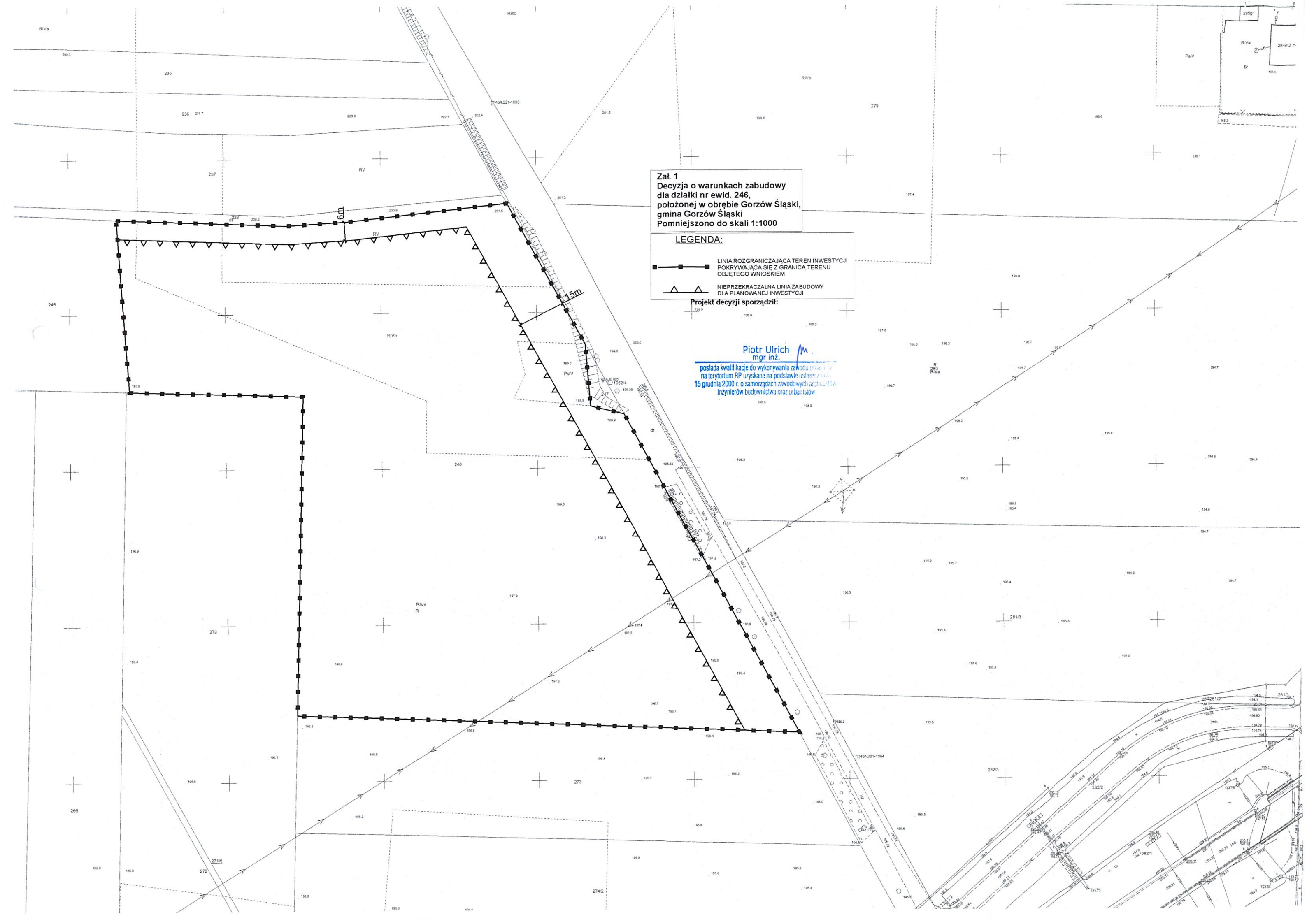
Załączniki:

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

Otrzymują:

1. DYNAMIK FILTR Nocoń i Wspólnicy Sp.J., Częstochowa, ul. Bór 139, 42-202 Częstochowa
2. Pan [imię] (właściciel dz. nr ewid. 246)
3. Pan [imię] przez BIP Urzędu Miejskiego w Gorzowie Śląskim (dz. nr ewid. 245)
4. Pan [imię] (właściciel dz. nr ewid. 270)
5. Pan [imię] (właściciel dz. nr ewid. 271)
6. Gmina Gorzów Śląski, ul. Wojska Polskiego 15, 46-310 Gorzów Śląski (dz. nr ewid. 247, 1052/4, 238)

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 działki nr ewid. 246,
położonej w obrębie Gorzów Śląski,
gmina Gorzów Śląski
Pomniejszono do skali 1:1000

LEGENDA:

- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ TERENU
OBJĘTEGO WNIOSEM
- ▲— NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
DLA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Projekt decyzji sporządził:

Piotr Ulrich
mgr inż.

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

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 2026 r. poz. 538), 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 2026 r. poz. 68 ze 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) 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:
 - infrastruktura techniczna (towarzysząca) farmy fotowoltaicznej i/lub magazynu energii elektrycznej obejmuje zespoły magazynowania energii (w wykonaniu kontenerowych i/lub szafowych), systemem konwersji energii (PCS), w tym przekształtniki i inwertery dwukierunkowe, moduły fotowoltaiczne wraz z konstrukcjami wsporczymi, inwertery fotowoltaiczne, skrzynki przyłączeniowe prądu stałego i przemiennego, transformatory, rozdzielnice średniego i niskiego napięcia, linie kablowe SN i nn, kable sterownicze, pomiarowe, teleinformatyczne oraz światłowodowe, systemy sterowania, monitoringu i nadzoru pracy instalacji (w tym SCADA i/lub EMS), system monitoringu wizyjnego, system telewizji przemysłowej (CCTV), system alarmowy i antywłamaniowy, system ochrony przeciwpożarowej właściwe dla instalacji elektroenergetycznych, ogrodzenie terenu wraz z bramą wjazdową, zjazd z drogi publicznej, drogi wewnętrzne oraz place manewrowe, a także niezbędną infrastrukturę elektroenergetyczną, w tym stacje transformatorowe oraz urządzenia służące przyłączeniu instalacji do sieci elektroenergetycznej,
 - budynek techniczny: do 1 szt.,
 - budynek techniczny – zasobnik energii/stacja transformatorowa: od 1 szt. do 32 szt. wraz z możliwością łączenia ich ze sobą,
 - rozdzielnia energetyczna: do 1 szt.,
 - elektrownia fotowoltaiczna: do 12000 szt. paneli fotowoltaicznych,
 - ogrodzenie: do 700 mb,
 - drogi z placami,
 - realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 43 ze zm.),
- c) projekt techniczny planowanej inwestycji musi uwzględniać warunki wynikające z:
 - ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.),
 - 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. Przepisów ust. 1 pkt 1–2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii.
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) dostęp do energii elektrycznej – poprzez projektowane przyłącze do sieci,
- 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 2026 r. poz. 43 ze zm.) 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) 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,
- g) odprowadzanie pozostałych wód opadowych i roztopowych - na nieutwardzony teren działki nr ewid. 246,
- h) zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- i) 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

Zgodnie z informacją o działce nr ewid. 246 znajdują się następujące grunty: RIVa, RIVb, RV, PsIV. 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 2025 r. poz. 647),
 - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13 ze zm.),
 - ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.),
 - 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 właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

- a) wykonanie projektowanych przyłączy będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem, a właścicielami sieci.

Z up. Burmistrza

mgr Michałina Stelmach
Zastępca Burmistrza

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

