

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 ze zm.), Burmistrz Gorzowa Śląskiego zawiadamia osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym: działek nr ewid. 182, 184, 146 w obrębie ewid. Zdziechowice w gminie Gorzów Śląski, że na żądanie RWE Energie Odnawialne Sp. z o.o., ul. Pl. Rodła 8, 70-419 Szczecin reprezentowaną przez pełnomocnika Sylwię Tomporowską RWE Renewables Poland Sp. z o.o., ul. Rondo Daszyńskiego 1, 00-843 Warszawa została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 109/2026 (znak sprawy: IZP-IV.6730.13.2026.D109) dla inwestycji polegającej na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych, systemu magazynowania energii oraz budowę stacji elektroenergetycznej SN/WN (Głównego Punktu Odbioru - GPO) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działek o nr ewid. 181, 143 położonych w obrębie Zdziechowice gmina 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: 14 sierpień 2026 r.


BURMISTRZ
Rafał Kotarski

DECYZJA nr 109/2026
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 22 stycznia 2026 r., (data uzupełniania 18 lutego 2026 r., 20 maja 2026 r.), RWE Energie Odnawialne Sp. z o.o., ul. Pl. Rodła 8, 70-419 Szczecin reprezentowana przez pełnomocnika Sylwię Tomporowską RWE Renewables Poland Sp. z o.o., ul. Rondo Daszyńskiego 1, 00-843 Warszawa

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
dla części działek o nr ewid. 181, 143 położonych w obrębie Zdziechowice gmina Gorzów Śląski

dla inwestycji obejmującej:
budowę zespołu elektrowni fotowoltaicznych, systemu magazynowania energii oraz budowę stacji elektroenergetycznej SN/WN (Głównego Punktu Odbioru - GPO) wraz z niezbędną 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 zespołu elektrowni fotowoltaicznych, systemu magazynowania energii oraz budowę stacji elektroenergetycznej SN/WN (Głównego Punktu Odbioru - GPO) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działek o nr ewid. 181, 143 położonych w obrębie Zdziechowice gmina Gorzów Śląski

i ustalam:

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:
 - realizacja wnioskowanej inwestycji polegać będzie na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 47 MW, systemu magazynowania energii oraz budowie stacji elektroenergetycznej (Głównego Punktu Odbioru-GPO) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
 - elektrownia fotowoltaiczna składać się będzie z paneli fotowoltaicznych (generatorów energii elektrycznej) zamontowanych na stelażach posadowionych na gruncie. Panele wytwarzać będą energię elektryczną, której parametry zamieniane będą na właściwe dla sieci dystrybucyjnej za pomocą inwerterów i transformatorów,

- system magazynowania energii składać się będzie z modułowych magazynów energii gromadzących energię elektryczną, urządzeń elektroenergetycznych wraz z transformatorem, falownikiem, rozdzielnią i urządzeniami technicznymi oraz z pozostałą niezbędną infrastrukturą. Pojedynczy magazyn oraz urządzenie elektroenergetyczne posadowione będą na fabrykowanych fundamentach. Dopuszcza się także realizację innych obiektów i urządzeń niezbędnych do realizacji i funkcjonowania przedmiotowej inwestycji (linie kablowe niskiego i średniego napięcia, kanalizacja kablowa, linie światłowodowe, system monitoringu wizyjnego (CCTV), System Sygnalizacji Włamania i Napadu (SSWIN), system sygnalizacji pożarowej (SSP) itp.),
 - w ramach inwestycji przewiduje się budowę stacji elektroenergetycznej SN/WN (Głównego Punktu Odbioru – GPO) energii elektrycznej wytwarzanej przez elektrownie fotowoltaiczne i/lub magazynowanej w służącej do odbioru i przesyłu energii elektrycznej wytworzonej przez elektrownie fotowoltaiczne i/lub zmagazynowanej w magazynach energii za pośrednictwem linii SN. Następnie energia, za pośrednictwem linii kablowej WN-110kV, a także specjalnie dostosowanego do tego celu punktu przyłączenia, zostanie wprowadzona do Krajowego Systemu Energetycznego.
1. W skład inwestycji wchodzi następujące urządzenia oraz elementy infrastruktury technicznej:
 - elektrownia fotowoltaiczna o mocy do 47 MW składająca się z:
 - konstrukcji wsporczych do montażu paneli fotowoltaicznych,
 - modułów fotowoltaicznych o mocy jednostkowej do 1500 Wp każdy,
 - transformatorów,
 - inwerterów i innych,
 2. System magazynowania energii. Urządzenia wchodzące w skład systemu do magazynowania energii to m.in.:
 - wolnostojące lub kontenerowe moduły zawierające ogniwa bateryjne,
 - pozostałe elementy w postaci modułów/kontenerowych zawierające: falowniki, dedykowane transformatory, układ chłodzenia/grzania, system zarządzania pracą BMS (ang. Battery management system), systemy sygnalizacji zabezpieczeń ppoż. oraz inne,
 3. stacji głównego punktu odbioru mocy (GPO) w skład której wchodzi m.in.:
 - budynek techniczny,
 - budynek magazynowy,
 - rozdzielnia WN-110kV ze stanowiskiem/ami transformatora/ów 110/SN wraz ze szczelną misą olejową,
 - stanowisko/a dławika kompresującego WN wraz ze szczelną misą olejową,
 - stanowisko/a dławika kompresującego SN wraz ze szczelną misą olejową,
 - stanowisko/a transformatora potrzeb własnych/uziemiającego,
 - stanowisko/a baterii kondensatorów średniego napięcia,
 - agregat prądotwórczy,
 4. niezbędna infrastruktura techniczna:
 - iglice instalacji odgromowej o wysokości do 30 m,
 - drogi, ciągi piesze, place manewrowe,
 - słupy oświetlenia oraz kamer CCTV,
 - uzbrojenie terenu (kanalizacja deszczowa wraz z separatorem oleju i szczelnym/i bezodpływowym/i zbiornikiem/ami na wody opadowe, linie kablowe WN, linie kablowe SN, linie kablowe nn,
 - ogrodzenie terenu inwestycji,
 - system monitoringu (bateria IR, czujniki ruchu, kamery),
 - kanalizacja kablowa,
 - ekrany akustyczne,
 - wiata ppoż.,
 - realizacja elementów służących ochronie przeciwpożarowej m.in. zbiornik/zbiorniki przeciwpożarowy podziemny lub nadziemny wraz ze stanowiskiem czerpania wody i punktami poboru wody, opcjonalnie ściana oddzielenia pożarowego i inne,
- realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 43 ze zm.),

4) 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. 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 wypisami z rejestru gruntów na wnioskowanych działkach są grunty: RIVa, RIVb, RV, RVI. 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 Burmistrza Gorzowa Śląskiego, znak: SOŚ-V.6220.7.2024 z dnia 21 listopada 2024 r., stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu elektrowni fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą techniczną w obrębie geodezyjnym Krzyżanowice oraz Krzyżanowice, gmina Gorzów Śląski”,
- realizacja inwestycji – zgodnie z warunkami i wymaganiami określonymi w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrza Gorzowa Śląskiego, znak: SOŚ-V.6220.7.2024 z dnia 21 listopada 2024 r.,
- 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
- 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 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,
- zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącze, (do wniosku dołączono informacje o możliwości przyłączenia obiektu wydane przez 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 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”,
- 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. 181, 143,
- 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).

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, z późn. 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. 181, 143 nie znajduje się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

RWE Energie Odnawialne Sp. z o.o., ul. Pl. Rodła 8, 70-419 Szczecin reprezentowana przez pełnomocnika Sylwię Tomporowską RWE Renewables Poland Sp. z o.o., ul. Rondo Daszyńskiego 1, 00-843 Warszawa w dniu 22 stycznia 2026 r., (data uzupełniania 18 lutego 2026 r., 20 maja 2026 r.), wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych, systemu magazynowania energii oraz budowę stacji elektroenergetycznej SN/WN (Głównego Punktu Odbioru - GPO) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działek o nr ewid. 181, 143 położonych w obrębie Zdziechowice gmina Gorzów Śląski.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla terenu określonego 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 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 kwalifikację 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).

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 09.06.2026 r., znak: OŚR.6123.554.2025,
- 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.

Załączniki:

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

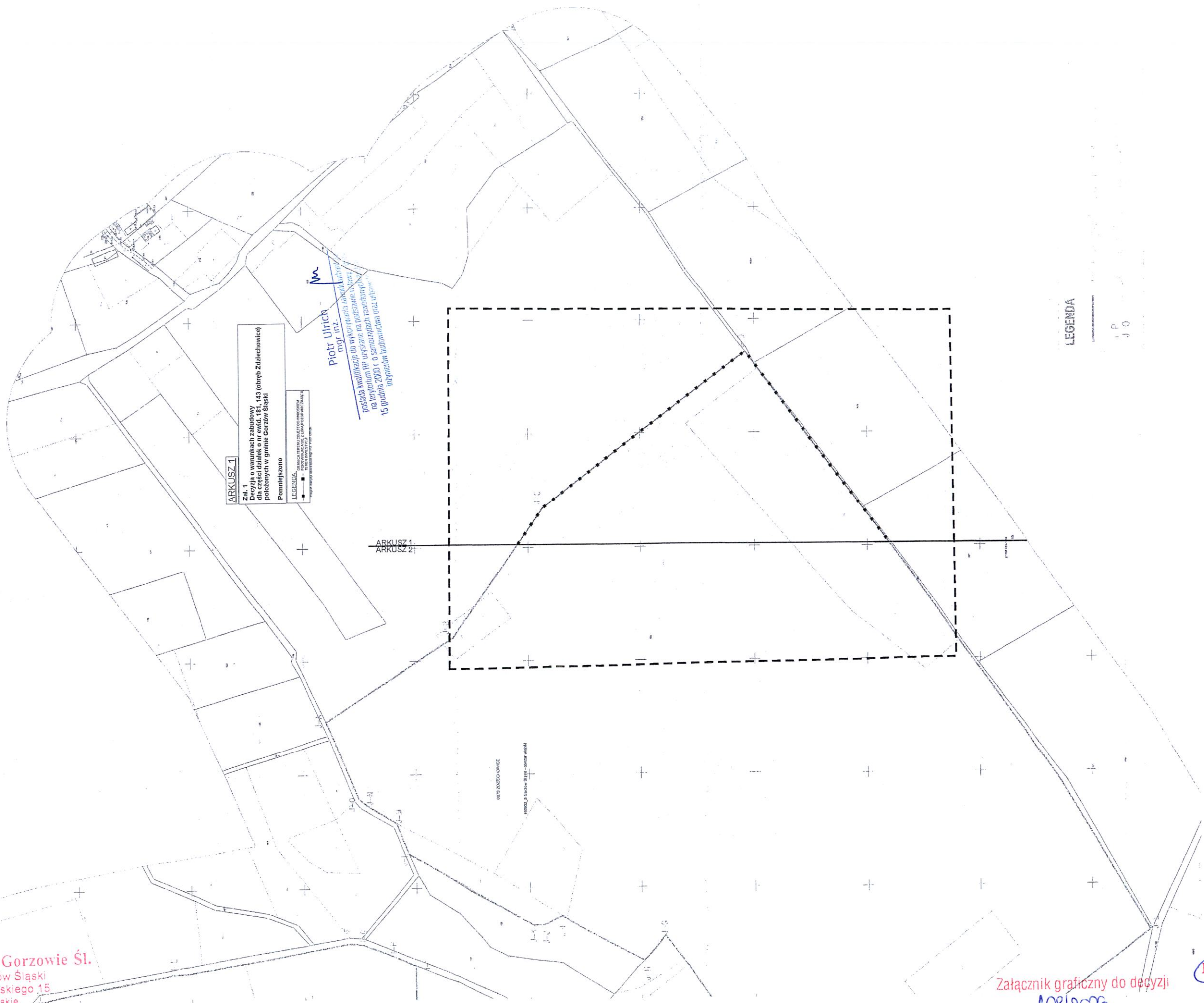


BURMISTRZ
Rafał Kotarski

Otrzymują:

1. Pełnomocnik – Sylwia Tomporowska RWE Renewables Poland Sp. z o.o, ul. Rondo Daszyńskiego 1, 00-843 Warszawa, (wnioskodawca)
2. Strony wg. rozdzielnika
3. 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*



ARKUSZ 1
Zal. 1
Decyzja o warunkach zabudowy
dla części działek o nr ewid. 181, 143 (obręb Zdobychowice)
położonych w gminie Gorzów Śląski
Pomniejszono

LEGENDA
--- granica nieruchomości
--- granica działki
--- granica nieruchomości z sąsiedztwem
--- granica nieruchomości z sąsiedztwem

Piotr Ulich
mgr inż.
posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu inżyniera
na trybunum pp. uzyskane na podstawie ustawy
z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych
inżynierów budownictwa oraz ul. ul. ul.

LEGENDA
--- granica nieruchomości
--- granica działki
--- granica nieruchomości z sąsiedztwem
--- granica nieruchomości z sąsiedztwem

Urząd Miejski w Gorzowie Śl.
46-310 Gorzów Śląski
ul. Wojska Polskiego 15
woj. opolskie
NIP 576-12-40-708
tel. 34 359 40 04, 34 350 57 10

Załącznik graficzny do decyzji
nr 108/2026
z dnia 16.03.2026.....

BURMISTRZ
Rafał Kotarski

ARKUSZ2

ARKUSZ 2

Zal. 1
Decyzja o warunkach zabudowy
dla części działek o nr ewid. 181, 143 (obręb Zdziewchowice)
położonych w gminie Gorzów Śląski

Pomniejszono

LEGENDA:

ORANICA TERENU OBJĘTEGO WARTOŚCIĄ
POSIĄGAJĄCĄ SIĘ Z LUBNIA WOTRZACZAJĄCĄ
TEREN INWESTYCJI

▲ ▲ ▲
NIEPRZEBIĄCZALNA LUBNIA ZŁUDOWY

[illegible]

Urząd Miejski w Gorzowie Sl.
46-310 Gorzów Śląski
ul. Wojska Polskiego 15
woj. opolskie
NIP 576-12-40-708
tel. 34 359 40 04 34 350 57 10

1000

$$f_{\alpha, \beta}$$

Burmistrz

.. Rafał Kotarski

Załącznik graficzny do decyzji

nr. 109/2006

z dnia 14.08.2026.

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

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

3.1. 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) 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:

- realizacja wnioskowanej inwestycji polegać będzie na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 47 MW, systemu magazynowania energii oraz budowie stacji elektroenergetycznej (Głównego Punktu Odbioru -GPO) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- elektrownia fotowoltaiczna składać się będzie z paneli fotowoltaicznych (generatorów energii elektrycznej) zamontowanych na stelażach posadowionych na gruncie. Panele wytwarzać będą energię elektryczną, której parametry zamieniane będą na właściwe dla sieci dystrybucyjnej za pomocą inwerterów i transformatorów,
- system magazynowania energii składać się będzie z modułowych magazynów energii gromadzących energię elektryczną, urządzeń elektroenergetycznych wraz z transformatorem, falownikiem, rozdzielnią i urządzeniami technicznymi oraz z pozostałą niezbędną infrastrukturą. Pojedynczy magazyn oraz urządzenie elektroenergetyczne posadowione będą na fabrykowanych fundamentach. Dopuszcza się także realizację innych obiektów i urządzeń niezbędnych do realizacji i funkcjonowania przedmiotowej inwestycji (linie kablowe niskiego i średniego napięcia, kanalizacja kablowa, linie światłowodowe, system monitoringu wizyjnego (CCTV), System Sygnalizacji Włamania i Napadu (SSWiN), system sygnalizacji pożarowej (SSP) itp.),
- w ramach inwestycji przewiduje się budowę stacji elektroenergetycznej SN/WN (Głównego Punktu Odbioru – GPO) energii elektrycznej wytwarzanej przez elektrownie fotowoltaiczne i/lub magazynowanej w służącej do odbioru i przesyłu energii elektrycznej wytworzonej przez elektrownie fotowoltaiczne i/lub zmagazynowanej w magazynach energii za pośrednictwem linii SN. Następnie energia, za pośrednictwem linii kablowej WN-110kV, a także specjalnie dostosowanego do tego celu punktu przyłączenia, zostanie wprowadzona do Krajowego Systemu Energetycznego.

1. W skład inwestycji wchodzi następujące urządzenia oraz elementy infrastruktury technicznej:

- elektrownia fotowoltaiczna o mocy do 47 MW składająca się z:
- konstrukcji wsporczych do montażu paneli fotowoltaicznych,
- modułów fotowoltaicznych o mocy jednostkowej do 1500 Wp każdy,
- transformatorów,
- inwerterów i innych ,

2. System magazynowania energii. Urządzenia wchodzące w skład systemu do magazynowania energii to m.in.:

- wolnostojące lub kontenerowe moduły zawierające ogniwa bateryjne,
- pozostałe elementy w postaci modułów/kontenerowych zawierające: falowniki, dedykowane transformatory, układ chłodzenia/grzania, system zarządzania pracą BMS (ang. Battery management system), systemy sygnalizacji zabezpieczeń ppoż. oraz inne,
- stanowisko/a transformatora potrzeb własnych/uziemiającego,
- 3. stacji głównego punktu odbioru mocy (GPO) w skład której wchodzi m.in.:
 - budynek techniczny,
 - budynek magazynowy,
 - rozdzielnia WN-110kV ze stanowiskiem/ami transformatora/ów 110/SN wraz ze szczelną misą olejową,
 - stanowisko/a dławika kompresującego WN wraz ze szczelną misą olejową,
 - stanowisko/a dławika kompresującego SN wraz ze szczelną misą olejową,
 - stanowisko/a transformatora potrzeb własnych/uziemiającego,
 - stanowisko/a baterii kondensatorów średniego napięcia,
 - agregat prądotwórczy,
- 4. niezbędna infrastruktura techniczna:
 - iglice instalacji odgromowej o wysokości do 30 m,
 - drogi, ciągi piesze, place manewrowe,
 - słupy oświetlenia oraz kamer CCTV,
 - uzbrojenie terenu (kanalizacja deszczowa wraz z separatorem oleju i szczelnym/i bezodpływowym/i zbiornikiem/ami na wody opadowe, linie kablowe WN, linie kablowe SN, linie kablowe nn,
 - ogrodzenie terenu inwestycji,
 - system monitoringu (bateria IR, czujniki ruchu, kamery),
 - kanalizacja kablowa,
 - ekrany akustyczne,
 - wiaty ppoż.,
 - realizacja elementów służących ochronie przeciwpożarowej m.in. zbiornik/zbiorniki przeciwpożarowy podziemny lub nadziemny wraz ze stanowiskiem czerpania wody i punktami poboru wody, opcjonalnie ściana oddzielenia pożarowego i inne,
 - realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 43 ze zm.)
- d) projekt techniczny planowanej inwestycji musi uwzględniać warunki wynikające z:
 - ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524, z późn. 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),

3.2. 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, więc zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisu pkt 2 nie stosuje się.

3.3. 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 projektowane przyłącze, (do wniosku dołączono informacje o możliwości przyłączenia obiektu wydane przez 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 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. 181, 143,
- h) 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).
- i) zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- j) ochrona przed hałasem zgodna z przepisami odrębnymi.

3.4. 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 wypisami z rejestru gruntów na wnioskowanych działkach są grunty: RIVa, RIVb, RV, RVI. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

3.5. 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 ze zm.),
 - 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).

3.6. 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.

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. 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.


BURMISTRZ
Rafał Kotarski

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

ARKUSZ 1

Załącznik 1b

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy
dla części działek o nr ewid. 181, 143 (obręb Zdziedzichowice) położonych
w gminie Gorzów Śląski, Pomniejszono

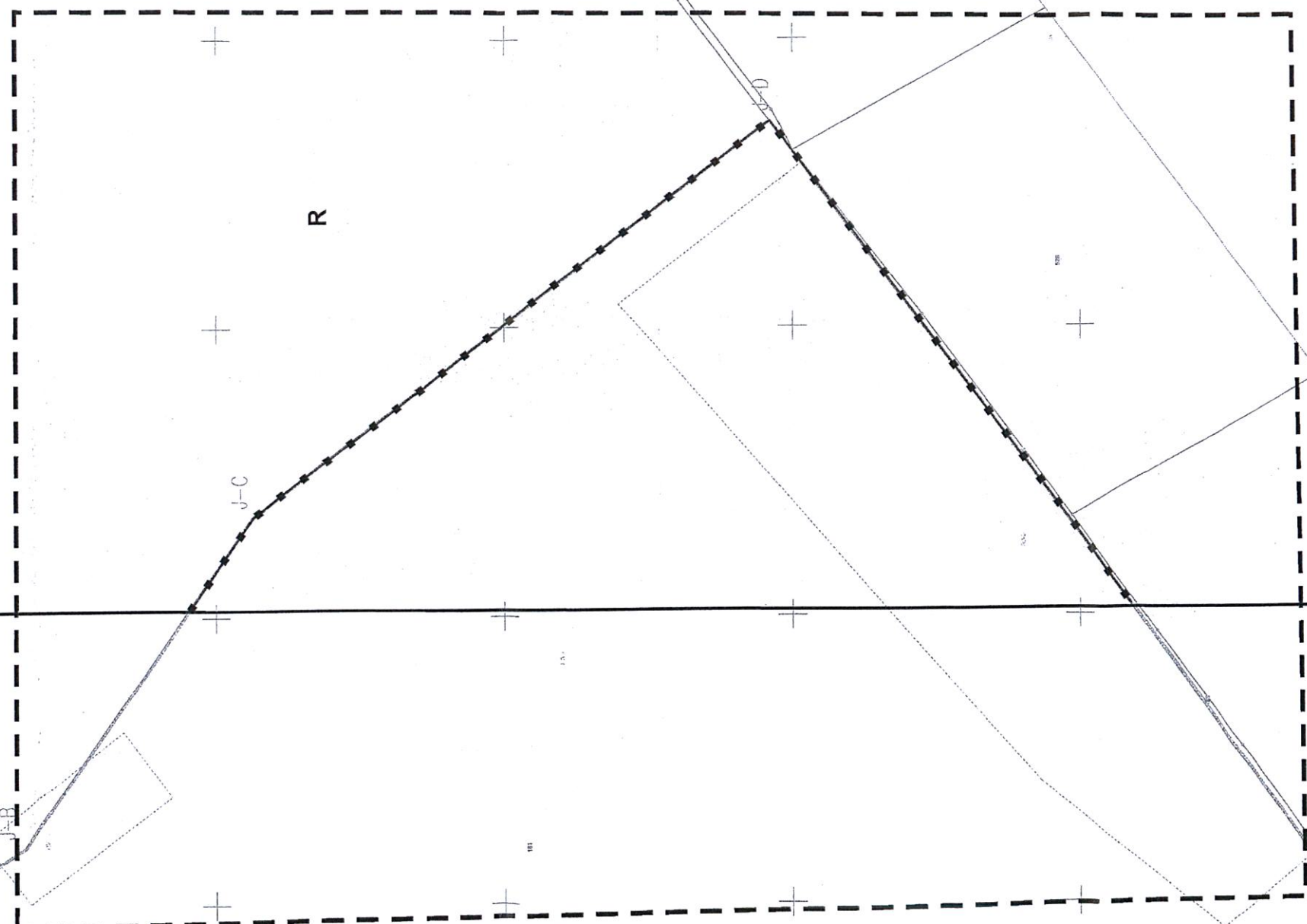
LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM
- GRANICA FUNKCJI TERENU
- TERENY ROLNICZE
- R

Piotr Ulrich
mgr inż.

posiada kwalifikację do wykonywania zadań urbanistycznych
na trybunale RP uzyskaną na podstawie ustawy z dnia
15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów,
inżynierów budownictwa oraz landscapek

ARKUSZ 1
ARKUSZ 2



ARKUSZ 2

Załącznik 1b
Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy
dla części działek o nr ewid. 181, 143 (obwód Zdzichowice)
położonych w gminie Gorzów Śląski, Pomiejszono

LEGENDA:

---	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
---	GRANICA TERENU OBLĘGŁEGO WPROSZENIA
---	GRANICA TERENU WYKAZANEGO
---	TERENY DRÓG WYKAZANYCH
---	TERENY ROLNICZE
---	LASY
---	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
---	TERENY DRÓG WYKAZANYCH NA PLANIE

Urząd Miejski w Gorzowie Śl.
46-310 Gorzów Śląski
ul. Wojska Polskiego 15
woj. opolskie
NIP 576-12-40-708
tel. 34 358 40 04, 34 350 57 10

Załącznik graficzny do decyzji **Rafał Kotarski**
nr 108/2026
z dnia 14.08.2026

Burmistrz

LEGENDA