

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu  
oraz wymagań dotyczących nowej zabudowy w przypadku braku  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**Wnioskodawca: EDMONTON Sp. z o.o., ul. Jana Pawła II 19/10 piętro, 00-854 Warszawa.**

**Investycja: 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.**

**1. Podstawy prawne analizy:**

- 1.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.).
- 1.2. 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).
- 1.3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1589).
- 1.4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.).
- 1.5. Polska Norma PN-B-01027 Rysunek Budowlany, Oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu.
- 1.6. Wizja lokalna w terenie.

**2. Wnioski wynikające z innych opracowań planistycznych:**

- 2.1. 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 w związku z art. 1 ustawy z dnia 21 grudnia 2001r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 154 poz. 1804 z 2001r.), a w szczególności zmiany treści art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity D. U. z 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.
- 2.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubaczów - uchwała Rady Gminy Lubaczów Nr LXII/583/2023 z dnia 6 września 2023r., nie ustaliło obowiązku opracowania planu miejscowego dla obszaru objętego analizą. 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.

**3. Stan prawny analizowanego obszaru:**

- 3.1. Na wnioskowanej części działki nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama od strony północnej, wschodniej i południowej nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- 3.2. W obszarze analizy na terenie wnioskowanej części działki nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama od strony zachodniej obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zalesienia gruntów rolnych na terenie gminy Lubaczów”, uchwalony Uchwałą Nr VI/47/2007 Rady Gminy w Lubaczowie z dnia 12 marca 2007r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 10 kwietnia 2007r. Nr 23, poz. 679).
- 3.3. W obszarze analizy w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego - Perspektywa 2030, uchwalonym Uchwałą Nr LIX/930/18 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 27 sierpnia 2018r., zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Podkarpackiego (opublikowaną w Dzienniku

Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 18 września 2018r. poz. 3937), nie planuje się żadnych zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego.

3.4. 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.

3.5. 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: 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:

#### 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 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 dopuszczano 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 Zamieł, na etapie realizacji zostaną odgradzone tymczasowymi płotkami 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 Zamieł) 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 melioracyjne.
  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 spłot 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 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 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.

#### **4. Stan faktyczny funkcji i zagospodarowania obszaru analizy:**

- 4.1. Działka nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama, stanowi wg wypisu z rejestru - grunty klasy Br-PsV, LsIV, LsV, Lzr-ŁV, Lzr-PsIV, Lzr-RIVb, Lzr-RV, ŁIV, ŁV, N, PsIV, PsV, PsVI, RIIIb, RIVa, RIVb, RV, RVI o łącznej powierzchni 75,0578 ha, w stanie istniejącym zabudowana budynkami gospodarczymi.
- 4.2. Wnioskodawca EDMONTON Sp. z o.o., 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 o nr ewid. gruntów 808/45 w miejscowości Krowica Sama, gm. Lubaczów.
- 4.3. W skład planowanej budowy elektrowni fotowoltaicznej wchodzić będą: panele fotowoltaiczne (do max. 125 000 szt.), falowniki (do 10 szt./1 MW), konstrukcje wsporcze paneli (stelaże fotowoltaiczne), trackery - służące do ustawiania paneli względem ruchu słońca celem zwiększenia produkcji energii (opcjonalnie), kontenerowe stacje transformatorowe Nn/SN (do 29 szt.), magazyny energii w postaci kontenerów (do 58 szt.), stacja GPO (główny punkt odbioru), instalacje zewnętrzne elektryczne nisko i średnionapięciowe z niezbędnym oprzyrządowaniem i okablowaniem (szafy elektroenergetyczne, instalacje sterujące, itp.), przyłącza elektroenergetyczne, system sterujący z monitoringiem oraz system alarmowy, linia przesyłowa 15 kV, ogrodzenie z siatki wraz z bramą, drogi dojazdowe i techniczne, instalacja odgromowa.
- 4.4. W granicy wnioskowanej działki wyznaczony został na mapie obszar analizy funkcji i zagospodarowania jej otoczenia.
- 4.5. Ponadto stwierdzono, że:
  - Działka nr ewid. 808/45 posiada dostęp do drogi powiatowej nr 1693R od strony wschodniej, poprzez drogę gminną niepubliczną, stanowiącą działkę nr ewid. 808/36 oraz drogi powiatowej nr 1694R od strony północnej, poprzez drogę gminną niepubliczną, stanowiącą działkę nr ewid. 548.

- Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przebiegającą przez działkę nr ewid. 808/45 linię elektroenergetyczną SN 15 kV oraz gazociąg gsD75.
- W obszarze analizy występują dwa budynki gospodarcze (w złym stanie technicznym).
- W obszarze analizy występują tereny rolne, łąki i pastwiska oraz teren lasu.
- Z uwagi na wnioskowany charakter zabudowy związanej z infrastrukturą techniczną - nie jest wymagana kontynuacja funkcji.

## **5. Proponowane ustalenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji o warunkach zabudowy:**

- 5.1. Teren części działki nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama - oznaczony na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji symbolem **PEF** - przeznaczona 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).
- 5.2. Teren pozostałej części działki nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.
- 5.3. Linii zabudowy – nie ustala się.
- 5.4. Strefy budowy elektrowni fotowoltaicznej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
- 5.5. Udział powierzchni zabudowy - nie może przekraczać 80% części działki, przyjętej jako teren inwestycji.
- 5.6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% części działki, przyjętej jako teren inwestycji.
- 5.7. 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.,
  - odstęp między rzędami paneli fotowoltaicznych - od ok. 1,0 m do ok. 5,0 m,
  - powierzchnia podlegająca przekształceniu przeznaczona pod panele fotowoltaiczne - do 338 000 m<sup>2</sup> tj. 33,8000 ha.
- 5.8. 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 m<sup>2</sup>,
  - 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.
- 5.9. Podstawowe parametry magazynów energii (do 58 szt.):
  - a) pojedynczy magazyn energii w formie kontenera wolnostojący, parterowy,
  - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego magazynu energii - do 24 m<sup>2</sup>,
  - c) szerokość elewacji frontowej pojedynczego magazynu energii - do 8,0 m,
  - d) wysokość pojedynczego magazynu energii - do 4,0 m,
  - e) dach pojedynczego magazynu energii - płaski, o nachyleniu do 12°,
  - f) kalenica dachu pojedynczego magazynu energii - brak kalenicy,
  - g) poszczególne komponenty magazynów energii zostaną zamontowane w systemie otwartym lub w postaci kontenerów, w formie naziemnej.
- 5.10. Podstawowe parametry budynku stacji GPO (głównego punktu odbioru) - budynek sterowni stacji wraz z wyposażeniem:
  - a) stacja GPO, wolnostojąca, parterowa,
  - b) powierzchnia zabudowy stacji GPO - do 120 m<sup>2</sup>,
  - c) szerokość elewacji frontowej stacji GPO - do 30,0 m,
  - d) wysokość stacji GPO - do 6,0 m,
  - e) dach stacji GPO - płaski, jedno lub dwuspadowy, o nachyleniu do 45°,

- f) kalenica dachu stacji GPO - prostopadła lub równoległa do elewacji frontowej, a w przypadku dachu płaskiego lub jednospadowego - brak kalenicy.
- 5.11. 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.
- 5.12. 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.
- 5.13. Drogi wewnętrzne o szerokości minimum 4,0 m, nieutwardzone z kruszywa.
- 5.14. 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.
- 5.15. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przebiegającą przez działkę nr ewid. 808/45 linię elektroenergetyczną SN 15 kV oraz gazociąg gsD75.
- 5.16. Zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków i usuwanie odpadów - nie dotyczy.
- 5.17. Odprowadzenie wód opadowych - w obrębie działki objętej inwestycją.

#### **6. Wnioski:**

- 6.1. W sytuacji braku planu miejscowego, wniosek EDMONTON Sp. z o.o., o ustalenie warunków zabudowy dla części działki nr ewid. 808/45 w miejscowości Krowica Sama, kwalifikuje się do załatwienia decyzją administracyjną zgodnie z art. 104 KPA oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Integralną częścią Analizy jest załącznik graficzny – wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000.

**Autor analizy:**

**mgr inż. arch. Janusz Napora**

**posiadający kwalifikacje do wykonywania  
zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej  
uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.  
o samorządach zawodowych architektów,  
inżynierów budownictwa oraz urbanistów**

**WÓJT GMINY LUBACZÓW  
mgr Wiesław Kapel**