

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY,
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO
TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

1. Zgodnie z art.4 ust. 2 ww. ustawy, w przypadku braku planu miejscowego, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy. Wnioskowana inwestycja nie kwalifikuje się jako inwestycja celu publicznego (art. 2 pkt. 5 ww. ustawy), a więc przedmiotowe zadanie wymaga decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.
2. Na podstawie art. 53 ust. 3 ww. ustawy, należy stwierdzić:
 - 2.1. Inwestycja będzie polegała na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki nr 417/16 obręb 2 miasta Lubina. Na potrzeby elektrowni fotowoltaicznej zostaną wybudowane kontenerowe stacje transformatorowe z możliwością magazynowania energii (do 14 sztuk). Dopuszcza się podział inwestycji i realizację kilku odrębnych zespołów elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy nieprzekraczającej wnioskowanej mocy 14MW.
Przedmiotowa działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w wyniku czego realizacja inwestycji możliwa jest na podstawie wydania decyzji o warunkach zabudowy. Teren planowanego przedsięwzięcia bezpośrednio graniczy z obowiązującą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 68 uchwalonego przez Radę Miejską w Lubinie Uchwałą Nr XXIX/207/21 z dnia 28 września 2021r. Plan został ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Poz. 4704 w dniu 14 października 2021r. Działka nr 417/16 graniczy z pasem drogi 1KDZ o szerokości 30 m, która sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 10MW oraz terenami usługowymi 1UC, na których wyznaczona została nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od pasa drogowego wyznaczonej w planie drogi KDZ (lokalizacja inwestycji została pokazana na załączniku nr 1 do analizy).
 - 2.2. W związku z występowaniem udokumentowanych złóż kopalin oraz udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych Subzbiornik Nr 316 projekt decyzji należy uzgodnić z właściwym organem administracji geologicznej tj. Ministerstwem Klimatu i Środowiska w Warszawie w trybie art.53 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Warunki po otrzymaniu uzgodnienia.
 - 2.3. Planowana inwestycja zlokalizowana jest w granicach terenu górniczego „Lubin-Małomice”. W związku z powyższym należy wystąpić o uzgodnienie projektu decyzji do Okręgowego Urzędu Górniczego we Wrocławiu.
 - 2.4. Inwestycja będzie prowadzona w granicach działki nr 417/16 obr. 2 miasta Lubina. Działka nr 417/16 posiada dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr 376 stanowiącą drogę gruntową – warunki po uzgodnieniu z Zarządcą drogi.
 - 2.5. Projekt decyzji zostanie uzgodniony z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu – warunki po otrzymaniu uzgodnienia.
 - 2.6. Projekt decyzji zostanie uzgodniony z TAURON Dystrybucja S. A. Oddział w Legnicy oraz z Polskie Sieci Elektroenergetyczne – Zachód S.A. w Poznaniu – warunki po otrzymaniu uzgodnień.
 - 2.7. Projekt decyzji zostanie uzgodniony z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska we Wrocławiu – warunki po otrzymaniu uzgodnienia.
 - 2.8. Analiza objęła teren wynikający z wymogów § 3 ust.2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w/s sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588).
Z uwagi na położenie planowanej inwestycji w odległości około 2,4 km od granicy lotniska projekt decyzji zostanie uzgodniony z Urzędem Lotnictwa Cywilnego – warunki po otrzymaniu uzgodnienia.
W wyniku ww. analizy oraz na podstawie ww. rozporządzenia:
 - 2.8.1. lokalizacja wszystkich elementów inwestycji, tj. instalacji fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w odległości od granicy z sąsiednimi działkami – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2.8.2. całkowita powierzchnia terenu przeznaczona pod inwestycję wynosi ok 20,3 ha,
 - 2.8.3. szerokość elewacji frontowej – ustalono dla kontenerowej stacji transformatorowej - zgodnie z wnioskiem Inwestora, do 6,0 m,
 - 2.8.4. powierzchnia zabudowy dla pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej – do 30,0 m²,
 - 2.8.5. geometria dachu – dowolna forma dachu
 - 2.9. Wydanie decyzji jest możliwe w rozumieniu art. 61 ust. 1 ww. ustawy:
 - 2.9.1. Zgodnie 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.

Tym samym planowana inwestycja jako instalacja odnawialnego źródła energii, nie wymaga dostępu do drogi publicznej jak również tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Oznacza to, iż nie ma wymogu aby „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 oraz zagospodarowania terenu.”

- 2.9.2. istniejące uzbrojenie w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną będzie wystarczające dla zamierzenia budowlanego po spełnieniu warunków przyłączenia na warunkach określonych przez odpowiednie przedsiębiorstwo elektroenergetyczne,
- 2.9.3. teren inwestycji, tj. działka nr 417/16 obręb 2 miasta Lubina o łącznej powierzchni ok. 20,3 ha (RIIIa, RIIIb, RIVa, S-RIIIa, S-RIIIb, S-RIVa) w rozumieniu art.7 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326) konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – warunki po uzyskaniu uzgodnienia.
- 2.9.4. W trakcie projektowania i realizacji inwestycji, należy prowadzić ją zgodnie z wymaganiami:

- ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz.716 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326),
- rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007r. w/s szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93 poz. 623 z późn. zm.),
- rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005r. w sprawie wymagań zasadniczych dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu dla środowiska (Dz.U. z 2005 r. Nr 263 poz. 2202 z późn. zm.),
- niedopuszczalnym jest naruszenie stosunków wodnych (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – Dz. U. z 2021 r. poz.624 z późn. zm.)
- zgodnie z § 3 ust.1 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz. 1839), do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się:

*„zabudowa przemysłowa, w tym **zabudowa systemami fotowoltaicznymi**, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy 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) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a***

W przypadku przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – wydawanej na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.72 ust.1 pkt.3 ustawy jw.). Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko stwierdza organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Na wniosek Inwestora z dnia 22.06.2021 r. pismem Nr GG.VII.6220.7.2021 z dnia 30.06.2021r. zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 417/16 w obrębie 2 miasta Lubina.

Na podstawie przedłożonych przez Inwestora dokumentów, ustalono, iż planowane zamierzenie inwestycyjne – jako zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi należy do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w §3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz.1839). W związku z powyższym przedsięwzięcie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z art.63 ust.1 oraz art.64 ust.1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, stwierdza w drodze postanowienia organ właściwy do wydania decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych przedsięwzięcia, po zasięgnięciu opinii lub uzgodnieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lubinie oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu.

Pismem Nr GG.VII.6220.7.2021 z dnia 14.07.2021 zwrócono się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o wydanie opinii czy konieczne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie Elektrowni Fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz

z infrastrukturą towarzyszącą, planowanego na terenie działki nr 417/16 w obrębie 2 miasta Lubina. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu pismem znak: WOOŚ.4220.515.2021.AS.1 z dnia 30.07.2021 r. wezwał do złożenia wyjaśnień do Karty informacyjnej przedmiotowego przedsięwzięcia. Pismem z dnia 06.08.2021 Spółka Fotowoltaika URBEX złożyła wyjaśnienia do KIP sporządzonej dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Po ponownym przeanalizowaniu dokumentacji przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu wskazał on, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.

Pismem Nr GG.VII.6220.7.2021 z dnia 14.07.2021 zwrócono się do Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu o wydanie opinii czy konieczne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie Elektrowni Fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, planowanego na terenie działki nr 417/16 w obrębie 2 miasta Lubina. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu wskazał iż nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Pismem Nr GG.VII.6220.7.2021 z dnia 14.07.2021 zwrócono się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lubinie o wydanie opinii czy konieczne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie Elektrowni Fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, planowanego na terenie działki nr 417/16 w obrębie 2 miasta Lubina. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lubinie nie zajął stanowiska w ustawowym terminie, przyjęto brak zastrzeżeń.

W dniu 28.10.2021r. Prezydent Miasta Lubina wydał Decyzję Nr 216/2021 stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie Elektrowni Fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą planowanego na działce nr 417/16 obręb 2 miasta Lubina, określając jednocześnie 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:

1. Prace prowadzone w ramach planowanej inwestycji mogą być realizowane wyłącznie z użyciem sprawnego technicznie sprzętu, spełniającego odpowiednie standardy jakościowe i techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych i innych.
2. W pobliżu prowadzenia robót, zaplecze budowy należy wyznaczyć na utwardzonej i uszczelnionej nawierzchni, wyposażyć w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnie rozlanych substancji ropopochodnych bądź innych. Wszelkie miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną powinny być okresowo (do czasu zakończenia budowy) wyścielone materiałami izolacyjnymi.
3. W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekami, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie należy przekazać do utylizacji jako odpad niebezpieczny. W przypadku zanieczyszczenia gruntu należy niezwłocznie zebrać warstwę zanieczyszczoną w celu ochrony przed infiltracją do poziomu wodonośnego i uzupełnić grunt do pierwotnego poziomu.
4. Obsługę pojazdów i maszyn związaną z użyciem substancji płynnych można prowadzić na zapleczu budowy pod warunkiem wyposażenia go w szczelną nawierzchnię zabezpieczającą środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.
5. W przypadku stwierdzenia awarii sprzętu budowlanego jego pracę należy niezwłocznie przerwać, a ewentualne wycieki płynów eksploatacyjnych należy gromadzić w szczelnych pojemnikach ustawionych pod maszynami; do czasu odtransportowania do miejsca serwisowania uszkodzony sprzęt należy umieścić na terenie zaplecza budowy.
6. Odpady inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach, kontenerach, ustawionych w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych, a następnie przekazać uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.
7. Ewentualne odpady niebezpieczne magazynować w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów, zlokalizowanych w wyznaczonym, ogrodzonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych. Odpady niebezpieczne przekazywać uprawnionym odbiorcom, a miejsca ich magazynowania oznaczyć i zabezpieczyć przed wstępem osób nieupoważnionych.
8. W przypadku konieczności zastosowania transformatorów olejowych w przedmiotowej instalacji, zastosować zabezpieczenia np. w postaci mis olejowych czy innych rozwiązań, które w pełni zabezpieczą środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.
9. W razie konieczności czyszczenia paneli, używać wody zdemineralizowanej, przyjaznej środowisku. Techniki mycia paneli muszą być przyjazne dla środowiska i całkowicie dla niego bezpieczne.

10. W przypadku odkrycia podczas prac budowlanych na terenie przedsięwzięcia sieci drenarskiej, fakt ten należy zgłosić do spółki wodnej działającej na terenie gminy lub do związku spółek wodnych. W przypadku uszkodzenia drenażu koniecznym będzie wykonanie przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób umożliwiający jego dalsze działanie. Prace należy przeprowadzać pod nadzorem inspektora z odpowiednimi uprawnieniami.
 11. Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej, w godzinach 6:00-22:00,
 12. Plac budowy wyposażać w sorbenty służące do neutralizowania i usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych.
 13. Przed rozpoczęciem prac budowlanych, w terminie od 1 marca do 31 sierpnia przeprowadzić kontrolę z udziałem specjalisty ornitologa, który dokona oglądu terenu inwestycji pod kątem występowania gniazd i miejsc bytowania chronionych gatunków ptaków, a w sytuacji stwierdzenia ich występowania wskaże dopuszczalny termin prowadzenia prac. W pozostałym okresie (od 1 września do końca lutego) ww. nadzór nie jest wymagany.
 14. Pomiędzy ogrodzeniem inwestycji a krzewami tarniny *Prunus spinosa* zlokalizowanymi wzdłuż południowej i południowo-wschodniej granicy działki inwestycyjnej pozostawić pas buforowy wolny od zabudowy o szerokości minimum 3 m.
 15. Brzegi wykopów powstałych podczas wykonywania prac wyprofilować w odpowiedni sposób, umożliwiając wydobycie się z nich drobnych zwierząt m.in. małych ssaków, płazów i gadów.
 16. W trakcie realizacji inwestycji, na bieżąco kontrolować wykopy oraz inne miejsca mogące stanowić pułapki dla zwierząt, m.in. małych ssaków, płazów i gadów, a znajdujące się w nich zwierzęta niezwłocznie odławiać i wypuszczać poza obszar inwestycji, przy czym ostatnią kontrolę obecności zwierząt przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
 17. Pomiędzy dolną krawędzią ogrodzenia inwestycji a powierzchnią ziemi pozostawić wolną przestrzeń o wysokości minimum 15 cm.
 18. Nie stosować stałego oświetlenia nocnego.
 19. Panele fotowoltaiczne wyposażać w powłoki antyrefleksyjne.
 20. Po zakończeniu realizacji inwestycji do odtworzenia zniszczonych powierzchni wykorzystać mieszankę traw i roślin zielonych właściwych siedliskowo, rodzimego pochodzenia.
 21. Koszenie roślinności niskiej na etapie eksploatacji przedsięwzięcia rozpoczynać od środka farmy i kierować się stopniowo ku jej brzegom.
- 2.9.5. Nie stwierdzono występowania obszarów ani stref, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3.4. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:
Działka nr 417/16 obręb 2 miasta Lubina stanowi własność osoby fizycznej.
Przed wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na zabudowę, Inwestor winien uzyskać tytuł prawny do nieruchomości.

Załącznik:

- kopia mapy ewidencyjnej, skala 1:5000 – pomniejszona do formatu A3 (mapa pochodząca z Systemu Informacji Przestrzennej Gminy Miejskiej Lubin),
- kopia mapy zasadniczej z planem zagospodarowania terenu, skala 1:2000 – pomniejszona do formatu A3 (dostarczona przez wnioskodawcę).

Analizę urbanistyczną sporządził

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY,
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO
TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

1. Zgodnie z art.4 ust. 2 ww. ustawy, w przypadku braku planu miejscowego, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy. Wnioskowana inwestycja nie kwalifikuje się jako inwestycja celu publicznego (art. 2 pkt. 5 ww. ustawy), a więc przedmiotowe zadanie wymaga decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.
2. Na podstawie art. 53 ust. 3 ww. ustawy, należy stwierdzić:
 - 2.1. Inwestycja będzie polegała na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki nr 417/16 obręb 2 miasta Lubina. Na potrzeby elektrowni fotowoltaicznej zostaną wybudowane kontenerowe stacje transformatorowe z możliwością magazynowania energii (do 14 sztuk). Dopuszcza się podział inwestycji i realizację kilku odrębnych zespołów elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy nieprzekraczającej wnioskowanej mocy 14MW.
Przedmiotowa działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w wyniku czego realizacja inwestycji możliwa jest na podstawie wydania decyzji o warunkach zabudowy. Teren planowanego przedsięwzięcia bezpośrednio graniczy z obowiązującą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 68 uchwalonego przez Radę Miejską w Lubinie Uchwałą Nr XXIX/207/21 z dnia 28 września 2021r. Plan został ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Poz. 4704 w dniu 14 października 2021r. Działka nr 417/16 graniczy z pasem drogi IKDZ o szerokości 30 m, która sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 10MW oraz terenami usługowymi IUC, na których wyznaczona została nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od pasa drogowego wyznaczonej w planie drogi KDZ (lokalizacja inwestycji została pokazana na załączniku nr 1 do analizy).
 - 2.2. W związku z występowaniem udokumentowanych złóż kopalin oraz udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych Subzbiornik Nr 316 projekt decyzji należy uzgodnić z właściwym organem administracji geologicznej tj. Ministerstwem Klimatu i Środowiska w Warszawie w trybie art.53 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Warunki po otrzymaniu uzgodnienia.
 - 2.3. Planowana inwestycja zlokalizowana jest w granicach terenu górniczego „Lubin-Małomice”. W związku z powyższym należy wystąpić o uzgodnienie projektu decyzji do Okręgowego Urzędu Górniczego we Wrocławiu.
 - 2.4. Inwestycja będzie prowadzona w granicach działki nr 417/16 obr. 2 miasta Lubina. Działka nr 417/16 posiada dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr 376 stanowiącą drogę gruntową – warunki po uzgodnieniu z Zarządcą drogi.
 - 2.5. Projekt decyzji zostanie uzgodniony z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu – warunki po otrzymaniu uzgodnienia.
 - 2.6. Projekt decyzji zostanie uzgodniony z TAURON Dystrybucja S. A. Oddział w Legnicy oraz z Polskie Sieci Elektroenergetyczne – Zachód S.A. w Poznaniu – warunki po otrzymaniu uzgodnień.
 - 2.7. Projekt decyzji zostanie uzgodniony z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska we Wrocławiu – warunki po otrzymaniu uzgodnienia.
 - 2.8. Analiza objęła teren wynikający z wymogów § 3 ust.2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w/s sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588).
Z uwagi na położenie planowanej inwestycji w odległości około 2,4 km od granicy lotniska projekt decyzji zostanie uzgodniony z Urzędem Lotnictwa Cywilnego – warunki po otrzymaniu uzgodnienia.
W wyniku ww. analizy oraz na podstawie ww. rozporządzenia:
 - 2.8.1. lokalizacja wszystkich elementów inwestycji, tj. instalacji fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w odległości od granicy z sąsiednimi działkami – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2.8.2. całkowita powierzchnia terenu przeznaczona pod inwestycję wynosi ok 20,3 ha,
 - 2.8.3. szerokość elewacji frontowej – ustalono dla kontenerowej stacji transformatorowej - zgodnie z wnioskiem Inwestora, do 6,0 m,
 - 2.8.4. powierzchnia zabudowy dla pojedynczej kontenerowej stacji transformatorowej – do 30,0 m²,
 - 2.8.5. geometria dachu – dowolna forma dachu
 - 2.9. Wydanie decyzji jest możliwe w rozumieniu art. 61 ust. 1 ww. ustawy:
 - 2.9.1. Zgodnie 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.

Tym samym planowana inwestycja jako instalacja odnawialnego źródła energii, nie wymaga dostępu do drogi publicznej jak również tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Oznacza to, iż nie ma wymogu aby „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 oraz zagospodarowania terenu.”

- 2.9.2. istniejące uzbrojenie w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną będzie wystarczające dla zamierzenia budowlanego po spełnieniu warunków przyłączenia na warunkach określonych przez odpowiednie przedsiębiorstwo elektroenergetyczne,
- 2.9.3. teren inwestycji, tj. działka nr 417/16 obręb 2 miasta Lubina o łącznej powierzchni ok. 20,3 ha (RIIIa, RIIIB, RIVa, S-RIIIa, S-RIIIB, S-RIVa) w rozumieniu art.7 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326) konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – warunki po uzyskaniu uzgodnienia.
- 2.9.4. W trakcie projektowania i realizacji inwestycji, należy prowadzić ją zgodnie z wymaganiami:
- ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz.716 z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326),
 - rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007r. w/s szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93 poz. 623 z późn. zm.),
 - rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005r. w sprawie wymagań zasadniczych dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu dla środowiska (Dz.U. z 2005 r. Nr 263 poz. 2202 z późn. zm.),
 - niedopuszczalnym jest naruszenie stosunków wodnych (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – Dz. U. z 2021 r. poz.624 z późn. zm.)
 - zgodnie z § 3 ust.1 pkt 54 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz. 1839), do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się:
 - „zabudowa przemysłowa, w tym **zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy 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) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a

W przypadku przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – wydawanej na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.72 ust.1 pkt.3 ustawy jw.). Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko stwierdza organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Na wniosek Inwestora z dnia 22.06.2021 r. pismem Nr GG.VII.6220.7.2021 z dnia 30.06.2021r. zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 417/16 w obrębie 2 miasta Lubina.

Na podstawie przedłożonych przez Inwestora dokumentów, ustalono, iż planowane zamierzenie inwestycyjne – jako zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi należy do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w §3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839). W związku z powyższym przedsięwzięcie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z art.63 ust.1 oraz art.64 ust.1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, stwierdza w drodze postanowienia organ właściwy do wydania decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych przedsięwzięcia, po zasięgnięciu opinii lub uzgodnieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lubinie oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu.

Pismem Nr GG.VII.6220.7.2021 z dnia 14.07.2021 zwrócono się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o wydanie opinii czy konieczne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie Elektrowni Fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz

z infrastrukturą towarzyszącą, planowanego na terenie działki nr 417/16 w obrębie 2 miasta Lubina. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu pismem znak: WOOŚ.4220.515.2021.AS.1 z dnia 30.07.2021 r. wezwał do złożenia wyjaśnień do Karty informacyjnej przedmiotowego przedsięwzięcia. Pismem z dnia 06.08.2021 Spółka Fotowoltaika URBEX złożyła wyjaśnienia do KIP sporządzonej dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Po ponownym przeanalizowaniu dokumentacji przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu wskazał on, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.

Pismem Nr GG.VII.6220.7.2021 z dnia 14.07.2021 zwrócono się do Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu o wydanie opinii czy konieczne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie Elektrowni Fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, planowanego na terenie działki nr 417/16 w obrębie 2 miasta Lubina. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu wskazał iż nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Pismem Nr GG.VII.6220.7.2021 z dnia 14.07.2021 zwrócono się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lubinie o wydanie opinii czy konieczne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie Elektrowni Fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, planowanego na terenie działki nr 417/16 w obrębie 2 miasta Lubina. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lubinie nie zajął stanowiska w ustawowym terminie, przyjęto brak zastrzeżeń.

W dniu 28.10.2021r. Prezydent Miasta Lubina wydał Decyzję Nr 216/2021 stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie Elektrowni Fotowoltaicznej o mocy do 14 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą planowanego na działce nr 417/16 obręb 2 miasta Lubina, określając jednocześnie 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:

1. Prace prowadzone w ramach planowanej inwestycji mogą być realizowane wyłącznie z użyciem sprawnego technicznie sprzętu, spełniającego odpowiednie standardy jakościowe i techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych i innych.
2. W pobliżu prowadzenia robót, zaplecze budowy należy wyznaczyć na utwardzonej i uszczelnionej nawierzchni, wyposażać w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnie rozlanych substancji ropopochodnych bądź innych. Wszelkie miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną powinny być okresowo (do czasu zakończenia budowy) wyścielone materiałami izolacyjnymi.
3. W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekami, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie należy przekazać do utylizacji jako odpad niebezpieczny. W przypadku zanieczyszczenia gruntu należy niezwłocznie zebrać warstwę zanieczyszczoną w celu ochrony przed infiltracją do poziomu wodonośnego i uzupełnić grunt do pierwotnego poziomu.
4. Obsługę pojazdów i maszyn związaną z użyciem substancji płynnych można prowadzić na zapleczu budowy pod warunkiem wyposażenia go w szczelną nawierzchnię zabezpieczającą środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.
5. W przypadku stwierdzenia awarii sprzętu budowlanego jego pracę należy niezwłocznie przerwać, a ewentualne wycieki płynów eksploatacyjnych należy gromadzić w szczelnych pojemnikach ustawionych pod maszynami; do czasu odtransportowania do miejsca serwisowania uszkodzony sprzęt należy umieścić na terenie zaplecza budowy.
6. Odpady inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach, kontenerach, ustawionych w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych, a następnie przekazać uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.
7. Ewentualne odpady niebezpieczne magazynować w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów, zlokalizowanych w wyznaczonym, ogrodzonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych. Odpady niebezpieczne przekazywać uprawnionym odbiorcom, a miejsca ich magazynowania oznaczyć i zabezpieczyć przed wstępem osób nieupoważnionych.
8. W przypadku konieczności zastosowania transformatorów olejowych w przedmiotowej instalacji, zastosować zabezpieczenia np. w postaci mis olejowych czy innych rozwiązań, które w pełni zabezpieczą środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.
9. W razie konieczności czyszczenia paneli, używać wody zdemineralizowanej, przyjaznej środowisku. Techniki mycia paneli muszą być przyjazne dla środowiska i całkowicie dla niego bezpieczne.

10. W przypadku odkrycia podczas prac budowlanych na terenie przedsięwzięcia sieci drenarskiej, fakt ten należy zgłosić do spółki wodnej działającej na terenie gminy lub do związku spółek wodnych. W przypadku uszkodzenia drenażu koniecznym będzie wykonanie przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób umożliwiający jego dalsze działanie. Prace należy przeprowadzać pod nadzorem inspektora z odpowiednimi uprawnieniami.
 11. Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej, w godzinach 6:00-22:00,
 12. Plac budowy wyposażyć w sorbenty służące do neutralizowania i usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych.
 13. Przed rozpoczęciem prac budowlanych, w terminie od 1 marca do 31 sierpnia przeprowadzić kontrolę z udziałem specjalisty ornitologa, który dokona oglądu terenu inwestycji pod kątem występowania gniazd i miejsc bytowania chronionych gatunków ptaków, a w sytuacji stwierdzenia ich występowania wskaże dopuszczalny termin prowadzenia prac. W pozostałym okresie (od 1 września do końca lutego) ww. nadzór nie jest wymagany.
 14. Pomiędzy ogrodzeniem inwestycji a krzewami tarniny *Prunus spinosa* zlokalizowanymi wzdłuż południowej i południowo-wschodniej granicy działki inwestycyjnej pozostawić pas buforowy wolny od zabudowy o szerokości minimum 3 m.
 15. Brzegi wykopów powstałych podczas wykonywania prac wyprofilować w odpowiedni sposób, umożliwiając wydotanie się z nich drobnych zwierząt m.in. małych ssaków, płazów i gadów.
 16. W trakcie realizacji inwestycji, na bieżąco kontrolować wykopy oraz inne miejsca mogące stanowić pułapki dla zwierząt, m.in. małych ssaków, płazów i gadów, a znajdujące się w nich zwierzęta niezwłocznie odławiać i wypuszczać poza obszar inwestycji, przy czym ostatnią kontrolę obecności zwierząt przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
 17. Pomiędzy dolną krawędzią ogrodzenia inwestycji a powierzchnią ziemi pozostawić wolną przestrzeń o wysokości minimum 15 cm.
 18. Nie stosować stałego oświetlenia nocnego.
 19. Panele fotowoltaiczne wyposażyć w powłoki antyrefleksyjne.
 20. Po zakończeniu realizacji inwestycji do odtworzenia zniszczonych powierzchni wykorzystać mieszankę traw i roślin zielonych właściwych siedliskowo, rodzimego pochodzenia.
 21. Koszenie roślinności niskiej na etapie eksploatacji przedsięwzięcia rozpoczynać od środka farmy i kierować się stopniowo ku jej brzegom.
- 2.9.5. Nie stwierdzono występowania obszarów ani stref, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3.4. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:
Działka nr 417/16 obręb 2 miasta Lubina stanowi własność osoby fizycznej.
Przed wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na zabudowę, Inwestor winien zyskać tytuł prawny do nieruchomości.

Załącznik:

- kopia mapy ewidencyjnej, skala 1:5000 – pomniejszona do formatu A3 (mapa pochodząca z Systemu Informacji Przestrzennej Gminy Miejskiej Lubin),
- kopia mapy zasadniczej z planem zagospodarowania terenu, skala 1:2000 – pomniejszona do formatu A3 (dostarczona przez wnioskodawcę).

Analizę urbanistyczną sporządził

mgr inż. arch. Piotr Jendzejczyk
członek Dolnośląskiej
Okręgowej Izby Architektów
wpisany pod nr. DS-0987