

DECYZJA NR 5/2022

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 64 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 60 ust.1 i art.53 ust.4 pkt 4, 5, 6, 8, 9, 10 i 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021r. poz.741 z późn. zm.) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021r. poz.735)

ustalam

na rzecz Fotowoltaika URBEX Sp. z o. o. z siedzibą w Lubinie, warunki zabudowy

dla inwestycji pod nazwą:

„Przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury technicznej – instalacji fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 417/16 w obrębie 2 miasta Lubina.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.
Obiekt infrastruktury technicznej.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.
- 2.1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.
Inwestycja polega na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki nr 417/16 obręb 2 miasta Lubina, działka w chwili obecnej użytkowana jest jako pole uprawne. Przedmiotowa działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w wyniku czego realizacja inwestycji możliwa jest na podstawie uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Teren planowanego przedsięwzięcia bezpośrednio graniczy z obowiązującą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 68 uchwalonego przez Radę Miejską w Lubinie Uchwałą Nr XXIX/207/21 z dnia 28 września 2021r. Plan został ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Poz. 4704 w dniu 14 października 2021r. Zgodnie z ustaleniami w/w planu rozpatrywana działka nr 417/16 graniczy z pasem drogi 1KDZ o szerokości 30 m, która sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 10MW oraz terenami usługowymi 1UC, na których wyznaczona została nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od pasa drogowego wyznaczonej w planie drogi KDZ.
- 2.2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ładu przestrzennego.
 - 2.2.1. Inwestycję należy prowadzić zgodnie z wymogami:
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz.716 z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326),
 - rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007r. w/s szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93 poz. 623 z późn. zm.).
 - 2.2.2. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz jej elementy:
 - całkowita powierzchnia terenu przeznaczona pod inwestycję – ok. 20,3 ha (zgodnie z Załącznikiem 1),
 - moc instalacji – do 14 MW,
 - panele fotowoltaiczne na stelażach naziemnych, mocowanych w ziemi na głębokość do 2 m, bez konieczności wzmocnienia konstrukcji betonem, stelaże poszczególnych modułów będą ustawione równolegle do siebie,
 - moc jednostkowa modułu – minimum 300 Wp,
 - wymiary pojedynczego panelu: szerokość: 0,7-1,5 m; wysokość: 1,5-2,4 m,
 - panele mono/polikrystaliczne,
 - liczba paneli: około 25 924 sztuk,
 - powierzchnia modułów do około 52000 m²,
 - maksymalna wysokość rzędu paneli – do 5 m.n.p.t.,
 - odległość pomiędzy rzędami paneli fotowoltaicznych: 2-11 m,
 - panele nachylone względem powierzchni terenu pod kątem do 20-40°,
 - kontenerowa stacja transformatorowa z możliwością magazynowania energii (do 14 szt.), o pow. zabudowy do 30,0 m² każda,
 - inwertery prądu (w liczbie do 130 sztuk o łącznej mocy około 13800 kW AC),
 - sieci energetyczne nN, SN,

- okablowanie po stronie DC (prąd stały) – pomiędzy inwerterami, a panelami PV,
- okablowanie po stronie AC (prąd zmienny) – pomiędzy inwerterami, a daną stacją transformatorową,
- w budynku stacji będą znajdowały się: rozdzielnia SN (średniego napięcia), rozdzielnia nN (niskiego napięcia), transformator oraz (opcjonalnie) inwerter; energia elektryczna poprzez transformator będzie transportowana z niskiego napięcia na średnie napięcie i oddawana do sieci poprzez układ pomiarowo-rozliczeniowy w stacji transformatorowej; każda ewentualna stacja zostanie posadowiona bezpośrednio w wykopie na płycie betonowej i/ oraz podsypce piaskowo-żwirowej; do stacji poniżej poziomu gruntu zostaną wprowadzone kable strony AC nN instalacji oraz kabel średniego napięcia łączący instalację z siecią energetyki zawodowej (OSD),
- ogrodzenie ażurowe o wysokości min. 2 m.n.p.t., w którym będzie znajdowała się brama skonstruowana ze stalowych, ocynkowanych słupów,
- system monitoringu pracy instalacji, zasilania i sterowania, kamery, elementy ochrony przed zniszczeniem i włamaniem (czujniki alarmowe).

2.2.3. Linia zabudowy:

- lokalizacja wszystkich elementów inwestycji, tj. instalacji fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą techniczną, w odległości od granicy z sąsiednimi działkami – zgodnie z przepisami odrębnymi, nie wyznaczono nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy.

2.2.4. Szerokość elewacji frontowej kontenerowej stacji transformatorowej: do 6 m.

2.2.5. Wysokość zabudowy mierzona w kalenicy dachu: do 3,5 m.

2.2.6. Liczba kondygnacji dla zabudowy kubaturowej: 1 nadziemna.

2.2.7. Geometria dachu kontenerowej stacji transformatorowej: dowolna forma dachu.

2.2.8. Należy zachować normatywne odległości placu budowy i zabudowy docelowej od granic działek, od zabudowy na sąsiednich działkach oraz od istniejącej linii energetycznej 110 kV.

2.2.9. W przypadku kolizji z istniejącymi drzewami (także z systemem korzeniowym) - obowiązują przepisy szczególne. W pobliżu drzew wykopy wykonywać ręcznie.

2.2.10. W przypadku kolizji z istniejącymi urządzeniami lub sieciami infrastruktury technicznej projekt budowlany należy uzgodnić z adekwatnym przedsiębiorstwem.

2.2.11. Należy nie dopuścić do zanieczyszczenia gruntu poprzez wyciek olejów, czy substancji ropopochodnych z maszyn budowlanych.

2.2.12. W przypadku realizacji ogrodzenia winno ono nie stwarzać zagrożenia dla ludzi i zwierząt.

2.2.13. Ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia projektowanych obiektów budowlanych na zasadach określonych w przepisach szczególnych (rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w/s ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych – Dz.U. 2012r. poz.463).

2.2.14. Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami (rozporządzenie Ministra Rozwoju z 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020r. poz.1609).

2.2.15. Projekt budowlany należy w miarę potrzeb uzgodnić pod względem:

- zgodności z wymogami ochrony przeciwpożarowej (§ 2 i 4 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w/s uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej Dz.U. z 2015r. poz.2117),
- zgodności z wymaganiami higienicznymi i zdrowotnymi (art. 3 ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej – Dz.U. z 2021 r. poz.195),
- wymogów określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020 r. poz.1219 z późn. zm.),
- projektowanych sieci uzbrojenia terenu ze Starostą – ZUDP (art. 27 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne Dz.U. z 2020 r. poz.2052 z późn. zm.).

2.3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

2.3.1. Właścicielem działki nr 417/16 obręb 2 miasta Lubina o pow. 20,3069 ha jest osoba fizyczna. Ustaleniami niniejszej decyzji objęto całą działkę obejmującą grunty orne klasy RIIIa, RIIIb i RIVa oraz grunty klasy S-RIIIa, S-RIIIb i S-RIVa oznaczone jako sad. W zakresie ochrony gruntów rolnych – projekt decyzji został uzgodniony przez Starostę Powiatu Lubińskiego w trybie art.53 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postanowieniem Nr DAN.673.64.2021 z dnia 13.12.2021r, z którego wynika iż przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać zezwolenie na wyłączenie przedmiotowego gruntu z produkcji rolniczej.

2.3.2. Nie występują ustalenia planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody.

2.3.3. Nie występują potrzeby ochrony środowiska o których mowa w szczególności w art.73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz.1973 z późn. zm.).

2.3.4. Projekt decyzji został przesłany celem uzgodnienia z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska we Wrocławiu. Pismem Nr WPN.612.909.2021.AP z dnia 15.12.2021r. poinformowano iż planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie znajdującym się poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021r poz. 1098), w związku z tym nie podlega uzgodnieniu z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.

2.3.5. Projekt decyzji został przesłany celem uzgodnienia z Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu. Pismem Nr WR.RPP.611.1908.2021.ms z dnia 15.12.2021r. przesłano decyzję Nr 566/RPP/WZ-1908/2021 umarzającą postępowanie administracyjne w zakresie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia, ponieważ planowana inwestycja nie będzie prowadzona na obszarach szczególnie zagrożenia powodzi.

2.3.6. W związku z występowaniem udokumentowanych złóż kopalin oraz udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych Subzbiornik Nr 316 projekt decyzji uzgodniono z właściwym organem administracji geologicznej tj. Ministerstwem Klimatu i Środowiska w Warszawie w trybie art.53 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie wniesiono uwag w ustawowym terminie, przyjęto milczącą zgodą.

2.3.7. Projektowana inwestycja leży w granicach terenu górniczego „Lubin-Małomice”. W związku z powyższym wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji do Okręgowego Urzędu Górniczego we Wrocławiu oraz przesłano wnioski od wiadomości do KGHM Polska Miedź SA, Oddział Zakłady Górnicze Lubin. Pismem Nr KL.TMi.6312.2021 z dnia 16.12.2021r. oraz postanowieniem Nr WRO.5121.166.2021.KK z dnia 27.12.2021r. uzyskano informację o wpływach eksploatacji górniczej, zawierającą przewidywane czynniki geologiczno-górnicze, które należy uwzględnić przy projektowaniu przedmiotowej inwestycji.

1. Wpływy eksploatacji górniczej kat. II (druga) terenu górniczego o parametrach:

- odkształcenie poziome $E_{\max} = -2,0 \div 1,3$ [mm/m]
- nachylenie $T_{\max} \leq 3,4$ [mm/m]
- promień krzywizny $R_{\min} \geq 98$ [km]
- osiadanie w wyniku eksploatacji projektowanej $W_p = 1,30$ [m]

2. Wpływy dynamiczne:

Planowana inwestycja znajduje się w zasięgu wpływów dynamicznych II strefy sejsmicznej LGOM, dla której prognozowane wielkości parametrów drgań podłoża gruntowego wynoszą:

- maksymalne wypadkowe przyspieszenie drgań poziomych w paśmie częstotliwości do 10 Hz, $PGA_{H10} = 500$ mm/s²
- maksymalna wypadkowa amplituda prędkości drgań poziomych, $PGV_{H_{\max}} = 20$ mm/s.

2.3.8. Zgodnie z § 3 ust.1 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839), do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się:

„zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a

W przypadku przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – wydawanej na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.72 ust.1 pkt.3 ustawy jw.). Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko stwierdza organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Na wniosek Inwestora z dnia 22.06.2021 r. pismem Nr GG.VII.6220.7.2021 z dnia 30.06.2021r. zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 417/16 w obrębie 2 miasta Lubina.

Na podstawie przedłożonych przez Inwestora dokumentów, ustalono, iż planowane zamierzenie inwestycyjne – jako zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi należy do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w §3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz.1839). W związku z powyższym przedsięwzięcie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z art.63 ust.1 oraz art.64 ust.1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, stwierdza w drodze postanowienia organ właściwy do wydania decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych przedsięwzięcia, po zasięgnięciu opinii lub uzgodnieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lubinie oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu.

Pismem Nr GG.VII.6220.7.2021 z dnia 14.07.2021 zwrócono się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o wydanie opinii czy konieczne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie Elektrowni Fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, planowanego na terenie działki nr 417/16 w obrębie 2 miasta Lubina. Regionalny Dyktor Ochrony Środowiska we Wrocławiu pismem znak: WOOŚ.4220.515.2021.AS.1 z dnia 30.07.2021 r. wezwał do złożenia wyjaśnień do Karty informacyjnej przedmiotowego przedsięwzięcia. Pismem z dnia 06.08.2021 Spółka Fotowoltaika URBEX złożyła wyjaśnienia do KIP sporządzonej dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Po ponownym przeanalizowaniu dokumentacji przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu wskazał on, że dla planowanego przedsięwzięcia **nie istnieje konieczność przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.**

Pismem Nr GG.VII.6220.7.2021 z dnia 14.07.2021 zwrócono się do Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu o wydanie opinii czy konieczne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie Elektrowni Fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, planowanego na terenie działki nr 417/16 w obrębie 2 miasta Lubina. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - Dyktor Zarządu Zlewni we Wrocławiu wskazał iż **nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.**

Pismem Nr GG.VII.6220.7.2021 z dnia 14.07.2021 zwrócono się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lubinie o wydanie opinii czy konieczne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie Elektrowni Fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, planowanego na terenie działki nr 417/16 w obrębie 2 miasta Lubina. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lubinie **nie zajął stanowiska w ustawowym terminie, przyjęto brak zastrzeżeń.**

W dniu 28.10.2021r. Prezydent Miasta Lubina wydał Decyzję Nr 216/2021 stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie Elektrowni Fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą planowanego na działce nr 417/16 obręb 2 miasta Lubina, określając jednocześnie warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

1. Prace prowadzone w ramach planowanej inwestycji mogą być realizowane wyłącznie z użyciem sprawnego technicznie sprzętu, spełniającego odpowiednie standardy jakościowe i techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych i innych.
2. W pobliżu prowadzenia robót, zaplecze budowy należy wyznaczyć na utwardzonej i uszczelnionej nawierzchni, wyposażać w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnie rozlanych substancji ropopochodnych bądź innych. Wszelkie miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną powinny być okresowo (do czasu zakończenia budowy) wyścielone materiałami izolacyjnymi.
3. W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekami, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie należy przekazać do utylizacji jako odpad niebezpieczny. W przypadku zanieczyszczenia gruntu należy niezwłocznie zebrać warstwę zanieczyszczoną w celu ochrony przed infiltracją do poziomu wodonośnego i uzupełnić grunt do pierwotnego poziomu.
4. Obsługę pojazdów i maszyn związaną z użyciem substancji płynnych można prowadzić na zapleczu budowy pod warunkiem wyposażenia go w szczelną nawierzchnię zabezpieczającą środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.
5. W przypadku stwierdzenia awarii sprzętu budowlanego jego pracę należy niezwłocznie przerwać, a ewentualne wycieki płynów eksploatacyjnych należy gromadzić w szczelnych pojemnikach ustawionych pod maszynami; do czasu odtransportowania do miejsca serwisowania uszkodzony sprzęt należy umieścić na terenie zaplecza budowy.
6. Odpady inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach, kontenerach, ustawionych w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych, a następnie przekazać uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.
7. Ewentualne odpady niebezpieczne magazynować w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów, zlokalizowanych w wyznaczonym, ogrodzonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych. Odpady niebezpieczne przekazywać uprawnionym odbiorcom, a miejsca ich magazynowania oznaczyć i zabezpieczyć przed wstępem osób nieupoważnionych.

8. W przypadku konieczności zastosowania transformatorów olejowych w przedmiotowej instalacji, zastosować zabezpieczenia np. w postaci mis olejowych czy innych rozwiązań, które w pełni zabezpieczą środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.
 9. W razie konieczności czyszczenia paneli, używać wody zdemineralizowanej, przyjaznej środowisku. Techniki mycia paneli muszą być przyjazne dla środowiska i całkowicie dla niego bezpieczne.
 10. W przypadku odkrycia podczas prac budowlanych na terenie przedsięwzięcia sieci drenażowej, fakt ten należy zgłosić do spółki wodnej działającej na terenie gminy lub do związku spółek wodnych. W przypadku uszkodzenia drenażu koniecznym będzie wykonanie przebudowy istniejącego systemu drenażowego w sposób umożliwiający jego dalsze działanie. Prace należy przeprowadzać pod nadzorem inspektora z odpowiednimi uprawnieniami.
 11. Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej, w godzinach 6:00-22:00,
 12. Plac budowy wyposażać w sorbenty służące do neutralizowania i usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych.
 13. Przed rozpoczęciem prac budowlanych, w terminie od 1 marca do 31 sierpnia przeprowadzić kontrolę z udziałem specjalisty ornitologa, który dokona oglądu terenu inwestycji pod kątem występowania gniazd i miejsc bytowania chronionych gatunków ptaków, a w sytuacji stwierdzenia ich występowania wskaże dopuszczalny termin prowadzenia prac. W pozostałym okresie (od 1 września do końca lutego) ww. nadzór nie jest wymagany.
 14. Pomiędzy ogrodzeniem inwestycji a krzewami tarniny *Prunus spinosa* zlokalizowanymi wzdłuż południowej i południowo-wschodniej granicy działki inwestycyjnej pozostawić pas buforowy wolny od zabudowy o szerokości minimum 3 m.
 15. Brzegi wykopów powstałych podczas wykonywania prac wyprofilować w odpowiedni sposób, umożliwiającą wydostanie się z nich drobnych zwierząt m.in. małych ssaków, płazów i gadów.
 16. W trakcie realizacji inwestycji, na bieżąco kontrolować wykopy oraz inne miejsca mogące stanowić pułapki dla zwierząt, m.in. małych ssaków, płazów i gadów, a znajdujące się w nich zwierzęta niezwłocznie odławiać i wypuszczać poza obszar inwestycji, przy czym ostatnią kontrolę obecności zwierząt przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
 17. Pomiędzy dolną krawędzią ogrodzenia inwestycji a powierzchnią ziemi pozostawić wolną przestrzeń o wysokości minimum 15 cm.
 18. Nie stosować stałego oświetlenia nocnego.
 19. Panele fotowoltaiczne wyposażać w powłoki antyrefleksyjne.
 20. Po zakończeniu realizacji inwestycji do odtworzenia zniszczonych powierzchni wykorzystać mieszanek traw i roślin zielonych właściwych siedliskowo, rodzimego pochodzenia.
 21. Koszenie roślinności niskiej na etapie eksploatacji przedsięwzięcia rozpoczynać od środka farmy i kierować się stopniowo ku jej brzegom.
- 2.4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.
Na terenie inwestycji nie stwierdzono obiektów ani obszarów objętych ochroną konserwatorską. Inwestycję należy realizować w zgodzie z art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Dz. U. z 2021r. poz.710 z późn. zm.). W razie odkrycia, w trakcie prac ziemnych, obiektów nieruchomych bądź ruchomych zabytków archeologicznych (bądź przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami), należy niezwłocznie powiadomić Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu; w tym przypadku pojęte zostaną ratownicze badania wykopaliskowe, prowadzone przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 2.5. Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 2.5.1. Komunikacja.
Inwestycja będzie prowadzona w granicach działki nr 417/16 obr. 2 miasta Lubina. Działka nr 417/16 posiada dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr 376 stanowiącą drogę gruntową. Projekt decyzji został uzgodniony z Zarządcą Drogi Urzędu Miejskiego w Lubinie postanowieniem Nr IN-R.7211.8.151.2021 z dnia 23.12.2021r. Projektowana inwestycja winna spełniać wymogi:
- ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.),
 - rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 2016r. poz.124 z późn. zm.).
- Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej. Tym samym planowana inwestycja jako urządzenia infrastruktury technicznej, nie wymaga dostępu do drogi publicznej.
Z uwagi na położenie planowanej inwestycji w odległości około 2.4 km od granicy lotniska projekt decyzji został uzgodniony z Urzędem Lotnictwa Cywilnego – nie wniesiono uwag w ustawowym terminie, przyjęto milczącą zgodą.

2.5.2. Infrastruktura techniczna:

- projektowana inwestycja nie wymaga przyłączenia do sieci wodociągowo – kanalizacyjnej ani gazowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i/lub projektowanych linii napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych 20 kV i 0,4 kV oraz kontenerowych stacji transformatorowych, zabezpieczających potrzeby w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przedmiotowego obiektu po określeniu w trybie przewidzianym w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w/s szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93 poz. 623) warunków przyłączenia i ich zrealizowaniu na podstawie zawartej umowy o przyłączenie, w sposób szczegółowy opisującej obowiązki stron, terminy jej realizacji oraz sposób finansowania oparty na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz.741 z późn. zm.),
- w obrębie terenu inwestycji zlokalizowane są istniejące sieci dystrybucyjne energii elektrycznej w postaci linii napowietrznej WN 110 kV:
 1. Wzdłuż przebiegu istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej WN 110 kV, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 40 m (po 20 m po każdej ze stron od osi linii).
 2. Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia.
 3. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.
 4. Pas technologiczny nie jest równoznaczny z pasem określonym na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, który wyznacza się w oparciu o inne przepisy.
 5. W przypadkach :
 - a) Projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasie technologicznym,
 - b) Planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów, mniejszej niż 20 m (w przypadku linii WN 110 kV), należy dokonać uzgodnienia branżowego z właścicielem linii, w szczególności w przypadku planowania budowy, przebudowy lub remontu obiektu.

Projekt decyzji został zaopiniowany przez TAURON Dystrybucja S.A. w Legnicy pismem Nr TD/OLG/OMR/2021-12-10/0000002 z dnia 10.12.2021r. – nie wniesiono uwag; oraz przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne – Zachód S.A w Poznaniu pismem Nr DE-DSP-DUP-WEP.7070.1.621.2021.2 z dnia 07.12.2021r., w którym wskazano iż na przedmiotowym obszarze nie znajdują się obiekty elektroenergetycznej sieci przesyłowej 220kV i 400kV eksploatowane przez PSE S. A.

- niedopuszczalnym jest naruszenie stosunków wodnych (ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne – Dz.U. z 2021 r. poz.624 z późn. zm.).

2.6. Ustalenia wymagań ochrony interesów osób trzecich.

- 2.6.1. Nie występuje potrzeba ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej i możliwości korzystania ze środków łączności.
- 2.6.2. W przypadku, kiedy realizacja inwestycji może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów – należy dokonać uzgodnień z ich właścicielami.
- 2.6.3. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości inwestora.
- 2.6.4. Roboty budowlane realizować zgodnie z przepisami podyktowanymi rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr 47 poz.401), w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr 120 poz.1126), w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- 2.6.5. Na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględnić całość warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewnić ochronę interesów osób trzecich, respektując wymagania określone w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
- 2.7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie. Nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające - wg Załącznika do Decyzji.

UZASADNIENIE FAKTYCZNE

W dniu 10 listopada 2021 r. Fotowoltaika URBEX z siedzibą w Lubinie, przy ul. Odrodzenia 35, w imieniu której występuje Pan Radosław Szyliński zamieszkały w Bogatyni, przy ul. 3-Maja 2 wystąpiła do Urzędu Miejskiego w Lubinie z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: „Przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury technicznej – instalacji fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 417/16 w obrębie 2 miasta Lubina.

Pismem GG.XVI.6730.6.2021 z dnia 22 listopada 2021 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy składający się z części tekstowej, załączników graficznych pomniejszonych do formatu A3, analizy o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz.741 z późn. zm.) – został przekazany:

- przy piśmie GG.XVI.6730.6.2.2021 z dnia 24 listopada 2021 r. – wybranym organom celem zaopiniowania w zakresie infrastruktury technicznej,
- przy piśmie GG.XVI.6730.6.1.2021 z dnia 24 listopada 2021 r. – Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Ministrowi Klimatu i Środowiska w Warszawie, Okręgowemu Urzędowi Górniczem we Wrocławiu, Starostwu Powiatowemu w Lubinie, Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego w Warszawie, Państwowemu Gospodarstwu Wodnemu Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, Zarządcy Drogi Urzędu Miejskiego (Wydział Infrastruktury) – celem uzgodnienia.

UZASADNIENIE PRAWNE

Zgodnie z przedłożonym wnioskiem inwestycja ma polegać na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 14MW wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 417/16 obręb 2 miasta Lubina.

Na podstawie art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz.741 z późn. zm.) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia w drodze decyzji – warunków zabudowy.

Dla terenu działki nr 417/16 obręb 2 miasta Lubina nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a więc przedmiotowe zadanie wymaga decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Na podstawie art. 61 ust.1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie, w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów i cech wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem zapisu ust.5 który stanowi iż warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli, wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a investorem),
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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.

Planowana na terenie działki nr 417/16 w obrębie 2 miasta Lubina inwestycja, spełnia warunki wymienione w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 oraz pozostaje w zgodzie z przepisami odrębnymi.

POUCZENIE

1. Na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz.741 z późn. zm.):
 - 1.1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust.2).
 - 1.2. W przypadku wystąpienia skutków realizacji inwestycji, o których mowa w art.36 – Inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę ponosi skutki roszczeń, o których mowa w art.36 ust. 1 i 3 (art.63 ust.3).
 - 1.3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4).
 - 1.4. Prezydent może przenieść niniejszą decyzję na rzecz innego wnioskodawcy na warunkach określonych w art. 63 ust. 5.
 - 1.5. Prezydent stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - dla terenu objętego decyzją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż warunki określone w decyzji, z zastrzeżeniem art. 65 ust. 2.
2. Od niniejszej decyzji służy Stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Legnicy, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lubina, w terminie 14 dni od daty doręczenia.

3. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

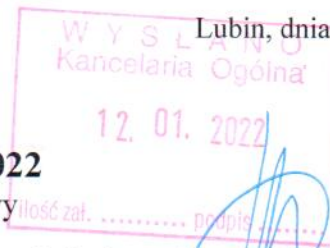
1. Kopia mapy zasadniczej, skala 1:2000.
2. Wyniki analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021r. poz.741 z późn. zm.).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. a/a

Do wiadomości:

1. Strony postępowania
2. Starostwo Powiatowe w Lubinie, ul. Jana Kilińskiego 12b, 59-300 Lubin



DECYZJA NR 5/2022

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 64 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 60 ust. 1 i art. 53 ust. 4 pkt 4, 5, 6, 8, 9, 10 i 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021r. poz. 735)

ustalam

na rzecz Fotowoltaika URBEX Sp. z o. o. z siedzibą w Lubinie,

warunki zabudowy

dla inwestycji pod nazwą:

**„Przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury technicznej – instalacji fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”
na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 417/16 w obrębie 2 miasta Lubina.**

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.

Obiekt infrastruktury technicznej.

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

2.1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Inwestycja polega na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki nr 417/16 obręb 2 miasta Lubina, działka w chwili obecnej użytkowana jest jako pole uprawne. Przedmiotowa działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w wyniku czego realizacja inwestycji możliwa jest na podstawie uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Teren planowanego przedsięwzięcia bezpośrednio graniczy z obowiązującą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 68 uchwalonego przez Radę Miejską w Lubinie Uchwałą Nr XXIX/207/21 z dnia 28 września 2021r. Plan został ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Poz. 4704 w dniu 14 października 2021r. Zgodnie z ustaleniami w/w planu rozpatrywana działka nr 417/16 graniczy z pasem drogi 1KDZ o szerokości 30 m, która sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 10MW oraz terenami usługowymi IUC, na których wyznaczona została nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od pasa drogowego wyznaczonej w planie drogi KDZ.

2.2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ładu przestrzennego.

2.2.1. Inwestycję należy prowadzić zgodnie z wymogami:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326),
- rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007r. w/s szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93 poz. 623 z późn. zm.).

2.2.2. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz jej elementy:

- całkowita powierzchnia terenu przeznaczona pod inwestycję – ok. 20,3 ha (zgodnie z Załącznikiem 1),
- moc instalacji – do 14 MW,
- panele fotowoltaiczne na stelażach naziemnych, mocowanych w ziemi na głębokość do 2 m, bez konieczności wzmacniania konstrukcji betonem, stelaże poszczególnych modułów będą ustawione równolegle do siebie,
- moc jednostkowa modułu – minimum 300 Wp,
- wymiary pojedynczego panelu: szerokość: 0,7-1,5 m; wysokość: 1,5-2,4 m,
- panele mono/polikrystaliczne,
- liczba paneli: około 25 924 sztuk,
- powierzchnia modułów do około 52000 m²,
- maksymalna wysokość rzędu paneli – do 5 m.n.p.t.,
- odległość pomiędzy rzędami paneli fotowoltaicznych: 2-11 m,
- panele nachylone względem powierzchni terenu pod kątem do 20-40°,
- kontenerowa stacja transformatorowa z możliwością magazynowania energii (do 14 szt.), o pow. zabudowy do 30,0 m² każda,
- inwertery prądu (w liczbie do 130 sztuk o łącznej mocy około 13800 kW AC),
- sieci energetyczne nN, SN,

Odebrano 12.01.2022

K. Nowak

- okablowanie po stronie DC (prąd stały) – pomiędzy inwerterami, a panelami PV,
- okablowanie po stronie AC (prąd zmienny) – pomiędzy inwerterami, a daną stacją transformatorową,
- w budynku stacji będą znajdowały się: rozdzielnia SN (średniego napięcia), rozdzielnia nN (niskiego napięcia), transformator oraz (opcjonalnie) inwerter; energia elektryczna poprzez transformator będzie transportowana z niskiego napięcia na średnie napięcie i oddawana do sieci poprzez układ pomiarowo-rozliczeniowy w stacji transformatorowej; każda ewentualna stacja zostanie posadowiona bezpośrednio w wykopie na płycie betonowej i/ oraz podsypce piaskowo-żwirowej; do stacji poniżej poziomu gruntu zostaną wprowadzone kable strony AC nN instalacji oraz kabel średniego napięcia łączący instalację z siecią energetyki zawodowej (OSD),
- ogrodzenie ażurowe o wysokości min. 2 m.n.p.t., w którym będzie znajdowała się brama skonstruowana ze stalowych, ocynkowanych słupów,
- system monitoringu pracy instalacji, zasilania i sterowania, kamery, elementy ochrony przed zniszczeniem i włamaniem (czujniki alarmowe).

2.2.3. Linia zabudowy:

- lokalizacja wszystkich elementów inwestycji, tj. instalacji fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą techniczną, w odległości od granicy z sąsiednimi działkami – zgodnie z przepisami odrębnymi, nie wyznaczono nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy.

2.2.4. Szerokość elewacji frontowej kontenerowej stacji transformatorowej: do 6 m.

2.2.5. Wysokość zabudowy mierzona w kalenicy dachu: do 3,5 m.

2.2.6. Liczba kondygnacji dla zabudowy kubaturowej: 1 nadziemna.

2.2.7. Geometria dachu kontenerowej stacji transformatorowej: dowolna forma dachu.

2.2.8. Należy zachować normatywne odległości placu budowy i zabudowy docelowej od granic działek, od zabudow. na sąsiednich działkach oraz od istniejącej linii energetycznej 110 kV.

2.2.9. W przypadku kolizji z istniejącymi drzewami (także z systemem korzeniowym) - obowiązują przepisy szczególne. W pobliżu drzew wykopy wykonywać ręcznie.

2.2.10. W przypadku kolizji z istniejącymi urządzeniami lub sieciami infrastruktury technicznej projekt budowlany należy uzgodnić z adekwatnym przedsiębiorstwem.

2.2.11. Należy nie dopuścić do zanieczyszczenia gruntu poprzez wyciek olejów, czy substancji ropopochodnych z maszyn budowlanych.

2.2.12. W przypadku realizacji ogrodzenia winno ono nie stwarzać zagrożenia dla ludzi i zwierząt.

2.2.13. Ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia projektowanych obiektów budowlanych na zasadach określonych w przepisach szczególnych (rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w/s ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych – Dz.U. 2012r. poz.463).

2.2.14. Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami (rozporządzenie Ministra Rozwoju z 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020r. poz.1609).

2.2.15. Projekt budowlany należy w miarę potrzeb uzgodnić pod względem:

- zgodności z wymogami ochrony przeciwpożarowej (§ 2 i 4 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w/s uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej Dz.U. z 2015r. poz.2117),
- zgodności z wymaganiami higienicznymi i zdrowotnymi (art. 3 ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej – Dz.U. z 2021 r. poz.195),
- wymogów określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020 r. poz.1219 z późn. zm.),
- projektowanych sieci uzbrojenia terenu ze Starostą – ZUDP (art. 27 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne Dz.U. z 2020 r. poz.2052 z późn. zm.).

2.3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

2.3.1. Właścicielem działki nr 417/16 obręb 2 miasta Lubina o pow. 20,3069 ha jest osoba fizyczna. Ustaleniami niniejszej decyzji objęto całą działkę obejmującą grunty orne klasy RIIIa, RIIIb i RIVa oraz grunty klasy S-RIIIa, S-RIIIb i S-RIVa oznaczone jako sad. W zakresie ochrony gruntów rolnych – projekt decyzji został uzgodniony przez Starostę Powiatu Lubińskiego w trybie art.53 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postanowieniem Nr DAN.673.64.2021 z dnia 13.12.2021r, z którego wynika iż przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać zezwolenie na wyłączenie przedmiotowego gruntu z produkcji rolniczej.

2.3.2. Nie występują ustalenia planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody.

2.3.3. Nie występują potrzeby ochrony środowiska o których mowa w szczególności w art.73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz.1973 z późn. zm.).

2.3.4. Projekt decyzji został przesłany celem uzgodnienia z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska we Wrocławiu. Pismem Nr WPN.612.909.2021.AP z dnia 15.12.2021r. poinformowano iż planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie znajdującym się poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021r poz. 1098), w związku z tym nie podlega uzgodnienia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.

2.3.5. Projekt decyzji został przesłany celem uzgodnienia z Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu. Pismem Nr WR.RPP.611.1908.2021.ms z dnia 15.12.2021r. przesłano decyzję Nr 566/RPP/WZ-1908/2021 umarżającą postępowanie administracyjne w zakresie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia, ponieważ planowana inwestycja nie będzie prowadzona na obszarach szczególnego zagrożenia powodzi.

2.3.6. W związku z występowaniem udokumentowanych złóż kopalin oraz udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych Subzbiornik Nr 316 projekt decyzji uzgodniono z właściwym organem administracji geologicznej tj. Ministerstwem Klimatu i Środowiska w Warszawie w trybie art.53 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie wniesiono uwag w ustawowym terminie, przyjęto milczącą zgodą.

2.3.7. Projektowana inwestycja leży w granicach terenu górniczego „Lubin-Małomice”. W związku z powyższym wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji do Okręgowego Urzędu Górniczego we Wrocławiu oraz przesłano wnioski od wiadomości do KGHM Polska Miedź SA, Oddział Zakłady Górnicze Lubin. Pismem Nr KL.TMi.6312.2021 z dnia 16.12.2021r. oraz postanowieniem Nr WRO.5121.166.2021.KK z dnia 27.12.2021r. uzyskano informację o wpływach eksploatacji górniczej, zawierającą przewidywane czynniki geologiczno-górniczne, które należy uwzględnić przy projektowaniu przedmiotowej inwestycji.

1. Wpływy eksploatacji górniczej kat. II (druga) terenu górniczego o parametrach:

- odkształcenie poziome $E_{\max} = -2,0 \div 1,3$ [mm/m]
- nachylenie $T_{\max} \leq 3,4$ [mm/m]
- promień krzywizny $R_{\min} \geq 98$ [km]
- osiadanie w wyniku eksploatacji projektowanej $W_p = 1,30$ [m]

2. Wpływy dynamiczne:

Planowana inwestycja znajduje się w zasięgu wpływów dynamicznych II strefy sejsmicznej LGOM, dla której prognozowane wielkości parametrów drgań podłoża gruntowego wynoszą:

- maksymalne wypadkowe przyspieszenie drgań poziomych w paśmie częstotliwości do 10 Hz, $PGA_{H10} = 500$ mm/s²
- maksymalna wypadkowa amplituda prędkości drgań poziomych, $PGV_{H\max} = 20$ mm/s.

2.3.8. Zgodnie z § 3 ust.1 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839), do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się:

„zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a

W przypadku przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – wydawanej na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.72 ust.1 pkt.3 ustawy jw.). Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko stwierdza organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Na wniosek Inwestora z dnia 22.06.2021 r. pismem Nr GG.VII.6220.7.2021 z dnia 30.06.2021r. zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 417/16 w obrębie 2 miasta Lubina.

Na podstawie przedłożonych przez Inwestora dokumentów, ustalono, iż planowane zamierzenie inwestycyjne – jako zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi należy do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w §3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz.1839). W związku z powyższym przedsięwzięcie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z art.63 ust.1 oraz art.64 ust.1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, stwierdza w drodze postanowienia organ właściwy do wydania decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych przedsięwzięcia, po zasięgnięciu opinii lub uzgodnieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lubinie oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu.

Pismem Nr GG.VII.6220.7.2021 z dnia 14.07.2021 zwrócono się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o wydanie opinii czy konieczne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie Elektrowni Fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, planowanego na terenie działki nr 417/16 w obrębie 2 miasta Lubina. Regionalny Dyktor Ochrony Środowiska we Wrocławiu pismem znak: WOOŚ.4220.515.2021.AS.1 z dnia 30.07.2021 r. wezwał do złożenia wyjaśnień do Karty informacyjnej przedmiotowego przedsięwzięcia. Pismem z dnia 06.08.2021 Spółka Fotowoltaika URBEX złożyła wyjaśnienia do KIP sporządzonej dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Po ponownym przeanalizowaniu dokumentacji przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu wskazał on, że dla planowanego przedsięwzięcia **nie istnieje konieczność przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.**

Pismem Nr GG.VII.6220.7.2021 z dnia 14.07.2021 zwrócono się do Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu o wydanie opinii czy konieczne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie Elektrowni Fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, planowanego na terenie działki nr 417/16 w obrębie 2 miasta Lubina. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - Dyktor Zarządu Zlewni we Wrocławiu wskazał **iż nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.**

Pismem Nr GG.VII.6220.7.2021 z dnia 14.07.2021 zwrócono się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lubinie o wydanie opinii czy konieczne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie Elektrowni Fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, planowanego na terenie działki nr 417/16 w obrębie 2 miasta Lubina. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lubinie **nie zajął stanowiska w ustawowym terminie, przyjęto brak zastrzeżeń.**

W dniu 28.10.2021r. Prezydent Miasta Lubina wydał Decyzję Nr 216/2021 stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie Elektrowni Fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą planowanego na działce nr 417/16 obręb 2 miasta Lubina, określając jednocześnie warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

1. Prace prowadzone w ramach planowanej inwestycji mogą być realizowane wyłącznie z użyciem sprawnego technicznie sprzętu, spełniającego odpowiednie standardy jakościowe i techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych i innych.
2. W pobliżu prowadzenia robót, zaplecze budowy należy wyznaczyć na utwardzonej i uszczelnionej nawierzchni, wyposażać w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnie rozlanych substancji ropopochodnych bądź innych. Wszelkie miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną powinny być okresowo (do czasu zakończenia budowy) wyścielone materiałami izolacyjnymi.
3. W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekiem, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie należy przekazać do utylizacji jako odpad niebezpieczny. W przypadku zanieczyszczenia gruntu należy niezwłocznie zebrać warstwę zanieczyszczoną w celu ochrony przed infiltracją do poziomu wodonośnego i uzupełnić grunt do pierwotnego poziomu.
4. Obsługę pojazdów i maszyn związaną z użyciem substancji płynnych można prowadzić na zapleczu budowy pod warunkiem wyposażenia go w szczelną nawierzchnię zabezpieczającą środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.
5. W przypadku stwierdzenia awarii sprzętu budowlanego jego pracę należy niezwłocznie przerwać, a ewentualne wycieki płynów eksploatacyjnych należy gromadzić w szczelnych pojemnikach ustawionych pod maszynami; do czasu odtransportowania do miejsca serwisowania uszkodzony sprzęt należy umieścić na terenie zaplecza budowy.
6. Odpady inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach, kontenerach, ustawionych w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych, a następnie przekazać uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.
7. Ewentualne odpady niebezpieczne magazynować w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów, zlokalizowanych w wyznaczonym, ogrodzonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych. Odpady niebezpieczne przekazywać uprawnionym odbiorcom, a miejsca ich magazynowania oznaczyć i zabezpieczyć przed wstępem osób nieupoważnionych.

8. W przypadku konieczności zastosowania transformatorów olejowych w przedmiotowej instalacji, zastosować zabezpieczenia np. w postaci mis olejowych czy innych rozwiązań, które w pełni zabezpieczą środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.
 9. W razie konieczności czyszczenia paneli, używać wody zdemineralizowanej, przyjaznej środowisku. Techniki mycia paneli muszą być przyjazne dla środowiska i całkowicie dla niego bezpieczne.
 10. W przypadku odkrycia podczas prac budowlanych na terenie przedsięwzięcia sieci drenażowej, fakt ten należy zgłosić do spółki wodnej działającej na terenie gminy lub do związku spółek wodnych. W przypadku uszkodzenia drenażu koniecznym będzie wykonanie przebudowy istniejącego systemu drenażowego w sposób umożliwiający jego dalsze działanie. Prace należy przeprowadzać pod nadzorem inspektora z odpowiednimi uprawnieniami.
 11. Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej, w godzinach 6:00-22:00,
 12. Plac budowy wyposażać w sorbenty służące do neutralizowania i usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych.
 13. Przed rozpoczęciem prac budowlanych, w terminie od 1 marca do 31 sierpnia przeprowadzić kontrolę z udziałem specjalisty ornitologa, który dokona oglądu terenu inwestycji pod kątem występowania gniazd i miejsc bytowania chronionych gatunków ptaków, a w sytuacji stwierdzenia ich występowania wskaże dopuszczalny termin prowadzenia prac. W pozostałym okresie (od 1 września do końca lutego) ww. nadzór nie jest wymagany.
 14. Pomiędzy ogrodzeniem inwestycji a krzewami tarniny *Prunus spinosa* zlokalizowanymi wzdłuż południowej i południowo-wschodniej granicy działki inwestycyjnej pozostawić pas buforowy wolny od zabudowy o szerokości minimum 3 m.
 15. Brzozy wykopów powstałych podczas wykonywania prac wyprofilować w odpowiedni sposób, umożliwiającą wydostanie się z nich drobnych zwierząt m.in. małych ssaków, płazów i gadów.
 16. W trakcie realizacji inwestycji, na bieżąco kontrolować wykopy oraz inne miejsca mogące stanowić pułapki dla zwierząt, m.in. małych ssaków, płazów i gadów, a znajdujące się w nich zwierzęta niezwłocznie odławiać i wypuszczać poza obszar inwestycji, przy czym ostatnią kontrolę obecności zwierząt przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
 17. Pomiędzy dolną krawędzią ogrodzenia inwestycji a powierzchnią ziemi pozostawić wolną przestrzeń o wysokości minimum 15 cm.
 18. Nie stosować stałego oświetlenia nocnego.
 19. Panele fotowoltaiczne wyposażać w powłoki antyrefleksyjne.
 20. Po zakończeniu realizacji inwestycji do odtworzenia zniszczonych powierzchni wykorzystać mieszankę traw i roślin zielonych właściwych siedliskowo, rodzimego pochodzenia.
 21. Koszenie roślinności niskiej na etapie eksploatacji przedsięwzięcia rozpoczynać od środka farmy i kierować się stopniowo ku jej brzegom.
- 2.4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.
Na terenie inwestycji nie stwierdzono obiektów ani obszarów objętych ochroną konserwatorską. Inwestycję należy realizować w zgodzie z art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Dz. U. z 2021r. poz.710 z późn. zm.). W razie odkrycia, w trakcie prac ziemnych, obiektów nieruchomych bądź ruchomych zabytków archeologicznych (bądź przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami), należy niezwłocznie powiadomić Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu; w tym przypadku pojęte zostaną ratownicze badania wykopaliskowe, prowadzone przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 2.5. Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 2.5.1. Komunikacja.
Inwestycja będzie prowadzona w granicach działki nr 417/16 obr. 2 miasta Lubina. Działka nr 417/16 posiada dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr 376 stanowiącą drogę gruntową. Projekt decyzji został uzgodniony z Zarządcą Drogi Urzędu Miejskiego w Lubinie postanowieniem Nr IN-R.7211.8.151.2021 z dnia 23.12.2021r. Projektowana inwestycja winna spełniać wymogi:
- ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.),
 - rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 2016r. poz.124 z późn. zm.).
- Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej. Tym samym planowana inwestycja jako urządzenia infrastruktury technicznej, nie wymaga dostępu do drogi publicznej.
Z uwagi na położenie planowanej inwestycji w odległości około 2.4 km od granicy lotniska projekt decyzji został uzgodniony z Urzędem Lotnictwa Cywilnego – nie wniesiono uwag w ustawowym terminie, przyjęto milczącą zgodą.

2.5.2. Infrastruktura techniczna:

- projektowana inwestycja nie wymaga przyłączenia do sieci wodociągowo – kanalizacyjnej ani gazowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i/lub projektowanych linii napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych 20 kV i 0,4 kV oraz kontenerowych stacji transformatorowych, zabezpieczających potrzeby w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przedmiotowego obiektu po określeniu w trybie przewidzianym w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w/s szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93 poz. 623) warunków przyłączenia i ich zrealizowaniu na podstawie zawartej umowy o przyłączenie, w sposób szczegółowy opisującej obowiązki stron, terminy jej realizacji oraz sposób finansowania oparty na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz.741 z późn. zm.),
- w obrębie terenu inwestycji zlokalizowane są istniejące sieci dystrybucyjne energii elektrycznej w postaci linii napowietrznej WN 110 kV:
 1. Wzdłuż przebiegu istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej WN 110 kV, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 40 m (po 20 m po każdej ze stron od osi linii).
 2. Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia.
 3. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.
 4. Pas technologiczny nie jest równoznaczny z pasem określonym na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, który wyznacza się w oparciu o inne przepisy.
 5. W przypadkach :
 - a) Projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasie technologicznym,
 - b) Planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów, mniejszej niż 20 m (w przypadku linii WN 110 kV), należy dokonać uzgodnienia branżowego z właścicielem linii, w szczególności w przypadku planowania budowy, przebudowy lub remontu obiektu.

Projekt decyzji został zaopiniowany przez TAURON Dystrybucja S.A. w Legnicy pismem Nr TD/OLG/OMR/2021-12-10/0000002 z dnia 10.12.2021r. – nie wniesiono uwag; oraz przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne – Zachód S.A w Poznaniu pismem Nr DE-DSP-DUP-WEP.7070.1.621.2021.2 z dnia 07.12.2021r., w którym wskazano iż na przedmiotowym obszarze nie znajdują się obiekty elektroenergetycznej sieci przesyłowej 220kV i 400kV eksploatowane przez PSE S. A.

- niedopuszczalnym jest naruszenie stosunków wodnych (ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne – Dz.U. z 2021 r. poz.624 z późn. zm.).

2.6. Ustalenia wymagań ochrony interesów osób trzecich.

- 2.6.1. Nie występuje potrzeba ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej i możliwości korzystania ze środków łączności.
- 2.6.2. W przypadku, kiedy realizacja inwestycji może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów – należy dokonać uzgodnień z ich właścicielami.
- 2.6.3. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości inwestora.
- 2.6.4. Roboty budowlane realizować zgodnie z przepisami podyktowanymi rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr 47 poz.401), w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr 120 poz.1126), w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- 2.6.5. Na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględnić całość warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewnić ochronę interesów osób trzecich, respektując wymagania określone w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
- 2.7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie. Nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające - wg Załącznika do Decyzji.

UZASADNIENIE FAKTYCZNE

W dniu 10 listopada 2021 r. Fotowoltaika URBEX z siedzibą w Lubinie, przy ul. Odrodzenia 35, w imieniu której występuje Pan Radosław Szyliński zamieszkały w Bogatyni, przy ul. 3-Maja 2 wystąpiła do Urzędu Miejskiego w Lubinie z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: „Przedsięwzięcie polegające na budowie infrastruktury technicznej – instalacji fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 417/16 w obrębie 2 miasta Lubina.

59-3 Pismem GG.XVI.6730.6.2021 z dnia 22 listopada 2021 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy składający się z części tekstowej, załączników graficznych pomniejszonych do formatu A3, analizy o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz.741 z późn. zm.) – został przekazany:

- przy piśmie GG.XVI.6730.6.2.2021 z dnia 24 listopada 2021 r. – wybranym organom celem zaopiniowania w zakresie infrastruktury technicznej,
- przy piśmie GG.XVI.6730.6.1.2021 z dnia 24 listopada 2021 r. – Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Ministrowi Klimatu i Środowiska w Warszawie, Okręgowemu Urzędowi Górniczem we Wrocławiu, Starostwu Powiatowemu w Lubinie, Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego w Warszawie, Państwowemu Gospodarstwu Wodnemu Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, Zarządcy Drogi Urzędu Miejskiego (Wydział Infrastruktury) – celem uzgodnienia.

UZASADNIENIE PRAWNE

Zgodnie z przedłożonym wnioskiem inwestycja ma polegać na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 14MW wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 417/16 obręb 2 miasta Lubina.

Na podstawie art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz.741 z późn. zm.) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia w drodze decyzji – warunków zabudowy.

Dla terenu działki nr 417/16 obręb 2 miasta Lubina nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, więc przedmiotowe zadanie wymaga decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Na podstawie art. 61 ust.1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie, w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

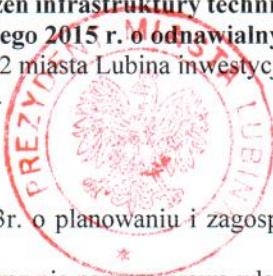
- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów i cech wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem zapisu ust.5 który stanowi iż warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli, wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem),
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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.

Planowana na terenie działki nr 417/16 w obrębie 2 miasta Lubina inwestycja, spełnia warunki wymienione w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 oraz pozostaje w zgodzie z przepisami odrębnymi.

POUCZENIE

1. Na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz.741 z późn. zm.):
 - 1.1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust.2).
 - 1.2. W przypadku wystąpienia skutków realizacji inwestycji, o których mowa w art.36 – Inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę ponosi skutki roszczeń, o których mowa w art.36 ust. 1 i 3 (art.63 ust.3).
 - 1.3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4).
 - 1.4. Prezydent może przenieść niniejszą decyzję na rzecz innego wnioskodawcy na warunkach określonych w art. 63 ust. 5.
 - 1.5. Prezydent stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - dla terenu objętego decyzją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż warunki określone w decyzji, z zastrzeżeniem art. 65 ust. 2.
2. Od niniejszej decyzji służy Stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Legnicy, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lubina, w terminie 14 dni od daty doręczenia.



ADAM KACZMAREK

Prezydent Miasta Lubin

3. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej, skala 1:2000.
2. Wyniki analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021r. poz.741 z późn. zm.).

z up. PREZYDENTA MIASTA

Henryk Markowicz
Naczelnik Wydziału Gospodarki Gruntami,
Architektury i Ochrony Środowiska

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. a/a

Do wiadomości:

1. Strony postępowania
2. Starostwo Powiatowe w Lubinie, ul. Jana Kilińskiego 12b, 59-300 Lubin

GLÓWNY SPECJALISTA

Piotr Jendrzejewski