

Gorzów Śląski, dnia 14.09.2026 r.

IZP-IV-6730.12.2026.D118

OBWIESZCZENIE

Zgodnie z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz z art. 72 ust. 6 i 6a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670 ze zm.) informuję o wydaniu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji dotyczącej budowy zespołu elektrowni fotowoltaicznych, systemu magazynowania energii oraz 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. 654, 630, 637, 628/2, 629, 655, 653, 639, 631, 642, 643/2 położonych w obrębie Zdziechowice gmina Gorzów Śląski.

W związku z powyższym informuję zainteresowanych o możliwości zapoznania się z treścią decyzji oraz z dokumentacją sprawy. Od dnia 14 września 2026 r. treść decyzji zostaje udostępniona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gorzowie Śląskim na okres 14 dni.

BURMISTRZ
Rafał Kotarski

**DECYZJA nr 118/2026
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 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 22 stycznia 2026 r., data uzupełnienia 18 lutego 2026 r., data uzupełnienia 20 maja 2026 r., data uzupełnienia 1 czerwiec 2026 r. RWE Energie Odnawialne Sp. z o.o., ul. Pl. Rodła 8, 70-419 Szczecin reprezentowana przez pełnomocnika Sylwie Tomporowską, ul. Rondo Daszyńskiego 1, 00-843 Warszawa

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:

dla części działek o nr ewid. 654, 630, 637, 628/2, 629, 655, 653, 639, 631, 642, 643/2 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 (podzielonym na 2 arkusze) 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. 654, 630, 637, 628/2, 629, 655, 653, 639, 631, 642, 643/2 położonych w obrębie Zdziechowice gmina Gorzów Śląski

i ustaliam:

rodzaj zabudowy:

- instalacja odnawialnego źródła energii,

oraz funkcję zabudowy:

- instalacja fotowoltaiczna, magazyny energii

Realizacja zamierzenia wymaga spełnienia następujących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych w zakresie:

1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla planowanej inwestycji:
 - zgodna z Zał. 1,
- 2) ze względu na charakter inwestycji – instalacja odnawialnego źródła energii – nie ustala się wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- 3) parametry techniczne oraz zakres przedsięwzięcia projektowanej inwestycji:
 - realizacja wnioskowanej inwestycji polegać będzie na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 68 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 połączone będą ze sobą za pomocą kabli energetycznych. 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) 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 68 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),
- 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: RIIIb, RIVa, RIVb, RV, RVI, LsVI. Planowana inwestycja nie będzie realizowana na gruntach klasy III oraz na gruntach leśnych. 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 Zdziechowice 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 przyłącza, poprzez projektowaną instalację pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- 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) 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 teren wnioskowanych działek,
- 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.
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, 605, 646) 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:

Wnioskowane działki nie znajdują się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

RWE Energie Odnawialne Sp. z o.o., ul. Pi. Rodła 8, 70-419 Szczecin reprezentowana przez pełnomocnika Sylwie Tomporowską, ul. Rondo Daszyńskiego 1, 00-843 Warszawa w dniu 22 stycznia 2026 r., data uzupełnienia 18 lutego 2026 r., data uzupełnienia 20 maja 2026 r., data uzupełnienia 01 czerwca 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. 654, 630, 637, 628/2, 629, 655, 653, 639, 631, 642, 643/2 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 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).

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 27.07.2026 r., znak: OŚR.6123.654.2026,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kaliszu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w drodze milczącej zgody,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Oleśnie, w drodze milczącej zgody,
- Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Katowicach, postanowieniem z dnia 28.07.2026 r., znak: ES.224.4.155.2026.AS,
- Zarządem Dróg Wojewódzkich w Opolu, postanowieniem z dnia 03.08.2026 r., znak: WD.5121.167.2026.KM
- Powiatowym Zarządem Dróg w Oleśnie, postanowieniem z dnia 04.08.2026 r., znak: PZD.450.173.2026,

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 tutemu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



Burmistrz
Rafał Kotarski

Załączniki:

1. Zał. Nr 1 sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 (podzielony na 2 arkusze);
2. Wyniki analizy - część tekstowa – zał. Nr 1a;
- część graficzna – zał. Nr 1b (podzielona na 6 arkuszy),

Otrzymują:

1. Pełnomocnik - Sylwia Tomporowska, ul. Rondo Daszyńskiego 1, 00-843 Warszawa,
2. *Strony postępowania wg. rodzielnika*
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

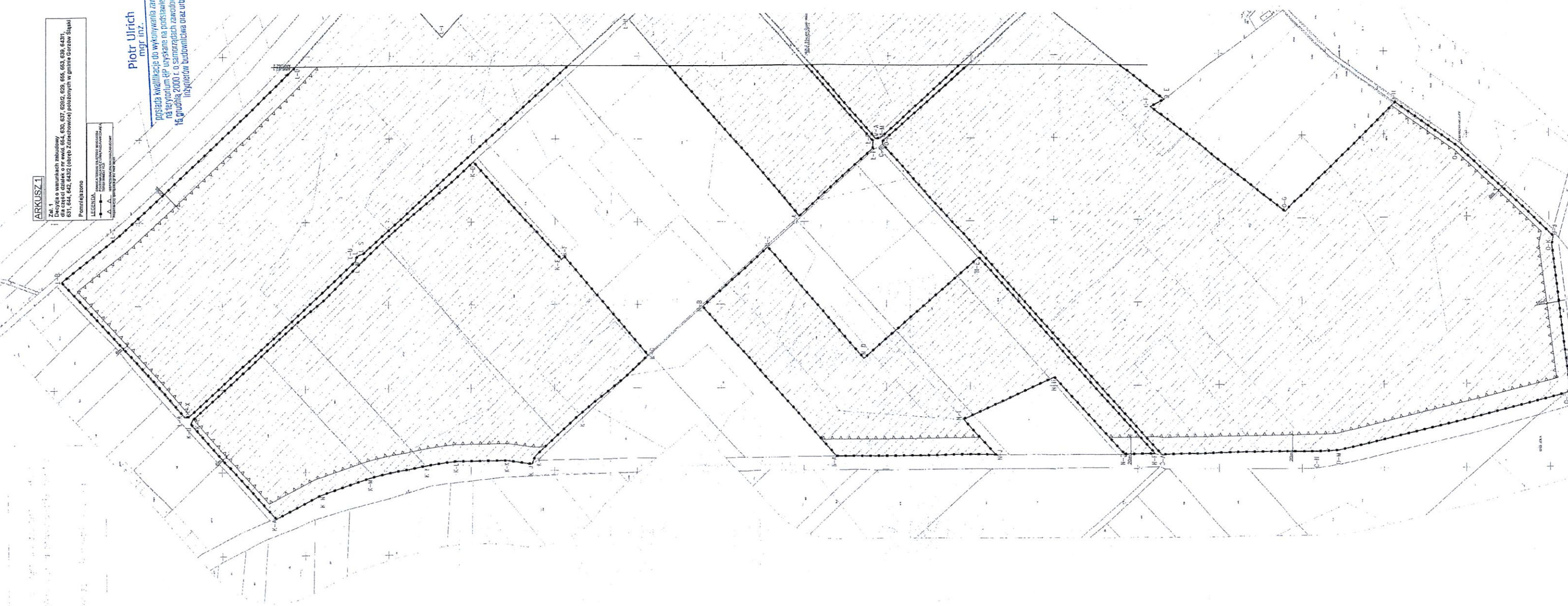
Za 1
Decyzja o warunkach zabudowy
w sprawie wniosku o wydanie
decyzji o warunkach zabudowy
dla terenów położonych w gminie Gorzów Śląski
831, 644, 642, 643Z (obszary Zielonickiej)

Pominięto:

LEGENDA:
--- linia granicy działki
--- linia granicy nieruchomości
--- linia granicy nieruchomości
--- linia granicy nieruchomości

Piotr Ulrich
mgr inż.

posiada kwalifikację do wykonywania zawodniczej
na trybunach RP uzyskaną na podstawie ustawy z dnia
14 grudnia 2001 r. o samorządach zawodowych architektów,
inżynierów budowlanki oraz urbanistów



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 173/2026
z dnia 14.08.2026.....

BURMISTRZ
Rafał Kotarski

ARKUSZ 2

Zal. 1
Decyzja o warunkach zabudowy
dla części działek o nr ewid. 654, 630, 637, 628/2, 629, 655, 653, 639, 643/1,
631, 644, 642, 643/2 (obręb Dziedzicowice) położonych w gminie Gorzów Śląski

Pomniejszono

LEGENDA:
— granica terenu inwestycyjnego
— teren inwestycyjny
— linia rozgraniczająca
— linia zabudowy
— linia zabudowy

Piotr Ulrich
mgr inż.
posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu inżyniera
na trybunale RP uzyskane na podstawie uchwały z dnia
15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów,
inżynierów budownictwa oraz urbanistów

Urząd Miejski w Gorzowie Śl.
46-320 Gorzów Śląski
ul. Wojska Polskiego 15
50-500
NIP 576-12-40-708
tel. 34 359 40 04 / 34 350 57 10

Załącznik graficzny do decyzji
14.09.2026
14.09.2026

Burmistrz
Rafał Kotarski

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

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

2.1. Zgodnie z art. 61 ust 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), 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, 516), 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 68 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 połączone będą ze sobą za pomocą kabli energetycznych. 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) 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 68 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,
 - 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 2024 r. poz. 266, 834, 859, 1847, 1881),
- 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),

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

2.3. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- b) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- c) zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącza, poprzez projektowaną instalację pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- 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 wnioskowanych działek,
- 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.

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 wypisami z rejestru gruntów na wnioskowanych działkach są grunty: RIIb, RIVa, RIVb, RV, RVI, LsVI. Planowana inwestycja nie będzie realizowana na gruntach klasy III oraz na gruntach leśnych. 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 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).

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 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

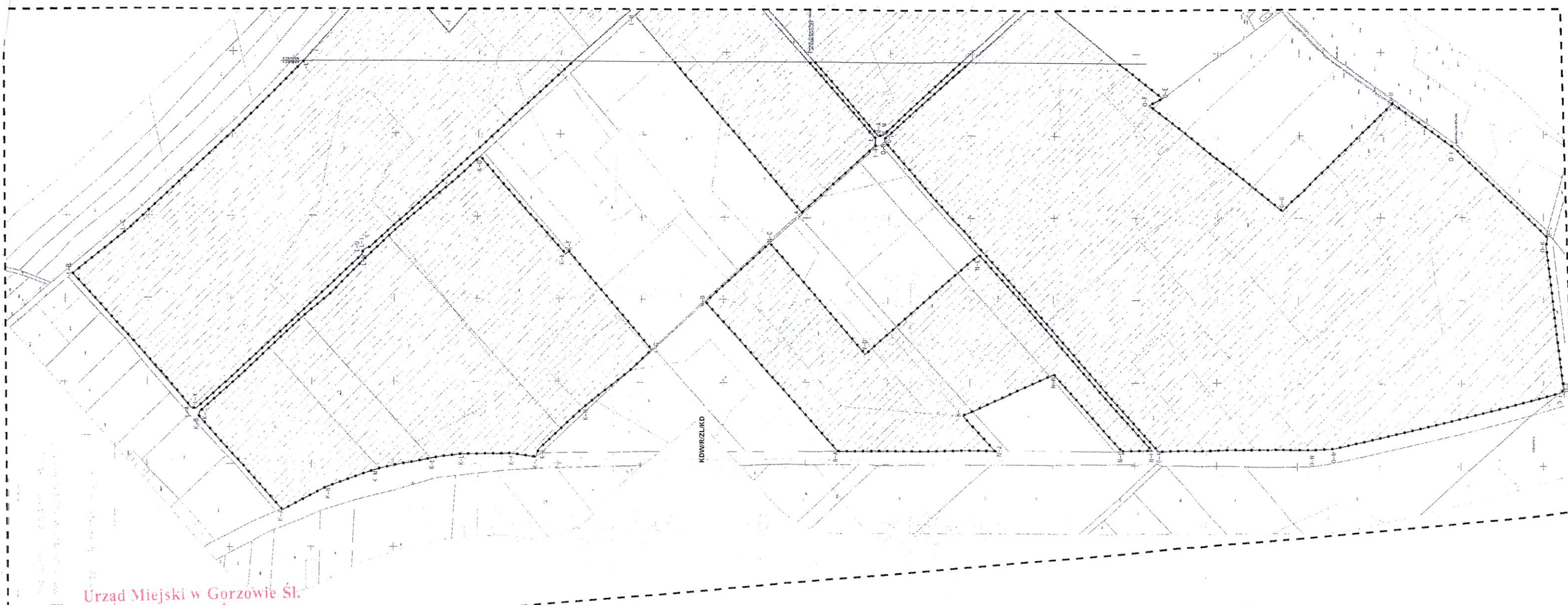
Załącznik 1b

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy dla części działek o nr ewid. 654, 630, 637, 628/2, 629, 655, 653, 639, 643/1, 631, 644, 642, 643/2 (obręb Dziedzichowice) położonych w gminie Gorzów Śląski. Pomniejszono

LEGENDA:

--- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
--- GRANICA TERENU OMIĘGOWANEGO
--- GRANICA FUNKCJI TERENU
--- KDW
--- R
--- ZI
--- KD
--- LASY
--- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
--- TERENY DRÓG KRAJOWYCH

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



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

Załącznik graficzny do decyzji
nr 14.08.2026
z dnia 14.08.2026

BURMISTRZ
Rafał Kotarski

L-X
L-F
M-M
N-J
O-N

ARKUSZ 2

Zal. 1b
Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy
dla części działek o nr ewid. 654, 630, 637, 628/2, 629, 655, 653,
639, 643/1, 631, 644, 642, 643/2 (obręb Zdzichowice) położonych
w gminie Gorzów Śląski, Pomniejszono

LEGENDA:

--- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
--- GRANICA TERENU OLETEGO WNIOSKEM
--- GRANICA FUNKCJI TERENU
--- KDW
--- TERENY DROG WYMIERZONYCH
--- TERENY ROLNICZE
--- LASY
--- TERENY DROG PUBLICZNYCH
--- Tereny o funkcji terenowej

Piotr Ulrich
mgr inż.

posiada kwalifikacje do wykonywania ZP
na trybunach HP uzyskane na podstawie
15 grudnia 2000 r. o samorządach, zawieszonych
Inżynier budowlany

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
r 11/8/2026
dnia 16/01/2026

Burmistrz
Rafał Kotarski