

**DECYZJA NR 86/2025/GPS/WZ
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 572) 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 8” o mocy ok. 60 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działek o nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 (z wyłączeniem gruntów organicznych klasy III) obręb ewidencyjny Basznia Górna, gm. Lubaczów, powiat lubaczowski, woj. podkarpackie,

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

dla inwestycji polegającej na: budowie elektrowni fotowoltaicznej „Nowa Grobla 8” o mocy ok. 60 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 (z wyłączeniem gruntów organicznych klasy III) obręb ewidencyjny Basznia Górna, gm. Lubaczów, powiat lubaczowski, woj. podkarpackie - 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 działek nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 w miejscowości Basznia Górna - oznaczony na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji symbolem **PEF** - przeznacza się pod: budowę elektrowni fotowoltaicznej „Nowa Grobla 8” o mocy ok. 60 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 części działki nr ewid. 159/1 w miejscowości Basznia Górna - oznaczony na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji symbolem **ZP** - przeznacza się pod tereny zieleni urządzonej.
 - 2.3. Teren pozostałych części działek nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 w miejscowości Basznia Górna, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.
- 3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:**
 - 3.1. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 20,0 m od krawędzi jedni drogi wojewódzkiej nr 867 od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
 - b) 6,0 m od granicy działki drogi gminnej niepublicznej od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - c) 10,0 m od granicy działki drogi gminnej niepublicznej od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - d) 6,0 m od granicy działki drogi gminnej publicznej od strony wschodniej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji, tutaj zostanie zmieniona tylko czekam na załącznik graficzny
 - e) 6,0 m od granicy działki drogi gminnej niepublicznej od strony północnej i południowej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
 - f) 20,0 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej potoku Glinianka - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - 3.2. Strefy budowy elektrowni fotowoltaicznej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - 3.3. Udział powierzchni zabudowy - nie może przekraczać 80% części działek, przyjętych jako teren inwestycji.
 - 3.4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% części działek, przyjętych jako teren inwestycji.
- 4. Ustalenia dotyczące warunków architektoniczno-budowlanych:**
 - 4.1. Podstawowe parametry techniczne elektrowni fotowoltaicznej:
 - moc instalacji fotowoltaicznej – ok. 60 MW,

- panele fotowoltaiczne - do 120 000 szt., zamontowane na konstrukcjach wsporczych wbijanych w ziemię,
- nachylenie paneli fotowoltaicznych - od 10° do 45°,
- całkowita wysokość paneli fotowoltaicznych - do 5,0 m n.p.t.,
- odstęp między rzędami paneli fotowoltaicznych - od 1,0 m do 15,0 m,
- powierzchnia podlegająca przekształceniu przeznaczona pod panele fotowoltaiczne - do 479 900 m² tj. 47,9900 ha,
- łączna powierzchnia terenu przeznaczonego pod inwestycję - do 614 000 m² tj. 61,4000 ha.

4.2. Podstawowe parametry kontenerowych stacji transformatorowych (maksymalnie 60 szt.):

- a) pojedyncza kontenerowa stacja transformatorowa, wolnostojąca, parterowa,
- b) powierzchnia zabudowy pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - do 70 m²,
- c) szerokość elewacji frontowej pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - 8,5 m ± 20%,
- 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 (maksymalnie 120 szt.):

- a) pojedynczy magazyn energii w formie kontenerów wolnostojących, parterowy,
- b) powierzchnia zabudowy pojedynczego magazynu energii - do 45 m²,
- c) szerokość elewacji frontowej pojedynczego magazynu energii - 3,0 m ± 20%,
- 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.

4.4. Podstawowe parametry stacji GPO (głównego punktu odbioru) - budynek sterowni stacji wraz z wyposażeniem:

- a) stacja GPO, wolnostojąca, parterowa,
- b) powierzchnia zabudowy stacji GPO - do 120 m²,
- c) szerokość elewacji frontowej stacji GPO - 30,0 m ± 20%,
- 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,
- g) posadowienie stacji GPO na uszczelnionej powierzchni.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 5.1. Projektowane zjazdy na teren inwestycji z dróg gminnych publicznych i niepublicznych od strony północnej, południowej i wschodniej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
- 5.2. Na działkach zapewnić minimum 4 miejsca do parkowania samochodów osobowych.
- 5.3. Drogi wewnętrzne o szerokości minimum 4,0 m.
- 5.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną - w razie konieczności z agregatu prądotwórczego oraz z sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora tej sieci - dla własnych potrzeb.
- 5.5. Zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków i usuwanie odpadów - nie dotyczy.
- 5.6. Odprowadzenie wód opadowych - w obrębie działek objętych inwestycją.

6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:

- 6.1. Teren obejmujący inwestycję tj. wnioskowanych części działek nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 w miejscowości Basznia Górna, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w związku z tym, że planowana inwestycja realizowana będzie poza gruntami rolnymi klasy I-III.
- 6.2. Zgodnie z postanowieniem Dyrektora Zarządu Zlewni w Przemysłu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak: RP.ZPU.521.2815.2025 z dnia 01.07.2025r. (03.07.2025r.) - data wpływu do tut. Urzędu) teren planowanej inwestycji tj. działki o nr ewid. 159/1, [...], 181 obr. Basznia Górna gm. Lubaczów położony jest częściowo w obszarze gruntów zdrenowanych. **Inwestor zobowiązany jest zaprojektować w/w inwestycję 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. 2024 r., poz. 1087) odbudowa, rozbudowa, nadbudowa przebudowa, rozbiórka lub likwidacja tych urządzeń, z wyłączeniem robót związanych z utrzymywaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji wymaga uzyskania decyzji pozwolenie wodnoprawne.

- 6.3. Inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.
- 6.4. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. 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.
- 6.5. Po zaopiniowaniu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarny w Lubaczowie (opinia z dnia 10.03.2023r. znak: PSNZ.9020.4.6.2023.MŻ), Dyrektora Zarządu Zlewni w Przemysłu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (opinia z dnia 27.04.2023r. znak: RZ.ZZŚ.3.4901.37.2023.UK) oraz po wydaniem postanowieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie z dnia 04.10.2024r. (09.10.2024r. - data wpływu do tut. Organu) znak: WOOŚ.4221.9.12.2023.BK.18, Wójt Gminy Lubaczów wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GPS.6220.6.2023 z dnia 19 listopada 2024r. dla realizacji przedsięwzięcia pn.: „*Budowa elektrowni fotowoltaicznej „Nowa Grobla 8” wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 (z wyłączeniem gruntów organicznych klasy III) obręb ewidencyjny Basznia Górna, gm. Lubaczów, powiat lubaczowski, woj. podkarpackie*”, w której ustalił środowiskowe uwarunkowania dla ww. przedsięwzięcia:

I. Zakres przedsięwzięcia

Projektowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy ok. 60 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Lokalizacja zadania przewidziana jest na terenie Gminy Lubaczów w obrębie Basznia Górna. Dla potrzeb realizacji przedsięwzięcia zagospodarowany zostanie obszar zajmujący ok. 61,48 ha powierzchni. Celem realizacji zamierzenia inwestycyjnego jest produkcja energii elektrycznej przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego oraz wprowadzanie jej do sieci elektroenergetycznej.

II. Warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

1. Prace budowlane związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzone będą wyłącznie w porze dnia, tj. w godzinach od 6:00 do 22:00.
2. Zaplecza budowy, bazy techniczne, bazy materiałowe, place postojowe maszyn budowlanych i środków transportu, miejsca magazynowania odpadów, lokalizowane będą poza terenami zadrzewionymi, miejscami podmokłymi i miejscami, na których w okresie wiosennym stagnują wody roztopowe. Teren, na którym zlokalizowane będą zaplecza budowy, miejsca magazynowania odpadów, materiałów budowlanych itp. należy uszczelnić tak, aby uniemożliwić przedostanie się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego.
3. Zaplecze budowy oraz miejsca postoju maszyn budowlanych wyposażone zostaną w środki zabezpieczające przed przenikaniem szkodliwych substancji do ziemi lub do wód (np. sorbenty, maty absorbujące).
4. Tankowanie pojazdów maszyn i sprzętu odbywać się będzie poza placem budowy.
5. W przypadku konieczności wykonania prac serwisowych/konserwacji maszyn wykorzystywanych na terenie przedsięwzięcia, będą one odbywały się na terenie utwardzonym, z wykorzystaniem np. mat absorbujących, zapobiegających ewentualnym przeciekom substancji zanieczyszczających do podłoża.
6. Prace przygotowawcze (ziemne) związane z budową przedmiotowego przedsięwzięcia, zostaną przeprowadzone poza okresem od 01 marca do 31 sierpnia, tj. poza okresem w którym zawiera się okres rozrodu płazów i gadów, jak również główny okres lęgowy ptaków. Dopuszczalne jest przeprowadzenie tych prac w innym terminie pod warunkiem przeprowadzenia tej czynności pod nadzorem przyrodnika i po sprawdzeniu, czy teren objęty pracami nie stanowi

miejsca lęgu, rozrodu lub schronienia chronionych gatunków zwierząt. Sprawdzenie to powinno się odbyć maksymalnie do 3 dni przed terminem realizacji ww. prac. W razie stwierdzenia występowania chronionych gatunków zwierząt prace należy wstrzymać do momentu opuszczenia terenu przez te gatunki (np. do zakończenia lęgów, wyprowadzenia młodych) lub do momentu uzyskania stosowanych zezwoleń na odstąpienie od zakazów obowiązujących w stosunku do chronionych gatunków.

7. Znajdujące się na terenie budowy wykopy (w tym liniowe) i inne potencjalne pułapki ekologiczne, do których mogą wpadać płazy (i inne małe zwierzęta) należy zabezpieczyć w taki sposób, aby uniemożliwić im dostanie się do nich (np. poprzez stosowanie szczelnych przykryć, wygrodzeń) lub też zastosować rozwiązania umożliwiające samodzielne wydostanie się z nich (np. pochylnie, pozostawianie wypłaszczenia jednej ze ścian). W przypadku wykopów liniowych powinny być one realizowane 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, należy sprawdzić, czy nie zostały w nich uwięzione zwierzęta. Znajdujące się w „pułapkach” płazy i inne zwierzęta powinny być niezwłocznie uwalniane i przenoszone w odpowiednie danemu gatunkowi siedliska, poza strefę prowadzonych prac.
8. Podczas etapu budowy rowy melioracyjne oraz potok Glinianka (brzeg prawy) zostaną odgródzone płotkami zabezpieczającymi, w celu zminimalizowania ryzyka przedostania się płazów na plac budowy.
9. Na etapie realizacji przedsięwzięcia zakazuje się wycinki drzew i krzewów na terenie objętym przedmiotowym przedsięwzięciem.
10. Drzewa i krzewy (wraz ze strefą korzeniową) znajdujące się w najbliższym otoczeniu prowadzonych prac realizacyjnych, zostaną zabezpieczone przed możliwością uszkodzenia mechanicznego. W tym celu należy osłaniać pnie drzew za pomocą np. mat słomianych i desek. Korony drzew będą znajdować się poza zasięgiem pracującego sprzętu, a prace w obrębie systemów korzeniowych będą prowadzone ręcznie lub niewielkimi koparkami. Odkryte korzenie drzew należy nawadniać (w zależności od panujących warunków atmosferycznych) i przykryć warstwą urodzajnej ziemi. W przypadku grup drzew i krzewów zastosować tymczasowe wygrodzenia o wysokości min. 1,5 m, w sposób uniemożliwiający uszkodzenie pni. Powierzchnia rozstawienia ogrodzenia powinna odpowiadać obszarowi wyznaczonemu przez rzuty koron, powiększonemu o bufor wielkości ok. 1 - 2 m. Po zakończeniu robót wykonać demontaż ww. zabezpieczeń.
11. 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), dzięki czemu pod ogrodzeniem nie będą istniały fizyczne przeszkody uniemożliwiające migrację małym zwierzętom. Dolna krawędź ogrodzenia wykonana będzie w sposób wykluczający kaleczenie się zwierząt (np. w przypadku zastosowania siatki ogrodzeniowej, na dole ogrodzenia zastosowany zostanie pełny splot siatki, z zamkniętymi oczkami lub zastosowane zostaną nakładki na krawędziach ogrodzenia).
12. Planowane przedsięwzięcie (w tym ogrodzenie i konstrukcje pod panele fotowoltaiczne) zostanie odsunięte na odległość minimum 20 m od prawego brzegu potoku Glinianka, a także minimum 5 m od rowów melioracyjnych.
13. W porze nocnej elektrownia fotowoltaiczna nie będzie stale oświetlona. Dopuszcza się punktowe wykonanie oświetlenia elektrowni (zamontowane na rogach oraz przy bramie wjazdowej) i możliwość oświetlenia obiektów, w porze nocnej, poprzez oświetlenie aktywowane czujnikami ruchu, przy czym oświetlenie zostanie skierowane wyłącznie w kierunku elementu, który ma oświetlać (nie powodując efektu łuny i rozproszenia).
14. W celu złagodzenia bądź całkowitego wyeliminowania powstania zagrożeń związanych z imitacją powierzchni lustra wody, panele fotowoltaiczne zostaną zabezpieczone powłoką antyrefleksyjną.
15. Teren w sąsiedztwie potoku Glinianka w obrębie planowanego przedsięwzięcia pozostanie w dotychczasowym tj. kośnym użytkowaniu.
16. Na terenie farmy nie należy prowadzić żadnych zabiegów agrotechnicznych, w tym koszenia, w okresie 01 kwietnia - 31 lipca. Nie używać kosiarek rozdrabniających. Pokos pozostawić przez kilka dni, do wyschnięcia i osypania się nasion, następnie pozyskaną biomasy usunąć z powierzchni farmy fotowoltaicznej.
17. Stanowiska rodzaju widłak będą zachowane podczas realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.
18. Egzemplarze kocanki piaskowej kolidujące z budową farmy, zostaną pod nadzorem

botanicznym przesadzone w odpowiednie temu gatunkowo siedlisko, na terenie działek objętych przedsięwzięciem.

19. Wrzosowiska i siedliska rodzaju widłak oraz kocanką piaskową nie będą podlegać zabiegom agrotechnicznym (np. wysiew traw i innych roślin, koszenie itp.). Na etapie eksploatacji w obrębie występowania wrzosowisk i siedlisk z rodzaju widłak oraz kocanką piaskową nakazuje się usuwanie samosiejek drzew i krzewów oraz roślin ekspansywnych np. nawłoci.
20. Na terenie farmy nie należy stosować herbicydów, pestycydów i jakichkolwiek innych środków chemicznych (np. ograniczających wzrost roślin).
21. Podczas eksploatacji farmy fotowoltaicznej nie będzie prowadzone odśnieżanie i odmrażanie paneli fotowoltaicznych z wykorzystaniem środków chemicznych, przy czym dopuszcza się mechaniczne odśnieżanie paneli.
22. W procesie okresowego mycia paneli stosowana będzie czysta woda, przy czym dopuszcza się użycie biodegradowalnych środków czyszczących.
23. Celem zmniejszenia widoczności przedsięwzięcia w krajobrazie, ogrodzenie planowanej farmy i znajdujące się na jej powierzchni obiekty kubaturowe, będą posiadały stonowaną kolorystykę, zbliżoną do kolorów występujących w bezpośrednim otoczeniu obiektów (np. odcienie zieleni, szarości, brązu).
24. Zabrania się szczelnego utwardzania dróg wewnętrznych i placów manewrowych w obrębie przedsięwzięcia.
25. Na terenie farmy zostaną utworzone obszary korytarzy migracyjnych:
 - a) przedsięwzięcie będzie składać się z ok. 10 wygradzonych osobno płątów, pomiędzy którymi możliwa będzie migracja zwierząt,
 - b) utworzone korytarze migracyjne będą w drugim i piątym roku od zakończenia budowy przedsięwzięcia monitorowane w zakresie skuteczności zapewnienia możliwości przemieszczania się zwierząt średnich i dużych; metodyka i termin badań będą zależne od prowadzącego obserwacje teriologa (proponuje się stwierdzenia tropów, odchodów, wykorzystanie fotorułek itp.); sprawozdanie z ww. obserwacji wraz z założeniami metodyki prowadzenia badań i interpretacją ich wyników zostanie przesłane w okresie pół roku od ich wykonania do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie,
 - c) wykonane zostaną dwa korytarze z północy na południe oraz dwa z zachodu na wschód, każdy o szerokości minimum 15 m,
 - d) przedstawione poniżej wyłączenia (tj. tereny cenne przyrodniczo - tzw. obszary przyrodnicze oraz tereny gleb organicznych i gruntów klasy IIb) będą połączone pomiędzy sobą ww. korytarzami migracyjnymi (za wyjątkiem dwóch niewielkich obniżień o wielkości ok. 5 i ok. 7 arów odpowiednio na działkach nr 159/1 oraz 173/2 i 175/2).
26. Z terenu objętego przedsięwzięciem zostanie wyłączony:
 - a) tzw. obszar przyrodniczy, znajdujący się na działkach o następujących numerach:
 - 159/1 tj. dwa obniżenia terenu w północnej i północno-wschodniej części działki (o pow. ok. 37 arów i 48 arów) oraz jedno w zachodniej części tej działki (o pow. ok. 5 arów),
 - 173/2 tj. obniżenie terenu w środkowej części działki i północno-wschodniej części działki 175/2 (o pow. ok. 7 arów);
 - b) teren występowania gleb organicznych, który zajmuje powierzchnię ok. 6,95 ha, znajdujący się na działkach o następujących numerach:
 - 179/1 (południowa część działki),
 - 181 (południowa część działki),
 - 180/2 (cała działka),
 - 180/1 (cała działka),
 - 1040 (cała działka);
 - c) teren występowania gleb klasy IIb, który zajmuje powierzchnię ok. 6,85 ha i znajduje się na działce o numerze 159/1.
27. Teren występowania gleb organicznych nie będzie grodzony.
28. Od zachodu wzdłuż zewnętrznego ogrodzenia farmy zostanie wprowadzony pas zieleni/zalesienia (tj. od strony restauracji „Kresowa Osada”), który wynosić będzie minimum 10 m szerokości i będzie zgodny z załącznikiem graficznym przedstawionym przy piśmie Pełnomocnika Inwestora z dnia 01.08.2024 r. stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Nasadzenia zostaną wykonane z rodzimych drzew i krzewów dostosowanych do warunków siedliskowych, o naturalnym pokroju. W okresie trwania przedsięwzięcia nasadzenia będą monitorowane i w razie potrzeby uzupełniane.

29. W przypadku wyboru do zamontowania transformatora olejowego, zostanie on umieszczony w zamkniętej stacji transformatorowej, a pod nim zostanie zamontowana szczelna misa/taca, zdolna wychwycić całość wycieku oleju w przypadku ewentualnego rozszczelnienia.
 30. Teren stacji GPO zostanie uszczelniony. Wody opadowe lub roztopowe z tej powierzchni będą ujmowane, a następnie odprowadzane na tereny biologicznie czynne w obrębie działki Inwestora. Celem wyeliminowania ryzyka zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego np. w wyniku ewentualnego wycieku oleju z transformatora na terenie stacji, zastosowany zostanie separator substancji ropopochodnych.
 31. Magazyny energii zostaną umieszczone wewnątrz szczelnych, zamkniętych kontenerów, o podłożu uniemożliwiającym wyciek elektrolitu do środowiska gruntowo-wodnego.
 32. Magazyny energii oraz stacja GPO zostaną umieszczone wewnątrz kontenerów/obudów o izolacyjności akustycznej co najmniej 16 dB.
 33. Poziom mocy akustycznej GPO nie będzie przekraczać 95 dB.
 34. Równoważny poziom mocy akustycznej pojedynczego transformatora nie będzie przekraczać wartości 75 dB (A).
 35. Po zakończeniu etapu realizacji przedsięwzięcia należy usunąć wszelkie pozostałe po budowie zanieczyszczenia i niewykorzystane materiały, a następnie przeprowadzić uporządkowanie terenów. Tereny sąsiadujące z planowaną farmą fotowoltaiczną, których powierzchnia została zmieniona należy przywrócić do stanu sprzed realizacji zamierzenia.
 36. Przedsięwzięcie *należy* zaprojektować w sposób *zapewniający* zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych oraz zachowanie niezakłóconych stosunków wodnych na działkach przyległych oraz powiązanych funkcjonalnie siecią melioracji. W przypadku uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych, należy je przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód w sieci drenarskiej.
 37. Odprowadzanie wód z wykopów do cieku Glinianka odbędzie się wyłącznie po uprzednim podczyszczeniu z zawiesiny ogólnej.
- 6.6. Z uwagi, że na terenie planowanej inwestycji, znajdują się stanowiska archeologiczne nr 8/30 w AZP 100-88 oraz nr 9/31 w AZP 100-88 wpisane do Gminnej ewidencji zabytków planowana inwestycja została uzgodniona z Podkarpackim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków z/s w Przemyślu.
 - 6.7. Zgodnie z art. 31 ust. 1a ustawy z dnia 23 lipca 2003 r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2024r., poz. 1292, 1907) osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, jest obowiązana (z zastrzeżeniem art. 82a ww. ustawy) pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków. Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala Wojewódzki Konserwator Zabytków w drodze decyzji wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny. Egzemplarz dokumentacji z ww. badań podlega po ich zakończeniu nieodpłatnemu przekazaniu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.
 - 6.8. Na wnioskowanej działce nr ewid. 159/1 w miejscowości Basznia Górna, zlokalizowana jest figura Matki Boskiej na polach oraz na wnioskowanej działce nr ewid. 179/1 w miejscowości Basznia Górna, zlokalizowany jest krzyż w alei lipowej ujęte w Gminnej ewidencji zabytków. Podczas wizji terenowej przeprowadzonej na działce nr ewid. gruntów 159/1 położonej w obrębie ewidencyjnym Basznia Górna nie zidentyfikowano lokalizacji figury Matki Boskiej na polach. Z kolei krzyż w alei lipowej ujęty w Gminnej ewidencji zabytków zlokalizowany jest poza strefą budowy elektrowni fotowoltaicznej. Ponadto nakazuje się ochronę w/w obiektu zabytkowego.
 - 6.9. W przypadku kolizji inwestycji z obiektami zabytkowymi dopuszcza się ich przeniesienie pod warunkiem ich zachowania (w miejscu bezpośrednio sąsiadującym z istniejącą lokalizacją obiektów zabytkowych) i odpowiedniego zabezpieczenia przy ich przeniesieniu.
 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. wnioskowanych części działek nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 w miejscowości Basznia Górna, nie jest położony w terenie górniczym.
 - 7.2. Zgodnie z przekazanymi mapami zagrożenia powodziowego (MZP) podanymi do publicznej wiadomości w dniu 22 października 2020 r. w BIP Ministerstwa Klimatu i Środowiska oraz dostępnymi

na Hydroportalu PGW Wody Polskie - teren przeznaczony pod inwestycję, nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

7.3. Teren obejmujący inwestycję tj. wnioskowanych części działek nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 w miejscowości Basznia Górna, nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemi.

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),

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),

d) uwzględnić przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2023r. o ochronie zabytków i opiece na zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1292, 1907).

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji – wyznaczono na Załączniku graficznym Nr 1 do decyzji w konturach oznaczonych cyframi 1 - 76.

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 8” o mocy ok. 60 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działek o nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 (z wyłączeniem gruntów organicznych klasy III) obręb ewidencyjny Basznia Górna, gm. Lubaczów, powiat lubaczowski, woj. podkarpackie.

Działki nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 w miejscowości Basznia Górna, objęte wnioskiem położone są 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: 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 warunków 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 w razie konieczności z agregatu prądotwórczego oraz z sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora tej sieci - dla własnych potrzeb,
- teren części działek nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 w miejscowości Basznia Górna, przeznaczonych pod planowaną inwestycję nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w związku z tym, że planowana inwestycja realizowana będzie poza gruntami rolnymi klasy I-III.
- 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 2015 r. 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 8” o mocy ok. 60 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działek o nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 (z wyłączeniem gruntów organicznych klasy III) obręb ewidencyjny Basznia Górna, gm. Lubaczów, powiat lubaczowski, woj. podkarpackie, 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 8” o mocy ok. 60 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działek o nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 (z wyłączeniem gruntów organicznych klasy III) obręb ewidencyjny Basznia Górna, gm. Lubaczów, powiat lubaczowski, woj. podkarpackie – nie wymaga kontynuacji funkcji.

Powyższe stanowisko w zakresie zaliczenia elektrowni fotowoltaicznej do urządzeń infrastruktury technicznej potwierdza bogate orzecznictwo sądowo-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 użycie 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, dzielących 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 w niej 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 przynoszenia 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. ustawowej 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 8” o mocy ok. 60 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działek o nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 (z wyłączeniem gruntów organicznych klasy III) obręb ewidencyjny Basznia

Górna, gm. Lubaczów, powiat lubaczowski, woj. podkarpackie, 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:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) 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 rolnicze oznaczone symbolem 1R.

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 działek nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 w miejscowości Basznia Górna - 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 8” o mocy ok. 60 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działek o nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 (z wyłączeniem gruntów organicznych klasy III) obręb ewidencyjny Basznia Górna, gm. Lubaczów, powiat lubaczowski, woj. podkarpackie.

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. wnioskowanych działek nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 w miejscowości Basznia Górna, nie jest położony w terenie górniczym, zagrożonym zjawiskami powodziowymi oraz osuwaniem się mas ziemnych.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. 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 wyznaczanej 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 Sanitarny w Lubaczowie (opinia z dnia 10.03.2023r. znak: PSNZ.9020.4.6.2023.MŻ), Dyrektora Zarządu Zlewni w Przemysłu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (opinia z dnia 27.04..2023r. znak: RZ.ZZŚ.3.4901.37.2023.UK) oraz po wydanym postanowieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie z dnia 04.10.2024r. (09.10.2024r. - data wpływu do tut. Organu) znak: WOOŚ.4221.9.12.2023.BK.18, Wójt Gminy Lubaczów wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GPS.6220.6.2023 z dnia 19 listopada 2024r. dla realizacji przedsięwzięcia pn.: „Budowa elektrowni fotowoltaicznej „Nowa Grobla 8” wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 (z wyłączeniem gruntów organicznych klasy III) obręb ewidencyjny Basznia Górna, gm. Lubaczów, powiat lubaczowski, woj. podkarpackie”, w której ustalił środowiskowe uwarunkowania dla ww. przedsięwzięcia:

I. Zakres przedsięwzięcia

Projektowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy ok. 60 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Lokalizacja zadania przewidziana jest na terenie Gminy Lubaczów w obrębie Basznia Górna. Dla potrzeb realizacji przedsięwzięcia zagospodarowany zostanie obszar zajmujący ok. 61,48 ha powierzchni. Celem realizacji zamierzenia inwestycyjnego jest produkcja energii elektrycznej przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego oraz wprowadzanie jej do sieci elektroenergetycznej.

II. Warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

1. Prace budowlane związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzone będą wyłącznie w porze dnia, tj. w godzinach od 6:00 do 22:00.
2. Zaplecza budowy, bazy techniczne, bazy materiałowe, place postojowe maszyn budowlanych i środków transportu, miejsca magazynowania odpadów, lokalizowane będą poza terenami zadrzewionymi, miejscami podmokłymi i miejscami, na których w okresie wiosennym stagnują wody roztopowe. Teren, na którym zlokalizowane będą zaplecza budowy, miejsca magazynowania odpadów, materiałów budowlanych itp. należy uszczelnić tak, aby uniemożliwić przedostanie się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego.
3. Zaplecze budowy oraz miejsca postoju maszyn budowlanych wyposażone zostaną w środki zabezpieczające przed przenikaniem szkodliwych substancji do ziemi lub do wód (np. sorbenty, maty absorbujące).
4. Tankowanie pojazdów maszyn i sprzętu odbywać się będzie poza placem budowy.
5. W przypadku konieczności wykonania prac serwisowych/konserwacji maszyn wykorzystywanych na terenie przedsięwzięcia, będą one odbywały się na terenie utwardzonym, z wykorzystaniem np. mat absorbujących, zapobiegających ewentualnym przeciekom substancji zanieczyszczających do podłoża.
6. Prace przygotowawcze (ziemne) związane z budową przedmiotowego przedsięwzięcia, zostaną przeprowadzone poza okresem od 01 marca do 31 sierpnia, tj. poza okresem w którym zawiera się okres rozrodu płazów i gadów, jak również główny okres lęgowy ptaków. Dopuszczalne jest przeprowadzenie tych prac w innym terminie pod warunkiem przeprowadzenia tej czynności pod nadzorem przyrodnika i po sprawdzeniu, czy teren objęty pracami nie stanowi miejsca lęgu, rozrodu lub schronienia chronionych gatunków zwierząt. Sprawdzenie to powinno się odbyć maksymalnie do 3 dni przed terminem realizacji ww. prac. W razie stwierdzenia występowania chronionych gatunków zwierząt prace należy wstrzymać do momentu opuszczenia terenu przez te gatunki (np. do zakończenia lęgów, wyprowadzenia młodych) lub do momentu uzyskania stosowanych zezwoleń na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do chronionych gatunków.
7. Znajdujące się na terenie budowy wykopy (w tym liniowe) i inne potencjalne pułapki ekologiczne, do których mogą wpadać płazy (i inne małe zwierzęta) należy zabezpieczyć w taki

sposób, aby uniemożliwić im dostanie się do nich (np. poprzez stosowanie szczelnych przykryć, wygrodzeń) lub też zastosować rozwiązania umożliwiające samodzielne wydostanie się z nich (np. pochylnie, pozostawianie wypłaszczenia jednej ze ścian). W przypadku wykopów liniowych powinny być one realizowane 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, należy sprawdzić, czy nie zostały w nich uwięzione zwierzęta. Znajdujące się w „pułapkach” płazy i inne zwierzęta powinny być niezwłocznie uwalniane i przenoszone w odpowiednie danemu gatunkowi siedliska, poza strefę prowadzonych prac.

8. Podczas etapu budowy rowy melioracyjne oraz potok Glinianka (brzeg prawy) zostaną odgródzone płotkami zabezpieczającymi, w celu zminimalizowania ryzyka przedostania się płazów na plac budowy.
9. Na etapie realizacji przedsięwzięcia zakazuje się wycinki drzew i krzewów na terenie objętym przedmiotowym przedsięwzięciem.
10. Drzewa i krzewy (wraz ze strefą korzeniową) znajdujące się w najbliższym otoczeniu prowadzonych prac realizacyjnych, zostaną zabezpieczone przed możliwością uszkodzenia mechanicznego. W tym celu należy osłaniać pnie drzew za pomocą np. mat słomianych i desek. Korony drzew będą znajdować się poza zasięgiem pracującego sprzętu, a prace w obrębie systemów korzeniowych będą prowadzone ręcznie lub niewielkimi koparkami. Odkryte korzenie drzew należy nawadniać (w zależności od panujących warunków atmosferycznych) i przykryć warstwą urodzajnej ziemi. W przypadku grup drzew i krzewów zastosować tymczasowe wygrodzenia o wysokości min. 1,5 m, w sposób uniemożliwiający uszkodzenie pni. Powierzchnia rozstawienia ogrodzenia powinna odpowiadać obszarowi wyznaczonemu przez rzuty koron, powiększonemu o bufor wielkości ok. 1 - 2 m. Po zakończeniu robót wykonać demontaż ww. zabezpieczeń.
11. 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), dzięki czemu pod ogrodzeniem nie będą istniały fizyczne przeszkody uniemożliwiające migrację małym zwierzętom. Dolna krawędź ogrodzenia wykonana będzie w sposób wykluczający kaleczenie się zwierząt (np. w przypadku zastosowania siatki ogrodzeniowej, na dole ogrodzenia zastosowany zostanie pełny splot siatki, z zamkniętymi oczkami lub zastosowane zostaną nakładki na krawędziach ogrodzenia).
12. Planowane przedsięwzięcie (w tym ogrodzenie i konstrukcje pod panele fotowoltaiczne) zostanie odsunięte na odległość minimum 20 m od prawego brzegu potoku Glinianka, a także minimum 5 m od rowów melioracyjnych.
13. W porze nocnej elektrownia fotowoltaiczna nie będzie stale oświetlona. Dopuszcza się punktowe wykonanie oświetlenia elektrowni (zamontowane na rogach oraz przy bramie wjazdowej) i możliwość oświetlenia obiektów, w porze nocnej, poprzez oświetlenie aktywowane czujnikami ruchu, przy czym oświetlenie zostanie skierowane wyłącznie w kierunku elementu, który ma oświetlać (nie powodując efektu luny i rozproszenia).
14. W celu złagodzenia bądź całkowitego wyeliminowania powstania zagrożeń związanych z imitacją powierzchni lustra wody, panele fotowoltaiczne zostaną zabezpieczone powłoką antyrefleksyjną.
15. Teren w sąsiedztwie potoku Glinianka w obrębie planowanego przedsięwzięcia pozostanie w dotychczasowym tj. kośnym użytkowaniu.
16. Na terenie farmy nie należy prowadzić żadnych zabiegów agrotechnicznych, w tym koszenia, w okresie 01 kwietnia - 31 lipca. Nie używać kosiarek rozdrabniających. Pokos pozostawić przez kilka dni, do wyschnięcia i osypania się nasion, następnie pozyskaną biomasy usunąć z powierzchni farmy fotowoltaicznej.
17. Stanowiska rodzaju widłak będą zachowane podczas realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.
18. Egzemplarze kocanki piaskowej kolidujące z budową farmy, zostaną pod nadzorem botanicznym przesadzone w odpowiednie temu gatunkowo siedlisko, na terenie działek objętych przedsięwzięciem.
19. Wrzosowiska i siedliska rodzaju widłak oraz kocanką piaskową nie będą podlegać zabiegom agrotechnicznym (np. wysiew traw i innych roślin, koszenie itp.). Na etapie eksploatacji w obrębie występowania wrzosowisk i siedlisk z rodzaju widłak oraz kocanką piaskową nakazuje się usuwanie samosiejek drzew i krzewów oraz roślin ekspansywnych np. nawłoci.
20. Na terenie farmy nie należy stosować herbicydów, pestycydów i jakichkolwiek innych

- środków chemicznych (np. ograniczających wzrost roślin).
21. Podczas eksploatacji farmy fotowoltaicznej nie będzie prowadzone odśnieżanie i odmrażanie paneli fotowoltaicznych z wykorzystaniem środków chemicznych, przy czym dopuszcza się mechaniczne odśnieżanie paneli.
 22. W procesie okresowego mycia paneli stosowana będzie czysta woda, przy czym dopuszcza się użycie biodegradowalnych środków czyszczących.
 23. Celem zmniejszenia widoczności przedsięwzięcia w krajobrazie, ogrodzenie planowanej farmy i znajdujące się na jej powierzchni obiekty kubaturowe, będą posiadały stonowaną kolorystykę, zbliżoną do kolorów występujących w bezpośrednim otoczeniu obiektów (np. odcienie zieleni, szarości, brązu).
 24. Zabrania się szczelnego utwardzania dróg wewnętrznych i placów manewrowych w obrębie przedsięwzięcia.
 25. Na terenie farmy zostaną utworzone obszary korytarzy migracyjnych:
 - a) przedsięwzięcie będzie składać się z ok. 10 wygrodzonych osobno pól, pomiędzy którymi możliwa będzie migracja zwierząt,
 - b) utworzone korytarze migracyjne będą w drugim i piątym roku od zakończenia budowy przedsięwzięcia monitorowane w zakresie skuteczności zapewnienia możliwości przemieszczania się zwierząt średnich i dużych; metodyka i termin badań będą zależne od prowadzącego obserwacje teriologa (proponuje się stwierdzenia tropów, odchodów, wykorzystanie fotopułapek itp.); sprawozdanie z ww. obserwacji wraz z założeniami metodyki prowadzenia badań i interpretacją ich wyników zostanie przesłane w okresie pół roku od ich wykonania do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie,
 - c) wykonane zostaną dwa korytarze z północy na południe oraz dwa z zachodu na wschód, każdy o szerokości minimum 15 m,
 - d) przedstawione poniżej wyłączenia (tj. tereny cenne przyrodniczo - tzw. obszary przyrodnicze oraz tereny gleb organicznych i gruntów klasy IIb) będą połączone pomiędzy sobą ww. korytarzami migracyjnymi (za wyjątkiem dwóch niewielkich obniżień o wielkości ok. 5 i ok. 7 arów odpowiednio na działkach nr 159/1 oraz 173/2 i 175/2).
 26. Z terenu objętego przedsięwzięciem zostanie wyłączony:
 - a) tzw. obszar przyrodniczy, znajdujący się na działkach o następujących numerach:
 - 159/1 tj. dwa obniżenia terenu w północnej i północno-wschodniej części działki (o pow. ok. 37 arów i 48 arów) oraz jedno w zachodniej części tej działki (o pow. ok. 5 arów),
 - 173/2 tj. obniżenie terenu w środkowej części działki i północno-wschodniej części działki 175/2 (o pow. ok. 7 arów);
 - b) teren występowania gleb organicznych, który zajmuje powierzchnię ok. 6,95 ha, znajdujący się na działkach o następujących numerach:
 - 179/1 (południowa część działki),
 - 181 (południowa część działki),
 - 180/2 (cała działka),
 - 180/1 (cała działka),
 - 1040 (cała działka);
 - c) teren występowania gleb klasy IIb, który zajmuje powierzchnię ok. 6,85 ha i znajduje się na działce o numerze 159/1.
 27. Teren występowania gleb organicznych nie będzie grodzony.
 28. Od zachodu wzdłuż zewnętrznego ogrodzenia farmy zostanie wprowadzony pas zieleni/zalesienia (tj. od strony restauracji „Kresowa Osada”), który wynosić będzie minimum 10 m szerokości i będzie zgodny z załącznikiem graficznym przedstawionym przy piśmie Pełnomocnika Inwestora z dnia 01.08.2024 r. stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Nasadzenia zostaną wykonane z rodzimych drzew i krzewów dostosowanych do warunków siedliskowych, o naturalnym pokroju. W okresie trwania przedsięwzięcia nasadzenia będą monitorowane i w razie potrzeby uzupełniane.
 29. W przypadku wyboru do zamontowania transformatora olejowego, zostanie on umieszczony w zamkniętej stacji transformatorowej, a pod nim zostanie zamontowana szczelna misa/taca, zdolna wychwycić całość wycieku oleju w przypadku ewentualnego rozszczelnienia.
 30. Teren stacji GPO zostanie uszczelniony. Wody opadowe lub roztopowe z tej powierzchni będą ujmowane, a następnie odprowadzane na tereny biologicznie czynne w obrębie działki Inwestora. Celem wyeliminowania ryzyka zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego

np. w wyniku ewentualnego wycieku oleju z transformatora na terenie stacji, zastosowany zostanie separator substancji ropopochodnych.

31. Magazyny energii zostaną umieszczone wewnątrz szczelnych, zamkniętych kontenerów, o podłożu uniemożliwiającym wyciek elektrolitu do środowiska gruntowo-wodnego.
32. Magazyny energii oraz stacja GPO zostaną umieszczone wewnątrz kontenerów/obudów o izolacyjności akustycznej co najmniej 16 dB.
33. Poziom mocy akustycznej GPO nie będzie przekraczać 95 dB.
34. Równoważny poziom mocy akustycznej pojedynczego transformatora nie będzie przekraczać wartości 75 dB (A).
35. Po zakończeniu etapu realizacji przedsięwzięcia należy usunąć wszelkie pozostałe po budowie zanieczyszczenia i niewykorzystane materiały, a następnie przeprowadzić uporządkowanie terenów. Tereny sąsiadujące z planowaną farmą fotowoltaiczną, których powierzchnia została zmieniona należy przywrócić do stanu sprzed realizacji zamierzenia.
36. Przedsięwzięcie *należy* zaprojektować w sposób *zapewniający* zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych oraz zachowanie niezakłóconych stosunków wodnych na działkach przyległych oraz powiązanych funkcjonalnie siecią melioracji. W przypadku uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych, należy je przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód w sieci drenarskiej.
37. Odprowadzanie wód z wykopów do cieku Glinianka odbędzie się wyłącznie po uprzednim podczyszczeniu z zawiesiny ogólnej.

Przy realizacji inwestycji należy zachować ustalenia decyzji Wójta Gminy Lubaczów znak sprawy: GPS.6220.6.2023 z dnia 19.11.2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa elektrowni fotowoltaicznej „Nowa Grobla 8” wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewid. 159/1, 172/1, 173/2, 175/2, 176, 177, 178/1, 178/2, 179/1, 180/1, 180/2, 181 (z wyłączeniem gruntów organicznych klasy III) obręb ewidencyjny Basznia Górna, gm. Lubaczów, powiat lubaczowski, woj. podkarpackie”.

Z uwagi, że na terenie planowanej inwestycji, znajdują się stanowiska archeologiczne nr 8/30 w AZP 100-88 oraz nr 9/31 w AZP 100-88 wpisane do Gminnej ewidencji zabytków planowana inwestycja została uzgodniona z Podkarpackim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków z/s w Przemyśle.

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 2024r. poz. 572). 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.

Pozytywne uzgodnienia na etapie projektu decyzji wydały następujące organy określone w art. 53 ust. 4 w związku z art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. **Starosta Lubaczowski** postanowieniem znak: LŚT-Ś.6123.327.2025 z dnia 02.07.2025r. (03.07.2025r. - data wpływu do tut. Urzędu), postanowił uzgodnić projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie ochrony gruntów rolnych o oznaczonych użytkach i konturach klasyfikacyjnych PsIV, PsV, RIIIb, RIVa, RIVb, RV, W-RIVa, W-RIVb, ŁIV, ŁVI, RVI, W-RIVb, Lzr-PsV, W-ŁIV, W-RV, ŁV z uzasadnieniem że, 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. **Dyrektor Zarządu Zlewni w Przemysłu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, postanowieniem znak: RP.ZPU.521.2815.2025 z dnia 01.07.2025r. (03.07.2025 r.– data wpływu do tut. Urzędu)** postanowił uzgodnić projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie melioracji wodnych na działkach nr ewid. 159/1, [...], 181 obr. Basznia Górna gm. Lubaczów. Zgodnie z „Ewidencją melioracji wodnych” teren planowanej inwestycji tj. działki o nr ewid. 159/1, [...], 181 obr. Basznia Górna, gm. Lubaczów położony jest w części w obszarze gruntów zdrenowanych. Mając na względzie powyższe, Dyrektor Zarządu Zlewni w Przemysłu zobowiązał Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej w/w 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. 2024 r., poz. 1087.) **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.**
3. **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.
4. **Dyrektor Zarządu Zlewni w Przemysłu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie**, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia projektu decyzji o warunkach zabudowy nie zajął swego stanowiska w sprawie uzgodnienia decyzji w zakresie melioracji wodnych. 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.
5. **Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków z/s w Przemysłu**, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia projektu decyzji o warunkach zabudowy nie zajął swego stanowiska w sprawie uzgodnienia decyzji w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków. 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.
6. **Podkarpacki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Rzeszowie** w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia projektu decyzji o warunkach zabudowy nie zajął swego stanowiska w sprawie uzgodnienia decyzji w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. 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.

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. Odnosnie 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 Przemysłu 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 graficzną wykonaną na mapie w skali 1 : 1000.

WÓJT
mgr Wiesław Kapel

Otrzymują:

1. Edmonton Sp. z o.o.,
2. Strony wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy,
3. 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 2025 poz. 1154 z późn. zm.) uiszczono opłatę skarbową za wydanie decyzji w wysokości 598,00 zł (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych) zgodnie z potwierdzeniem dokonania przelewu z dnia 28.01.2025 r.