

**DECYZJA NR 38/2026/GPS/WZ
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. poz. 1691) oraz art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 5a, art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku EDMONTON Sp. z o.o., ul. Jana Pawła II 19/10 piętro, 00-854 Warszawa, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie elektrowni fotowoltaicznej „Nowa Grobla 9” o mocy do 40 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama, gm. Lubaczów,

**u s t a l a m
warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**

dla inwestycji polegającej na: budowie elektrowni fotowoltaicznej „Nowa Grobla 9” o mocy do 40 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama, gm. Lubaczów - na rzecz EDMONTON Sp. z o.o., ul. Jana Pawła II 19/10 piętro, 00-854 Warszawa.

- 1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy – teren elektrowni słonecznej.**
- 2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - 2.1. Teren części działki nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama - oznaczony na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji symbolem PEF - przeznacza się pod: budowę elektrowni fotowoltaicznej „Nowa Grobla 9” o mocy do 40 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w skład której wchodzić będą: moduły paneli fotowoltaicznych, kontenerowe stacje transformatorowe Nn/SN, magazyny energii w postaci kontenerów oraz stacja GPO (główny punktu odbioru).
 - 2.2. Teren pozostałej części działki nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.
- 3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 3.1. Linii zabudowy – nie ustala się.
 - 3.2. Strefy budowy elektrowni fotowoltaicznej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - 3.3. Udział powierzchni zabudowy - nie może przekraczać 80% części działki, przyjętej jako teren inwestycji.
 - 3.4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% części działki, przyjętej jako teren inwestycji.
- 4. Ustalenia dotyczące warunków architektoniczno-budowlanych:**
 - 4.1. Podstawowe parametry techniczne elektrowni fotowoltaicznej:
 - moc instalacji fotowoltaicznej – do 40 MW,
 - panele fotowoltaiczne – do 125 000 szt., zamontowane na konstrukcjach wsporczych wbijanych w ziemię, w przypadku braku możliwości wbicia podpory (np. natrafienie na kamień) nastąpi osadzenie podpory w fundamencie betonowym (tzw. betonowe ławy fundamentowe/bloczki),
 - nachylenie paneli fotowoltaicznych - od 5° do 50°,
 - całkowita wysokość paneli fotowoltaicznych - do 5,0 m n.p.t.,
 - odstępy między rzędami paneli fotowoltaicznych - od ok. 1,0 m do ok. 5,0 m,
 - powierzchnia podlegająca przekształceniu przeznaczona pod panele fotowoltaiczne - do 338 000 m² tj. 33,8 ha.
 - 4.2. Podstawowe parametry kontenerowych stacji transformatorowych nN/SN (do 29 szt.):
 - a) pojedyncza kontenerowa stacja transformatorowa, wolnostojąca, parterowa,
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - do 24 m²,
 - c) szerokość elewacji frontowej pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - do 8,0 m,
 - d) wysokość pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - do 4,0 m,
 - e) dach pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - płaski (jedno lub dwuspadowy), o nachyleniu do 12°, pokryty blachą,
 - f) kalenica dachu pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - prostopadła lub równoległa do elewacji frontowej, a w przypadku dachu płaskiego lub jednospadowego - brak kalenicy,

- g) kontenerowe stacje transformatorowe posadowione zostaną w formie obiektów prefabrykowanych na uszczelnionej powierzchni.
- 4.3. Podstawowe parametry magazynów energii (do 58 szt.):
- pojedynczy magazyn energii w formie kontenera, wolnostojący, parterowy,
 - powierzchnia zabudowy pojedynczego magazynu energii - do 24 m²,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego magazynu energii - do 8,0 m,
 - wysokość pojedynczego magazynu energii - do 4,0 m,
 - dach pojedynczego magazynu energii - płaski, o nachyleniu do 12°,
 - kalenica dachu pojedynczego magazynu energii - brak kalenicy,
 - poszczególne komponenty magazynów energii zostaną zamontowane w systemie otwartym lub w postaci kontenerów, w formie naziemnej.
- 4.4. Podstawowe parametry budynku stacji GPO (głównego punktu odbioru) - budynek sterowni stacji wraz z wyposażeniem:
- stacja GPO, wolnostojąca, parterowa,
 - powierzchnia zabudowy stacji GPO - do 120 m²,
 - szerokość elewacji frontowej stacji GPO - do 30,0 m,
 - wysokość stacji GPO - do 6,0 m,
 - dach stacji GPO - płaski, jedno lub dwuspadowy, o nachyleniu do 45°,
 - kalenica dachu stacji GPO - prostopadła lub równoległa do elewacji frontowej, a w przypadku dachu płaskiego lub jednospadowego - brak kalenicy.
- 5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- Projektowany zjazd na działkę nr ewid. 808/45 z drogi gminnej niepublicznej od strony wschodniej, stanowiącej działkę nr ewid. 808/36 - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - Projektowany zjazd na działkę nr ewid. 808/45 z drogi gminnej niepublicznej od strony północnej, stanowiącej działkę nr ewid. 548 - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - Drogi wewnętrzne o szerokości minimum 4,0 m, nieutwardzone z kruszywa.
 - Zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora tej sieci – w razie konieczności z agregatu prądotwórczego oraz z sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora tej sieci - dla własnych potrzeb.
 - Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przebiegającą przez działkę nr ewid. 808/45 linię elektroenergetyczną SN 15 kV i gazociąg gsD75.
 - Zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków i usuwanie odpadów - nie dotyczy.
 - Odprowadzenie wód opadowych - w obrębie działki objętej inwestycją.
- 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:**
- Teren obejmujący inwestycję tj. wnioskowanej części działki nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
 - Inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.
 - Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.) tj. *„zabudowa przemysłowa w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:*
 - 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,*
 - 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a, ” - zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*
 - Po zaopiniowaniu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lubaczowie opinia znak: PSNZ.9020.4.17.2023.MŻ z dnia 26.06.2023r., Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Przemyśle pismo z dnia 19.07.2023r. znak: RZ.ZZŚ.3.4901.83.2023.KP oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie postanowienie z dnia 28.02.2025r. (28.02.2025r. - data wpływu do tut. Organu) znak: WOOŚ.4221.9.3.2024.KW.19, Wójt Gminy Lubaczów wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GPS.6220.11.2023 z dnia 03.04.2025r. dla realizacji przedsięwzięcia pn.: *„Budowa elektrowni fotowoltaicznej „Nowa Grobla 9“ o mocy do 40 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, obręb Krowica Sama, gm. Lubaczów obszar wiejski”*, w której ustalił środowiskowe uwarunkowania dla ww. przedsięwzięcia:
 - Zakres przedsięwzięcia.

Planowane przedsięwzięcie polegało będzie na budowie i eksploatacji farmy fotowoltaicznej o mocy do 40 MW wraz z infrastrukturą techniczną, na działki o nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama, gmina Lubaczów, powiat lubaczowski.

Powierzchnia działki inwestycyjnej wynosi ok. 75 ha, natomiast powierzchnia terenu, na którym planuje się lokalizację przedmiotowej farmy wynosi ok. 33 ha. Z obszaru realizacji przedsięwzięcia zostanie wyłączony fragment działki, który w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego został oznaczony jako „ZLzm”, tj. zmeliorowane grunty rolne przeznaczone do zalesienia.

- II. Warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.
1. Transport paneli fotowoltaicznych, elementów konstrukcyjnych i infrastruktury technicznej oraz prace budowlane należy prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godzinach 6.00 do 22.00.
 2. Zaplecza budowy zostanie zlokalizowane na terenie położonym w możliwie największej odległości od zabudowy mieszkaniowej.
 3. Zaplecza budowy, bazy techniczne, bazy materiałowe, place postojowe maszyn budowlanych i środków transportu, miejsca magazynowania odpadów, lokalizowane będą poza terenami zadrzewionymi, poza dolinami cieków wodnych, a także poza miejscami podmokłymi i miejscami, na których w okresie wiosennym stagnują wody roztopowe. Tereny, na których zlokalizowane będą zaplecze budowy, bazy materiałowe, place postojowe maszyn budowlanych i środków transportu, miejsca magazynowania odpadów zostaną uszczelnione w taki sposób, aby uniemożliwić przedostanie się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego.
 4. Zaplecze budowy zostanie wyposażone w środki umożliwiające skuteczną neutralizację substancji ropopochodnych z wykorzystaniem maszyn, w przypadku ich uszkodzenia (np. sorbenty, maty absorbujące, itp.). Awaryjne wycieki substancji takich jak paliwa, oleje silnikowe i hydrauliczne itp. będą na bieżąco usuwane lub neutralizowane, a powstałe w ten sposób odpady gromadzone w szczelnym pojemniku i przekazywane do utylizacji.
 5. Tankowanie oraz serwis maszyn i pojazdów będą się odbywały poza terenami realizacji inwestycji.
 6. Potrzeby sanitarne ekip budowlanych będą zabezpieczone w przenośnych sanitariatach, skąd zgromadzone w nich ścieki będą wywożone do oczyszczalni ścieków.
 7. Drogi wewnętrzne, place postojowe i manewrowe zostaną wykonane jako powierzchnie przepuszczalne, o nawierzchni umożliwiającej infiltrację wód opadowych lub roztopowych.
 8. Linie kablowe zostaną wykonane jako linie podziemne.
 9. W przypadku wyboru do zamontowania w stacjach transformatorowych transformatorów olejowych, zamontowane będą pod nimi szczelne misy, zdolne wychwycić całość wycieku oleju w przypadku ewentualnego rozszczelnienia (pojedyncza misa olejowa będzie posiadała objętość zdolną przechwycić 100 % oleju, jaki będzie zawierał transformator).
 10. Magazyny energii zostaną zamontowane na podłożu uniemożliwiającym wyciek elektrolitu do środowiska gruntowo-wodnego.
 11. Stacja GPO i magazyny energii zostaną umieszczone w obudowach/kontenerach ograniczających ich oddziaływanie. Minimalna izolacyjność przegród zewnętrznych stacji GPO i magazynów energii wynosić będzie min. 16 dB.
 12. Równoważny poziom mocy akustycznej pojedynczego inwertera nie będzie przekraczał wartości 65 dB(A).
 13. Równoważny poziom mocy akustycznej pojedynczej stacji transformatorowej nie będzie przekraczał wartości 75 dB(A).
 14. Wszystkie źródła hałasu zostaną zlokalizowane w możliwie największym oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej.
 15. Prace przygotowawcze (ziemne) związane z budową przedmiotowej farmy fotowoltaicznej zostaną przeprowadzone poza głównym okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 01 marca do 31 sierpnia. W przypadku konieczności wykonywania ww. prac w okresie lęgowym ptaków, prace te będą poprzedzone kontrolą przyrodnika pod kątem występowania chronionych gatunków ptaków oraz innych zwierząt w okresie 1-3 dni przed planowanym rozpoczęciem prac budowlanych. W razie stwierdzenia występowania chronionych gatunków, prace budowlane będą wstrzymane do momentu opuszczenia danego terenu przez te zwierzęta (np. do zakończenia lęgów, wyprowadzenia młodych) lub do momentu uzyskania stosownych zezwoleń na odstąpienie od zakazów obowiązujących w stosunku do chronionych gatunków.
 16. Podczas realizacji przedsięwzięcia nie będzie dopuszczać się do tworzenia się zastoisk z wodą, aby uniemożliwić zasiedlenie przez płazy.

17. Znajdujące się na terenie budowy wykopy (w tym liniowe) i inne potencjalne pułapki ekologiczne, do których mogą wpadać płazy (i inne małe zwierzęta), będą zabezpieczane w taki sposób, aby uniemożliwić im dostanie się do nich (np. poprzez zastosowanie szczelnych przykryć lub wygrodzeń) lub też zastosować rozwiązania umożliwiające samodzielne wydostanie się z nich (np. pochylnie, pozostawianie wypłaszczenia jednej ze ścian). W przypadku wykopów liniowych realizowane one będą na możliwie krótkich odcinkach i możliwie szybko zasypywane. Codziennie rano przed rozpoczęciem robót, a następnie bezpośrednio przed zasypaniem wykopów i innych zagłębień terenowych powstałych w trakcie prac budowlanych, sprawdzane będzie, czy nie zostały w nich uwięzione zwierzęta. Znajdujące się w „pułapkach“ płazy i inne zwierzęta będą niezwłocznie uwalniane i przenoszone w odpowiednie danemu gatunkowi siedliska, poza strefę prowadzonych prac.
18. Nie będą zasypywane, występujące w obszarze realizacji przedsięwzięcia lokalne podmokłości i naturalne zagłębienia terenu.
19. Znajdujące się na terenie przedsięwzięcia rowy melioracyjne oraz ciek stanowiący dopływ ciekowi Zamiło, na etapie realizacji zostaną odgródzone tymczasowymi płótkami herpetologicznymi, w celu zminimalizowania ryzyka przedostania się płazów na plac budowy.
20. Na potrzeby realizacji przedsięwzięcia nie dojdzie do wycinki drzew i krzewów.
21. Z obszaru realizacji planowanego przedsięwzięcia zostanie wyłączony, położony w obrębie działki inwestycyjnej, teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do zalesienia oraz zaniechane zostanie grodzienie tego terenu.
22. Budowa planowanej farmy fotowoltaicznej, nie będzie wiązała się z ingerencją w zlokalizowane na terenie przedsięwzięcia ciek i rowy melioracyjne, wraz z towarzyszącą im obudowa biologiczną.
23. Przedsięwzięcie zostanie zbudowane w dwóch kompleksach, które zostaną odsunięte (wraz z ogrodzeniem) od przecinającego teren inwestycji ciek (dopływy Zamiło) na odległość min. 10 m od brzegu prawego (kompleks umiejscowiony po stronie brzegu prawego) i na odległość 10 m od brzegu lewego (kompleks umiejscowiony po stronie brzegu lewego). W pozostałej w ten sposób strefie buforowej nie będą lokalizowane żadne elementy związane z przedsięwzięciem.
24. Przedsięwzięcie (wraz z ogrodzeniem) zostanie osunięte od skarp rowów melioracyjnych na odległość min. 5 m.
25. Przekroczenia rowów melioracyjnych kablami elektroenergetycznymi zostaną wykonane metodą bezwykopową, tj. bez ingerencji w skarpy i dna rowy melioracyjnego.
26. Przedsięwzięcie należy zaprojektować w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych oraz zachowania niezakłóconych stosunków wodnych na działkach przyległych oraz powiązanych funkcjonalnie siecią melioracji. W przypadku uszkodzenia melioracji wodnych, należy je przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód sieci drenarskiej (dodane z opinii wód polskich).
27. Ogrodzenie elektrowni fotowoltaicznej (np. jako siatkowe) wykonane będzie z pozostawieniem ok. 20 cm wolnej przestrzeni pomiędzy poziomem terenu, a dolną krawędzią ogrodzenia (ogrodzenie bez podmurówki). Dolną krawędź ogrodzenia należy wykonać w sposób wykluczający kaleczenie się zwierząt – w przypadku ogrodzenia siatkowego w jego dolnej części należy zastosować pełny splot siatki z zamkniętymi oczkami.
28. Teren planowanego przedsięwzięcia nie będzie oświetlony w sposób ciągły. Dopuszcza się możliwość punktowego oświetlenia farmy fotowoltaicznej, montowanego w rogach farmy i przy bramie wjazdowej, aktywowanego czujnikami ruchu. Oświetlenie powinno być jak najmniej intensywne, o ciepłej barwie i skierowane wyłącznie w kierunku elementu, który ma oświetlać (nie powodujące efektu luny i rozproszenia). Zasięg światła nie powinien przekraczać odległości kilkunastu metrów od lampy. Oświetlenie powinno się wyłączać kilka minut po ustaniu ruchu. Należy stosować zamknięte obwody źródeł światła.
29. Zastosowane zostaną panele fotowoltaiczne pokryte powłoką antyrefleksyjną.
30. Na terenie farmy fotowoltaicznej nie będą stosowane pestycydy, herbicydy i inne substancje ograniczające wzrost roślin.
31. Zabiegi związane z utrzymaniem terenu przedsięwzięcia na etapie eksploatacji (wykaszenie roślinności) będą prowadzone poza okresem 01 kwietnia - 31 sierpnia. Nie będą używane kosiarki rozdrabniające. Wykaszenie prowadzone będzie od centrum farmy ku jej krańcom. Pokos należy pozostawić przez kilka dni, do wyschnięcia i osypania się nasion, następnie pozyskaną biomasę należy usunąć z powierzchni farmy fotowoltaicznej.
32. Kolorystyka ogrodzenia planowanej farmy fotowoltaicznej i znajdujących się na jej powierzchni

obiektów kubaturowych będzie stonowana, zbliżona do kolorów występujących w bezpośrednim otoczeniu obiektów (stonowane odcienie zieleni, szarości, brązu).

33. Nie dopuszcza się wykonywania słupowych stacji transformatorowych, jak również ustawiania magazynów energii w sposób jeden po drugim.
 34. Ogrodzenie od strony wschodniej zostanie obsadzone pnączami lub/i krzewami gatunków rodzimych.
 35. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia nie będzie prowadzone odładowanie i odsnieżanie paneli fotowoltaicznych przy użyciu środków chemicznych. W procesie okresowego mycia paneli stosowana będzie czysta woda (dowożona na teren farmy), bez użycia środków czyszczących.
 36. Podczas eksploatacji farmy fotowoltaicznej uszkodzone panele lub inne zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne nie będą magazynowane na terenie farmy, będą bezpośrednio przekazywane specjalistycznej firmie, celem poddania ich recyklingowi.
- 6.5. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót ziemnych na obiekty o charakterze archeologicznym - należy niezwłocznie powiadomić Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z/s w Przemyślu.
- 7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemi:**
- 7.1. Teren obejmujący inwestycję tj. wnioskowanej części działki nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama, nie jest położony w terenie górniczym (w obszarze eksploatacji), znajduje się jednak częściowo w granicach udokumentowanego złoża ropy naftowej „Cetynia”.
 - 7.2. Zgodnie z przekazanymi mapami zagrożenia powodziowego (MZP) podanymi do publicznej wiadomości w dniu 22 października 2020r. w BIP Ministerstwa Klimatu i Środowiska oraz dostępnymi na Hydroportalu PGW Wody Polskie - teren obejmujący inwestycję, nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
 - 7.3. Teren obejmujący inwestycję tj. wnioskowanej części działki nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama, nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemi.
 - 7.4. **Zgodnie z postanowieniem Dyrektora Zarządu Zlewni w Przemyślu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak: RP.ZPU.523.1302.2026 z dnia 24.02.2026r. (24.02.2026r.) – data wpływu do tut. Urzędu) teren planowanej inwestycji tj. działka nr ewid. 808/45 obr. Krowica Sama, gm. Lubaczów położony jest w części w obszarze gruntów zdrenowanych. W sąsiedztwie planowanej inwestycji zlokalizowany jest rów melioracyjny ozn. R-X, R-H, R-E. Mając na względzie powyższe, Dyrektor Zarządu Zlewni w Przemyślu zobowiązał Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych. W przypadku przerwania lub uszkodzenia ciągów drenarskich, należy przystąpić do natychmiastowego ich zabezpieczenia przed przedostaniem się wody do wnętrza rur celem zapewnienia swobodnego przepływu wód w sieci drenarskiej. Zgodnie z art.17 ust. 1 pkt 3a, art. 17 pkt 4 oraz art. 389 pkt 6 ustawy Prawo wodne (Dz. U. 2025 r., poz. 960 ze zm.) **odbudowa, rozbudowa, nadbudowa przebudowa lub rozbiórka lub likwidacja tych urządzeń, z wyłączeniem robót związanych z utrzymywaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji wymaga uzyskania decyzji pozwolenie wodnoprawne. Projektowaną inwestycję należy zlokalizować w odległości min. 5,0 m licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej rowu melioracyjnego ozn. R-X, R-H, R-E.****
- 8. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.**
- 8.1. Projekt budowlany planowanego zamierzenia inwestycyjnego należy sporządzić z uwzględnieniem wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich.
 - 8.2. Sposób zagospodarowania terenu inwestycji nie może powodować naruszenia interesów osób trzecich w zakresie możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich, a w szczególności:
 - a) ograniczenia bądź pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej, środków łączności, dostępu do drogi publicznej, ograniczenia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zanieczyszczenia powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby,
 - c) uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - d) odprowadzania wód opadowych na tereny sąsiednie.
 - 8.3. Uciążliwość inwestycji musi zawierać się w granicy nieruchomości przeznaczonej pod planowaną inwestycję, a żadna forma zagospodarowania nie może obniżać standardu środowiska określonego w przepisach szczególnych dla danej kategorii terenu na sąsiadujących obszarach położonych poza granicami nieruchomości.
 - 8.4. Planowana inwestycja będzie realizowana w oparciu o najwyższej klasy dostępne materiały i urządzenia, a w tym moduły (panele) fotowoltaiczne z zastosowaną technologią antyrefleksyjnym i oddziaływaniem w granicy działki. Działanie antyrefleksu w zastosowanej technologii polegać będzie

na niwelowaniu niepożądanych odbić światła.

9. Warunki wynikające z przepisów szczególnych.

9.1. Przy wykonaniu projektu budowlanego zamierzenia należy:

- a) uwzględnić przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. poz. 418 z późn. zm.),
- b) zachować wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 1225 z późn. zm.),
- c) uwzględnić przepisy Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019r. poz. 2488).

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji – wyznaczono na Załączniku graficznym Nr 1 do decyzji w konturach oznaczonych cyframi 1 - 43.

UZASADNIENIE

EDMONTON Sp. z o.o., ul. Jana Pawła II 19/10 piętro, 00-854 Warszawa, wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie elektrowni fotowoltaicznej „Nowa Grobla 9” o mocy do 40 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama, gm. Lubaczów.

Część działki nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama, objęte wnioskiem położona jest w terenie, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy, sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubaczów zatwierdzony uchwałą Nr 1/I/93 Rady Gminy Lubaczów z dnia 10 lutego 1993r. (Dz. Urz. Woj. Przemyskiego Nr 4 poz. 30 z 8 marca 1993r.) - utracił ważność na mocy art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139). Przedmiotowy teren w nieobowiązującym MPO gminy Lubaczów, przeznaczony był pod: Gospodarstwo Rolne Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa obejmujące sektory: hodowlany z 300 m strefą od obiektów uciążliwych w kierunku napowietrznym - północnym i wschodnim oraz mieszkaniowy oznaczone symbolem L26 RPZ, tereny upraw polowych bez prawa zabudowy oznaczone symbolem RP oraz tereny łąk i pastwisk oznaczone symbolem RZ.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 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, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i 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, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 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 planów miejscowych, które utraciły moc na podstawie ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t. j. Dz. U. z 2024r. 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, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt. 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie natomiast 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.”.

Ustalono, że planowana inwestycja - spełnia łącznie warunki art. 61 ust. 1 pkt 3 - 6 – w tym, w szczególności:

- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego
- warunek został spełniony z uwagi, że Wnioskodawca na etapie złożonego wniosku oświadczył, że zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora tej sieci – w razie konieczności z agregatu prądotwórczego oraz z sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora tej sieci - dla własnych potrzeb,
- teren części działki nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama, przeznaczonej pod planowaną inwestycję nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- projekt decyzji jest zgodny z przepisami odrębnymi,
- planowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt. 2,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ww. ustawy należy stwierdzić, że budowa elektrowni fotowoltaicznej „Nowa Grobla 9” o mocy do 40 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama, gm. Lubaczów, zaliczać się będzie do urządzeń infrastruktury technicznej i nie wymaga spełnienia przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z tym, budowa elektrowni fotowoltaicznej „Nowa Grobla 9” o mocy do 40 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama, gm. Lubaczów - nie wymaga kontynuacji funkcji.

Powyższe stanowisko w zakresie zaliczenia elektrowni fotowoltaicznej do urządzeń infrastruktury technicznej potwierdza bogate orzecznictwo sądowno-administracyjne, jako przykład m.in.: orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie w wyroku Sygn. akt II SA/Rz 178/19 z dnia 27 marca 2019r.: „Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich” (...)

„W sprawie bezsporne pozostaje, że na terenie objętym planowaną inwestycją nie obowiązuje m.p.z.p., wobec czego jej potencjalna realizacja – stosownie do art. 4 ust. 2 i art. 50 ust. 1 u.p.z.p. - oznacza to dla inwestora konieczność uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z tym ostatnim przepisem, 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.” (...)

„Podsumowując, planowana inwestycja w pełni wpisuje się w ocenę Sądu w użyte w art. 61 ust. 3 u.p.z.p. określenie „urządzenia infrastruktury technicznej”, a zatem nie będąc typową zabudową produkcyjną, nie musi też spełniać związanych z tym wymagań określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. (...).”

„Ze względu na specyfikę tego typu inwestycji i w istocie ich jednostkowy charakter trudno bowiem mówić w praktyce o możliwości dostosowania cech mającej powstać w postaci elektrowni fotowoltaicznej zabudowy do cech zabudowy istniejącej. W przypadku bowiem braku obowiązywania na danym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określającego granice terenów pod dopuszczalne rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW oraz braku perspektyw na jego uchwalenie w rozsądnej perspektywie czasowej, oznaczałoby to w rzeczywistości – wobec konieczności spełnienia tzw. dobrego sąsiedztwa – całkowite zablokowanie możliwości realizacji inwestycji, co stoi w sprzeczności z nie tylko z ustawowym prawem – w granicach określonych planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy – do zagospodarowania nieruchomości do której inwestor ma tytuł prawny, ale także stanowiło by zaprzeczenie promowanych powszechnie działań zmierzających do ochrony środowiska naturalnego poprzez zwiększenie stopnia pozyskiwania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych”.

Powyższy pogląd zawarty jest również w orzeczeniu Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku wyrok Sygn. akt II SA/Gd 777/22 - Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 21.12.2022r.: „.....kategoryczne brzmienie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie daje podstaw do wprowadzania ograniczeń w jego zastosowaniu wynikających m.in. z mocy czy innych parametrów jakimi ma się charakteryzować

lokalizowana instalacja odnawialnego źródła energii oraz że dokonywanie rekonstrukcji treści art. 61 ust. 3 u.p.z.p. z uwzględnieniem art. 10 ust. 2a u.p.z.p. nie jest właściwe ze względu na wewnętrzny i niewiążący przy wydawaniu decyzji charakter postanowień studium. Takie poglądy wyrażane były przez wojewódzkie sądy administracyjne, przykładowo przez WSA w Poznaniu w wyroku z 16 marca 2022 r., IV SA/Po 96/22, czy przez WSA w Bydgoszczy w wyroku z 20 września 2022 r., II SA/Bd 549/22. W ostatnim czasie zapadło też szereg orzeczeń Naczelnego Sądu Administracyjnego, podzielających tę linię orzeczniczą, tj. wyrok z 29 czerwca 2022 r., II OSK 1276/21, wyrok z 12 października 2022 r., II OSK 1482/21, wyrok z 3 listopada 2022 r., II OSK 2130/22, wyrok z 22 listopada 2022 r., II OSK 2249/22.

Mając na uwadze ostatnie wypowiedzi Naczelnego Sądu Administracyjnego w omawianej kwestii, układające się w jednolitą linię orzeczniczą, tutejszy Sąd odstępuje od swojego dotychczasowego poglądu, wyrażanego w poprzednich wyrokach (m.in. przywołanych wyżej), przyjmując tym samym pogląd, że lokalizacja farmy fotowoltaicznej dokonywana na podstawie przepisów u.p.z.p. niezależnie od jej mocy, zgodnie z art. 61 ust. 3 tej ustawy nie wymaga w oceny przesłanki zasady dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej.

Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 12 października 2022 r., II OSK 1482/21, analizę tej kwestii należy rozpocząć od stwierdzenia, że aktualne brzmienie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. (obowiązujące od 29 sierpnia 2019 r.) przepis ten uzyskał skutek nowelizacji dokonanej ustawą z 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1524, dalej nowela 2019). W przepisie tym dodano zwrot "a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii". Zatem art. 61 ust. 3 u.p.z.p. - w zakresie w jakim dodano to kolejne odstępstwo od zasady zawartej w ust. 1 art. 61 u.p.z.p. - nie wydaje się budzić większych semantycznych wątpliwości, ponieważ w przypadku odnawialnych źródeł energii (dalej oze) przepis wprost odsyła do definicji oze zawartej w odrębnej ustawie. Z gramatycznego punktu widzenia art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie budzi wątpliwości. Jego treść jest w pełni klarowna i jednoznacznie przesądza, że przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się m.in. do instalacji oze w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii. Z tego przepisu nie wynika, aby ustawodawca różnicował instalacje w zależności od ich mocy, co w założeniu miałyby determinować badanie przesłanek określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. Takiego rozróżnienia nie sposób również wywieść z treści art. 10 ust. 2 u.p.z.p. oraz art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. Z przepisów tych wynika wyłącznie to, że urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 (obecnie 500) kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, muszą zostać rozmieszczone w studium, aby mogły później ich dopuszczalna lokalizacja została wprowadzona w planie miejscowym, o ile oczywiście taki plan zostanie uchwalony. Przepisy te odnoszą się jednak do tzw. lokalnego porządku planistycznego (studium, plan miejscowy) i zakres ich stosowania jest ograniczony wyłącznie do tych gminnych aktów planistycznych, a nie decyzji o warunkach zabudowy. Okoliczność, że gmina w studium planuje przeznaczyć dany teren pod określoną zabudowę, nie ma jakiegokolwiek znaczenia dla dopuszczalności wydania warunków zabudowy (zob. wyrok NSA z 1 grudnia 2020 r. sygn. akt II OSK 1580/18). Prowadzi zaś do konkluzji, iż brak rozmieszczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW nie wyłącza a priori dopuszczalności ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla takiej inwestycji. Jest to podyktowane tym, że stosownie do art. 9 ust. 4 u.p.z.p. ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Jeżeli jednak studium nie jest aktem prawa miejscowego, co wynika z art. 9 ust. 5 u.p.z.p., to jego zapisy nie są wiążące dla organu na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Z uwagi na powyższe art. 10 ust. 2 u.p.z.p., jak i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. nie mogą stanowić podstaw normatywnych, które powinny być uwzględniane przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przytoczony w odpowiedzi na skargę fragment uzasadnienia projektu ustawy nowelizującej z 19 lipca 2019 r. wspiera powyższe stanowisko. W pkt 5 uzasadnienia projektu wskazano jednoznacznie, że "ze względu na rozbieżności judykatury, interwencji ustawodawcy wymagała również kwestia kwalifikowania budowy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych do kategorii urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (...)". Zaproponowano rozszerzenie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. o instalacje odnawialnego źródła energii. Przy ustalaniu warunków zabudowy dla tych instalacji nie będzie wymagane spełnienie zasady dobrego sąsiedztwa oraz warunku dostępu do drogi publicznej. W ramach tych zapisów w żadnym miejscu nie wskazano, że zmiana art. 61 ust. 3 u.p.z.p. ma dotyczyć instalacji odnawialnego źródła energii o określonej mocy.

Dodatkowo wskazać należy (również za powołanym wyrokiem NSA z 12 października 2022 r.), że nowelizację art. 61 ust. 3 u.p.z.p. trzeba postrzegać systemowo jako realizację celów dyrektywy

Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/2001 z 11 grudnia 2018 r. w sprawie promowania stosowania energii ze źródeł odnawialnych Jednym z celów tej dyrektywy, który został uprzednio również wyrażony w Dyrektywach 2009/28/EC oraz 2001/77/EC, jest zalecenie uproszczenia i skrócenia procedur administracyjnych dotyczących realizacji inwestycji w zakresie odnawialnych źródeł energii. Każdy krok w celu zwiększenia dostępności energii słonecznej ma fundamentalne znaczenie w transformacji polityki energetycznej i zmniejszenia uzależnienia od tradycyjnej energii jak i ochronę klimatu. Wdrożenie technologii fotowoltaiki słonecznej i energii słonecznej termicznej daje szansę przyniesienia obywatelom i przedsiębiorstwom korzyści, tak w zakresie ochrony klimatu, jak i korzyści ekonomiczne. Wykorzystanie energii słonecznej, w połączeniu z efektywnością energetyczną, stanowi sposób na ochronę obywateli i przedsiębiorców przed zmiennością cen paliw kopalnych. Te fundamentalne wartości leżące u podstaw ograniczenia barier w rozwoju instalacji fotowoltaicznych w pełni uzasadniały odejście od zawartej w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. ustawy zasady kontynuacji, mającej na celu zapewnienie ładu przestrzennego, z której wynikałaby dopuszczalność realizacji takich inwestycji tylko w sąsiedztwie zabudowy przemysłowej. Nie sposób uzasadnić pierwszeństwa zasady kontynuacji przed korzyściami jakie dla społeczeństwa płyną z energii słonecznej, to jest zwiększeniem bezpieczeństwa energetycznego, stabilnością jej cen oraz korzyściami dla klimatu, takimi jak ograniczenie odpadów, oszczędność paliw kopalnych oraz zmniejszeniem w skali globalnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery. Mając zatem na uwadze wszystkie wskazane powyżej argumenty Sąd stwierdził, że wydając zaskarżoną decyzję Kolegium, a wcześniej Wójt Gminy C., dokonało błędnej wykładni art. 61 ust. 3 w związku z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. w stopniu mającym istotny wpływ na wynik sprawy. Wykluczenie literalnej wykładni przepisu art. 61 ust. 3 u.p.z.p., a skupienie się na poszukiwaniu wykładni systemowej, doprowadziło do wydania decyzji odmownej, która jest przedwczesna i nie uwzględnia możliwości realizacji spornej inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 i art. 59 ust. 1 u.p.z.p.), dla której nie ma potrzeby spełnienia wymogu dobrego sąsiedztwa.”.

Biorąc pod uwagę ww. orzeczenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku, należy stwierdzić, że wnioskowana inwestycja polegająca na: budowie elektrowni fotowoltaicznej „Nowa Grobla 9” o mocy do 40 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama, gm. Lubaczów, należy zaliczyć do urządzeń infrastruktury technicznej, a zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ww. inwestycja nie musi spełniać wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1, 2 ww. ustawy.

Jak wynika z dyspozycji art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 2) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy”.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w postępowaniu dotyczącym niniejszej decyzji dokonano analizy:

- warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
- stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji w tym: ustaleń nieobowiązującego Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubaczów zatwierdzonego uchwałą Nr 1/I/93 Rady Gminy Lubaczów z dnia 10 lutego 1993r. oraz „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubaczów”, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Lubaczów Nr LXII/583/2023 z dnia 6 września 2023r. Przedmiotowy teren w Studium został przeznaczony pod: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oznaczone symbolem 1RU oraz tereny rolnicze z dopuszczeniem urządzeń fotowoltaicznych oznaczone symbolem 1R/E.

W obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego - Perspektywa 2030, uchwalonym Uchwałą Nr LIX/930/18 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 27 sierpnia 2018 r., zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Podkarpackiego (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 18 września 2018 r. poz. 3937), w rejonie działki nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama - nie planuje się żadnych zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego.

Wykonana w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji analiza funkcji oraz cech zagospodarowania terenu i ocena stanu faktycznego i prawnego wykazała dopuszczalność realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

Analiza funkcji oraz cech zagospodarowania terenu oraz wymagań dotyczących nowej zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik Nr 2, który obejmuje część tekstową i graficzną wykonaną na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000.

Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały sformułowane w oparciu o:

- ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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 z 2003r.).

Na podstawie wniosków z analizy obszaru określone zostały w niniejszej decyzji warunki planowanego zagospodarowania terenu polegające na: budowie elektrowni fotowoltaicznej „Nowa Grobla 9” o mocy do 40 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama, gm. Lubaczów.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone niniejszą decyzją spełniają wymagania w zakresie ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej a także ekonomicznych przestrzeni.

Teren obejmujący inwestycję tj. wnioskowanej działki nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama, nie jest położony w terenie górniczym, zagrożonym zjawiskami powodziowymi oraz osuwaniem się mas ziemnych.

Teren obejmujący inwestycję tj. wnioskowanej działki nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama, położony jest częściowo na terenie złoża ropy naftowej „Cetynia” (kod wg Midas: NR 4606), zatwierdzonego decyzją Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych znak: GOsm2/4092/95 z dnia 06.10.1995r., w związku z tym planowana inwestycja została uzgodniona z Ministrem Klimatu i Środowiska w Warszawie.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 i z 2023r. poz. 1724) tj. „zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli 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) 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.” - zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Po zaopiniowaniu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lubaczowie opinia znak: PSNZ.9020.4.17.2023.MŻ z dnia 26.06.2023r., Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Przemysłu pismo z dnia 19.07.2023r. znak: RZ.ZZŚ.3.4901.83.2023.KP oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie postanowienie z dnia 28.02.2025r. (28.02.2025r. - data wpływu do tut. Organu) znak: WOOS.4221.9.3.2024.KW.19, Wójt Gminy Lubaczów wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GPS.6220.11.2023 z dnia 03.04.2025r. dla realizacji przedsięwzięcia pn.: „Budowa elektrowni fotowoltaicznej „Nowa Grobla 9” o mocy do 40 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, obręb Krowica Sama, gm. Lubaczów obszar wiejski”, w której ustalił środowiskowe uwarunkowania dla ww. przedsięwzięcia:

I. Zakres przedsięwzięcia.

Planowane przedsięwzięcie polegało będzie na budowie i eksploatacji farmy fotowoltaicznej o mocy do 40 MW wraz z infrastrukturą techniczną, na działki o nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama, gmina Lubaczów, powiat lubaczowski.

Powierzchnia działki inwestycyjnej wynosi ok. 75 ha, natomiast powierzchnia terenu, na którym planuje się lokalizację przedmiotowej farmy wynosi ok. 33 ha. Z obszaru realizacji przedsięwzięcia zostanie wyłączony fragment działki, który w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego został oznaczony jako „ZLzm”, tj. zmeliorowane grunty rolne przeznaczone

do zalesienia.

- II. Warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.
1. Transport paneli fotowoltaicznych, elementów konstrukcyjnych i infrastruktury technicznej oraz prace budowlane należy prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godzinach 6.00 do 22.00.
 2. Zaplecza budowy zostaną zlokalizowane na terenie położonym w możliwie największej odległości od zabudowy mieszkaniowej.
 3. Zaplecza budowy, bazy techniczne, bazy materiałowe, place postojowe maszyn budowlanych i środków transportu, miejsca magazynowania odpadów, lokalizowane będą poza terenami zadrzewionymi, poza dolinami cieków wodnych, a także poza miejscami podmokłymi i miejscami, na których w okresie wiosennym stagnują wody roztopowe. Tereny, na których zlokalizowane będą zaplecze budowy, bazy materiałowe, place postojowe maszyn budowlanych i środków transportu, miejsca magazynowania odpadów zostaną uszczelnione w taki sposób, aby uniemożliwić przedostanie się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego.
 4. Zaplecze budowy zostanie wyposażone w środki umożliwiające skuteczną neutralizację substancji ropopochodnych z wykorzystaniem maszyn, w przypadku ich uszkodzenia (np. sorbenty, maty absorbujące, itp.). Awaryjne wycieki substancji takich jak paliwa, oleje silnikowe i hydrauliczne itp. będą na bieżąco usuwane lub neutralizowane, a powstałe w ten sposób odpady gromadzone w szczelnym pojemniku i przekazywane do utylizacji.
 5. Tankowanie oraz serwis maszyn i pojazdów będą się odbywały poza terenami realizacji inwestycji.
 6. Potrzeby sanitarne ekip budowlanych będą zabezpieczone w przenośnych sanitariatach, skąd zgromadzone w nich ścieki będą wywożone do oczyszczalni ścieków.
 7. Drogi wewnętrzne, place postojowe i manewrowe zostaną wykonane jako powierzchnie przepuszczalne, o nawierzchni umożliwiającej infiltrację wód opadowych lub roztopowych.
 8. Linie kablowe zostaną wykonane jako linie podziemne.
 9. W przypadku wyboru do zamontowania w stacjach transformatorowych transformatorów olejowych, zamontowane będą pod nimi szczelne misy, zdolne wychwycić całość wycieku oleju w przypadku ewentualnego rozszczelnienia (pojedyncza misa olejowa będzie posiadała objętość zdolną przechwycić 100 % oleju, jaki będzie zawierał transformator).
 10. Magazyny energii zostaną zamontowane na podłożu uniemożliwiającym wyciek elektrolitu do środowiska gruntowo-wodnego.
 11. Stacja GPO i magazyny energii zostaną umieszczone w obudowach/kontenerach ograniczających ich oddziaływanie. Minimalna izolacyjność przegród zewnętrznych stacji GPO i magazynów energii wynosić będzie min. 16 dB.
 12. Równoważny poziom mocy akustycznej pojedynczego inwertera nie będzie przekraczał wartości 65 dB(A).
 13. Równoważny poziom mocy akustycznej pojedynczej stacji transformatorowej nie będzie przekraczał wartości 75 dB(A).
 14. Wszystkie źródła hałasu zostaną zlokalizowane w możliwie największym oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej.
 15. Prace przygotowawcze (ziemne) związane z budową przedmiotowej farmy fotowoltaicznej zostaną przeprowadzone poza głównym okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 01 marca do 31 sierpnia. W przypadku konieczności wykonywania ww. prac w okresie lęgowym ptaków, prace te będą poprzedzone kontrolą przyrodnika pod kątem występowania chronionych gatunków ptaków oraz innych zwierząt w okresie 1-3 dni przed planowanym rozpoczęciem prac budowlanych. W razie stwierdzenia występowania chronionych gatunków, prace budowlane będą wstrzymane do momentu opuszczenia danego terenu przez te zwierzęta (np. do zakończenia lęgów, wyprowadzenia młodych) lub do momentu uzyskania stosownych zezwoleń na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do chronionych gatunków.
 16. Podczas realizacji przedsięwzięcia nie będzie dopuszczać się do tworzenia się zastoisk z wodą, aby uniemożliwić zasiedlenie przez płazy.
 17. Znajdujące się na terenie budowy wykopy (w tym liniowe) i inne potencjalne pułapki ekologiczne, do których mogą wpadać płazy (i inne małe zwierzęta), będą zabezpieczane w taki sposób, aby uniemożliwić im dostanie się do nich (np. poprzez zastosowanie szczelnych przykryć lub wygradzeń) lub też zastosować rozwiązania umożliwiające samodzielne wydostanie się z nich (np. pochylnie, pozostawianie wypłaszczenia jednej ze ścian). W przypadku wykopów liniowych realizowane one będą na możliwie krótkich odcinkach i możliwie szybko

- zasypywane. Codziennie rano przed rozpoczęciem robót, a następnie bezpośrednio przed zasypaniem wykopów i innych zagłębień terenowych powstałych w trakcie prac budowlanych. sprawdzane będzie, czy nie zostały w nich uwięzione zwierzęta. Znajdujące się w „pułapkach“ płazy i inne zwierzęta będą niezwłocznie uwalniane i przenoszone w odpowiednie danemu gatunkowi siedliska. poza strefę prowadzonych prac.
18. Nie będą zasypywane, występujące w obszarze realizacji przedsięwzięcia lokalne podmokłości i naturalne zagłębienia terenu.
 19. Znajdujące się na terenie przedsięwzięcia rowy melioracyjne oraz ciek stanowiący dopływ ciek Zamieło, na etapie realizacji zostaną odgródzone tymczasowymi płótkami herpetologicznymi, w celu zminimalizowania ryzyka przedostania się płazów na plac budowy.
 20. Na potrzeby realizacji przedsięwzięcia nie dojdzie do wycinki drzew i krzewów.
 21. Z obszaru realizacji planowanego przedsięwzięcia zostanie wyłączony, położony w obrębie działki inwestycyjnej, teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do zalesienia oraz zaniechane zostanie grodzenie tego terenu.
 22. Budowa planowanej farmy fotowoltaicznej, nie będzie wiązała się z ingerencją w zlokalizowane na terenie przedsięwzięcia ciek i rowy melioracyjne, wraz z towarzyszącą im obudowa biologiczną.
 23. Przedsięwzięcie zostanie zbudowane w dwóch kompleksach, które zostaną odsunięte {wraz z ogrodzeniem} od przecinającego teren inwestycji ciek (dopływy Zamieło) na odległość min. 10 m od brzegu prawego (kompleks umiejscowiony po stronie brzegu prawego) i na odległość 10 m od brzegu lewego (kompleks umiejscowiony po stronie brzegu lewego). W pozostałej w ten sposób strefie buforowej nie będą lokalizowane żadne elementy związane z przedsięwzięciem.
 24. Przedsięwzięcie (wraz z ogrodzeniem) zostanie osunięte od skarp rowów melioracyjnych na odległość min. 5 m.
 25. Przekroczenia rowów melioracyjnych kablami elektroenergetycznymi zostaną wykonane metodą bezwykopową, tj. bez ingerencji w skarpy i dna rowy melioracyjnego.
 26. Przedsięwzięcie należy zaprojektować w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych oraz zachowania niezakłóconych stosunków wodnych na działkach przyległych oraz powiązanych funkcjonalnie siecią melioracji. W przypadku uszkodzenia melioracji wodnych, należy je przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód sieci drenarskiej (dodane z opinii wód polskich).
 27. Ogrodzenie elektrowni fotowoltaicznej (np. jako siatkowe) wykonane będzie z pozostawieniem ok. 20 cm wolnej przestrzeni pomiędzy poziomem terenu, a dolną krawędzią ogrodzenia (ogrodzenie bez podmurówki). Dolną krawędź ogrodzenia należy wykonać z w sposób wykluczający kaleczenie się zwierząt – w przypadku ogrodzenia siatkowego w jego dolnej części należy zastosować pełny splot siatki z zamkniętymi oczkami.
 28. Teren planowanego przedsięwzięcia nie będzie oświetlony w sposób ciągły. Dopuszcza się możliwość punktowego oświetlenia farmy fotowoltaicznej, montowanego w rogach farmy i przy bramie wjazdowej, aktywowanego czujnikami ruchu. Oświetlenie powinno być jak najmniej intensywne, o ciepłej barwie i skierowane wyłącznie w kierunku elementu, który ma oświetlać (nie powodujące efektu łuny i rozproszenia). Zasięg światła nie powinien przekraczać odległości kilkunastu metrów od lampy. Oświetlenie powinno się wyłączać kilka minut po ustaniu ruchu. Należy stosować zamknięte obwody źródeł światła.
 29. Zastosowane zostaną panele fotowoltaiczne pokryte powłoką antyrefleksyjną.
 30. Na terenie farmy fotowoltaicznej nie będą stosowane pestycydy, herbicydy i inne substancje ograniczające wzrost roślin.
 31. Zabiegi związane z utrzymaniem terenu przedsięwzięcia na etapie eksploatacji (wykaszenie roślinności) będą prowadzone poza okresem 01 kwietnia - 31 sierpnia. Nie będą używane kosiarki rozdrabniające. Wykaszenie prowadzone będzie od centrum farmy ku jej krańcom. Pokos należy pozostawić przez kilka dni, do wyschnięcia i osypania się nasion, następnie pozyskaną biomasę należy usunąć z powierzchni farmy fotowoltaicznej.
 32. Kolorystyka ogrodzenie planowanej farmy fotowoltaicznej i znajdujących się na jej powierzchni obiektów kubaturowych będzie stonowana, zbliżona do kolorów występujących w bezpośrednim otoczeniu obiektów (stonowane odcienie zieleni, szarości, brązu).
 33. Nie dopuszcza się wykonywania słupowych stacji transformatorowych, jak również ustawiania magazynów energii w sposób jeden po drugim.
 34. Ogrodzenie od strony wschodniej zostanie obsadzone pnączami lub/i krzewami gatunków rodzimych.

35. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia nie będzie prowadzone odladzanie i odśnieżanie paneli fotowoltaicznych przy użyciu środków chemicznych. W procesie okresowego mycia paneli stosowana będzie czysta woda (dowożona na teren farmy), bez użycia środków czyszczących.
36. Podczas eksploatacji farmy fotowoltaicznej uszkodzone panele lub inne zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne nie będą magazynowane na terenie farmy, będą bezpośrednio przekazywane specjalistycznej firmie, celem poddania ich recyklingowi.

Przy realizacji inwestycji należy zachować ustalenia decyzji Wójta Gminy Lubaczów znak sprawy: GPS.6220.11.2023 z dnia 03.04.2025r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa elektrowni fotowoltaicznej „Nowa Grobla 9“ o mocy do 40 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, obręb Krowica Sama, gm. Lubaczów obszar wiejski” na działce o nr ewid. 808/45 obręb Krowica Sama.

Organ I instancji przeprowadził postępowanie administracyjne w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2025r. poz. 1691). Zgodnie z treścią art. 10 § 1 Kpa zapewniono wszystkim stronom postępowania czynny udział w każdym stadium przeprowadzonego postępowania administracyjnego, a przed wydaniem niniejszej decyzji umożliwiono wypowiedzenie się co do zebranych dowodów, materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został przygotowany przez mgr inż. arch. Janusza Naporę, posiadającego kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów.

Projekt decyzji uzyskał uzgodnienia wymagane art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. **Starosta Lubaczowski** postanowieniem znak: LST-Ś.6123.136.2026 z dnia 26.02.2026r. (27.02.2026r. - data wpływu do tut. Urzędu), postanowił uzgodnić projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie ochrony gruntów rolnych o oznaczonych użytkach i konturach klasyfikacyjnych RIVa, RIVb, RV, ŁIV, RIIIb, PsIV, PsV, Br-PsV, Ls, Lzr-ŁV, Lzr-PsIV, Lzr-RIVb, Lzr-RV, PsVI z uzasadnieniem, że z załączonej dokumentacji wynika, że planowane przedsięwzięcie będzie realizowane w obrębie użytku oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków jako: RIVa, RIVb, RV, ŁIV, PsIV, PsV, Br-PsV, Lzr-ŁV, Lzr-PsIV, Lzr-RIVb, Lzr-PV, PsVI. Ograniczenie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ust. 2, art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dotyczy gruntów stanowiących użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb oraz użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, a także gruntów o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2-10. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 w związku z art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzje o warunkach zabudowy w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych.
2. **Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lubaczowie** w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia projektu decyzji o warunkach zabudowy nie zajął swego stanowiska w sprawie uzgodnienia decyzji pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. W związku z tym zgodnie z zapisem art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) uznano, że uzgodnienie zostało dokonane.
3. **Minister Klimatu i Środowiska w Warszawie**, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia projektu decyzji o warunkach zabudowy nie zajął swego stanowiska w sprawie uzgodnienia decyzji w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin wymienionych w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. - Prawo geologiczne i górnicze. W związku z tym zgodnie z zapisem art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) uznano, że uzgodnienie zostało dokonane.
4. **Dyrektor Zarządu Zlewni w Przemysłu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie**, postanowieniem znak: RP.ZPU.523.1302.2026 z dnia 24.02.2026r. (24.02.2026 r. – data wpływu do tut. Urzędu) postanowił uzgodnić projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie melioracji wodnych na działce o nr ewid. 808/45 obr. Krowica Sama, gm. Lubaczów. Zgodnie z „Ewidencją melioracji wodnych” teren planowanej inwestycji tj. działka nr ewid. 808/45 obr. Krowica Sama, gm. Lubaczów położony jest w części w obszarze gruntów zdrenowanych. W sąsiedztwie planowanej inwestycji zlokalizowany jest rów melioracyjny ozn. R-X, R-H, R-E. Mając na względzie powyższe, Dyrektor Zarządu Zlewni w Przemysłu zobowiązał Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający

zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych. W przypadku przerwania lub uszkodzenia ciągów drenarskich, należy przystąpić do natychmiastowego ich zabezpieczenia przed przedostaniem się ziemi do wnętrza rur celem zapewnienia swobodnego przepływu wód w sieci drenarskiej. Zgodnie z art.17 ust. 1 pkt 3a, art. 17 pkt 4 oraz art. 389 pkt 6 ustawy Prawo wodne (Dz. U. 2025 r., poz. 960 ze zm.) **odbudowa, rozbudowa, nadbudowa przebudowa lub rozbiórka lub likwidacja tych urządzeń, z wyłączeniem robót związanych z utrzymywaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji wymaga uzyskania decyzji pozwolenie wodnoprawne. Projektowana inwestycja należy zlokalizować w odległości min. 5,0 m licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej rowu melioracyjnego ozn. R-X, R-H, R-E.**

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

1. W związku z treścią art. 63 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, zaś wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.
2. Odnośnie do tego samego terenu decyzja o warunkach zabudowy może być wydana innym wnioskodawcom.
3. Decyzja wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono miejscowy plan, którego ustalenia są inne niż w niniejszej decyzji.
4. Od niniejszej decyzji, stronom służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemyślu za pośrednictwem Wójta Gminy Lubaczów w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
5. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
6. 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 (art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego), co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.
7. Zgodnie z art. 136 § 2 Kpa jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
8. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także w przypadku, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy (art. 136 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego).
9. Zgodnie z art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) tj.: *„W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.”*
10. Zgodnie z art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) tj.: *„Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.”*
11. Zgodnie z art. 51 ust. 2f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) tj.: *„Żądanie, o którym mowa w ust. 2e, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy.”*

Integralną częścią decyzji są:

1. Załącznik graficzny Nr 1 do decyzji - wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000.
2. Załącznik Nr 2 - Analiza funkcji oraz cech zagospodarowania terenu oraz wymagań dotyczących nowej zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmująca część tekstową i część graficzną wykonaną na mapie w skali 1 : 1000.

WÓJT GMINY LUBACZÓW
mgr Wiesław Kapel

Otrzymują:

1. Edmonton Sp. z o.o., ul. Jana Pawła II 19/10 piętro, 00-854 Warszawa,
2. strony postępowania zgodnie z trybem obwieszczenia na podstawie art. 53 ust 1c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.),
3. strony postępowania zgodnie z trybem obwieszczenia na podstawie art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. poz. 1691),
4. a/a.

Oplata skarbową: Na podstawie art. 4 i art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2020 poz. 1546 z późn. zm.) uiszczono opłatę skarbową za wydanie decyzji w wysokości 598,00zł (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych) zgodnie z potwierdzeniem dokonania przelewu z dnia 13.06.2025 r.