

DECYZJA NR 15/2024 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775, 803) 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku ROMGOS PMB ENERGIA Sp. z o.o., ul. Zaciszna 1D, 63-200 Jarocin, reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Damiana Hoffmann, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 60 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ewid. 720/7 położonej w miejscowości Niemstów,

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

dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 60 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ewid. 720/7 położonej w miejscowości Niemstów na rzecz ROMGOS PMB ENERGIA Sp. z o.o., ul. Zaciszna 1D, 63-200 Jarocin.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy – teren elektrowni słonecznej – farma fotowoltaiczna.
2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Teren działki nr ewid. 720/7 położonej miejscowości Niemstów, przeznacza się pod budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 60 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, oznaczony na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji symbolami PEF.
3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 25,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej Nr 1648R od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
 - b) 6,0 m od granicy działki drogi gminnej (nr ewid. 719/2) niepublicznej od strony zachodniej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
 - c) 6,0 m od granicy działki drogi gminnej (nr ewid. 721) niepublicznej od strony wschodniej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
 - d) 5,0 m od rowu melioracyjnego od strony zachodniej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
 - e) 30,0 m od granicy działki nr ewid. 1271/1 od strony południowej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - 2) Strefa budowy farmy fotowoltaicznej wraz z 19 kontenerowymi stacjami transformatorowymi SN/nN i 2 stacjami transformatorowych WN/SN oraz Głównego Punktu Odbioru (GPO) - orientacyjnie jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki, przyjętej jako teren inwestycji.
 - 4) Powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni działki, przyjętej jako teren inwestycji.
4. Ustalenia dotyczące warunków architektoniczno-budowlanych:
 - 1) Podstawowe parametry techniczne farmy fotowoltaicznej:
 - moc instalacji fotowoltaicznej - do 60 MW,
 - panele fotowoltaiczne - do 150 000 szt., zamontowane na konstrukcjach wsporczych,
 - moc pojedynczego panela - od 400 Wp do 800 Wp,
 - nachylenie paneli fotowoltaicznych - od 15° do 35°,
 - całkowita wysokość paneli fotowoltaicznych - do 4,0 m n.p.t.,
 - odstępy między rzędami paneli fotowoltaicznych - do 7,0 m,
 - ogrodzenie terenu ażurowe z siatki bez podmurówki o wysokości - do 2,2 m,
 - powierzchnia przeznaczona pod panele fotowoltaiczne - do 270 000 m²,
 - powierzchnia przeznaczona pod komunikację wewnętrzną - do 540 m²,

- powierzchnia przeznaczona pod miejsca parkingowe - do 180 m²,
 - powierzchnia przeznaczona pod stacje transformatorowe SN/nN - do 760 m²,
 - powierzchnia przeznaczona pod stacje transformatorowe WN/SN - do 100 m²,
 - powierzchnia przeznaczona pod stację głównego punktu odbioru (GPO) - do 100 m²,
 - łączna powierzchnia terenu przeznaczonego pod inwestycję - do 447 410,0 m² tj. 44,7410 ha.
- 2) Podstawowe parametry kontenerowych stacji transformatorowych:
- a) dziewiętnaście kontenerowych stacji transformatorowych, parterowych,
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - do 40 m²,
 - c) szerokość elewacji frontowej pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - od 4,0 m do 10,0 m,
 - d) wysokość pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - do 4,0 m,
 - e) dach pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - płaski (jedno lub dwuspadowy), o nachyleniu do 12°, pokryty blachą,
 - f) kalenica dachu pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - prostopadła lub równoległa do elewacji frontowej w przypadku dachu dwuspadowego a w przypadku dachu jednospadowego - brak kalenicy.
- 3) Podstawowe parametry kontenerowych stacji transformatorowych WN/nN:
- a) dwie kontenerowe stacje transformatorowe WN/nN, parterowe,
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - do 100 m²,
 - c) szerokość elewacji frontowej pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - od 10,0 m do 20,0 m,
 - d) wysokość pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - do 8,0 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 w przypadku dachu dwuspadowego a w przypadku dachu jednospadowego - brak kalenicy.
- 4) Podstawowe parametry Głównego Punktu Odbioru (GPO):
- a) kontenerowa stacja Głównego Punktu Odbioru (GPO), parterowa,
 - b) powierzchnia zabudowy stacji Głównego Punktu Odbioru (GPO) - do 100 m²,
 - c) szerokość elewacji frontowej stacji Głównego Punktu Odbioru (GPO) - do 10,0 m do 20,0 m,
 - d) wysokość pojedynczej kontenerowej stacji Głównego Punktu Odbioru (GPO) - do 8,0 m,
 - e) dach pojedynczej kontenerowej stacji Głównego Punktu Odbioru (GPO) - płaski (jedno lub dwuspadowy), o nachyleniu do 12°, pokryty blachą,
 - f) kalenica dachu pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - prostopadła lub równoległa do elewacji frontowej w przypadku dachu dwuspadowego a w przypadku dachu jednospadowego - brak kalenicy.
5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) Projektowany zjazd na działkę nr ewid. 720/7 z drogi powiatowej Nr 1648R od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - 2) Projektowane zjazdy na działkę nr ewid. 720/7 z drogi gminnej niepublicznej od strony wschodniej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - 3) Szerokość dróg wewnętrznych - minimum 5,0 m.
 - 4) Na działce zapewnić minimum 12 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
 - 5) Zapatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora tej sieci.
 - 6) Zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków i usuwanie odpadów - nie dotyczy.
 - 7) Odprowadzenie wód opadowych - w obrębie działek objętych inwestycją.
6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
- 1) Teren wnioskowanej działki nr ewid. 720/7 położonej w obrębie Niemstów, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
 - 2) Inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska przy uwzględnieniu decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów znak: GPiMK.6220.8.2021 z dnia 24.07.2023 r., ustalającej środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia pn.: „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 60 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Niemstów”.

- 3) W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót ziemnych na obiekty o charakterze archeologicznym - należy niezwłocznie powiadomić Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z/s w Przemyślu.
7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemi:
 - 1) Teren wnioskowanej działki nr ewid. 720/7 położonej w obrębie Niemstów, nie jest położony w terenie górniczym.
 - 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 wnioskowanej działki nr ewid. 720/7 położonej w obrębie Niemstów, przeznaczony pod inwestycję nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
 - 3) Teren wnioskowanej działki nr ewid. 720/7 w obrębie Niemstów, nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemi.
 8. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
 - 1) Projekt budowlany planowanego zamierzenia inwestycyjnego należy sporządzić z uwzględnieniem wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich.
 - 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.
 - 3) W rozwiązaniach projektu budowlanego uwzględnić uwagi i wymogi jednostek uzgadniających i opiniujących w tym uzgodnienie od Dyrektora Zarządu Zlewni w Stalowej Woli Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - postanowienie znak: RS.ZPU.521.516.2024.AP z dnia 12 marca 2024 r.:
 - Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie zmeliorowanym, na którym występują urządzenia melioracji wodnych - sieć drenarska (dział drenarski Nr 10, 10a, 10b, 11, 11a, 12,13).
 - Ponadto w granicy obszaru planowanej inwestycji występują urządzenia melioracji wodnych: rów oznaczony w ewidencji jako R-4, rów oznaczony w ewidencji jako R-3 i rów oznaczony w ewidencji jako R-R-2. Teren planowanej inwestycji znajduje się w obszarze oddziaływania ww. rowów.
 - Przebudowa lub likwidacja urządzeń wodnych wymaga uzyskania zgody wodnoprawnej.
 - W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń – w przypadku ich uszkodzenia, przywrócić do stanu pierwotnego lub przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.
 - Zagospodarowanie terenu objętego decyzją nie może naruszyć stosunków wodnych na pozostałych gruntach zlokalizowanych w obszarze oddziaływania ww. urządzenia.
 - W przypadku stwierdzenia przebudowy urządzeń melioracji wodnych w terminie 60 dni od dnia przystąpienia do użytkowania, dokumentację powykonawczą należy przekazać do Zarządu Zlewni w Stalowej Woli w celu naniesienia zmian w ewidencji melioracji wodnych.
 9. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:
 - 1) Przy wykonaniu projektu budowlanego uwzględnić przepisy:
 - a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
 - b) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
 - c) Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2488).
 10. Linie rozgraniczające teren inwestycji – wyznaczono na Załączniku graficznym Nr 1 do decyzji w konturach oznaczonych literami A -U.

UZASADNIENIE

ROMGOS PMB Energia Sp. z o.o., ul. Zaciszna 1D, 63-200 Jarocin, reprezentowana przez pełnomocnika Pana Damiana Hoffmann, wystąpiła do Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 60 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ewid. 720/7 położonej w miejscowości Niemstów.

Zgodnie z art. 50 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w związku z art. 59 ust. 1 – realizacja inwestycji jak wyżej, jako wymagającej uzyskania pozwolenia na budowę, wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

W trakcie postępowania administracyjnego dotyczącego wydania decyzji - zgodnie z ustaleniami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Ustalono przede wszystkim, że na terenie inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie występuje obowiązek sporządzenia planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych.

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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1680, 1688), 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 zapewnienie dostaw energii elektrycznej odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora tej sieci,
- teren działki nr ewid. 720/7 w miejscowości Niemstów - nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, z uwagi na to że teren planowanej inwestycji stanowi grunty klasy PsIV, RIVa, RIVb, RV,
- projekt decyzji jest zgodny z przepisami odrębnymi,
- planowane zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 2023 r. poz. 1680, 1688), 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.

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 2019 r.: „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 ocenie Sądu w użyte w art. 61 ust. 3 u.p.z.p. określenie „urządzenia infrastruktury technicznej”, a zatem nie będąc typową zabudową produkcyjną, nie musi też spełniać związanych z tym wymagań określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. (....)”

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

Powyższy pogląd zawarty jest również w orzeczeniu Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku wyrok Sygn. akt II SA/Gd 777/22 - Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 21.12.2022r.: „.....kategoryczne brzmienie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie daje podstaw do wprowadzania ograniczeń w jego zastosowaniu wynikających m.in. z mocy czy innych parametrów jakimi ma się charakteryzować lokalizowana instalacja odnawialnego źródła energii oraz że dokonywanie rekonstrukcji treści art. 61 ust. 3 u.p.z.p. z uwzględnieniem art. 10 ust. 2a u.p.z.p. nie jest właściwe ze względu na wewnętrzny i niewiążący przy wydawaniu decyzji charakter postanowień studium. Takie poglądy wyrażane były przez wojewódzkie sądy administracyjne, przykładowo przez WSA w Poznaniu w wyroku z 16 marca 2022 r., IV SA/Po 96/22, czy przez WSA w Bydgoszczy w wyroku z 20 września 2022 r., II SA/Bd 549/22. W ostatnim czasie zapadło też szereg orzeczeń Naczelnego Sądu Administracyjnego, dzielających 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 wskutek nowelizacji dokonanej ustawą z 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1524, dalej nowela 2019). W przepisie tym dodano zwrot "a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii". Zatem art. 61 ust. 3 u.p.z.p. - w zakresie w jakim dodano to kolejne odstępstwo od zasady zawartej w ust. 1 art. 61 u.p.z.p. - nie wydaje się budzić większych semantycznych wątpliwości, ponieważ w przypadku odnawialnych źródeł energii (dalej oze) przepis wprost odsyła do definicji oze zawartej w odrębnej ustawie. Z gramatycznego punktu widzenia art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie budzi wątpliwości. Jego treść jest w pełni klarowna i jednoznacznie przesądza, że przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się m.in. do instalacji oze w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych

źródłach energii. Z tego przepisu nie wynika, aby ustawodawca różnicował instalacje w zależności od ich mocy, co w założeniu miałyby determinować badanie przesłanek określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. Takiego rozróżnienia nie sposób również wywieść z treści art. 10 ust. 2 u.p.z.p. oraz art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. Z przepisów tych wynika wyłącznie to, że urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 (obecnie 500) kW, a także ich strefy 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 szanse 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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 60 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ewid. 720/7 położonej w miejscowości Niemstów, 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.

Zgodnie z art. 58 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) tj. „Do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 14 ust. 6a pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1, może nastąpić również na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.”.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

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”.

W związku z tym zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w/w warunki zabudowy ustalone zostały na podstawie analizy:

- warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
- stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Cieszanów, uchwalonego Uchwałą Nr LV/59/2018 Rady Miejskiej w Cieszanowie z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Cieszanów, zmienione Zarządzeniem Wojewody Podkarpackiego znak: I-IV.742.3.10.2022 z dnia 03.07.2023 r. w sprawie wprowadzenia obszaru udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Mielniki - Nowe Sioło”.

W obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego - Perspektywa 2030, uchwalonym Uchwałą Nr LIX/930/18 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 27 sierpnia 2018 r., zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Podkarpackiego (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 18 września 2018 r. poz. 3937), w rejonie działki nr ewid. 720/7 w miejscowości Niemstów - nie planuje się żadnych zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego.

Analiza sporządzona w myśl art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), wykazała możliwość wydania decyzji w trybie art. 4 ust. 2 tej ustawy.

„Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu” zawarte są w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji, obejmującym część tekstową oraz część graficzną, opracowaną na mapie w skali 1:1000.

Ustalone niniejszą decyzją warunki zabudowy i zagospodarowania terenu spełniają wymagania w zakresie ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także ekonomicznych przestrzeni i interesów osób trzecich.

Planowana inwestycja nie będzie realizowana na 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 2019 r. poz. 1839 i z 2022 r. poz. 1071

i z 2023 r. 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 – z wyłączeniem zabudowy systemami fotowoltaicznymi lokalizowanej na dachach i elewacjach obiektów budowlanych;”, zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Po zasięgnięciu opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lubaczowie znak: PSNZ.9020.4.38.2021.KM z dnia 07.12.2021 r., PGW Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Przemyślu znak: RZ.ZZŚ.4.435.350.2021.AT z dnia 06.12.2021 r. oraz postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie znak: WOOŚ.4220.9.34.2021.BL.5 z dnia 09.12.2021 r. i postanowieniem uzgadniającym warunki realizacji przedsięwzięcia znak: WOOŚ.4221.9.2.2022.BL.15 z dnia 05.06.2023 r., Burmistrz Miasta i Gminy Cieszanów wydał decyzję znak: GPiMK.6220.8.2021 z dnia 24.07.2023 r., ustalającą środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia pn.: „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 60 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Niemstów”, w następujący sposób:

I. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

I.1. Przedsięwzięcie znajduje się w terenach administrowanych przez Gminę Cieszanów - miejscowość Niemstów, powiat lubaczowski, woj. podkarpackie. Polega na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 60 MW na działce o numerze ewidencyjnym: 720/7.

Wnioskodawca: ROMGOS PMB Energia Sp. z o.o., ul. Zaciszna 1D, 63-200 Jarocin działającej przez pełnomocnika Pana Damiana Hoffmann Solarhoff, ul. Armii Krajowej 39A/2, 72-300 Gryfice,

I.2. Parametry przedsięwzięcia i zakres wykonywanych robót:

W ramach omawianego przedsięwzięcia planuje się realizację inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 60 MW.

Zakres przedsięwzięcia obejmuje:

Parametry przedsięwzięcia

Inwestycja składać się będzie m. in. z następujących elementów:

- Utwardzenie zjazdu na działkę inwestycyjną z istniejących, publicznych dróg dojazdowych.
- Przygotowanie alei serwisowych i wewnętrznych dróg. Pomiędzy kolejnymi sekcjami paneli zostanie wytyczona utwardzona wewnętrzna droga. Wewnętrzna droga, utwardzona kruszywem, będzie poprowadzona także od wjazdu, do placu, GPO/GPZ czy ST SN/WN.
- Budowa placów montażowych i postojowych. Na potrzeby rozładunku materiałów podczas budowy zostanie przygotowany za wjazdem na działkę plac postojowy i montażowy. Tu znajdzie się miejsce na zaplecze socjalne dla pracowników, a po zakończeniu budowy miejsce do postoju pojazdów serwisowych, a także GPO GPZ.
- Budowa skręcanych ram podtrzymujących ogniwa fotowoltaiczne. Będzie to lekka konstrukcja przestrzenna z elementów stalowych i aluminiowych posadowiona bezpośrednio w gruncie.
- Montaż ogniw fotowoltaicznych wraz z wymaganym oprzyrządowaniem zamontowanym pod panelami na stalowych konstrukcjach. Moc pojedynczych ogniw to min. 400 Wp. Ilość paneli fotowoltaicznych/modułów to maksymalnie 150 000 tys. szt.
- Ułożenie podziemnych linii kablowych, światłowodów w wykopach, którymi przesyłana będzie energia elektryczna z poszczególnych sekcji farmy do stacji transformatorowych, gdzie prąd będzie przetwarzany do wyższego napięcia w GPZ.
- Montaż inwerterów i innych niezbędnych urządzeń do funkcjonowania farmy. Przewiduje się montaż inwerterów pod konstrukcją paneli w ilości maksymalnie 10 sztuk na każdy megawat zainstalowanej mocy. Będą one rozproszone na terenie całej farmy fotowoltaicznej. W tym wypadku będzie to maksymalnie 450 sztuk o maksymalnej mocy 250 kW.
- Montaż gotowych kontenerowych stacji transformatorowych SN - 19 szt. Zostają posadowione na gruncie bez fundamentowania. Do obsługi tego typu instalacji przewiduje się maksymalnie 19 stacji tego typu złożonych obok siebie w sześciu miejscach. W stacjach przewiduje się montaż transformatorów suchych lub olejowych o mocy do 3 MVA. Ilość transformatorów maksymalnie 35 sztuk, transformatory WN w GPZ - 2 szt.
- Budowa własnego GPZ - Głównego Punktu Zasilania (ST WN/SN), gdzie poprowadzone będą przewody od kontenerowych stacji transformatorowych. Tu prąd zostanie zamieniony na wysokie napięcie i poprowadzony

do systemu elektroenergetycznego.

- Budowa ażurowego ogrodzenia o wysokości do 2,20 m. Ogrodzenie zostanie wybudowane dookoła farmy fotowoltaicznej. Będzie ono otaczać wyłącznie farmy oraz GPZ. Ogrodzenie będzie wykonane bez podmurówki, aby umożliwić swobodne przemieszczanie się niewielkich zwierząt, głównie owadów, płazów i gadów a także niewielkich ssaków.
- Uruchomienie elektrowni fotowoltaicznej, podłączenie i zsynchronizowanie wszystkich paneli fotowoltaicznych do sieci elektroenergetycznej poprzez automatykę stacji i GPZ.

Dojazd do inwestycji z drogi powiatowej, gminnej od strony wschodniej. Powierzchnia działki wynosi ok. 46,15 ha, z czego pod planowane przedsięwzięcie przeznaczone zostanie ok. 45,5 ha. Wysokość konstrukcji paneli nie będzie przekraczać 4,0 m n.p.t. Odległość międzyrzędowa stołów wyniesie ok. 7,0 m.

Przewidywane elementy planowanej farmy fotowoltaicznej:

Przykładowe parametry jednej stacji transformatorowej nn/SN:

- maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 m²,
- maksymalna wysokość pomieszczenia z transformatorem - 3 m,
- maksymalna wysokość całego budynku po posadowieniu - 4 m,
- maksymalna kubatura - 160 m³.

Fundamenty stacji transformatorowych SN/nn - 760 m².

Przykładowe parametry stacji transformatorowej WN/SN:

- maksymalna powierzchnia zabudowy - 100 m²,
- maksymalna wysokość pomieszczenia z transformatorem - 7 m,
- maksymalna wysokość całego budynku po posadowieniu - 8 m,
- maksymalna kubatura - 800 m³.

Fundamenty stacji transformatorowych WN/SN - 100 m²,

Fundament głównego punktu odbioru (GPO) - do 100 m²,

Miejsca parkingowe - 180 m².

Przy miejscach postojowych wyznaczone zostaną place manewrowe o powierzchni ok. 540 m². Zarówno miejsca parkingowe jak i plac manewrowy wykonane zostaną z kruszywa budowlanego.

Elementy te zostaną dokładnie określone na etapie projektowania przedsięwzięcia.

Charakterystyka technologii.

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, o mocy całkowitej do 60 MW, jest aktualnie na etapie planowania.

Projektowana farma fotowoltaiczna wytwarzać będzie energię elektryczną z modułów fotowoltaicznych w postaci prądu stałego, który następnie, poprzez inwertery trójfazowe, przekształcany będzie na prąd przemienny.

Każdy moduł fotowoltaiczny wbudowany jest z pojedynczych ogniw połączonych w sposób szeregowy. Służy do produkcji energii elektrycznej w wyniku zjawiska fotowoltaicznego. Ogniwo to element półprzewodnikowy, w którym następuje konwersja energii promieniowania słonecznego w energię elektryczną. Powierzchnia modułów będzie wyposażona w powłokę antyrefleksyjną, w celu zapobiegania odbijaniu się światła i oślepieniu przelatujących ptaków.

Panele fotowoltaiczne zostaną pogrupowane w powtarzalne sekcje oraz ustawione w równomierne rozmieszczone rzędach. Zamontowane zostaną na kafarowanych (wg KIP i Raportu), wolnostojących stalowych konstrukcjach wsporczych. Panele połączone będą z falownikami za pomocą przewodów dedykowanych do instalacji fotowoltaicznej. Kable łączące poszczególne moduły fotowoltaiczne będą mocowane do konstrukcji wsporczej samych modułów (prowadzenie kabli wzdłuż konstrukcji wsporczej lub w rurach osłonowych w ziemi). Zakłada się instalację beztransformatorowych trójfazowych falowników przeznaczonych do pracy z systemami PV z szerokim zakresem napięcia wejściowego. Falowniki wyposażone będą w interfejs do podłączenia do Internetu za pomocą sieci WLAN lub Ethernet.

W celu osiągnięcia maksymalnego uzysku energetycznego planuje się nachylenie modułów PV pod kątem 15-35°, w orientacji południowej.

Na potrzeby inwestycji planuje się ponadto posadowienie do 35 transformatorów typu SN/nn o mocy do 3 MVA każdy oraz dwa transformatory typu WN w GPZ, umieszczonych w betonowych, stalowych lub aluminiowych obudowach.

Kontenerowa stacja transformatorowa jest przystosowana do współpracy z siecią napowietrzną wysokiego napięcia, siecią kablową lub kablowo-napowietrzną średniego napięcia oraz siecią kablową niskiego napięcia. Fundamenty stacji stanowiąc będą przestrzenne elementy żelbetonowe w gotowych wykopach szerokoprzestrzennych. Fundamenty posiadać będą komory z okablowaniem.

Stacje transformatorowe przystosowane będą do obsługi wewnętrznej, wyposażone będą w serwisowe wejście do części z rozdzielnicami SN/mn (w jednej stacji transformatorowej również z rozdzielnicami SN/WN) oraz do części z transformatorem. W ściankach bocznych wbetonowane będą na stałe przepusty kablowe uziemiające i uchwyty transportowe do przenoszenia całej stacji. Dla zapewnienia bezpieczeństwa obsługi, stacja transformatorowa wyposażona będzie w sprzęt przeciwpożarowy oraz instrukcję BHP.

Inwestor nie zdecydował jeszcze o wyborze konkretnego modelu transformatora. Możliwe jest wykorzystanie transformatorów olejowych lub tzw. transformatorów suchych, niezawierających płynów eksploatacyjnych. W przypadku zastosowania transformatorów olejowych, komory transformatorów wyposażone zostaną w szczelne misy olejowe, pozwalające przejąć 100% olejów zawartych w transformatorach.

Dodatkowo planowane jest posadowienie tzw. Głównego Punktu Odbioru, tzn. obiektu bezobsługowego, przygotowanego do sterowania, sygnalizacji i pomiarów, którego głównym celem będzie odbiór energii elektrycznej na średnim napięciu z jednostek wytwórczych fotowoltaicznych i wprowadzenie jej do systemu elektroenergetycznego zarządzanego przez PGE Dystrybucja S.A. liniami elektroenergetycznymi wysokiego napięcia.

Zostaną zastosowane zabezpieczenia ochrony przeciwpożarowej zgodnie z obowiązującymi normami i sztuką budowlaną.

W celu uzyskania możliwości zdalnej kontroli nad pracą elektrowni planuje się zainstalowanie systemu monitoringu, tj. systemu, który umożliwi zbieranie, archiwizowanie i przysyłanie danych dotyczących ilości wyprodukowanej i przesłanej energii elektrycznej do systemu elektroenergetycznego, oraz systemu, który umożliwi przysyłanie informacji o pracy oraz ewentualnych awariach i uszkodzeniach urządzeń elektronicznych, elektrycznych i elektroenergetycznych. Przewiduje się również wykonanie monitoringu wizyjnego urządzeń elektrowni fotowoltaicznej i sygnalizacji włamania i napadu z transmisji alarmów do osób zajmujących się ochroną obiektu.

We wschodniej części inwestycji, przy stacjach transformatorowych, zaprojektowanych zgodnie z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) zlokalizowane zostaną parkingi dla pojazdów obsługujących farmę fotowoltaiczną. Dodatkowo przy miejscach postojowych wyznaczone zostaną place manewrowe. Zarówno miejsca parkingowe jak i plac manewrowy wykonane zostaną z kruszywa budowlanego.

Teren przedsięwzięcia zostanie ogrodzony, nie będzie stale oświetlony. Dopuszcza się jedynie punktowe oświetlenie montowane na rogach farmy i przy bramie wjazdowej uruchamiane wyłącznie na czujnik ruchu. Nie planuje się wykorzystania Systemu płoszenia zwierząt.

Prace związane z budową elektrowni fotowoltaicznej będą trwać do ok. 15 miesięcy i zostaną wykonane przez wyspecjalizowaną firmę, w terminie uwzględniającym okresy ochronne dla zwierząt lub pod nadzorem przyrodniczym. Na etapie budowy zostanie zapewnione kontenerowe zaplecze biurowe i sanitarne (typu toi toi) z zasilaniem elektrycznym. Natężenie pojazdów transportujących będzie niewielkie. Rozłożenie prac w czasie zmniejszy natężenie oddziaływania akustycznego, kumulację emitowanych zanieczyszczeń związaną z transportem elementów, a przez to również uciążliwość dla mieszkańców.

I.3. Przedsięwzięcie umiejscowione będzie po zachodniej stronie m. Niemstów i przebiegać będzie w kierunku północ - południe.

II. Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich: Określam warunki na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia (w oparciu o postanowienie RDOŚ w Rzeszowie i opinię PGW Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Stalowej Woli):

- 1) Podczas prowadzenia robót budowlanych nie można dopuścić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych stosowanymi substancjami, ściekami lub odpadami powstającymi w związku z realizowanymi pracami.
- 2) Prace budowlane związane z realizacją zamierzenia inwestycyjnego prowadzone będą wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach od 6.00 - 22.00.
- 3) W przypadku konieczności tankowania wykorzystywanych maszyn na terenie przedsięwzięcia, będzie ono realizowane na terenie utwardzonym, z wykorzystaniem np. mat absorbujących, zapobiegającym ewentualnym przeciekom substancji zanieczyszczających do podłoża.
- 4) Zaplecze budowy oraz miejsca postoju maszyn budowlanych będą wyposażone w środki zabezpieczające przed przenikaniem szkodliwych substancji do ziemi lub do wód (np. sorbenty, maty absorbujące).
- 5) Prace związane z budową przedmiotowej farmy fotowoltaicznej, w tym prace przygotowawcze

(ziemne, będą przeprowadzone poza okresem wzmożonej aktywności fauny, w tym poza głównym okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 01 marca do 31 sierpnia. W przypadku konieczności wykonania ww. prac w okresie lęgowym ptaków, prace te będą poprzedzone kontrolą przyrodnika pod kątem występowania chronionych gatunków zwierząt w okresie 1-3 dni przed planowanym rozpoczęciem prac budowlanych. W razie stwierdzenia występowania chronionych gatunków, prace budowlane będą wstrzymane do momentu opuszczenia danego terenu przez te zwierzęta (np. do zakończenia lęgów, wyprowadzenia młodych) lub do momentu uzyskania stosownych zezwoleń na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do chronionych gatunków.

- 6) Na zewnątrz ogrodzenia nasadzone będzie pięć szpalerów i kęp drzew/krzewów o długości minimum 10 m i będą one rozmieszczone obok siebie w odległości minimum 50 m. Nasadzenia będą wykonane z drzew liściastych dopasowanych do warunków siedliskowych, w tym gatunków biocenotycznych - głóg, tarnina, kalina, dziki bez czarny. Zakazane jest wprowadzanie nasadzeń z drzew iglastych. Nasadzenia będą wprowadzone przed zamontowaniem paneli. Sadzonki drzew i krzewów użytych do wykonania nasadzeń powinny być żywotne, dobrze ukorzenione i o formie charakterystycznej dla danego gatunku i odmiany, wolne od chorób i szkodników, bez śladów uszkodzeń. Przed nasadzeniem rośliny należy dobrze nawodnić. Czas pomiędzy wykopaniem materiału roślinnego a jego posadzeniem powinien być skrócony do minimum. Rośliny przed posadzeniem powinny być przechowywane w miejscu zacienionym z możliwością podlewania. Nasadzenia będą wprowadzone wiosną lub jesienią.
- 7) W ciągu 3 lat od daty wprowadzenia nasadzeń będą one monitorowane i w razie konieczności pielęgnowane a w przypadku stwierdzenia ubytków będą one uzupełnione.
- 8) Znajdujące się na terenie budowy wykopy (w tym liniowe) i inne potencjalne pułapki ekologiczne, do których mogą wpadać płazy (i inne małe zwierzęta) będą zabezpieczone w taki sposób, aby uniemożliwić im dostawę się do nich (np. poprzez stosowanie szczelnych przykryć, wygrodzień) lub tymczasowe zabezpieczenie statku herpetologiczną o oczkach mniejszych niż 0,5x0,5 cm) lub też zastosowane zostaną rozwiązania umożliwiające samodzielne wydostanie się z nich (np. pochylnie, pozostawianie wypłaszczenia jednej ze ścian). Codziennie rano przed rozpoczęciem robót a następnie bezpośrednio przed zasypaniem wykopów i innych zagłębień terenowych powstałych w trakcie prac budowlanych sprawdzane będzie, czy nie zostały w nich uwięzione zwierzęta. Znajdujące się w „pułapkach” płazy i inne zwierzęta powinny być niezwłocznie uwalniane i przenoszone w odpowiednie danemu gatunkowi siedliska, poza strefy prowadzonych prac.
- 9) Przestrzeń między panelami będzie obsiana mieszkanki długo kwitnących roślin. Zalecany jest wysiew roślin miododajnych, wieloletnich, niewymagających koszenia, jak np. koniczyna, komonica, lucerna lub też jednorocznych sianych na obrzeżach, jak np. facelia, gryka, łubin żółty, nostrzyk biały i żółty, chaber bławatek, sparcceta siewna i gorczyca biała. Taki sposób użytkowania przestrzeni między panelami utrzymywany będzie przez cały okres eksploatacji farmy fotowoltaicznej. Co roku wykonać jedno koszenie. Koszenie będzie prowadzone od centrum farmy ku jej końcom. Nie będą prowadzone żadne zabiegi agrotechniczne, w tym koszenia w okresie od 01 kwietnia do 31 lipca. Nie będą używane kosiarki rozdrabniające. Pokos pozostawiany będzie przez kilka dni, do wyschnięcia i osypania się nasion, następnie pozyskana biomasa będzie usuwana z terenu farmy fotowoltaicznej.
- 10) W środkowej części farmy fotowoltaicznej utworzony zostanie „korytarz” dla zwierząt, tj. pomiędzy dwoma ogrodzonymi kompleksami wchodzącymi w skład farmy fotowoltaicznej (w tym ogrodzeniem, stacjami transformatorowymi, itp.), tj. stworzony zostanie pozbawiony zabudowy pas o szerokości minimum 15 m (ułożony równoleżnikowo).
- 11) Pomiędzy elementami naziemnymi wchodzącymi w skład farmy fotowoltaicznej (w tym ogrodzeniem, drogami dojazdowymi, rozdzielnicami, stacjami transformatorowymi, itp.), a lasem rosnącym w kierunku południowym od terenu realizacji przedsięwzięcia, pozostawiony zostanie pozbawiony zabudowy pas o szerokości minimum 30 m.
- 12) Drogi wewnętrzne, place postojowe i manewrowe w obrębie farmy fotowoltaicznej nie będą szczelnie utwardzane.
- 13) Podczas okresowego czyszczenia paneli fotowoltaicznych, mycie paneli będzie się odbywać z użyciem czystej wody, przy czym dopuszcza się zastosowanie biodegradowalnych środków myjących.
- 14) Ogrodzenie farmy wykonane będzie jako ażurowe z przestrzenią ok. 20 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi ogrodzenia (ogrodzenie bez podmurówki). Dolna krawędź ogrodzenia wykonana będzie w sposób wykluczający kaleczenie się zwierząt np. w przypadku zastosowania siatki ogrodzeniowej, na dole ogrodzenia zastosowany będzie pełny splot siatki z zamkniętymi oczkami lub zastosowane będą nakładki na krawędziach ogrodzenia).

- 15) Na etapie eksploatacji teren farmy fotowoltaicznej nie będzie stale oświetlony. Dopuszcza się jedynie punktowe oświetlenie montowane na rogach farmy i przy bramie wjazdowej uruchamiane wyłącznie na czujnik ruchu. Teren będzie oświetlony na kilkanaście metrów od lampy i wyłączal się do kilku minut po ustaniu ruchu.
- 16) Nie będą stosowane herbicydy, pestycydy i jakiegokolwiek inne środki chemiczne (np. ograniczające wzrost roślin).
- 17) Panele fotowoltaiczne będą pokryte powłoką antyrefleksyjną.
- 18) 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 (stosowane odcienie szarości i/lub zieleni, brązu).
- 19) Po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia będą usunięte wszelkie pozostałe po budowie zanieczyszczenia i niewykorzystane materiały a następnie przeprowadzone uporządkowanie terenów.
- 20) W przypadku wyboru do zamontowania transformatorów olejowych, będą one umieszczone w zamkniętych stacjach transformatorowych a pod nimi zostaną zamontowane szczelne miski, zdolne wychwycić całość wycieku oleju w przypadku ewentualnego rozszczelnienia transformatora.
- 21) Prace ziemne prowadzone w obrębie ciekłu niewyróżnionego - rowu melioracyjnego, należy prowadzić z zachowaniem szczególnej ostrożności celem niedopuszczenia do zanieczyszczenia jego wód.
- 22) Usytuowanie obiektów/elementów wchodzących w skład przedmiotowej elektrowni fotowoltaicznej, należy rozplanować z pozostawieniem technicznego pasa ochronnego (5,0 m) wzdłuż ww. rowu.
- 23) Ewentualne uszkodzenia gruntu w obrębie rowu melioracyjnego, powstałe w wyniku prowadzonych prac, zostaną naprawione na koszt Inwestora, a miejsce/a zostaną przywrócone do stanu wyjściowego.

Na terenie przedmiotowej nieruchomości znajduje się działająca, wykonana na przełomie lat 50/60 XX w. sieć melioracyjna. Na etapie projektowania, po zweryfikowaniu na działce inwestycyjnej lokalizacji ciągów drenarskich, zostanie przyjęte takie rozwiązanie konstrukcji nośnej paneli (sposobu posadowienia), które nie spowoduje kolizji i przerwania istniejących ciągów drenarskich. Dotyczy to również ciągów drenarskich po trasie kabli energetycznych, gdyż na tym poziomie znajdują się sieci drenarskie (około 100 cm od terenu). W razie potrzeby wykonane zostaną odkrywki w celu lokalizacji ciągów drenarskich. Jednakże w przypadku uszkodzenia należy naprawić przerwany ciąg drenarski i odebrać protokolarnie przez przedstawiciela Rejonowego Zarządu Spółki Wodnej w Lubaczowie.

Organ I instancji przeprowadził postępowanie administracyjne w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775, 803). 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.

pozytywne uzgodnienia do projektu decyzji wydały następujące organy określone w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Starosta Lubaczowski - postanowieniem znak: LŚT.Ś.6123.57.2024 z dnia 13.03.2024 r. uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie ochrony gruntów rolnych dla inwestycji pn.: „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 60 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ewid. 720/7 w miejscowości Niemstów”, o oznaczonych użytkach i konturach klasyfikacyjnych: PsIV, RIVa, RIVb, RV z uzasadnieniem, że ograniczenie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ust. 2, art. 11 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. 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.
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lubaczowie - postanowieniem znak: PSNZ. 9020.8.68.2024.KM z dnia 05.03.2024 r. uzgodnił pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych przedstawione w projekcie decyzji warunki zabudowy, z uzasadnieniem że z przedstawionych materiałów wynika, że po spełnieniu uwarunkowań zawartych w projekcie decyzji można ocenić, iż planowana ww. inwestycja nie wpłynie negatywnie na zdrowie i życie ludzi.
3. Powiatowy Zarząd Dróg w Lubaczowie – postanowieniem znak: PZD-2.443.25.2024 z dnia 12.03.2024 r. uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie:
 - a) lokalizacji - budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 60MW wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 720/7 w obrębie ewidencyjnym Niemstów w nieprzekraczalnej linii zabudowy drogi powiatowej nr 1648R Moszczanica-Niemstów-Cieszanów (działka nr ewid. 715/2 położona w miejscowości

- Niemstów) wyznaczonej w odległości 25,00 m od krawędzi jezdni w/w drogi od strony północnej (zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy),
- b) komunikacji - włączenie działki nr ewid. 720/7 położonej w miejscowości Niemstów do drogi powiatowej nr 1648 r Moszczanica-Niemstów-Cieszanów (działka nr ewid. 715/2 położona w miejscowości Niemstów) poprzez projektowany zjazd od strony północnej (zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy).
4. Dyrektor Zarządu Zlewni w Stalowej Woli, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - postanowieniem znak: RS.ZPU.521.516.2024.AP z dnia 12.03.2024 r. uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie melioracji wodnych pod warunkiem umieszczenia w treści decyzji następujących informacji:
- planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie zmeliorowanym na którym występują urządzenia melioracji wodnych - sieć drenarska (dział drenarski Nr 10, 10a, 10b, 11, 11a, 12, 13),
 - ponadto w granicy obszaru planowanej inwestycji występują urządzenia melioracji wodnych: rów oznaczony w ewidencji jako R-4, rów oznaczony w ewidencji jako R-3 i rów oznaczony w ewidencji jako R-R-2. Teren planowanej inwestycji znajduje się w obszarze oddziaływania ww. rowów,
 - przebudowa lub likwidacja urządzeń wodnych wymaga uzyskania zgody wodnoprawnej,
 - w związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń – w przypadku ich uszkodzenia, przywrócić do stanu pierwotnego lub przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód,
 - zagospodarowanie terenu objętego decyzją nie może naruszać stosunków wodnych na pozostałych gruntach zlokalizowanych w obszarze oddziaływania ww. urządzenia,
 - w przypadku stwierdzenia przebudowy urządzeń melioracji wodnych w terminie 60 dni od dnia przystąpienia do użytkowania, dokumentację powykonawczą należy przekazać do Zarządu Zlewni w Stalowej Woli w celu naniesienia zmian w ewidencji melioracji wodnych.
- Powyższe zapisy zamieszczono w treści decyzji w pkt 8 pkt 3.

Uwzględniając stan faktyczny i prawny orzeczono jak w sentencji decyzji.

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 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów.

POUCZENIE

1. W związku z treścią art. 63 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, zaś wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.
2. Odnośnie do tego samego terenu decyzja o warunkach zabudowy może być wydana innym wnioskodawcom.
3. Decyzja wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono miejscowy plan, którego ustalenia są inne niż w niniejszej decyzji.
4. Od niniejszej decyzji, stronom służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemysłu za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
5. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strony mogą złożyć do Burmistrza Miasta i Gminy Cieszanów pisemne oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.
6. Z dniem doręczenia organowi pisemnego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego), co oznacza, że decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego) i brak jest wówczas możliwości wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie.
7. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie złożonego przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.
8. Zgodnie z art. 136 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego jeżeli 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.

9. Zgodnie z art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) tj.: „*Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczynają 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 2023 r. poz. 977 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 – „Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”, obejmujący część tekstową i graficzną wykonaną na mapach w skali 1 : 1000.

Opłata skarbową:

Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)

dokonano w dniu 13.10.2024 r. opłaty skarbowej w wysokości:

- 598 zł za wydanie decyzji o warunkach zabudowy,

- 17 zł za pełnomocnictwo.



BURMISTRZ
Miasta i Gminy Cieszanów
mgr Zdzisław Zadworny

Otrzymują:

1. ROMGOS PMB ENERGIA Sp. z o.o., ul. Zaciszna 1D, 63-200 Jarocin
pełnomocnik Pan Damian Hoffmann ul. Grunwaldzka 41A/4, 60-784 Poznań
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. A/a

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

**Wnioskodawca: ROMGOS PMB ENERGIA Sp. z o.o., ul. Zaciszna 1D, 63-200 Jarocin
reprezentowana przez pełnomocnika Pana Damiana Hoffmann**

**Inwestycja: Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 60 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą
na działce nr ewid. 720/7 położonej w miejscowości Niemstów**

1. Podstawy prawne analizy:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).
- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588 z 2003 r. z późn. zm.).
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589).
- 4) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 i z 2022 r. poz. 1071 i z 2023 r. poz. 1724).
- 5) Polska Norma PN-B-01027 Rysunek Budowlany, Oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu.
- 6) Wizja lokalna w terenie.

2. Wnioski wynikające z innych opracowań planistycznych:

- 1) Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Cieszanów zatwierdzony Uchwałą Nr 41/VIII/93 Rady Miasta i Gminy Cieszanów z dnia 26 listopada 1993 r. (Dz. Urz. Woj. Przemyskiego Nr 1 poz. 4 z 14 stycznia 1994 r.) - utracił ważność w związku z art. 1 ustawy z dnia 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2001 r. Nr 154 poz. 1804), a w szczególności zmiany treści art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139).
- 2) Teren wnioskowanej działki nr ewid. 720/7 położonej w miejscowości Niemstów, w nieobowiązującym MPO zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Cieszanów, przeznaczony był pod tereny upraw polowych oznaczone symbolem „RP” i teren rezerwowany dla nowoprojektowanego przedszkola jedno-oddziałowego dla około 25 - 30 dzieci oznaczony symbolem „G5 UO” oraz tereny lasów oznaczone symbolem „RL”.
- 3) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Cieszanów, uchwalone Uchwałą Nr LV/59/2018 Rady Miejskiej w Cieszanowie z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Cieszanów, zmienione Zarządzeniem Wojewody Podkarpackiego znak: I-IV.742.3.10.2022 z dnia 03.07.2023 r. w sprawie wprowadzenia obszaru udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Mielniki - Nowe Sioło” - nie ustaliło obowiązku opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego analizą.
- 4) Teren wnioskowanej działki nr ewid. 720/7 położonej w miejscowości Niemstów, w „Studium” został przeznaczony pod tereny rolnicze oznaczone symbolem „R” oraz tereny lasów oznaczone symbolem „ZL”

3. Stan prawny analizowanego obszaru:

- 1) Na terenie objętym wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie występuje obowiązek sporządzenia planu miejscowego.
- 2) W obszarze analizy w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego - Perspektywa 2030, uchwalonym Uchwałą Nr LIX/930/18 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 27 sierpnia 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), nie planuje się żadnych zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego.

- 3) 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 2019 r. poz. 1839 i z 2022 r. poz. 1071 i z 2023 r. poz. 1724) tj. „zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż:
- 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,
 - 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a – z wyłączeniem zabudowy systemami fotowoltaicznymi lokalizowanej na dachach i elewacjach obiektów budowlanych;”, zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 4) Po zasięgnięciu opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lubaczowie znak: PSNZ.9020.4.38.2021.KM z dnia 07.12.2021 r., PGW Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Stalowej Woli znak: RZ.ZZŚ.4.435.350.2021.AT z dnia 06.12.2021 r. oraz postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie znak: WOOŚ.4220.9.34.2021.BL.5 z dnia 09.12.2021 r. i postanowieniem uzgadniającym warunki realizacji przedsięwzięcia znak: WOOŚ.4221.9.2.2022.BL.15 z dnia 05.06.2023 r., Burmistrz Miasta i Gminy Cieszanów wydał decyzję znak: GPiMK.6220.8.2021 z dnia 24.07.2023 r., ustalającą środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia pn.: „Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 60 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Niemstów”, w następujący sposób:
- I. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:
- I.1. Przedsięwzięcie znajduje się w terenach administrowanych przez Gminę Cieszanów - miejscowość Niemstów, powiat lubaczowski, woj. podkarpackie. Polega na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 60 MW na działce o numerze ewidencyjnym: 720/7.
- Wnioskodawca: ROMGOS PMB Energia Sp. z o.o., ul. Zacisza 1D, 63-200 Jarocin działającej przez pełnomocnika Pana Damiana Hoffmann Solarhoff, ul. Armii Krajowej 39A/2, 72-300 Gryfice,
- I.2. Parametry przedsięwzięcia i zakres wykonywanych robót:
- W ramach omawianego przedsięwzięcia planuje się realizację inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 60 MW.
- Zakres przedsięwzięcia obejmuje:
- Parametry przedsięwzięcia
- Inwestycja składać się będzie m. in. z następujących elementów:
- Utwardzenie zjazdu na działkę inwestycyjną z istniejących, publicznych dróg dojazdowych.
 - Przygotowanie alei serwisowych i wewnętrznych dróg. Pomiędzy kolejnymi sekcjami paneli zostanie wytyczona utwardzona wewnętrzna droga. Wewnętrzna droga, utwardzona kruszywem, będzie poprowadzona także od wjazdu, do placu, GPO/GPZ czy ST SN/WN.
 - Budowa placów montażowych i postojowych. Na potrzeby rozładunku materiałów podczas budowy zostanie przygotowany za wjazdem na działkę plac postojowy i montażowy. Tu znajdzie się miejsce na zaplecze socjalne dla pracowników, a po zakończeniu budowy miejsce do postoju pojazdów serwisowych, a także GPO GPZ.
 - Budowa skręcanych ram podtrzymujących ogniwa fotowoltaiczne. Będzie to lekka konstrukcja przestrzenna z elementów stalowych i aluminiowych posadowiona bezpośrednio w gruncie.
 - Montaż ogniw fotowoltaicznych wraz z wymaganym oprzyrządowaniem zamontowanym pod panelami na stalowych konstrukcjach. Moc pojedynczych ogniw to min. 400 Wp. Ilość paneli fotowoltaicznych/modułów to maksymalnie 150 000 tys. szt.
 - Ułożenie podziemnych linii kablowych, światłowodów w wykopach, którymi przesyłana będzie energia elektryczna z poszczególnych sekcji farmy do stacji transformatorowych, gdzie prąd będzie przetwarzany do wyższego napięcia w GPZ.
 - Montaż inwerterów i innych niezbędnych urządzeń do funkcjonowania farmy. Przewiduje się montaż inwerterów pod konstrukcją paneli w ilości maksymalnie 10 sztuk na każdy megawat zainstalowanej mocy. Będą one rozproszone na terenie całej farmy fotowoltaicznej. W tym wypadku będzie to maksymalnie 450 sztuk o maksymalnej mocy 250 kW.
 - Montaż gotowych kontenerowych stacji transformatorowych SN - 19 szt. Zostają posadowione na gruncie bez fundamentowania. Do obsługi tego typu instalacji przewiduje się maksymalnie 19 stacji tego typu złożonych obok siebie w sześciu miejscach. W stacjach przewiduje się montaż transformatorów suchych lub olejowych o mocy do 3 MVA. Ilość transformatorów maksymalnie 35 sztuk, transformatory WN w GPZ - 2 szt.
 - Budowa własnego GPZ - Głównego Punktu Zasilania (ST WN/SN), gdzie poprowadzone będą przewody od kontenerowych stacji transformatorowych. Tu prąd zostanie zamieniony na wysokie napięcie

i poprowadzony do systemu elektroenergetycznego.

- Budowa ażurowego ogrodzenia o wysokości do 2,20 m. Ogrodzenie zostanie wybudowane dookoła farmy fotowoltaicznej. Będzie ono otaczać wyłącznie farmy oraz GPZ. Ogrodzenie będzie wykonane bez podmurówki, aby umożliwić swobodne przemieszczanie się niewielkich zwierząt, głównie owadów, płazów i gadów a także niewielkich ssaków.
- Uruchomienie elektrowni fotowoltaicznej, podłączenie i zsynchronizowanie wszystkich paneli fotowoltaicznych do sieci elektroenergetycznej poprzez automatykę stacji i GPZ.

Dojazd do inwestycji z drogi powiatowej, gminnej od strony wschodniej. Powierzchnia działki wynosi ok. 46,15 ha, z czego pod planowane przedsięwzięcie przeznaczone zostanie ok. 45,5 ha. Wysokość konstrukcji paneli nie będzie przekraczać 4,0 m n.p.t. Odległość międzyrzędowa stołów wyniesie ok. 7,0 m.

Przewidywane elementy planowanej farmy fotowoltaicznej:

Przykładowe parametry jednej stacji transformatorowej nn/SN:

- maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 m²,
- maksymalna wysokość pomieszczenia z transformatorem - 3 m,
- maksymalna wysokość całego budynku po posadowieniu - 4 m,
- maksymalna kubatura - 160 m³.

Fundamenty stacji transformatorowych SN/nn - 760 m².

Przykładowe parametry stacji transformatorowej WN/SN:

- maksymalna powierzchnia zabudowy - 100 m²,
- maksymalna wysokość pomieszczenia z transformatorem - 7 m,
- maksymalna wysokość całego budynku po posadowieniu - 8 m,
- maksymalna kubatura - 800 m³.

Fundamenty stacji transformatorowych WN/SN - 100 m²,

Fundament głównego punktu odbioru (GPO) - do 100 m²,

Miejsca parkingowe - 180 m².

Przy miejscach postojowych wyznaczone zostaną place manewrowe o powierzchni ok. 540 m². Zarówno miejsca parkingowe jak i plac manewrowy wykonane zostaną z kruszywa budowlanego.

Elementy te zostaną dokładnie określone na etapie projektowania przedsięwzięcia.

Charakterystyka technologii.

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, o mocy całkowitej do 60 MW, jest aktualnie na etapie planowania.

Projektowana farma fotowoltaiczna wytwarzać będzie energię elektryczną z modułów fotowoltaicznych w postaci prądu stałego, który następnie, poprzez inwertery trójfazowe, przekształcany będzie na prąd przemienny.

Każdy moduł fotowoltaiczny wbudowany jest z pojedynczych ogniw połączonych w sposób szeregowy. Służy do produkcji energii elektrycznej w wyniku zjawiska fotowoltaicznego. Ogniwo to element półprzewodnikowy, w którym następuje konwersja energii promieniowania słonecznego w energię elektryczną. Powierzchnia modułów będzie wyposażona w powłokę antyrefleksyjną, w celu zapobiegania odbijaniu się światła i oślepieniu przelatujących ptaków.

Panele fotowoltaiczne zostaną pogrupowane w powtarzalne sekcje oraz ustawione w równomierne rozmieszczonych rzędach. Zamontowane zostaną na kafarowanych (wg KIP i Raportu), wolnostojących stalowych konstrukcjach wsporczych. Panele połączone będą z falownikami za pomocą przewodów dedykowanych do instalacji fotowoltaicznej. Kable łączące poszczególne moduły fotowoltaiczne będą mocowane do konstrukcji wsporczej samych modułów (przewodzenie kabli wzdłuż konstrukcji wsporczej lub w rurach osłonowych w ziemi). Zakłada się instalację beztransformatorowych trójfazowych falowników przeznaczonych do pracy z systemami PV z szerokim zakresem napięcia wejściowego. Falowniki wyposażone będą w interfejs do podłączenia do Internetu za pomocą sieci WLAN lub Ethernet.

W celu osiągnięcia maksymalnego uzysku energetycznego planuje się nachylenie modułów PV pod kątem 15-35°, w orientacji południowej.

Na potrzeby inwestycji planuje się ponadto posadowienie do 35 transformatorów typu SN/nn o mocy do 3 MVA każdy oraz dwa transformatory typu WN w GPZ, umieszczonych w betonowych, stalowych lub aluminiowych obudowach.

Kontenerowa stacja transformatorowa jest przystosowana do współpracy z siecią napowietrzną wysokiego napięcia, siecią kablową lub kablowo-napowietrzną średniego napięcia oraz siecią kablową niskiego napięcia. Fundamenty stacji stanowią będą przestrzenne elementy żelbetonowe w gotowych wykopach szerokoprzestrzennych. Fundamenty posiadać będą komory z okablowaniem.

Stacje transformatorowe przystosowane będą do obsługi wewnętrznej, wyposażone będą w serwisowe wejście do części z rozdzielnicami SN/nn (w jednej stacji transformatorowej również z rozdzielnicami

SN/WN) oraz do części z transformatorem. W ściankach bocznych wbetonowane będą na stałe przepusty kablowe uziemiające i uchwyty transportowe do przenoszenia całej stacji. Dla zapewnienia bezpieczeństwa obsługi, stacja transformatorowa wyposażona będzie w sprzęt przeciwpożarowy oraz instrukcję BHP.

Inwestor nie zdecydował jeszcze o wyborze konkretnego modelu transformatora. Możliwe jest wykorzystanie transformatorów olejowych lub tzw. transformatorów suchych, niezawierających płynów eksploatacyjnych. W przypadku zastosowania transformatorów olejowych, komory transformatorów wyposażone zostaną w szczelne misy olejowe, pozwalające przejąć 100% olejów zawartych w transformatorach.

Dodatkowo planowane jest posadowienie tzw. Głównego Punktu Odbioru, tzn. obiektu bezobsługowego, przygotowanego do sterowania, sygnalizacji i pomiarów, którego głównym celem będzie odbiór energii elektrycznej na średnim napięciu z jednostek wytwórczych fotowoltaicznych i wprowadzenie jej do systemu elektroenergetycznego zarządzanego przez PGE Dystrybucja S.A. liniami elektroenergetycznymi wysokiego napięcia.

Zostaną zastosowane zabezpieczenia ochrony przeciwpożarowej zgodnie z obowiązującymi normami i sztuką budowlaną.

W celu uzyskania możliwości zdalnej kontroli nad pracą elektrowni planuje się zainstalowanie systemu monitoringu, tj. systemu, który umożliwi zbieranie, archiwizowanie i przesyłanie danych dotyczących ilości wyprodukowanej i przesłanej energii elektrycznej do systemu elektroenergetycznego, oraz systemu, który umożliwi przesyłanie informacji o pracy oraz ewentualnych awariach i uszkodzeniach urządzeń elektronicznych, elektrycznych i elektroenergetycznych. Przewiduje się również wykonanie monitoringu wizyjnego urządzeń elektrowni fotowoltaicznej i sygnalizacji włamania i napadu z transmisji alarmów do osób zajmujących się ochroną obiektu.

We wschodniej części inwestycji, przy stacjach transformatorowych, zaprojektowanych zgodnie z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 r. poz. 1065) zlokalizowane zostaną parkingi dla pojazdów obsługujących farmę fotowoltaiczną. Dodatkowo przy miejscach postojowych wyznaczone zostaną place manewrowe. Zarówno miejsca parkingowe jak i plac manewrowy wykonane zostaną z kruszywa budowlanego.

Teren przedsięwzięcia zostanie ogrodzony, nie będzie stale oświetlony. Dopuszcza się jedynie punktowe oświetlenie montowane na rogach farmy i przy bramie wjazdowej uruchamiane wyłącznie na czujnik ruchu. Nie planuje się wykorzystania systemu płoszenia zwierząt.

Prace związane z budową elektrowni fotowoltaicznej będą trwać do ok. 15 miesięcy i zostaną wykonane przez wyspecjalizowaną firmę, w terminie uwzględniającym okresy ochronne dla zwierząt lub pod nadzorem przyrodniczym. Na etapie budowy zostanie zapewnione kontenerowe zaplecze biurowe i sanitarne (typu toi toi) z zasilaniem elektrycznym. Natężenie pojazdów transportujących będzie niewielkie. Rozłożenie prac w czasie zmniejszy natężenie oddziaływania akustycznego, kumulację emitowanych zanieczyszczeń związaną z transportem elementów, a przez to również uciążliwość dla mieszkańców.

I.3. Przedsięwzięcie umiejscowione będzie po zachodniej stronie m. Niemstów i przebiegać będzie w kierunku północ - południe.

II. Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

Określam warunki na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia (w oparciu o postanowienie RDOŚ w Rzeszowie i opinię PGW Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Stalowej Woli):

1. Podczas prowadzenia robót budowlanych nie można dopuścić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych stosowanymi substancjami, ściekami lub odpadami powstającymi w związku z realizowanymi pracami.
2. Prace budowlane związane z realizacją zamierzenia inwestycyjnego prowadzone będą wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach od 6.00 - 22.00.
3. W przypadku konieczności tankowania wykorzystywanych maszyn na terenie przedsięwzięcia, będzie ono realizowane na terenie utwardzonym, z wykorzystaniem np. mat absorbujących, zapobiegającym ewentualnym przeciekom substancji zanieczyszczających do podłoża.
4. Zaplecze budowy oraz miejsca postoju maszyn budowlanych będą wyposażone w środki zabezpieczające przed przenikaniem szkodliwych substancji do ziemi lub do wód (np. sorbenty, maty absorbujące).
5. Prace związane z budową przedmiotowej farmy fotowoltaicznej, w tym prace przygotowawcze (ziemne), będą przeprowadzone poza okresem wzmożonej aktywności fauny, w tym poza głównym okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 01 marca do 31 sierpnia. W przypadku konieczności wykonania ww. prac w okresie lęgowym ptaków, prace te będą poprzedzone kontrolą przyrodnika

- pod kątem występowania chronionych gatunków zwierząt w okresie 1-3 dni przed planowanym rozpoczęciem prac budowlanych. W razie stwierdzenia występowania chronionych gatunków, prace budowlane będą wstrzymane do momentu opuszczenia danego terenu przez te zwierzęta (np. do zakończenia lęgów, wyprowadzenia młodych) lub do momentu uzyskania stosownych zezwoleń na odstąpienie od zakazów obowiązujących w stosunku do chronionych gatunków.
6. Na zewnątrz ogrodzenia nasadzone będzie pięć szpalerów i kęp drzew/krzewów o długości minimum 10 m i będą one rozmieszczone obok siebie w odległości minimum 50 m. Nasadzenia będą wykonane z drzew liściastych dopasowanych do warunków siedliskowych, w tym gatunków biocenotycznych - głóg, tarnina, kalina, dziki bez czarny. Zakazane jest wprowadzanie nasadzeń z drzew iglastych. Nasadzenia będą wprowadzone przed zamontowaniem paneli. Sadzonki drzew i krzewów użytych do wykonania nasadzeń powinny być żywotne, dobrze ukorzenione i o formie charakterystycznej dla danego gatunku i odmiany, wolne od chorób i szkodników, bez śladów uszkodzeń. Przed nasadzeniem rośliny należy dobrze nawodnić. Czas pomiędzy wykopaniem materiału roślinnego a jego posadzeniem powinien być skrócony do minimum. Rośliny przed posadzeniem powinny być przechowywane w miejscu zacienionym z możliwością podlewania. Nasadzenia będą wprowadzone wiosną lub jesienią.
 7. W ciągu 3 lat od daty wprowadzenia nasadzeń będą one monitorowane i w razie konieczności pielęgnowane a w przypadku stwierdzenia ubytków będą one uzupełnione.
 8. Znajdujące się na terenie budowy wykopy (w tym liniowe) i inne potencjalne pułapki ekologiczne, do których mogą wpadać płazy (i inne małe zwierzęta) będą zabezpieczone w taki sposób, aby uniemożliwić im dostawę się do nich (np. poprzez stosowanie szczelnych przykryć, wygrodzień) lub tymczasowe zabezpieczenie statku herpetologiczną o oczkach mniejszych niż 0,5x0,5 cm) lub też zastosowane zostaną rozwiązania umożliwiające samodzielne wydostanie się z nich (np. pochylnie, pozostawianie wypłaszczenia jednej ze ścian). Codziennie rano przed rozpoczęciem robót a następnie bezpośrednio przed zasypaniem wykopów i innych zagłębień terenowych powstałych w trakcie prac budowlanych sprawdzane będzie, czy nie zostały w nich uwięzione zwierzęta. Znajdujące się w „pułapkach” płazy i inne zwierzęta powinny być niezwłocznie uwalniane i przenoszone w odpowiednie danemu gatunkowi siedliska, poza strefy prowadzonych prac.
 9. Przestrzeń między panelami będzie obsiana mieszanki długo kwitnących roślin. Zalecany jest wysiew roślin miododajnych, wieloletnich, niewymagających koszenia, jak np. koniczyna, komonica, lucerna lub też jednorocznych sianych na obrzeżach, jak np. facelia, gryka, łubin żółty, nostryk biały i żółty, chaber bławatek, sparcceta siewna i gorczyca biała. Taki sposób użytkowania przestrzeni między panelami utrzymywany będzie przez cały okres eksploatacji farmy fotowoltaicznej. Co roku wykonać jedno koszenie. Koszenie będzie prowadzone od centrum farmy ku jej końcom. Nie będą prowadzone żadne zabiegi agrotechniczne, w tym koszenia w okresie od 01 kwietnia do 31 lipca. Nie będą używane kosiarki rozdrabniające. Pokos pozostawiany będzie przez kilka dni, do wyschnięcia i osypania się nasion, następnie pozyskana biomasa będzie usuwana z terenu farmy fotowoltaicznej.
 10. W środkowej części farmy fotowoltaicznej utworzony zostanie „korytarz” dla zwierząt, tj. pomiędzy dwoma ogrodzonymi kompleksami wchodzącymi w skład farmy fotowoltaicznej (w tym ogrodzeniem, stacjami transformatorowymi, itp.), tj. stworzony zostanie pozbawiony zabudowy pas o szerokości minimum 15 m (ułożony równoleżnikowo).
 11. Pomiędzy elementami naziemnymi wchodzącymi w skład farmy fotowoltaicznej (w tym ogrodzeniem, drogami dojazdowymi, rozdzielnicami, stacjami transformatorowymi, itp.), a lasem rosnącym w kierunku południowym od terenu realizacji przedsięwzięcia, pozostawiony zostanie pozbawiony zabudowy pas o szerokości minimum 30 m.
 12. Drogi wewnętrzne, place postojowe i manewrowe w obrębie farmy fotowoltaicznej nie będą ścielnie utwardzane.
 13. Podczas okresowego czyszczenia paneli fotowoltaicznych, mycie paneli będzie się odbywać z użyciem czystej wody, przy czym dopuszcza się zastosowanie biodegradowalnych środków myjących.
 14. Ogrodzenie farmy wykonane będzie jako ażurowe z przestrzenią ok. 20 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi ogrodzenia (ogrodzenie bez podmurówki). Dolna krawędź ogrodzenia wykonana będzie w sposób wykluczający kaleczenie się zwierząt np. w przypadku zastosowania siatki ogrodzeniowej, na dole ogrodzenia zastosowany będzie pełny splot siatki z zamkniętymi oczkami lub zastosowane będą nakładki na krawędziach ogrodzenia).
 15. Na etapie eksploatacji teren farmy fotowoltaicznej nie będzie stale oświetlony. Dopuszcza się jedynie punktowe oświetlenie montowane na rogach farmy i przy bramie wjazdowej uruchamiane wyłącznie na czujnik ruchu. Teren będzie oświetlony na kilkanaście metrów od lampy i wyłączał się do kilku minut po ustaniu ruchu.

16. Nie będą stosowane herbicydy, pestycydy i jakiegokolwiek inne środki chemiczne (np. ograniczające wzrost roślin).
17. Panele fotowoltaiczne będą pokryte powłoką antyrefleksyjną.
18. 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 (stosowane odcienie szarości i/lub zieleni, brązu).
19. Po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia będą usunięte wszelkie pozostałe po budowie zanieczyszczenia i niewykorzystane materiały a następnie przeprowadzone uporządkowanie terenów.
20. W przypadku wyboru do zamontowania transformatorów olejowych, będą one umieszczone w zamkniętych stacjach transformatorowych a pod nimi zostaną zamontowane szczelne misy, zdolne wychwycić całość wycieku oleju w przypadku ewentualnego rozszczelnienia transformatora.
21. Prace ziemne prowadzone w obrębie cieku niewyróżnionego - rowu melioracyjnego, należy prowadzić z zachowaniem szczególnej ostrożności celem niedopuszczenia do zanieczyszczenia jego wód.
22. Usytuowanie obiektów/elementów wchodzących w skład przedmiotowej elektrowni fotowoltaicznej, należy rozplanować z pozostawieniem technicznego pasa ochronnego (5,0 m) wzdłuż ww. rowu.
23. Ewentualne uszkodzenia gruntu w obrębie rowu melioracyjnego, powstałe w wyniku prowadzonych prac, zostaną naprawione na koszt Inwestora, a miejsce/a zostaną przywrócone do stanu wyjściowego.

Na terenie przedmiotowej nieruchomości znajduje się działająca, wykonana na przełomie lat 50/60 XX w. sieć melioracyjna. Na etapie projektowania, po zweryfikowaniu na działce inwestycyjnej lokalizacji ciągów drenarskich, zostanie przyjęte takie rozwiązanie konstrukcji nośnej paneli (sposobu posadowienia), które nie spowoduje kolizji i przerwania istniejących ciągów drenarskich. Dotyczy to również ciągów drenarskich po trasie kabli energetycznych, gdyż na tym poziomie znajdują się sieci drenarskie (około 100 cm od terenu). W razie potrzeby wykonane zostaną odkrywki w celu lokalizacji ciągów drenarskich. Jednakże w przypadku uszkodzenia należy naprawić przerwany ciąg drenarski i odebrać protokołarnie przez przedstawiciela Rejonowego Zarządu Spółki Wodnej w Lubaczowie.

4. Stan faktyczny funkcji i zagospodarowania obszaru analizy:

- 1) Działka nr ewid. 720/7 położona w obrębie Niemstów, stanowi wg wypisu z rejestru - grunty klasy PsIV, RV, RIVb, RIVA o powierzchni 46,1523 ha, w stanie istniejącym niezabudowana.
- 2) Wnioskodawca ROMGOS PMB Energia Sp. z o.o., wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 60 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ewid. 720/7 położonej w miejscowości Niemstów.
- 3) W skład planowanej budowy farmy fotowoltaicznej wchodzić będą m.in. konstrukcje metalowe wsporcze do zamontowania paneli fotowoltaicznych, projektuje się do 150 000 szt. modułów fotowoltaicznych, inwertery do 450 szt., o maksymalnej mocy do 250 kW, elektroenergetyczne linie kablowe wysokiego, średniego oraz niskiego napięcia, do 35 transformatorów nn/SN o mocy jednostkowej do 3 MVA, umieszczonych w maksymalnie 19 stacjach transformatorowych, do 2 stacji transformatorowych, GPO - Główny Punkt Odbioru, ogrodzenie i oświetlenie terenu, drogi wewnętrzne, place manewrowe i miejsca parkingowe oraz instalacja dozoru i monitoringu.
- 4) Wokół działki wyznaczony został na mapie obszar analizy funkcji i zagospodarowania jej otoczenia.
- 5) Ponadto stwierdzono, że:
 - Działka nr ewid. 720/7 posiada dostęp do drogi powiatowej nr 1648R od strony północnej oraz dróg gminnych niepublicznych stanowiących działkę nr ewid. 721 i 719/2.
 - Działka nr ewid. 720/7 posiada dostęp do sieci uzbrojenia technicznego - elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej i kanalizacji sanitarnej.
 - Wnioskodawca uzyskał Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowanego do sieci dystrybucyjnej znak: L.dz./PGED1245453KW23/2023 znak: 23-H0/WZD/00120/RP/ML/2023 dnia 08.12.2023 r. wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Zamość, w ww. piśmie informując, że cyt. „... informujemy, że istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej dla przedmiotowego obiektu. Przyłączenie do sieci dystrybucyjnej PGE Dystrybucja S.A. będzie możliwe z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych wchodzących w skład infrastruktury technicznej farmy fotowoltaicznej, pod warunkiem uzyskania przez Państwa warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej dla przedmiotowej farmy fotowoltaicznej. Szczegółowy zakres prac niezbędnych do przyłączenia obiektu do sieci zostanie określony w warunkach przyłączenia, które zostaną wydane na podstawie złożonego wniosku w siedzibie PGE Dystrybucja S.A. Oddział Zamość kompletnego wniosku o określenie warunków przyłączenia. Przyłączenie realizowane będzie po spełnieniu warunków formalno-prawnych na zasadach określonych w umowie o przyłączenie. Ponadto informujemy, że PGE Dystrybucja S.A. Oddział

Zamość w ostatnim czasie odmówiła wydania warunków przyłączenia dla źródła wytwórczego planowanego do przyłączenia do sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia (stacji GPZ) znajdującej się na terenie powiatu lubaczowskiego. Powyższa odmowa została poprzedzona wykonaniem stosownej i niezależnej ekspertyzy, która potwierdziła brak możliwości przyłączenia źródła wytwórczego do sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia znajdującej się na tym obszarze. Mając na uwadze powyższe po złożeniu przez Państwa w/w wniosku może, okazać się, że nie ma możliwości przyłączenia w/w farmy fotowoltaicznej do sieci dystrybucyjnej PGE Dystrybucja S.A. we wnioskowanym obszarze, które umożliwiałoby przesył wyprodukowanej energii poprzez sieć PGE Dystrybucja S.A.

- W obszarze analizy występują tereny pastwisk i tereny rolne, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
 - Z uwagi na wnioskowany charakter zabudowy związanej z infrastrukturą techniczną - nie jest wymagana kontynuacja funkcji.
 - Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 60 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ewid. 720/7 położonej w miejscowości Niemstów, stanowić będzie uzupełnienie istniejącej funkcji o infrastrukturę techniczną.
5. Proponowane ustalenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji o warunkach zabudowy:
- 1) Teren działki nr ewid. 720/7 położonej miejscowości Niemstów, przeznacza się pod budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 60 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, oznaczony na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji symbolami PEF.
 - 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 25,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej Nr 1648R od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
 - b) 6,0 m od granicy działki drogi gminnej (nr ewid. 719/2) niepublicznej od strony zachodniej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
 - c) 6,0 m od granicy działki drogi gminnej (nr ewid. 721) niepublicznej od strony wschodniej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
 - d) 5,0 m od rowu melioracyjnego od strony zachodniej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
 - e) 30,0 m od granicy działki nr ewid. 1271/1 od strony południowej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - 3) Strefy budowy farmy fotowoltaicznej wraz z 19 kontenerowymi stacjami transformatorowymi SN/nN i 2 stacjami transformatorowymi WN/SN oraz Głównego Punktu Odbioru (GPO) - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
 - 4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki, przyjętej jako teren inwestycji.
 - 5) Powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni działki, przyjętej jako teren inwestycji.
 - 6) Podstawowe parametry techniczne farmy fotowoltaicznej:
 - moc instalacji fotowoltaicznej - do 60 MW,
 - panele fotowoltaiczne - do 150 000 szt., zamontowane na konstrukcjach wsporczych,
 - moc pojedynczego panela - od 400 Wp do 800 Wp,
 - nachylenie paneli fotowoltaicznych - od 15° do 35°,
 - całkowita wysokość paneli fotowoltaicznych - do 4,0 m n.p.t.,
 - odstęp między rzędami paneli fotowoltaicznych - do 7,0 m,
 - ogrodzenie terenu ażurowe z siatki bez podmurówki o wysokości - do 2,2 m,
 - powierzchnia przeznaczona pod panele fotowoltaiczne - do 270 000 m²,
 - powierzchnia przeznaczona pod komunikację wewnętrzną - do 540 m²,
 - powierzchnia przeznaczona pod miejsca parkingowe - do 180 m²,
 - powierzchnia przeznaczona pod stacje transformatorowe SN/nN - do 760 m²,
 - powierzchnia przeznaczona pod stacje transformatorowe WN/SN - do 100 m²,
 - powierzchnia przeznaczona pod stację głównego punktu odbioru (GPO) - do 100 m²,
 - łączna powierzchnia terenu przeznaczonego pod inwestycję - do 447 410,0 m² tj. 44,7410 ha.
 - 7) Podstawowe parametry kontenerowych stacji transformatorowych:
 - a) dziewiętnaście kontenerowych stacji transformatorowych, parterowych,
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - do 40 m²,
 - c) szerokość elewacji frontowej pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - od 4,0 m do 10,0 m,
 - d) wysokość pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - do 4,0 m,

- e) dach pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - płaski (jedno lub dwuspadowy), o nachyleniu do 12°, pokryty blachą.
 - f) kalenica dachu pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - prostopadła lub równoległa do elewacji frontowej w przypadku dachu dwuspadowego a w przypadku dachu jednospadowego - brak kalenicy.
- 8) Podstawowe parametry kontenerowych stacji transformatorowych WN/SN:
- a) dwie kontenerowe stacje transformatorowe WN/SN, parterowe,
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - do 100 m²,
 - c) szerokość elewacji frontowej pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - do 10,0 m do 20,0 m,
 - d) wysokość pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - do 8,0 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 w przypadku dachu dwuspadowego a w przypadku dachu jednospadowego - brak kalenicy.
- 9) Podstawowe parametry Głównego Punktu Odbioru (GPO):
- a) kontenerowa stacja Głównego Punktu Odbioru (GPO), parterowa,
 - b) powierzchnia zabudowy stacji Głównego Punktu Odbioru (GPO) - do 100 m²,
 - c) szerokość elewacji frontowej stacji Głównego Punktu Odbioru (GPO) - do 10,0 m do 20,0 m,
 - d) wysokość pojedynczej kontenerowej stacji Głównego Punktu Odbioru (GPO) - do 8,0 m,
 - e) dach pojedynczej kontenerowej stacji Głównego Punktu Odbioru (GPO) - płaski (jedno lub dwuspadowy), o nachyleniu do 12°, pokryty blachą,
 - f) kalenica dachu pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej - prostopadła lub równoległa do elewacji frontowej w przypadku dachu dwuspadowego a w przypadku dachu jednospadowego - brak kalenicy.
- 10) Projektowany zjazd na działkę nr ewid. 720/7 z drogi powiatowej Nr 1648R od strony północnej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
- 11) Projektowane zjazdy na działkę nr ewid. 720/7 z drogi gminnej niepublicznej od strony wschodniej - jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji.
- 12) Szerokość dróg wewnętrznych - minimum 5,0 m.
- 13) Na działce zapewnić minimum 12 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
- 14) Zapatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora tej sieci.
- 15) Zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków i usuwanie odpadów - nie dotyczy.
- 16) Odprowadzenie wód opadowych - w obrębie działek objętych inwestycją.

6. Wnioski:

- 1) W sytuacji braku planu miejscowego, wniosek ROMGOS PMB Energia Sp. z o.o. o ustalenie warunków zabudowy dla działki nr ewid. 720/7 położonej w obrębie Niemstów, kwalifikuje się do załatwienia decyzją administracyjną zgodnie z art. 104 KPA oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Analizę opracował mgr inż. arch. Janusz Napora

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Cieszanów
mgr Zdzisław Zadworny