

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 64 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 60 ust. 1 i art. 53 ust. 4 pkt 2, 2a, 6, 9 i 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025r. poz. 1691)

ustalam
na rzecz SUN 9 Sp. z o. o., ul. Stawowa 6, 46-024 Brynica,
reprezentowanej na podstawie pełnomocnictwa przez
Panią Martę Kociankowską, ul. Tadeusza Kościuszki 23, 05-082 Blizne Jasińskiego,
warunki zabudowy
dla inwestycji polegającej na
budowie elektrowni fotowoltaicznej
wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą
na działce nr 534/2 (część) obręb Lasowice, gmina Ruja.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.
Urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.
 - 2.1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.
Inwestycja będzie polegała na budowie elektrowni fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr 534/2 obręb Lasowice. Inwestycja obejmuje budowę m.in. stacji transformatorowych, magazynów energii oraz paneli fotowoltaicznych.
 - 2.2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ładu przestrzennego.
 - 2.2.1. Inwestycję należy prowadzić zgodnie z wymogami:
 - ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 43),
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.),
 - 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 2005r. Nr 263 poz. 2202),
 - ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.).
 - 2.2.2. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji:
 - całkowita powierzchnia terenu inwestycji: do 40,0 ha (zgodnie z Załącznikiem 1),
 - moc instalacji: do 40 MW,
 - budowa elektrowni fotowoltaicznej obejmuje:
 - panele fotowoltaiczne na stołach (konstrukcji) dwupodporowych wbijanych w grunt (ilość do 80000 sztuk);
 - sieci i przyłącza umożliwiające wpięcie elektrowni do sieci SN/nN w celu przekazania wyprodukowanej energii,
 - przyłącze elektroenergetyczne,
 - ścieżki technologiczne,
 - ogrodzenie,
 - główny punkt odbioru (opcjonalnie),
 - inne niezbędne do funkcjonowania przedsięwzięcia urządzenia infrastruktury w tym: urządzenia monitoringu elektrowni, systemy ochrony obiektu tj. kamery monitoringu wizyjnego, systemy alarmowe oraz kontroli dostępu, oświetlenie nocne.
 - stacje transformatorowe (max. 40 sztuk),
 - magazyny energii (max. 40 sztuk),
 - 2.2.3. linia zabudowy:
 - lokalizacja wszystkich elementów inwestycji, tj. instalacji fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – w odległości od granicy z sąsiednimi działkami – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2.2.4. projektowane wymiary i parametry pojedynczej stacji transformatorowej:

- powierzchnia: do 35,0 m²,
 - długość: do 7,0 m,
 - szerokość: do 5,0 m,
 - wysokość: do 3,0 m,
 - ilość: max.40,
- 2.2.5. projektowane wymiary i parametry pojedynczego magazynu energii:
- powierzchnia: do 35,0 m²,
 - długość: do 7,0 m,
 - szerokość: do 5,0 m,
 - wysokość: do 3,2 m,
 - ilość: max.40,
- 2.2.6. maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, szerokości elewacji frontowej, geometrii dachu – nie ustala się,
- 2.2.7. minimalna liczba miejsc do parkowania: 1,
- 2.2.8. ponadto:
- należy zachować normatywne odległości placu budowy i zabudowy docelowej od granic działek i od zabudowy na sąsiednich działkach oraz od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z ww. sieciami należy wystąpić do odpowiedniego przedsiębiorstwa sieciowego o określenie warunków usunięcia kolizji,
 - w przypadku realizacji ogrodzenia winno ono nie stwarzać zagrożenia dla ludzi i zwierząt,
- 2.2.9. projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami (rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679),
- 2.2.10. projekt budowlany należy w miarę potrzeb uzgodnić pod względem:
- zgodności z wymaganiami higienicznymi i zdrowotnymi (art.3 ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej – Dz.U. z 2024 r. poz. 416),
 - wymogów określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r. poz.647 z późn. zm.),
 - projektowanych sieci uzbrojenia terenu ze Starostą – ZUDP (art. 27 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne Dz.U. z 2024 r. poz.1151 z późn. zm.).
- 2.3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
- 2.3.1. Działka nr 534/2 obręb Lasowice o pow. 74,87 ha (RIVa – 8,65 ha, RIVb – 15,9 ha, RV – 19,31 ha, RVI – 3,82 ha, ŁIV – 3,86 ha, ŁV – 11,12 ha, ŁVI – 7,08 ha, W – 0,76 ha, LSIII – 3,46 ha, LsIV – 0,91 ha) jest własnością osoby prawnej. Przedmiotową decyzją objęto część działki nr 534/2 obręb Lasowice o pow. do 40,0 ha (RIVa, RIVb, RV, RVI, ŁIV, ŁVI, W). W rozumieniu art.7 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82) teren objęty decyzją nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W zakresie ochrony gruntów rolnych – projekt decyzji został uzgodniony przez Starostę Powiatu Legnickiego w trybie art.53 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
W zakresie ochrony gruntów leśnych, projekt decyzji został uzgodniony pozytywnie przez Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu w trybie Postanowienia przy piśmie znak: DZ.224.56.2026 z dnia 24.03.2026 r.
- 2.3.2. Nie występują ustalenia planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody.
- 2.3.3. Nie występują potrzeby ochrony środowiska o których mowa w szczególności w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025r. poz.647 z późn. zm.).
- 2.3.4. Teren inwestycji znajduje się w obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 319 „Prochowice – Środa Śląska”. Wszystkie inwestycje należy realizować w zgodzie z Działem III ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) i ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz.U. z 2025r. poz.960 z późn. zm.). Projekt decyzji w odniesieniu do udokumentowanych złóż wód podziemnych GZWP 319 został uzgodniony przez Marszałka Województwa Dolnośląskiego w trybie art. 53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2.3.5. Na terenie inwestycji znajduje się rów melioracyjny nr R-Z1 (W). Zgodnie z art. 234, art. 192 ust.1, art. 197 ust.1 w nawiązaniu do art. 17 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2025 r. poz.960 z późn. zm.) zabrania się m.in.:

- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych,
- wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych robót oraz innych czynności które mogą powodować w szczególności zmniejszenie stateczności i wytrzymałości urządzeń wodnych.

Stosownie do art. 205 ww. ustawy, utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy - do tej spółki lub tego związku spółek wodnych. Obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych.

Ponadto zgodnie z art.199 ust. 1 ww. ustawy, wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonywania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbioru tych urządzeń), stosownie do art. 389 pkt 6 ustawy jw., wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni we Wrocławiu uzgodnił projekt decyzji w trybie art. 53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.3.6. W sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem, na działce nr 308/2 obręb Mazurowice, gmina Malczyce znajduje się ciek wodny (Wp). Zgodnie z art. 232, 234, art.192 ust. 1, w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz.960 z późn. zm.) zabrania się m.in.:

- grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
- zmiany kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych.

2.3.7. Pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych projekt decyzji został uzgodniony przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy w trybie art. 53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.3.8. 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 poz. 1839 z późn. zm.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się:

„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;”

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 2024 r. poz. 1112 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.

Dnia 31.03.2023 roku na wniosek SUN 9 Sp. z o. o., ul. Stawowa 6, 46-024 Brynica zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie elektrowni fotowoltaicznej na działce nr 534/2, obręb Lasowice, gmina Ruja wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą”.

Wójt Gminy Ruja w pismach z dnia 26.06.2023 r. zwrócił się do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy oraz Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie” Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich we Wrocławiu o opinię co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i ewentualnego zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Legnicy w postanowieniu nr 83/23 z dnia 11.07.2023 r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia należy przeprowadzić ocenę oddziaływania na środowisko oraz ustalił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko należy sporządzić w pełnym zakresie zgodnym z art. 66

ustawy o oś, ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływania farmy fotowoltaicznej na środowisko ze względu na zabudowanie dużego obszaru powierzchni.

Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” w piśmie nr WR.ZZŚ.5.4901.184.2023.KM z dnia 23.11.2023 r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednocześnie określił warunki realizacji inwestycji, które zostały uwzględnione w niniejszej decyzji.

Regionalny dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu w piśmie nr WOOS.4220.500.2023.AG.2,AG.3 z dnia 24.08.2023 r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz ustalił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko należy sporządzić w pełnym zakresie zgodnym z art. 66 ustawy o oś, ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływania przedsięwzięcia na gatunki grzybów, roślin i zwierząt chronionych, stopnia i sposobu wykorzystania przez ptaki terenu przewidzianego pod farmę wraz z jego otoczeniem [ocena wpływu na ptaki, np. rozpoznanie miejsc lęgowych ptaków, korzystania z potencjalnych żerowisk na terenie i w otoczeniu farmy i ocenę strat pod kątem utraty siedlisk ptaków], krajobraz oraz ciek Zbójna i lokalne korytarze migracyjne.

Mając na uwadze stanowiska organów Wójt Gminy Ruja w postanowieniu nr RL.6220.1.2023 z dnia 20.12.2023 r. nałożył obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz określił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko należało sporządzić w pełnym zakresie zgodnym z art. 66 ustawy o oś w stopniu niezbędnym dla ustalenia wpływu planowanego przedsięwzięcia na stan środowiska i na zdrowie ludzi ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływania przedsięwzięcia na gatunki grzybów, roślin i zwierząt chronionych, stopnia i sposobu wykorzystania przez ptaki terenu przewidzianego pod farmę wraz z jego otoczeniem [ocena wpływu na ptaki, np. rozpoznanie miejsc lęgowych ptaków korzystania z potencjalnych żerowisk na terenie i w otoczeniu farmy i ocenę strat pod kątem utraty siedlisk ptaków], krajobraz oraz ciek Zbójna i lokalne korytarze migracyjne.

W dniu 28.02.2025 r. (data wpływu 03.03.2025 r.) przedłożono raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko pn. „Budowa elektrowni fotowoltaicznej na działce nr 534/2 obręb Lasowice, gmina Ruja wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą”, zwany dalej Raportem o oś, opracowany przez Envisum Consulting, ul. Władysława Smoleńskiego 16b/51, 01-698 Warszawa, pod nadzorem mgr Romana Skąpskiego, styczeń 2025 r.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Legnicy w piśmie nr ZNS.9022.5.3.2025.JF z dnia 11.04.2025 r poinformował o nie załatwieniu sprawy w ustawowym czasie i wyznaczył nowy termin. Zgodnie z art. 78 ust 4 ustawy o oś niewydanie przez właściwe organy Państwowej Inspekcji Sanitarnej opinii odpowiednio w terminie, traktuje się jako brak zastrzeżeń. Do dnia wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach do Urzędu Gminy Ruja nie wpłynęły żadne uwagi lub wnioski związane z planowanym przedsięwzięciem. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska po wyznaczeniu nowych terminów załatwienia sprawy oraz wezwaniach Inwestora do złożenia pisemnych wyjaśnień do Raportu ostatecznie postanowieniem z dnia 05.12.2025 r. nr WOOS.4221.34.2025.AG/MSA.10 uzgodnił warunki realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

W kolejności w dniu 26 stycznia 2026 r. decyzją znak RL.6220.1.2023 Wójt Gminy Ruja ustalił środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa elektrowni fotowoltaicznej na działce nr 534/2, obręb Lasowice, gmina Ruja wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą”.

W związku z powyższym realizacja rzeczzonej inwestycji winna być realizowana pod warunkami określonymi w wyżej wymienionej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia.

2.4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

Wieś Lasowice jako zabytkowy, historycznie ukształtowany układ przestrzenny, znajduje się w wykazie zabytków wskazanych do wpisu do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Teren inwestycji znajduje się poza historycznym układem przestrzennym wsi. Na terenie inwestycji znajdują się stanowiska archeologiczne: nr 77-23/10/44 - ślad osadnictwa - starożytność, późne średniowiecze, nr 77-23/11/45 - ślad osadnictwa - starożytność, nr 77-23/12/46 - osada otwarta - starożytność. Osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty budowlane przy zabytku znajdującym się w wojewódzkiej ewidencji zabytków albo roboty ziemne na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków. Inwestycję należy realizować w zgodzie z art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Dz. U. z 2024r. poz.1292 z późn. zm.). Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu, Delegatura w Legnicy Postanowieniem Nr 120/2026 z dnia 30 marca 2026 r., przy piśmie znak: L/N.5151.1.6.2026.ADU - postanowił umorzyć postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu decyzji jako bezprzedmiotowe.

2.5. Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2.5.1. Komunikacja.

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. Tym samym planowana inwestycja jako instalacja odnawialnego źródła energii nie wymaga dostępu do drogi publicznej.

2.5.2. Infrastruktura techniczna:

- projektowana inwestycja nie wymaga przyłączenia do sieci wodociągowo-kanalizacyjnej ani gazowej,
- dostęp do energii elektrycznej – poprzez istniejącą i projektowaną infrastrukturę techniczną,
- niedopuszczalnym jest naruszenie stosunków wodnych (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – Dz. U. z 2025 r. poz.960 z późn. zm.),
- Projekt decyzji został zaopiniowany pozytywnie przez TAURON Dystrybucja S.A. przy piśmie TD26-03-0435930-03 z dnia 24.03.2026 r. Zgodnie z ww. opinią:
Przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewniać w trakcie budowy, użytkowania/ eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznej, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej.

Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN – 11 m po każdej ze stron od osi linii;
- dla linii napowietrznych SN – 7 m po każdej ze stron od osi linii.

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

- Projekt decyzji został zaopiniowany pozytywnie przez Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o. przy piśmie PSGWR.ZMSM.763.343-1.MM2.26 z dnia 23.03.2026 r.,
- Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM oraz Polskie Sieci Elektroenergetyczne PSE - projekt decyzji zaopiniowały bez uwag w trybie art. 53 ust.5f ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.6. Ustalenia wymagań ochrony interesów osób trzecich.

2.6.1. Nie występuje potrzeba ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej i możliwości korzystania ze środków łączności.

2.6.2. W przypadku, kiedy realizacja inwestycji może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów co szczególnie dotyczy odprowadzenia wód opadowych oraz lokalizacji miejsca gromadzenia odpadów – należy dokonać uzgodnień z ich właścicielami.

2.6.3. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości inwestora.

2.6.4. Roboty budowlane realizować zgodnie z przepisami podyktowanymi rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr 47 poz.401), w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr 120 poz.1126), w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

2.6.5. Na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględnić całość warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewnić ochronę interesów osób trzecich, respektując wymagania określone w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

2.6.6. Zgodnie z opinią PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu sformułowaną przy piśmie znak: KNWr1a.6513.69.2026.AD/2 z dnia 07.04.2026 r.: dla działek związanych z linią kolejową nr 315 relacji Malczyce – Jawor, PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. na podstawie uchwały zarządu PLK nr 321/2002 z dnia 09.10.2002 r. wskazała potrzebę zachowania rezerwy gruntów niezbędnych do przeprowadzenia w przyszłości inwestycji infrastrukturalnych związanych z modernizacją, rewitalizacją oraz rozbudową sieci kolejowej. W związku z powyższym, zaleca się zainwestowanie działki na zasadach obowiązujących w sąsiedztwie obszaru kolejowego, tj. przy zachowaniu odległości zgodnie z przepisami odrębnymi tj. ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2026 r. poz. 41) oraz rozporządzeniem Ministra infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247).

- 2.6.7. Centralny Port Komunikacyjny sp. z o. o. przy piśmie znak: RUD.64.2977.2026 z dnia 01-04-2026 r. poinformował, że w odniesieniu do lokalizacji będącej przedmiotem sprawy nie przewiduje się realizacji Inwestycji ani Inwestycji Towarzyszących Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w art.2 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1747 z późn. zm.). Ponadto lokalizacja planowanej inwestycji nie znajduje się na obszarze określonym przez przepisy rozporządzenia Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 12 maja 2023 r. w sprawie obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz.992).
- 2.7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie - nie dotyczy.
3. Linie rozgraniczające - wg Załącznika do Decyzji.

UZASADNIENIE FAKTYCZNE

W dniu 3 lutego 2026 r. (data wpływu do tut. urzędu) SUN 9 Sp. z o. o., ul. Stawowa 6, 46-024 Brynica, reprezentowana przez Pełnomocnika – Panią Martę Kociankowską, wystąpiła do Urzędu Gminy Ruja z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 534/2 (część) obręb Lasowice, gmina Ruja.

Pismem B.6730.3.2026 z dnia 10 marca 2026 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie. Projekt decyzji o warunkach zabudowy składający się z części tekstowej, załącznika graficznego w skali 1:1000, analizy o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) również posiadającej część tekstową i graficzną – został przekazany:

- przy piśmie B.6730.3.2026 z dnia 10 marca 2026 r.– wybranym organom celem zaopiniowania w zakresie infrastruktury technicznej - celem zaopiniowania,
- przy piśmie B.6730.3.2026 z dnia 10 marca 2026 r. – Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków we Wrocławiu (Delegatura w Legnicy), Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu w Legnicy, Państwowemu Gospodarstwu Wodnemu Wody Polskie (Zarząd Zlewni we Wrocławiu), Starostwu Powiatowemu w Legnicy (Wydział Ochrony Środowiska), Regionalnemu Dyrektorowi Lasów Państwowych we Wrocławiu, Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu Sp. z o.o., Geologowi Wojewódzkiemu – celem uzgodnienia.

UZASADNIENIE PRAWNE

Zgodnie z wnioskiem inwestycja ma polegać na budowie elektrowni fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 534/2 (część) obręb Lasowice, gmina Ruja. Na podstawie art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz.1130 z późn. zm.) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia w drodze decyzji – warunków zabudowy.

Dla terenu inwestycji nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a więc przedmiotowe zadanie wymaga decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Na podstawie art. 61 ust.1 ww. 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 parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy;
 - 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 miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
 - 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), 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 z art. 59 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U.2023, poz. 1688):

Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;

2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

Na dzień wszczęcia niniejszego postępowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ruja pozostaje w mocy.

Przepis 61 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym:

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 i cech wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

Przepis 61 ust. 3 ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym:

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.

Planowana inwestycja na części działki nr 534/2 obręb Lasowice spełnia warunki wymienione w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 oraz pozostaje w zgodzie z przepisami odrębnymi.

POUCZENIE

1. Na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024r. poz.1130):
 - 1.1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust.2).
 - 1.2. W przypadku wystąpienia skutków realizacji inwestycji, o których mowa w art.36 – Inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę ponosi skutki roszczeń, o których mowa w art.36 ust. 1 i 3 (art.63 ust.3).
 - 1.3. Wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4).
 - 1.4. Wójt może przenieść niniejszą decyzję na rzecz innego wnioskodawcy na warunkach określonych w art.63 ust.5.
 - 1.5. Wójt stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - dla terenu objętego decyzją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż warunki określone w decyzji, z zastrzeżeniem art. 65 ust. 2.
 - 1.6. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary (art. 51 ust. 2e oraz art.64 ust. 1 pkt 1). Żądanie, o którym mowa w ust. 2e, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.
 - 1.7. W okresie od 1 stycznia 2026 r. do dnia 31 grudnia 2026 r., bieg terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy biegną na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.
 - 1.8. Zgodnie z art. 64c decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.
2. Od niniejszej decyzji służy Stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Legnicy, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty doręczenia.
3. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

1. Mapa zasadnicza w postaci wektorowej, skala 1:1000 (mapa pochodząca z zasobów Starostwa Powiatowego w Legnicy, data wykonania kopii mapy 29.12.2025 r.).
2. Analiza, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz.1130 z późn. zm.).

Projekt sporządziła:

mgr inż. Magdalena Obertaniec-Mieciarz
Kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów - zaświadczenie nr Z-335/KW/180/2014

Magdalena Obertaniec-Mieciarz
URBANISTA

KWALIFIKACJE DO WYKONYWANIA ZAWODU URBANISTY
NA TERYTORIUM RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
Zaśw., nr Z-335/KW/180/2014



Signed by /
Podpisano przez:

Paweł Czesław
Gregorczyk

Date / Data: 2026-
04-28 08:48

Otrzymują:

1. Pani Marta Kociankowska – Pełnomocnik,
2. Pozostałe strony postępowania zgodnie z art. 49a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego poprzez umieszczenie publicznego obwieszczenia o decyzji w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym przez Urząd Gminy Ruja i Urząd Gminy Malczyce oraz na tablicach w obrębie Lasowice, gmina Ruja i w obrębach Mazurowice i Rusko w gminie Malczyce,
3. a/a.



Map of the property boundaries and easements for the proposed development.

Area	Area (sq. ft.)	Area (ac.)
Lot 1	10,000	0.23
Lot 2	15,000	0.34
Lot 3	20,000	0.46
Lot 4	25,000	0.57
Lot 5	30,000	0.69
Lot 6	35,000	0.80
Lot 7	40,000	0.92
Lot 8	45,000	1.03
Lot 9	50,000	1.15
Lot 10	55,000	1.26
Lot 11	60,000	1.38
Lot 12	65,000	1.49
Lot 13	70,000	1.61
Lot 14	75,000	1.72
Lot 15	80,000	1.84
Lot 16	85,000	1.95
Lot 17	90,000	2.07
Lot 18	95,000	2.18
Lot 19	100,000	2.30
Lot 20	105,000	2.41
Lot 21	110,000	2.53
Lot 22	115,000	2.64
Lot 23	120,000	2.76
Lot 24	125,000	2.87
Lot 25	130,000	2.99
Lot 26	135,000	3.10
Lot 27	140,000	3.22
Lot 28	145,000	3.33
Lot 29	150,000	3.45
Lot 30	155,000	3.56
Lot 31	160,000	3.68
Lot 32	165,000	3.79
Lot 33	170,000	3.91
Lot 34	175,000	4.02
Lot 35	180,000	4.14
Lot 36	185,000	4.25
Lot 37	190,000	4.37
Lot 38	195,000	4.48
Lot 39	200,000	4.60
Lot 40	205,000	4.71
Lot 41	210,000	4.83
Lot 42	215,000	4.94
Lot 43	220,000	5.06
Lot 44	225,000	5.17
Lot 45	230,000	5.29
Lot 46	235,000	5.40
Lot 47	240,000	5.52
Lot 48	245,000	5.63
Lot 49	250,000	5.75
Lot 50	255,000	5.86
Lot 51	260,000	5.98
Lot 52	265,000	6.09
Lot 53	270,000	6.21
Lot 54	275,000	6.32
Lot 55	280,000	6.44
Lot 56	285,000	6.55
Lot 57	290,000	6.67
Lot 58	295,000	6.78
Lot 59	300,000	6.90
Lot 60	305,000	7.01
Lot 61	310,000	7.13
Lot 62	315,000	7.24
Lot 63	320,000	7.36
Lot 64	325,000	7.47
Lot 65	330,000	7.59
Lot 66	335,000	7.70
Lot 67	340,000	7.82
Lot 68	345,000	7.93
Lot 69	350,000	8.05
Lot 70	355,000	8.16
Lot 71	360,000	8.28
Lot 72	365,000	8.39
Lot 73	370,000	8.51
Lot 74	375,000	8.62
Lot 75	380,000	8.74
Lot 76	385,000	8.85
Lot 77	390,000	8.97
Lot 78	395,000	9.08
Lot 79	400,000	9.20
Lot 80	405,000	9.31
Lot 81	410,000	9.43
Lot 82	415,000	9.54
Lot 83	420,000	9.66
Lot 84	425,000	9.77
Lot 85	430,000	9.89
Lot 86	435,000	10.00
Lot 87	440,000	10.12
Lot 88	445,000	10.23
Lot 89	450,000	10.35
Lot 90	455,000	10.46
Lot 91	460,000	10.58
Lot 92	465,000	10.69
Lot 93	470,000	10.81
Lot 94	475,000	10.92
Lot 95	480,000	11.04
Lot 96	485,000	11.15
Lot 97	490,000	11.27
Lot 98	495,000	11.38
Lot 99	500,000	11.50
Lot 100	505,000	11.61
Lot 101	510,000	11.73
Lot 102	515,000	11.84
Lot 103	520,000	11.96
Lot 104	525,000	12.07
Lot 105	530,000	12.19
Lot 106	535,000	12.30
Lot 107	540,000	12.42
Lot 108	545,000	12.53
Lot 109	550,000	12.65
Lot 110	555,000	12.76
Lot 111	560,000	12.88
Lot 112	565,000	12.99
Lot 113	570,000	13.11
Lot 114	575,000	13.22
Lot 115	580,000	13.34
Lot 116	585,000	13.45
Lot 117	590,000	13.57
Lot 118	595,000	13.68
Lot 119	600,000	13.80
Lot 120	605,000	13.91
Lot 121	610,000	14.03
Lot 122	615,000	14.14
Lot 123	620,000	14.26
Lot 124	625,000	14.37
Lot 125	630,000	14.49
Lot 126	635,000	14.60
Lot 127	640,000	14.72
Lot 128	645,000	14.83
Lot 129	650,000	14.95
Lot 130	655,000	15.06
Lot 131	660,000	15.18
Lot 132	665,000	15.29
Lot 133	670,000	15.41
Lot 134	675,000	15.52
Lot 135	680,000	15.64
Lot 136	685,000	15.75
Lot 137	690,000	15.87
Lot 138	695,000	15.98
Lot 139	700,000	16.10
Lot 140	705,000	16.21
Lot 141	710,000	16.33
Lot 142	715,000	16.44
Lot 143	720,000	16.56
Lot 144	725,000	16.67
Lot 145	730,000	16.79
Lot 146	735,000	16.90
Lot 147	740,000	17.02
Lot 148	745,000	17.13
Lot 149	750,000	17.25
Lot 150	755,000	17.36
Lot 151	760,000	17.48
Lot 152	765,000	17.59
Lot 153	770,000	17.71
Lot 154	775,000	17.82
Lot 155	780,000	17.94
Lot 156	785,000	18.05
Lot 157	790,000	18.17
Lot 158	795,000	18.28
Lot 159	800,000	18.40
Lot 160	805,000	18.51
Lot 161	810,000	18.63
Lot 162	815,000	18.74
Lot 163	820,000	18.86
Lot 164	825,000	18.97
Lot 165	830,000	19.09
Lot 166	835,000	19.20
Lot 167	840,000	19.32
Lot 168	845,000	19.43
Lot 169	850,000	19.55
Lot 170	855,000	19.66
Lot 171	860,000	19.78
Lot 172	865,000	19.89
Lot 173	870,000	20.01
Lot 174	875,000	20.12
Lot 175	880,000	20.24
Lot 176	885,000	20.35
Lot 177	890,000	20.47
Lot 178	895,000	20.58
Lot 179	900,000	20.70
Lot 180	905,000	20.81
Lot 181	910,000	20.93
Lot 182	915,000	21.04
Lot 183	920,000	21.16
Lot 184	925,000	21.27
Lot 185	930,000	21.39
Lot 186	935,000	21.50
Lot 187	940,000	21.62
Lot 188	945,000	21.73
Lot 189	950,000	21.85
Lot 190	955,000	21.96
Lot 191	960,000	22.08
Lot 192	965,000	22.19
Lot 193	970,000	22.31
Lot 194	975,000	22.42
Lot 195	980,000	22.54
Lot 196	985,000	22.65
Lot 197	990,000	22.77
Lot 198	995,000	22.88
Lot 199	1,000,000	23.00

Map of the property boundaries and easements for the proposed development.

Area	Area (sq. ft.)	Area (ac.)
Lot 1	10,000	0.23
Lot 2	15,000	0.34
Lot 3	20,000	0.46
Lot 4	25,000	0.57
Lot 5	30,000	0.69
Lot 6	35,000	0.80
Lot 7	40,000	0.92
Lot 8	45,000	1.03
Lot 9	50,000	1.15
Lot 10	55,000	1.26
Lot 11	60,000	1.38
Lot 12	65,000	1.49
Lot 13	70,000	1.61
Lot 14	75,000	1.72
Lot 15	80,000	1.84
Lot 16	85,000	1.95
Lot 17	90,000	2.07
Lot 18	95,000	2.18
Lot 19	100,000	2.30
Lot 20	105,000	2.41
Lot 21	110,000	2.53
Lot 22	115,000	2.64
Lot 23	120,000	2.76
Lot 24	125,000	2.87
Lot 25	130,000	2.99
Lot 26	135,000	3.10
Lot 27	140,000	3.22
Lot 28	145,000	3.33
Lot 29	150,000	3.45
Lot 30	155,000	3.56
Lot 31	160,000	3.68
Lot 32	165,000	3.79
Lot 33	170,000	3.91
Lot 34	175,000	4.02
Lot 35	180,000	4.14
Lot 36	185,000	4.25
Lot 37	190,000	4.37
Lot 38	195,000	4.48
Lot 39	200,000	4.60
Lot 40	205,000	4.71
Lot 41	210,000	4.83
Lot 42	215,000	4.94
Lot 43	220,000	5.06
Lot 44	225,000	5.17
Lot 45	230,000	5.29
Lot 46	235,000	5.40
Lot 47	240,000	5.52
Lot 48	245,000	5.63
Lot 49	250,000	5.75
Lot 50	255,000	5.86
Lot 51	260,000	5.98
Lot 52	265,000	6.09
Lot 53	270,000	6.21
Lot 54	275,000	6.32
Lot 55	280,000	6.44
Lot 56	285,000	6.55
Lot 57	290,000	6.67
Lot 58	295,000	6.78
Lot 59	300,000	6.90
Lot 60	305,000	7.01
Lot 61	310,000	7.13
Lot 62	315,000	7.24
Lot 63	320,000	7.36
Lot 64	325,000	7.47
Lot 65	330,000	7.59
Lot 66	335,000	7.70
Lot 67	340,000	7.82
Lot 68	345,000	7.93
Lot 69	350,000	8.05
Lot 70	355,000	8.16
Lot 71	360,000	8.28
Lot 72	365,000	8.39
Lot 73	370,000	8.51
Lot 74	375,000	8.62
Lot 75	380,000	8.74
Lot 76	385,000	8.85
Lot 77	390,000	8.97
Lot 78	395,000	9.08
Lot 79	400,000	9.20
Lot 80	405,000	9.31
Lot 81	410,000	9.43
Lot 82	415,000	9.54
Lot 83	420,000	9.66
Lot 84	425,000	9.77
Lot 85	430,000	9.89
Lot 86	435,000	10.00
Lot 87	440,000	10.12
Lot 88	445,000	10.23
Lot 89	450,000	10.35
Lot 90	455,000	10.46
Lot 91	460,000	10.58
Lot 92	465,000	10.69
Lot 93	470,000	10.81
Lot 94	475,000	10.92
Lot 95	480,000	11.04
Lot 96	485,000	11.15
Lot 97	490,000	11.27
Lot 98	495,000	11.38
Lot 99	500,000	11.50

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. Na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) utracił ważność ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ruja, dotyczący terenu objętego przedmiotowym wnioskiem.
2. 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.
3. Na podstawie art. 53 ust. 3 ww. ustawy, należy stwierdzić:
 - 3.1. Wniosek dotyczy budowy elektrowni fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr 534/2 obręb Lasowice. Inwestycja obejmuje budowę m.in. stacji transformatorowych, magazynów energii oraz paneli fotowoltaicznych.
 - 3.2. Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 3.2.1. lokalizacja wszystkich elementów inwestycji, tj. instalacji fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w odległości od granicy z sąsiednimi działkami – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3.2.2. powierzchnia terenu inwestycji: do 40,0 ha,
 - 3.2.3. projektowane wymiary i parametry pojedynczej stacji transformatorowej:
 - powierzchnia: do 35,0 m²,
 - długość: do 7,0 m,
 - szerokość: do 5,0 m,
 - wysokość: do 3,0 m,
 - ilość: max. 40,
 - 3.2.4. projektowane wymiary i parametry pojedynczego magazynu energii:
 - powierzchnia: do 35,0 m²,
 - długość: do 7,0 m,
 - szerokość: do 5,0 m,
 - wysokość: do 3,2 m,
 - ilość: max. 40.
 - 3.3. Wydanie decyzji jest możliwe w rozumieniu art. 61 ust. 1 ww. ustawy:
 - 3.3.1. zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym 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.”
 - 3.3.2. dostęp do energii elektrycznej – poprzez rozbudowę sieci i projektowane przyłącza, po spełnieniu warunków przyłączenia na warunkach określonych przez odpowiednie przedsiębiorstwo elektroenergetyczne,
 - 3.3.3. teren inwestycji, tj. część działki nr 534/2 obręb Lasowice o powierzchni 40,0 ha (RIVa, RIVb, RV, RVI, LIV, LVI, W), w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
 - 3.3.4. w trakcie projektowania i realizacji inwestycji, należy prowadzić ją zgodnie z wymaganiami:
 - ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 43),
 - rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w/s szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93 poz. 623 z późn. zm.),

- niedopuszczalnym jest naruszenie stosunków wodnych (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – Dz. U. z 2025 r. poz.960 z późn. zm.),
- 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 poz. 1839 z późn. zm.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się:
 - „zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczanej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż:
 - a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
 - b) 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a
 - z wyłączeniem zabudowy systemami fotowoltaicznymi lokalizowanej na dachach i elewacjach obiektów budowlanych;”

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 2024 r. poz. 1112 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.

Dnia 31.03.2023 roku na wniosek SUN 9 Sp. z o. o., ul. Stawowa 6, 46-024 Brynica zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie elektrowni fotowoltaicznej na działce nr 534/2, obręb Lasowice, gmina Ruja wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą”.

Wójt Gminy Ruja w pismach z dnia 26.06.2023 r. zwrócił się do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy oraz Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie” Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich we Wrocławiu o opinię co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i ewentualnego zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Legnicy w postanowieniu nr 83/23 z dnia 11.07.2023 r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia należy przeprowadzić ocenę oddziaływania na środowisko oraz ustalił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko należy sporządzić w pełnym zakresie zgodnym z art. 66 ustawy ooś, ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływania farmy fotowoltaicznej na środowisko ze względu na zabudowanie dużego obszaru powierzchni.

Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” w piśmie nr WR.ZZŚ.5.4901.184.2023.KM z dnia 23.11.2023 r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednocześnie określił warunki realizacji inwestycji, które zostały uwzględnione w niniejszej decyzji.

Regionalny dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu w piśmie nr WOOŚ.4220.500.2023.AG.2,AG.3 z dnia 24.08.2023 r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz ustalił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko należy sporządzić w pełnym zakresie zgodnym z art. 66 ustawy ooś, ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływania przedsięwzięcia na gatunki grzybów, roślin i zwierząt chronionych, stopnia i sposobu wykorzystania przez ptaki terenu przewidzianego pod farmę wraz z jego otoczeniem [ocena wpływu na ptaki, np. rozpoznanie miejsc lęgowych ptaków, korzystania z potencjalnych żerowisk na terenie i w otoczeniu farmy i ocenę strat pod kątem utraty siedlisk ptaków], krajobraz oraz ciek Zbójna i lokalne korytarze migracyjne.

Mając na uwadze stanowiska organów Wójt Gminy Ruja w postanowieniu nr RL.6220.1.2023 z dnia 20.12.2023 r. nałożył obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz określił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko należało sporządzić w pełnym zakresie zgodnym z art. 66 ustawy ooś w stopniu niezbędnym dla ustalenia wpływu planowanego przedsięwzięcia na stan środowiska i na zdrowie ludzi ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływania przedsięwzięcia na gatunki grzybów, roślin i zwierząt chronionych, stopnia i sposobu wykorzystania przez ptaki terenu

przewidzianego pod farmę wraz z jego otoczeniem [ocena wpływu na ptaki, np. rozpoznanie miejsc lęgowych ptaków korzystania z potencjalnych żerowisk na terenie i w otoczeniu farmy i ocenę strat pod kątem utraty siedlisk ptaków], krajobraz oraz ciek Zbójna i lokalne korytarze migracyjne.

W dniu 28.02.2025 r. (data wpływu 03.03.2025 r.) przedłożono raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko pn. „Budowa elektrowni fotowoltaicznej na działce nr 534/2 obręb Lasowice, gmina Ruja wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą”, zwany dalej Raportem ooś, opracowany przez Envisum Consulting, ul. Władysława Smoleńskiego 16b/51, 01-698 Warszawa, pod nadzorem mgr Romana Skąpskiego, styczeń 2025 r.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Legnicy w piśmie nr ZNS.9022.5.3.2025.JF z dnia 11.04.2025 r poinformował o nie załatwieniu sprawy w ustawowym czasie i wyznaczył nowy termin. Zgodnie z art. 78 ust 4 ustawy ooś niewydanie przez właściwe organy Państwowej Inspekcji Sanitarnej opinii odpowiednio w terminie, traktuje się jako brak zastrzeżeń. Do dnia wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach do Urzędu Gminy Ruja nie wpłynęły żadne uwagi lub wnioski związane z planowanym przedsięwzięciem.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska po wyznaczeniu nowych terminów załatwienia sprawy oraz wezwaniach Inwestora do złożenia pisemnych wyjaśnień do Raportu ostatecznie postanowieniem z dnia 05.12.2025 r. nr WOOŚ.4221.34.2025.AG/MSA.10 uzgodnił warunki realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

W kolejności w dniu 26 stycznia 2026 r. decyzją znak RL.6220.1.2023 Wójt Gminy Ruja ustalił środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa elektrowni fotowoltaicznej na działce nr 534/2, obręb Lasowice, gmina Ruja wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą”.

3.3.5. 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:

Właścicielem działki nr 534/2 obręb Lasowice jest osoba prawna.

Załącznik graficzny:

- kopie map zasadniczych, skala 1:1000 (mapa pochodząca z zasobów Starostwa Powiatowego w Legnicy, data wykonania kopii mapy 29.12.2025 r.), rysunek pomniejszony do skali 1:2000,
- koncepcja inwestora (orientacyjna lokalizacja inwestycji), rysunek pomniejszony.

Projekt sporządziła:

mgr inż. Magdalena Obertanec-Mieczek

Kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty

na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane

na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r.

o samorządach zawodowych architektów,

inżynierów budownictwa oraz urbanistów-

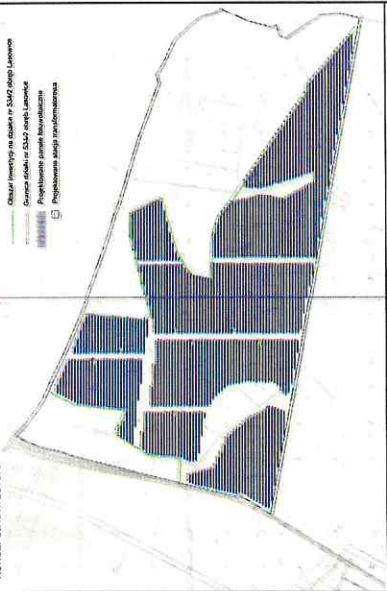
zaświadczenie nr Z-335/KW/180/2014

Magdalena Obertanec-Mieczek
URBANISTA



KWALIFIKACJE DO WYKONYWANIA ZAWODU URBANISTY
NA TERYTORIUM RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
Zaśw. nr Z-335/KW/180/2014

KONCEPCJA INWESTORA



ZAJĘCIE
do Analizy Wpływu na Środowisko
celem zapewnienia terenów
z przebiegiem odległości od stacji
funkcyjnych w sposób zapewniający
przebieg linii kolejowych i drogowych



OPIS
projektu inwestycji

