

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: **działki nr ewid. 475/3** w obrębie ewid. Gorzów Śląski w gminie Gorzów Śląski, że na żądanie DYNAMIK FILTR Nocoń i Wspólnicy Sp. J., ul. Bór 139, 42-202 Częstochowa została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 116/2026 (znak sprawy: IZP-IV.6730.11.2026.D116) dla inwestycji polegającej na budowie magazynu energii elektrycznej o mocy do 70 MW i pojemności do 280 MWh wraz z infrastrukturą elektroenergetyczną, w tym stacją elektroenergetyczną GPO (VN/Sn) w zabudowie usługowej (magazynowej) na części działki o nr ewid. 480/2 (obręb Gorzów Śląski) położonej w gminie 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 rok 2026.

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: **10 września 2026 r.**

BURMISTRZ
Rafał Kolarski

Gorzów Śląski, dnia 10.09.2026 r.

IZP-IV.6730.11.2026.D116

DECYZJA nr 116/2026 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19 stycznia 2026 r., korekta wniosku 4 maja 2026 r. DYNAMIK FILTR Nocoń i Wspólnicy Sp. J., ul. Bór 139, 42-202 Częstochowa

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
dla części działki o nr ewid. 480/2 (obręb Gorzów Śląski) położonej w gminie Gorzów Śląski,

dla inwestycji obejmującej:
budowę magazynu energii elektrycznej o mocy do 70 MW i pojemności do 280 MWh wraz z infrastrukturą elektroenergetyczną, w tym stacją elektroenergetyczną GPO (WN/Sn) w zabudowie usługowej (magazynowej) na części działki o nr ewid. 480/2 (obręb Gorzów Śląski) położonej w gminie Gorzów Śląski,

określam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu

wyznaczonego na załączniku graficznym nr 1 sporządzonym na mapie w skali 1:500, liniami rozgraniczającymi teren inwestycji pokrywającymi się z granicą terenu objętego wnioskiem

dla inwestycji obejmującej

budowę magazynu energii elektrycznej o mocy do 70 MW i pojemności do 280 MWh wraz z infrastrukturą elektroenergetyczną, w tym stacją elektroenergetyczną GPO (WN/Sn) w zabudowie usługowej (magazynowej) na części działki o nr ewid. 480/2 (obręb Gorzów Śląski) położonej w gminie Gorzów Śląski,

i ustaliam:

rodzaj zabudowy:

- zabudowa usługowa (magazynowa),

oraz funkcję zabudowy:

- 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) linia zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla planowanej inwestycji:

- zgodna z Zał. 1,

2) parametry techniczne oraz zakres przedsięwzięcia projektowanej inwestycji:

- stacja transformatorowa – do 7 sztuk, parametry dla każdej z projektowanej stacji: powierzchnia do 68 m², długość do 17 m, szerokość do 4 m, dach płaski lub jednospadowy lub dwuspadowy, wysokość do 4 m,
- magazyn energii – do 56 sztuk, parametry dla każdego z projektowanego magazynu energii: powierzchnia do 56 m², długość do 14 m, szerokość do 4 m, dach płaski lub jednospadowy lub dwuspadowy, wysokość do 4 m,
- budynek stacji GPO, powierzchnia do 240 m², długość do 20 m, szerokość do 12 m, dach płaski lub dach jednospadowy lub dach dwuspadowy, wysokość do 8 m,
- drogi z placami,
- powierzchnia terenu inwestycji: do 10 700 m²,
- realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 43 ze zm.),

- 3) 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, z późn. 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 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 wypisem z rej. gruntów na dz. nr ewid. 480/2 są następujące grunty: RIVa, RIVb. 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, z późn. zm.) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić
- 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, 426),
- zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- do wniosku dołączono decyzję Burmistrza Gorzowa Śląskiego, znak: SOŚ-V.6220.16.2025 z dnia 29 października 2025 r.,
- realizacja inwestycji – zgodnie z warunkami określonymi w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrza Gorzowa Śląskiego, znak: SOŚ-V.6220.16.2025 z dnia 29 października 2025 r.,
- ochrona przed hałasem zgodna z przepisami odrębnymi,
- jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne, planowaną inwestycję należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
- w przypadku napotkania urządzeń drenarskich Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej), a w przypadku uszkodzenia naprawić lub 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,
- dostęp do inwestycji – poprzez istniejący zjazd z dodatkowej jezdni drogi krajowej nr 42/45 zlokalizowanej na działce nr ewid. 487/1 (obręb Gorzów Śląski), przy czym parametry techniczne zjazdu należy dostosować do potrzeb wynikających z realizacji i użytkowania planowanej inwestycji.
- dostęp do energii elektrycznej – poprzez projektowane przyłącze do sieci, planowane przyłączenie do sieci elektroenergetycznej będzie realizowane w zależności od warunków technicznych przyłączenia – poprzez projektowaną stację elektroenergetyczną GPO (WN/Sn) lub bezpośrednio do sieci SN,
- zaopatrzenie w wodę – brak zapotrzebowania,
- 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. 480/2,
- usytuowanie obiektu w obrębie istniejącej linii napowietrznej średniego i wysokiego 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 29 listopada 2002 r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy (Dz. U. z 2002 r. Nr 217, poz. 1833), Rozporządzenia Ministra Energii z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy urządzeniach energetycznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1830), 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) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1126),
- ustala się obowiązek uzyskania opinii od TAURON Dystrybucja S.A. w zakresie parametrów technicznych istniejącej linii napowietrznej wysokiego napięcia przyjętych przez projektanta do opracowania projektu budowlanego.
- należy uzyskać uzgodnienie branżowe z TAURON Dystrybucja S.A. projektowanej inwestycji względem ewentualnej kolizji z urządzeniami, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem infrastruktury elektroenergetycznej, należy dokonać jej przebudowy lub zabezpieczenia w oparciu o określone przez TAURON Dystrybucja S.A. warunki techniczne usunięcia kolizji sieci elektroenergetycznej.

5. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

1. Na etapie projektu budowlanego należy zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
2. Planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.
3. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości przedmiotowej działki.
4. Projekt techniczny musi uwzględniać warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524, z późn. zm.) oraz 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.).

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. 480/2 nie znajduje się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

DYNAMIK FILTR Nocoń i Wspólnicy Sp. J., ul. Bór 139, 42-202 Częstochowa, w dniu 19 stycznia 2026 r., korekta wniosku 4 maja 2026 r. wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie magazynu energii elektrycznej o mocy do 70 MW i pojemności do 280 MWh wraz z infrastrukturą elektroenergetyczną, w tym stacją elektroenergetyczną GPO (WN/Sn) w zabudowie usługowej (magazynowej) na części działki o nr ewid. 480/2 (obręb Gorzów Śląski) położonej w gminie Gorzów Śląski.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działek określonych we wniosku, ustala się na podstawie rozporządzenia 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 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).

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 21.07.2026 r., znak: OŚR.6123.645.2026,
 - Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kaliszu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, postanowieniem z dnia 29.07.2026 r., znak: PK.ZPU.523.6371.2026.MW
 - Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Oleśnie w drodze milczącej zgody,
 - Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad - Oddziałem w Opolu, postanowieniem z dnia 23.07.2026 r., znak: OOP.Z-3,4351.40.2026.TG
- 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.

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

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, przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tutejszemu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



BURMISTRZ
Rafał Kotarski

Załączniki:

1. Zał. Nr 1 sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500;
2. Analiza funkcji - część tekstowa – zał. Nr 1a;
- część graficzna – zał. Nr 1b.

Otrzymują:

1. DYNAMIK FILTR Nocoń i Wspólnicy Sp. J., ul. Bór 139, 42-202 Częstochowa, (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

Zal. 1
Decyzja o warunkach zabudowy
dla części działki nr ewid. 480/2,
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
— NIEPRZESKACZALNA LINIA ZABUDOWY
DLA PLANOWANEJ INWESTYCJI
Projekt decyzji sporządził:

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

Urząd Miejski w Gorzowie Śl.
46-310 Gorzów Śląski
ul. Wojska Polskiego 15
tel. 71 34 55 70
tel. 71 34 55 710

Załącznik graniczny do decyzji
nr
z dnia

BURMISTRZ
Rafał Kolarski

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA CZĘŚCI
DZIAŁKI NR EWID. 480/2 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE GORZÓW ŚLĄSKI W GMINIE GORZÓW
ŚLĄSKI**

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

1. Podstawa opracowania:

- wniosek inwestora z dnia 19 stycznia 2026 r., korekta wniosku 4 maja 2026 r.,
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.),
- rozporządzenie 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),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 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).

2. Inwestor:

DYNAMIK FILTR Nocoń i Wspólnicy Sp. J., ul. Bór 139, 42-202 Częstochowa

3. Rodzaj inwestycji:

Budowa magazynu energii elektrycznej o mocy do 70 MW i pojemności do 280 MWh wraz z infrastrukturą elektroenergetyczną, w tym stacją elektroenergetyczną GPO (WN/Sn) w zabudowie usługowej (magazynowej) na części działki o nr ewid. 480/2 (obręb Gorzów Śląski) położonej w gminie Gorzów Śląski.

4. Stan faktyczny i prawny terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunki i zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy:

- a) teren inwestycji znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - b) wnioskowana działka jest niezabudowana,
 - c) teren inwestycji nie jest wyposażony w przyłącze wodociągowe i energetyczne. Wody opadowe odprowadzane są na powierzchnię działki nr ewid. 480/2,
 - d) w obszarze analizowanym zlokalizowane są tereny rolnicze, drogi krajowe, tereny zabudowy zagrodowej, tereny przemysłowe, tereny usługowe.
5. 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 wypisem z rej. gruntów na dz. nr ewid. 480/2 są następujące grunty: RIVa, RIVb. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
6. Część graficzną analizy sporządzono na mapie zasadniczej w skali 1:500 z zasobów Starostwa Powiatowego w Oleśnie z zaznaczoną przedmiotową działką i zasięgiem obszaru analizowanego.

WYNIKI ANALIZY

1. Wszystkie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 w zostały łącznie spełnione.
2. Analiza i przepisy odrębne pozwalają na określenie następujących warunków do wydania decyzji administracyjnej:
 - 2.1. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 - sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących 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,**
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla planowanej inwestycji:
 - zgodna z zał. 1,
 - b) parametry techniczne oraz zakres przedsięwzięcia dla planowanej inwestycji:
 - stacja transformatorowa – do 7 sztuk, parametry dla każdej z projektowanej stacji: powierzchnia do 68 m², długość do 17 m, szerokość do 4 m, dach płaski lub jednospadowy lub dwuspadowy, wysokość do 4 m,

- magazyn energii – do 56 sztuk, parametry dla każdego z projektowanego magazynu energii: powierzchnia do 56 m², długość do 14 m, szerokość do 4 m, dach płaski lub jednospadowy lub dwuspadowy, wysokość do 4 m,
- budynek stacji GPO, powierzchnia do 240 m², długość do 20 m, szerokość do 12 m, dach płaski lub dach jednospadowy lub dach dwuspadowy, wysokość do 8 m,
- drogi z placami,
- powierzchnia terenu inwestycji: do 10 700 m²,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25 %,
- realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834, 859, 1847, 1881),
- a) 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),

2.2. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej

- a) poprzez istniejący zjazd z dodatkowej jezdni drogi krajowej nr 42/45 zlokalizowanej na działce nr ewid. 487/1 (obręb Gorzów Śląski), przy czym parametry techniczne zjazdu należy dostosować do potrzeb wynikających z realizacji i użytkowania planowanej inwestycji.

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, planowane przyłączenie do sieci elektroenergetycznej będzie realizowane w zależności od warunków technicznych przyłączenia – poprzez projektowaną stację elektroenergetyczną GPO (WN/Sn) lub bezpośrednio do sieci SN,
- d) zaopatrzenie w wodę – brak zapotrzebowania,
- e) 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,
- f) odprowadzanie pozostałych wód opadowych i roztopowych - na nieutwardzony teren działki nr ewid. 480/2,
- g) zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- h) ochrona przed hałasem zgodna z przepisami odrębnymi.
- i) usytuowanie obiektu w obrębie istniejącej linii napowietrznej średniego i wysokiego 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 29 listopada 2002 r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy (Dz. U. z 2002 r. Nr 217, poz. 1833), Rozporządzenia Ministra Energii z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy urządzeniach energetycznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1830), 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) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1126),
- k) ustala się obowiązek uzyskania opinii od TAURON Dystrybucja S.A. w zakresie parametrów technicznych istniejącej linii napowietrznej wysokiego napięcia przyjętych przez projektanta do opracowania projektu budowlanego.

- l) należy uzyskać uzgodnienie branżowe z TAURON Dystrybucja S.A. projektowanej inwestycji względem ewentualnej kolizji z urządzeniami, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem infrastruktury elektroenergetycznej, należy dokonać jej przebudowy lub zabezpieczenia w oparciu o określone przez TAURON Dystrybucja S.A. warunki techniczne usunięcia kolizji sieci elektroenergetycznej.

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 wypisem z rej. gruntów na dz. nr ewid. 480/2 są następujące grunty: RIVa, RIVb. 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, z późn. zm.),
 - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13, 426),
 - ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292),
 - ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

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

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Planowana inwestycja nie znajduje się w ww. obszarach.

2.7. Zgodnie z art. 61 ust. 2 – przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1

- a) nie stosuje się.

2.8. Zgodnie z art. 61 ust. 3 – przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii

- a) nie stosuje się.

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.

Burmistrz
Rafał Kociński

	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
	GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
	GRANICA PUNKTU TERENU
	TERENY ROLNICZE
	ZABUDOWA ZAGRODOWA
	TERENY DROG PUBLICZNYCH
	ZABUDOWA USŁUGOWA
	ZABUDOWA PRZEMYSŁOWA
	LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
	LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

Piotr Ulrich
mgr inż. *ju*

10.9.2006

BYRMISTRZ
Art Kotarski