

## **DECYZJA NR 27/2023 O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022r. poz. 503 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 2 tejże ustawy oraz art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. 2023r. poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 07.04.2023r. złożonego przez **Panią Zuzannę Sawicką, reprezentującą Elektrownia PV 66 Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Puławskiej 2/7, 02-566 Warszawa (pełnomocnictwo z dnia 23.11.2022r.)**, po uzyskaniu Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wydanej przez Burmistrza Lubaska w dniu 19.12.2022r. (znak: GKO.6220.10.2022) wraz z Postanowieniem Burmistrza Lubaska z dnia 06.02.2023r. oraz po uzgodnieniu z:

- 1) Zarządem Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze, w odniesieniu do terenu przyległego do pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 289, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) Państwowym Gospodarstwem Wodnym „Wody Polskie”, Zarząd Zlewni w Zgorzelcu, w zakresie melioracji wodnych, postanowienie z dnia 04.05.2023r. znak: WR.ZPU.6.521.92.2023.SB;
- 3) Starostą Żarskim w zakresie ochrony gruntów rolnych, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 4) Powiatem Żarskim, Wydział Komunikacji, Transportu i Dróg, Referat Dróg Powiatowych, w zakresie terenu przyległego do pasa drogowego drogi powiatowej, postanowienie z dnia 08.05.2023r. znak: WKTD.RD.673.1.33.2023,

**ustalam warunki zabudowy dla inwestycji polegającej  
na budowie elektrowni słonecznej o mocy do 16 MW  
wraz z infrastrukturą towarzyszącą,  
na działkach o numerach ewidencyjnych:  
119/2, 119/4, 118/6, 118/8, 136/6, 189/1, 190, 186/2,  
obręb 0016, położonych w m. Stara Woda, Gmina Lubsko**

**na rzecz**

**Elektrownia PV 66 Sp. z o.o.  
ul. Puławska 2/7, 02-566 Warszawa**

### **I. PODSTAWA PRAWNA:**

- 1) Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. 2015r. poz. 774 ze zm.);
- 2) Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2023r. poz. 682 ze zm.);
- 3) Ustawa z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz.U. 2022r. poz. 1378);
- 4) Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. 2023r. poz. 645 ze zm.);
- 5) Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2022r. poz. 840);
- 6) Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. 2022r. poz. 2409);
- 7) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2022r. poz. 2556 ze zm.);
- 8) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. 2022r. poz. 1385 ze zm.);
- 9) Ustawa z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. 2021r. poz. 1990 ze zm.);
- 10) Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2022r. poz. 2625 ze zm.);
- 11) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2023r. poz. 344);
- 12) Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2022r. poz. 1029 ze zm.);
- 13) Rozporządzenie Rady Ministrów z 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019r. poz. 1839r.);
- 14) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003r. nr 164 poz.1588);

- 15) 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. 2003r. nr 164 poz. 1589);
- 16) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2022r. oz. 1225).
- 17) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno – budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. 2022r. poz. 1518).

## **II. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY:**

**1. Rodzaj inwestycji:** budowa instalacji odnawialnych źródeł energii, w rozumieniu art. 2 pkt. 13 Ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz.U. 2022r. poz. 1378).

**2. Lokalizacja inwestycji:**

- 1) **granicę terenu** objętego decyzją wskazano na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny nr 1, nr 2 i nr 3 do niniejszej decyzji;
- 2) **obszar dopuszczalnej lokalizacji** inwestycji zawiera się w granicach działek o nr ewid. 119/2, 119/4, 118/6, 118/8, 136/6, 189/1, 190, 186/2, obręb 0016, położonych w m. Stara Woda, Gmina Lubsko;
- 3) **określone w projekcie budowlanym** usytuowanie przedmiotowej inwestycji w obszarze dopuszczalnej lokalizacji musi uwzględniać ustalone linie zabudowy oraz inne przepisy szczególne.

**3. Funkcja terenu:** grunty rolne kl. R V, R IVa, R IVb, drogi kl.dr;

**4. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego wynikające z art.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- 1) **linia zabudowy:** ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:
  - 20,00 m od zewnętrznego krawężnika jezdni drogi wojewódzkiej nr 289 – działka o nr ewid. 196/1,
  - 15,00 m od granicy działek dróg, będących własnością Gminy Lubsko – działki o nr ewid.: 188,189/1 i 190, zgodnie z załącznikami graficznymi nr 1, nr 2 i nr 3 do decyzji;

2) **wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy:** do 78 %;

3) **udział powierzchni terenu biologicznie czynnej:** minimum 22 % powierzchni terenu;

4) **zakres i parametry przedsięwzięcia:**

- a) moc elektrowni fotowoltaicznej: do 16 MW
- b) ilość paneli fotowoltaicznych: do 32 000 sztuk
- c) inwertery (falowniki): do 112 sztuk
- d) dopuszcza się budowę stacji GPO SN/WN;
- e) kontener stacji transformatorowej – do 8 szt.:

- długość: do 15 m
- szerokość: do 15 m
- wysokość: do 5 m

f) dopuszcza się budowę kontenera technicznego – 1 szt.:

- długość: do 15 m
- szerokość: do 15 m
- wysokość: do 5 m

g) dopuszcza się realizację zintegrowanego systemu magazynowania energii – 1 szt.

h) maksymalna wysokość urządzeń: do 6,0 m

- i) linie kablowe niskiego napięcia;
- j) linie kablowe średniego napięcia;
- k) linie kablowe elektroenergetyczne,
- l) ogrodzenie: do 3,0 m

m) inne niezbędne urządzenia infrastruktury towarzyszącej. Dopuszcza się lokalizację zintegrowanego systemu magazynowania energii;

5) **nakazuje się** zabezpieczenie zewnętrznej powierzchni paneli fotowoltaicznych powłoką antyrefleksyjną;

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

1) **dostęp do drogi publicznej:** z drogi powiatowej – działka 186/2 poprzez drogi, będące własnością – działki o nr ewid. 189/1, 188 i 190 oraz z drogi wojewódzkiej nr 289 – działka o nr ewid. 196/1;

2) **dostawa wody:** nie dotyczy;

3) **zasilanie w energię elektryczną:** zgodnie z zapewnieniem dostawy energii elektrycznej dla przedmiotowej inwestycji od gestora sieci – Enea Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Zielona Góra, pismo z dnia 31.01.2023r. znak: ZIR/RR/DM/2023, ZD/1353/2023;

4) **zasilanie w energię cieplną:** nie dotyczy;

5) **odprowadzanie ścieków:** nie dotyczy;

6) **odprowadzanie wód deszczowych:** zagospodarowanie w granicach własnych działek, bez zmiany stosunków wodnych i spływu wód opadowych na działki sąsiednie. Zabrania się odprowadzania wód opadowych w obręb pasów drogowych dróg gminnych;

7) **zaopatrzenie w gaz:** nie dotyczy;

8) **gospodarowanie odpadami:** zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz na warunkach Uchwały Rady Miejskiej w Lubsku. Od 01.09.2020r. na terenie Gminy Lubsko obowiązuje segregacja odpadów komunalnych, zgodnie z wymogiem Ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. 2022r. poz. 1297);

Ponadto, nakazuje się:

– w przypadku wystąpienia odpadów szkodliwych – wywóz przez specjalistyczną firmę, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

– odpady należy gromadzić selektywnie w wydzielonych i przystosowanych do tego miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych oraz zapewnić ich regularny odbiór przez uprawnione firmy;

– w przypadku montażu transformatorów typu olejowego, należy wyposażyć je w szczelne misy olejowe, których pojemność będzie wynosić minimum 100% zawartości oleju w transformatorze, zapewniającą zatrzymanie wszelkich wycieków oraz uniemożliwiająca przedostawanie się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo – wodnego;

#### **6. Warunki wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

1) Przedmiotowe działki położone są w obszarze chronionego krajobrazu o nazwie: „Wschodnie Okolice Lubska”. Na terenie tym obowiązują zakazy wymienione w § 3 Uchwały Nr XXII/326/20 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 7 września 2020r., opublikowanej w Dzienniku Urzędowym w dniu 16.09.2021r. poz. 2139;

2) Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 1 ppkt. 54) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019r. poz. 1839) przedmiotowa inwestycja zlicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

3) Inwestycja uzyskała Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w dniu 19.12.2022r. (znak: GKO.6220.10.2021) i wszystkie jej zapisy muszą być uwzględnione przy lokalizacji przedmiotowej inwestycji;

4) Inwestycja nie może wywoływać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz powodować zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby, a także pozbawiać osoby trzecie: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;

5) Planowaną inwestycję należy zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania, jak również zastosowania urządzeń ekologicznych, nie powodujących pogorszenia stanu środowiska;

6) Inwestycja powinna zapewnić ochronę przed pogorszeniem standardów zamieszkiwania w budynkach na działkach w otoczeniu oraz wykorzystania terenów, na które wpływa w sposób bezpośredni;

7) Prace ziemne oraz inne związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew i krzewów, powinny być wykonywane w sposób jak najmniej szkodzący roślinom. W przypadku wystąpienia konieczności usunięcia istniejących drzew i krzewów należy uzyskać zezwolenie tutejszego Urzędu;

#### **7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Przedmiotowe działki nie leżą w strefie ochrony konserwatorskiej. Jednakże, zgodnie z art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, kto w trakcie prowadzenia robót ziemnych lub budowlanych odkryje przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest zobowiązany:

– wstrzymać wszelkie roboty ziemne mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

– zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;

– niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuski Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Zielonej Górze lub Burmistrza Lubska.

#### **8. Warunki wynikające z uzgodnienia w zakresie melioracji wodnych:**

1) Działki o numerach ewid. 119/4 i 118/8 graniczą z rowem melioracyjnym (działka o nr ewid. 189/1). Działka o nr ewid. 189/1 stanowi działkę rowu melioracyjnego;

2) Zgodnie z art. 234, art. 192 ust. 1, art. 197 ust. 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2022r. poz. 2625 ze zm.) zabrania się m.in.:

– zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub

- roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą do gruntów sąsiednich;
  - niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych, w tym urządzeń melioracji wodnych;
  - wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych;
- 3) Stosowanie do art. 205 Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne, utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych, należy do właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych. Obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych;
- 4) Ponadto, zgodnie z art. 199 ust. 1 Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne, wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych, jak również urządzeń melioracji wodnych, w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki tych urządzeń, stosownie do art. 389 pkt. 6 Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodno prawnego;

**8. Warunki wynikające z uzgodnienia inwestycji w zakresie terenu przyległego do pasa drogowego drogi powiatowej nr 1127F:**

- dostęp do drogi publicznej należy zapewnić z drogi powiatowej nr 1127F (działka o nr ewid. 186/2), poprzez drogi, będące własnością Gminy Lubsko (działki o nr ewid. 189/1, 188 i 190);

**9. Warunki wynikające z przepisów odrębnych**

Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz normy techniczne w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy terenu. Przepisami wiodącymi będą unormowania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane i aktach wykonawczych do tej ustawy, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń (art. 32, ust. 1 i art. 35, ust. 1).

**10. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

W projekcie budowlanym należy zagwarantować ochronę interesów osób trzecich, zgodnie z brzmieniem przepisów techniczno – budowlanych.

**Uzasadnienie**

W dniu 07.04.2023r. Pani Zuzanna Sawicka, reprezentująca Elektrownia PV 66 Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Puławskiej 2/7, 02-566 Warszawa, zwróciła się do tut. Urzędu z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy. Przedmiotowa inwestycja polegała na budowie elektrowni słonecznej o mocy do 16 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o numerach ewidencyjnych: 119/2, 119/4, 118/6, 118/8, 136/6, 189/1, 190, 186/2 obręb 0016, położonych w m. Stara Woda, Gmina Lubsko.

Wniosek zawierał dokumenty wymagane przepisami odrębnymi, w tym:

- 1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
- 2) dokumenty i pełną charakterystykę inwestycji w zakresie:
  - zapotrzebowania na infrastrukturę;
  - określenia planowanego sposobu zagospodarowania terenu;
  - danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;
  - Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wydana przez Burmistrza Lubsko w dniu 19.12.2022r. (znak: GKO.6220.10.2021);
  - Postanowienie Burmistrza Lubsko z dnia 06.02.2023r. o sprostowaniu oczywistej omyłki;

Ustalenie warunków zabudowy dla ww. inwestycji poprzedzone zostało poprzedzone przeanalizowaniem warunków i zasad zagospodarowania, w tym cech zabudowy, jak również analizę stanu faktycznego i prawnego obszaru, na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 2 pkt. 13 Ustawy o odnawialnych źródłach energii instalacja odnawialnego źródła energii to instalacja stanowiąca wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Definicja instalacji odnawialnego źródła energii nie wprowadza ograniczeń mocy lub obszaru instalacji, która może zostać zakwalifikowana jako instalacja odnawialnego źródła energii. Oznacza to, że taką instalacją jest każdy zespół urządzeń służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii, który zawiera połączony z tym zespołem magazyn energii - bez względu na moc i powierzchnię.

W art. 61 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ograniczono odstąpienia od stosowania art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 tejże ustawy tylko do określonej mocy lub powierzchni instalacji odnawialnego źródła energii. Oznacza to, że przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy dla

inwestycji polegającej na budowie odnawialnego źródła energii nie ma obowiązku przeprowadzania m.in. analizy „dobrego sąsiedztwa” (tj. nie stosuje się art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Taką instalacją jest również farma fotowoltaiczna, gdyż zgodnie z art. 2 pkt. 22 ustawy o odnawialnych źródłach energii, odnawialne źródła energii to odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną itp.

Art. 61 ust. 3 u.p.z.p. w brzmieniu powyżej przywołanym obowiązuje od 29 lipca 2019r., kiedy to weszła w życie zmiana tego przepisu dokonana ustawą z dnia 19 lipca 2019r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2019r. poz. 1524). Na mocy art. 4 pkt. 2 ww. ustawy zmieniającej art. 61 ust. 3 u.p.z.p. otrzymał nowe brzmienie, w istocie poprzez dodanie w jego treści "instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii." Skoro zaś przedmiotowa inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii, to nie ma żadnych podstaw prawnych do tego, aby odmówić w stosunku do niej zastosowania art. 61 ust. 3 u.p.z.p. w obecnie obowiązującym brzmieniu, wprost wskazującym na tego rodzaju instalacje (por. wyrok WSA w Poznaniu z 16 marca 2022r., sygn. akt IV SA/Po 96/22) oraz wyrok WSA w Warszawie z dnia 12 maja 2022r. (sygn. akt VII SA/Wa 439/22).

Natomiast w odniesieniu do art. 10 pkt. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącego wyznaczenia obszarów, na których rozmieszczane będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym wypadku z fotowoltaiki powyżej 1000 kW, przy sporządzeniu Studium musi być naniesiona ich lokalizacja.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Przestrzennego Gminy. Jednakże, zgodnie z art. 9 ust. 5 u.p.z.p. studium nie jest aktem prawa miejscowego. Uchwała w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, mimo że wiąże organ gminy przy realizacji polityki przestrzennej, nie może więc stanowić podstawy prawnej dla decyzji administracyjnych.

W szczególności ustalenia studium nie mogą być podstawą dla decyzji o pozwoleniu na budowę ani decyzji o warunkach zabudowy. Dlatego też przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej nie może mieć decydującego znaczenia ograniczenie zawarte w art. 10 ust. 2a. u.p.z.p. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem: wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas IV, VI, VI - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne, a także urządzeń innych niż wolnostojące. Sąd wskazuje też, że w art. 15 ust. 3 pkt. 3a. u.p.z.p. ustawodawca nakazał określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - w zależności od potrzeb - granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a) oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko. Regulacja przepisów art. 10 ust. 2a. i art. 15 ust. 3 pkt. 3a. u.p.z.p. oznacza wyłącznie tyle, że rozmieszczenie tego rodzaju urządzeń infrastruktury energetycznej należy do decyzji organów gminy w ramach władztwa planistycznego, przy czym ustalenia w tym przedmiocie są obligatoryjne w studium, a fakultatywne w planie miejscowym. Nie daje natomiast podstaw do twierdzenia, że skoro w studium nie rozmieszczono na terenie inwestycji urządzeń fotowoltaicznych, to nie ma możliwości wydania dla tego terenu decyzji o warunkach zabudowy dla takiej inwestycji. Gdyby taki był zamiar ustawodawcy, stosowne regulacje znalazłyby się w u.p.z.p., tak jak ma to miejsce w przypadku obiektów handlowych o dużej powierzchni sprzedaży. Warto bowiem dostrzec, że zgodnie z art. 10 ust. 3a. u.p.z.p. jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane. W myśl natomiast art. 10 ust. 3b. u.p.z.p. lokalizacja powyższych obiektów może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Powyższe stwierdzenia są zgodne z wyrokiem WSA w Warszawie z dnia 12 maja 2022r., sygn. akt VII SA/Wa 439/22. W świetle powyższego, dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej należy, zgodnie z wnioskiem i wynikami przeprowadzonej Analizy, wydać decyzję o warunkach zabudowy.

W zakresie oddziaływania przedmiotowej inwestycji na środowisko i zdrowie ludzi, będzie ono niewielkie

i związane będzie przede wszystkim z etapem jej budowy, jak również z etapem jej ewentualnej likwidacji. W trakcie funkcjonowania projektowana elektrownia będzie bezobsługowa. Przewiduje się jedynie prowadzenie okresowych prac konserwacyjnych, tj. mycie paneli czy koszenie trawy. Obecność obsługi będzie wymagana również w przypadku konieczności usunięcia awarii, przekonfigurowania i przeprogramowania sterowników lub wykonania czynności konserwacji i przeglądów okresowych aparatury elektroenergetycznej. Funkcjonowanie instalacji nie będzie wiązało się z powodowaniem znaczących emisji zanieczyszczeń do środowiska, zarówno w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza, emisji hałasu czy też ścieków. Praca ogniw fotowoltaicznych nie jest związana z emisją substancji do powietrza ani hałasem. Panele fotowoltaiczne nie wytwarzają dźwięków. Projektowane do zastosowania panele ogniw fotowoltaicznych nie będą wyposażone w wentylatory służące do chłodzenia konstrukcji ogniw. Chłodzenie paneli fotowoltaicznych odbywać się będzie w sposób naturalny, przez obieg powietrza atmosferycznego. Ponadto, nie przewiduje się stosowania urządzeń, które mogą stanowić źródło hałasu mogącego w jakikolwiek sposób negatywnie oddziaływać na najbliższe zabudowania, jak również tereny objęte ochroną. Jedyne źródło dźwięku może pochodzić od transformatora lub magazynu energii. Jednak jego poziom nie wpłynie w żaden sposób na klimat akustyczny terenów sąsiednich. Dopuszczalny poziom hałasu nie zostanie przekroczony na granicy obszaru inwestycji. Wnioskodawca planuje posadzić urządzenia w taki sposób, aby uzyskać odpowiednią odległość od granicy inwestycji co z kolei ograniczy dodatkowo obszar oddziaływania transformatora.

W decyzji o warunkach zabudowy wprowadzono nakaz zabezpieczenia zewnętrznej powierzchni paneli fotowoltaicznych powłoką antyrefleksyjną, chroniącą przed odbłaskami.

Analizując teren przedmiotowej inwestycji pod kątem zgodności z art. 61 ust. 1 pkt. od 3) – 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy stwierdzić, że:

**Ad. pkt. 3)** istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

Według definicji podanej w art. 2 pkt. 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez uzbrojenie terenu należy rozumieć drogi, obiekty budowlane, urządzenia i przewody, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami - tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne.

Przedmiotowa inwestycja uzyskała na piśmie zapewnienie dostaw energii elektrycznej wydane przez ENEA Operator Sp. z o.o. w Zielonej Górze, pismo z dnia 31.01.2023r. znak: ZIR/RR/DM/2023, nr ZD/1353/2023;

**Ad. pkt. 4)** teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 – nie dotyczy przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.Dz.U.2022r. poz. 2409) realizacja inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ dotyczy inwestycji realizowanej na gruntach klasy R IVa, RIVb, RV.

**Ad. pkt. 5)** projekt decyzji jest zgodny z przepisami odrębnymi – warunek spełniony.

Na potrzeby rozpatrywanej sprawy ustalono następujący katalog przepisów odrębnych, które wpływają na treść rozstrzygnięcia:

- a) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2022r. poz. 916) – na przedmiotowym terenie występują formy ochrony przyrody;
- b) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2022r. poz. 2556 ze zm.) i ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2022r. poz. 2625 ze zm.) – należy stosować przepisy w zakresie ochrony gleby, ziemi, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych wynikających z tych ustaw i przepisów szczegółowych;
- c) ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.Dz.U.2022r. poz. 2409) – teren inwestycji stanowią grunty rolnicze kl. R IV, V. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6) projekt decyzji musi być uzgodniony z właściwym organem w sprawach ochrony gruntów rolnych;
- d) ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2022r. poz.840): teren przedmiotowej inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską. Jednakże ma tu zastosowanie art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- e) ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2022r. poz. 1029 ze zm.)

Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt. 2 o brzmieniu: „Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy, wydanej na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakazuje złożenie wniosku wraz z wydaną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji”. W przedmiotowej sprawie, do wniosku dołączona została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach;

f) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019r. poz. 1839):

Projektowana inwestycja należy do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z ww. rozporządzeniem - § 3 ust. 1, pkt. 54 lit. b. do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-3 tej ustawy.

Tut. organ wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w dniu 19.12.2022r., znak: GKO.6220.10.2021, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia.

**Ad. pkt. 6)** - przedmiotowe zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6).

Przedstawione wyniki analizy przedmiotowego obszaru, wskazują na możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy na wnioskowanym terenie. Dla planowanego przedsięwzięcia spełnione zostały łącznie warunki określone w art. 61 ust.1 pkt. 3) - 6) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowy teren ma dostęp do drogi publicznej z drogi powiatowej – działka 186/2 poprzez drogi, będące własnością – działki o nr ewid. 189/1, 188 i 190 oraz z drogi wojewódzkiej nr 289 – działka o nr ewid. 196/1. Gmina Lubsko w przypadku przedmiotowej inwestycji pozytywnie uzgodniła możliwość dojazdu do drogi publicznej, co zostało potwierdzone odrębnym protokołem w zakresie uzgodnienia terenu przyległego do dróg. będących własnością Gminy Lubsko.

Projekt decyzji uzgodniony został z:

- Zarządem Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze, w odniesieniu do terenu przyległego do pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 289,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym „Wody Polskie”, Zarząd Zlewni w Zgorzelcu, w zakresie melioracji wodnych;
- Starostą Żarskim w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- Powiatem Żarskim, Wydział Komunikacji, Transportu i Dróg, Referat Dróg Powiatowych, w zakresie terenu przyległego do pasa drogowego drogi powiatowej.

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne i nie jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc.

Strony postępowania administracyjnego zostały powiadomione o przysługującym prawie do wypowiedzenia się co do zebranych dowodów, materiałów i zgłoszonych żądań oraz do zapoznania się z projektem decyzji i wynikami analizy funkcji oraz cech zabudowy i zasad zagospodarowania terenu.

Wnioskodawca po otrzymaniu projektu decyzji, w dniu 15.05.2023r. złożył do tut. Urzędu wnioski o zmianę części zapisów decyzji. Po ponownym przeanalizowaniu przedmiotowej inwestycji w terenie, stwierdzono, że przedmiotowe zmiany są możliwe i nie wpłyną negatywnie na ład przestrzenny w terenie ani na inwestycję.

W trakcie toczącego się postępowania administracyjnego, Strony w sprawie nie wniosły uwag, które uniemożliwiłyby wydanie decyzji. Ustalono, że w odniesieniu do terenu, na którym ma być zlokalizowana inwestycja, nie występują zadania rządowe, nie ma też obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie występuje obowiązek sporządzenia takiego planu.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzony został przez osobę posiadającą uprawnienia urbanistyczne i uprawnienia budowlane nr 222/71/ZG, wpisaną na listę Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów pod nr LU-0027.

Mając powyższe na uwadze, postanowiono jak w sentencji.

### **Pouczenie**

1. Od niniejszej decyzji służy Stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze, za pośrednictwem Burmistrza Lubska, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. Jednocześnie tut. Urząd informuje, iż w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec tut. Urzędu. Z dniem doręczenia do tut. Urzędu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. Burmistrza  
/-/ Milena Małachowska  
Naczelnik Wydziału  
Infrastruktury i Gospodarki  
Nieruchomościami

### **Załączniki:**

- 1) Rysunek na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000 – Załącznik mapowy Nr 1, Nr 2 i Nr 3;
- 2) Wyniki Analizy Urbanistyczno – Architektonicznej – Załącznik Nr 4

### **Otrzymują:**

1. Według wykazu Stron w aktach sprawy;

### **Do wiadomości:**

1. Starostwo Powiatowe w Żarach, al. Jana Pawła II 5, 68-200 Żary

### **Informacja**

1. Stosownie do art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy;
  - decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich;
  - jeśli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę;
  - wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy;
2. Stosownie do art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Lubska, w drodze decyzji, stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:
  - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
  - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji;
3. Zjazd z drogi, zajęcie lub prowadzenie robót w pasie drogowym, umieszczanie w nim urządzeń nie związanych z funkcjonowaniem dróg wymaga uzgodnienia i zezwolenia właściwego zarządcy drogi, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
4. Roboty budowlane można rozpocząć na podstawie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęciu zgłoszenia, po przedłożeniu stosownych dokumentów w Starostwie Powiatowym w Żarach, zgodnie z art. 29 i art. 30 Ustawy Prawo budowlane z dnia 07.07.1994r.;
5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Opracowała : M. Gwoździńska-Gawron  
na podstawie projektu decyzji sporządzonego przez:  
arch. Krystyna Goińska  
upr. bud. nr 222/71/ZG i LU 002