



**WÓJT GMINY
BURZENIN**
GZ.6730.15.2023

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2, pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 2 i 4, art. 61 oraz 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) oraz art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775)

po rozpatrzeniu: wniosku z dnia 16.05.2023 r., data wpływu 18.05.2023 r.,
wnioskodawca: PCWO Energy Projekt Sp. z o. o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa,

ustalam

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działki nr ewid.: 14, w obrębie Będków, Gmina Burzenin

w następujący sposób:

I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- 1) Instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

II. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) funkcja zabudowy – instalacja fotowoltaiczna o mocy łącznej do 3,0 MW, stanowiąca wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii i wyprowadzania mocy, w których energia elektryczna jest wytwarzana z odnawialnego źródła energii – promieniowania słonecznego.
- 2) teren inwestycji – część działki nr ewid.: 14, obr. 2-Będków, gm. Burzenin.
- 3) projektowane obiekty – farma fotowoltaiczna o mocy do 3,0 MW składająca się z systemowej konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne, paneli fotowoltaicznych, inwerterów, stacji transformatorowych, pośrednich rozdzielnic napięcia, układów pomiarowo-zabezpieczających, tras i linii kablowych, instalacji odgromowej, przepięciowych oraz przeciążeniowych, ogrodzenia, monitoringu oraz dodatkowego oprzyrządowania pomocniczego.

III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) **warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego:**
 - a) ustala się teren inwestycji oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej decyzji „ABCDA”, obejmujący część działki o nr ewid.: 14, obr. 2-Będków, gm. Burzenin.
 - b) wielkość powierzchni zabudowy rozumianej jako powierzchnia zabudowy instalacji fotowoltaicznej, stacji transformatorowych i linii kablowych wraz z pozostałą infrastrukturą towarzyszącą oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia – do 1,61ha.
 - c) wskaźnik zabudowy projektowanej – **nie ustala się.**
 - d) linia zabudowy – nieprzekraczalna 15,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej.
 - e) szerokość elewacji frontowej – **nie ustala się.**
 - f) wysokość elewacji frontowej – **nie ustala się.**

g) geometrię dachu (kąty nachylenia, wysokości kalenic i układy połączeń dachowych, a także kierunki kalenic)
– nie ustala się.

h) charakterystyczne parametry zabudowy instalacji fotowoltaicznej:

- moc instalacji – łącznie do **3,0 MW**;
- liczba projektowanych paneli – do **7500 szt.**;
- liczba projektowanych inwerterów – do **60 szt.**;
- kąt nachylenia konstrukcji pod panele – **15° - 45°**;
- liczba stacji transformatorowych – **1 – 3 szt.**;
- powierzchnia stacji transformatorowej – **4,5m² – 18,0m²**;
- wysokość projektowanej stacji transformatorowej – **2,0m n.p.t. – 4,0m n.p.t.**;
- szerokość elewacji frontowej – **1,5m – 3,0m.**

2) warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren inwestycji znajduje się poza obszarem wymagającym szczególnej ochrony prawnej w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

- poza granicami Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki,
- poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- poza granicami Obszaru Natura 2000,
- poza innymi obszarami na których ustanowiono formy ochrony zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

b) inwestycja objęta niniejszą decyzją, stosownie do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

c) łączna powierzchnia zabudowy w rozumieniu przepisu §1.2. pkt. 2 zgodnie z wnioskiem wyniesie do **1,61ha**, czyli osiągnie i przekroczy próg **1,0ha** wskazany w rozporządzeniu j. w.,

d) inwestycję realizować należy zgodnie z warunkami decyzji Wójta Gminy Burzenin nr z dnia 31.01.2022 r., znak OŚ.6220.18.2021 r. o środowiskowych uwarunkowań bez oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia pn: „*Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działki nr 14 w obrębie Będków, gmina Burzenin*”,

e) teren inwestycji znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Warta,

c) teren inwestycji znajduje się poza obszarem wymagającym szczególnej ochrony prawnej w zakresie ochrony środowiska kulturowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

d) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy zgodnie z art. 32. ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- niezwłocznie zawiadomić o tym Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Burzenin.

3) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) zapotrzebowanie na energię elektryczną – z **projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami przyłączenia**. W celu uzyskania warunków przyłączenia jednostki wytwórczej do krajowej sieci elektroenergetycznej Inwestor wystąpi ze stosownym wnioskiem do właściwego gestora sieci elektroenergetycznej załączając dokumenty zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne,

b) zapotrzebowanie na wodę – **nie dotyczy**,

c) sposób odprowadzenia ścieków bytowych – **nie dotyczy**,

d) odprowadzenie wód opadowych – **na teren przedmiotowej nieruchomości**,

e) odpady komunalne – **gromadzone i wywożone zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Burzenin**,

f) dostęp komunikacyjny do nieruchomości – z drogi gminnej (dz. 313).

4) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- a) teren przedmiotowej inwestycji zlokalizowany jest poza granicami terenów i obszarów górniczych,
- b) uwarunkowania wynikające z lokalizacji w granicach terenu lub obszaru górniczego: **nie dotyczy**.

5) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) inwestycje należy realizować zapewniając poszanowanie występujących, uzasadnionych interesów osób trzecich,
- b) realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może naruszać przepisów art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, tj. powodować:
 - ograniczenia dostępu do drogi publicznej,
 - ograniczenia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - ograniczenia dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi na nieruchomościach sąsiednich.
- c) należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- d) w przypadku kolizji inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną należy usunąć je w uzgodnieniu z właściwymi gestorami sieci,
- e) inwestor powinien posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o jakich mowa w art. 3, pkt. 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane,
- f) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

6) warunki wynikające z przepisów szczególnych:

- a) inwestycję realizować należy zgodnie z przepisami:
 - ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 645);
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zmianami);
 - ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840);
 - ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zmianami);
 - ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zmianami);
 - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zmianami).
- b) należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia:
 - Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225);
 - Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 ze zmianami);
 - Ministra Środowiska z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r., poz. 2448);
 - Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112 ze zmianami).
- c) Warunki w zakresie melioracji wodnych:
 - na terenie działki nr ewid.: 14, obr. 2-Będków, gm. Burzenin występują urządzenia melioracji wodnych,
 - rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne j. w.
- d) Realizacja inwestycji nie może powodować:
 - zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - odprowadzania wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.

7) linie rozgraniczające teren inwestycji:

- a) linie rozgraniczające teren inwestycji zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

8) decyzję niniejszą wydaje się po uzgodnieniu z:

- a) Starostą Powiatu Sieradzkiego – postanowieniem GKI.6123.486.2023.DD z dnia 24 lipca 2023 r., zaopiniował pozytywnie projekt decyzji - jednocześnie zaznaczył, że zgodnie z art. 11 ust. 1 wskazanej ustawy wyłączenie z pod produkcji rolnej gruntu klas IV-VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego pod omawianą inwestycję może nastąpić po uzyskaniu decyzji zezwalającej na takie wyłączenie.
- b) Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu – postanowieniem nr PO.ZPU.5.521.2604.2023.KG z dnia 28 lipca 2023 r.,
- a) Zarządcą dróg gminnych zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9.

9) decyzję wydaje się po uzyskaniu opinii:

- a) Operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego – *nie dotyczy*.
- b) Operatora systemu przesyłowego gazowego – *nie dotyczy*.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 18 maja 2023 r. firma PCWO Energy Projekt Sp. z o. o., z siedzibą w Warszawie, przy ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, wystąpiła do Wójta Gminy Burzenin o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej na części działki o nr ewid.: 14, w obrębie Będków, gmina Burzenin.

Teren inwestycji znajduje się na obszarze pozbawionym obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, natomiast sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Zasadnym było więc przeprowadzenie postępowania zgodnie z regulacjami rozdziału V ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po stwierdzeniu zgodności wniosku z wymogami formalnymi, Wójt Gminy Burzenin przystąpił do rozpatrzenia przedmiotowego wniosku. Przygotowanie projektu decyzji powierzono osobie posiadającej uprawnienia zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977).

W toku prowadzonego postępowania stwierdzono, iż przedmiotowa inwestycja zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy konieczne jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Do wniosku dołączona została decyzja nr z dnia 31.01.2022 r., znak OŚ.6220.18.2021 r. o środowiskowych uwarunkowań bez oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, którą Wójt Gminy Burzenin określił środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn: „Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działki nr 14 w obrębie Będków, gmina Burzenin”. Zgodnie z przepisem art. 86 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy wydające decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1, w tym decyzje o warunkach zabudowy. Wobec powyższego ustalając warunki realizacji projektowanego przedsięwzięcia oparto się na uwarunkowaniach określonych w załączonej do wniosku decyzji Wójta Gminy Burzenin w sprawie środowiskowych uwarunkowań j. w., informacjach zawartych we wniosku oraz obowiązujących przepisach prawa. W celu oceny zgodności

z obowiązującymi przepisami w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego planowanego sposobu zagospodarowania terenu, przeprowadzono również analizę w zakresie łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 w punktach 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po przeprowadzeniu analizy stwierdzono, że spełnione zostały łącznie wszystkie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 oraz że w przedmiotowej sprawie zastosowanie ma regulacja prawna art. 61 ust. 3 stanowiąca, że: „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”.

Projektowane przedsięwzięcie zaliczono bowiem do grupy instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zgodnie z art. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. z 2021 r., poz. 610 ze zmianami) za instalację odnawialnego źródła energii uważa się instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:

- a) urządzeń służących do wytwarzania energii i wyprowadzania mocy, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, lub
 - b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego
- a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego”.

Odnawialne źródło energii natomiast, to zgodnie z art. 2 pkt. 22 ustawy - odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z wystąpieniem Wnioskodawcy o ustalenie warunków zabudowy dla lokalizacji odnawialnego źródła energii - instalacji fotowoltaicznej w której energia elektryczna produkowana będzie ze źródła odnawialnego, tj. promieniowania słonecznego. Zastosowanie ma zatem w przedmiotowej sprawie regulacja prawna art. 61. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiąca, że: „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”. Zmiana powyższego przepisu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym j. w. nastąpiła z dniem 29 sierpnia 2019 r. Z tym dniem treść tego przepisu została rozszerzona przez wskazanie instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zmiana ustawy w zakresie brzmienia art. 61 ust. 3 ustawy zdezaktualizowała zatem rozbieżności w orzecznictwie, jakie pojawiały się w zakresie definiowania urządzeń infrastruktury technicznej. Brzmienie powyższego przepisu jest jednoznaczne, odpowiada celom ustawy, a tym samym należy podzielić stanowisko prezentowane licznie w orzecznictwie, że w zakresie kwalifikacji planowanej inwestycji słusznym będzie zakwalifikowanie jej, jako instalacji odnawialnego źródła energii, mając na względzie art. 2 pkt 13 ustawy z 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii w zw. z art. 2 pkt 22 tej ustawy. Przedsięwzięcie polegające na budowie obiektów i instalacji umożliwiających produkcję energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii (przedmiotowej sprawie energii promieniowania słonecznego), stanowi instalację odnawialnego źródła energii. Tego typu uznanie rodzi dalsze konsekwencje w postaci braku konieczności weryfikacji czy zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16.03.2022 r., sygn. akt. IV SA/Po 96/22).

Wójtowi Gminy Burzenin znane jest przy tym orzecznictwo sądów administracyjnych, w tym orzeczenie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 grudnia 2020 r. (sygn. akt II OSK 3705/19), na które powołują się niektóre organy administracji publicznej oraz składy orzekające organów wyższego stopnia, w którym uznano, że przepisy art. 61 ust. 3 mogą mieć zastosowanie wyłącznie do mikro instalacji w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii, natomiast większe instalacje lokalizowane winny być na zasadach ogólnych, tj. z zastosowaniem zasady tzw. dobrego sąsiedztwa wyrażonej w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z uwzględnieniem aktualnej polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Burzenin. Ten sam jednak sąd wyrokiem z dnia 03 listopada 2022 r. sygn. akt II OSK 2130/22 uznał, że cyt.: „Kategoryczne brzmienie art. 61 ust. 3 u.p.z.p., jak słusznie zauważył NSA w wyroku z dnia 29 czerwca 2022 r., sygn. akt II OSK

1276/21, nie daje podstaw do wprowadzenia ograniczeń w jego zastosowaniu wynikających między innymi z mocy, czy innych parametrów jakimi ma się charakteryzować lokalizowana instalacja odnawialnego źródła energii. W analizowanym przepisie jest zawarta ogólna zasada bez rozróżniania, czy instalacja odnawialnego źródła energii, jest instalacją przemysłową, czy też małą instalacją lub mikroinstalacją, w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii". Obecnie mamy do czynienia z ukształtowanym orzecznictwem, z którego wynika że w przedmiotowej sprawie zastosowanie powinna mieć wykładnia literalna przepisu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym j. w.

Analizując zatem przedmiotowy wniosek i ustalając warunki zabudowy dla projektowanego przedsięwzięcia oparto się na przepisie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w jego literalnym brzmieniu uznając, że projektowane przedsięwzięcie stanowi realizację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Odstąpiono od analizy warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy. Stwierdzono również, że spełnione zostały wszystkie pozostałe warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt. 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz, że istnieje możliwość określenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji i wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości.

Przedmiotowa inwestycja, realizowana zgodnie z ustaleniami decyzji, nie będzie naruszać chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu osób trzecich i nie będzie naruszać przepisów odrębnych i szczególnych.

W toku postępowania uzyskano uzgodnienia organów w zakresie wymaganym przez art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do przepisów art. 10 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego zapewniono również stronom możliwość czynnego udziału w postępowaniu i informowano strony o dokonywanych czynnościach.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE:

1. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Decyzja niniejsza nie uprawnia do podejmowania działań związanych z prowadzeniem prac budowlanych.
3. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesadza o miejscu usytuowania obiektu na działce, jego usytuowanie w stosunku do granic działek sąsiednich winno spełniać warunki techniczne przewidziane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
4. Celem uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Sieradzu - Wydziału Architektury i Budownictwa (Plac Wojewódzki 3, 98-200 Sieradz), łącznie z dokumentami określonymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane.
5. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, dostarczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu (art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
6. Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
7. Decyzja niniejsza wygasa, jeśli:
 - a) inny wnioskodawca uzyska na danym terenie pozwolenie na budowę;
 - b) dla przedmiotowego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż niniejsza decyzja.
8. Ewentualne wygaśnięcie decyzji stwierdza Wójt Gminy Burzenin w drodze decyzji.
9. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu, za pośrednictwem Wójty Gminy Burzenin, które należy wnieść w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.
10. Stronom przysługuje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji.
11. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji, powinno mieć formę pisemnego oświadczenia i winno być złożone w biegu terminu do wniesienia odwołania wobec organu wydającego decyzję.
12. Na podstawie przepisu art. 72 ust. 6 w związku z art. 72 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach

oddziaływania na środowisko treść niniejszej decyzji została udostępniona na okres 14 dni na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Burzenin.

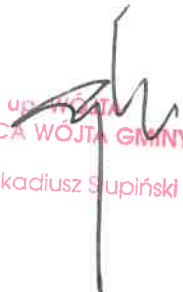
Załączniki: Zał. nr 1 – część graficzna decyzji.

Zał. nr 2 – wyniki analizy – część tekstowa wraz z częścią graficzną analizy.



Otrzymują:

1. PCWO Energy Projekt Sp. z o. o.,
2. Jerzy Mokrzyński,
3. Lucyna Mokrzyńska,
4. Aleksandra Pertkiewicz,
5. Marta Skowron,
6. Jarosław Skowron,
7. Katarzyna Skowron,
8. Jan Niedźwiedzki,
9. Iwona Niedźwiedzka,
10. Starostwo Powiatowe w Sieradzu (Skarb Państwa), Plac Wojewódzki 3, 98-200 Sieradz,
11. a/a.

Z up. 
ZASTĘPCA WÓJTY GMINY
mgr Arkadiusz Słupiński

Projekt decyzji sporządził:

mgr Piotr Łaszek – kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977).

Sprawę prowadzi Mariusz Rosiński tel. 43-821-40-87 wew. 16, e - mail: mariusz.rosinski@ugburzenin.pl

29. 08. 2023

WYNIKI ANALIZY ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNEJ

przeprowadzonej na podstawie 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) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 r., Nr 164, poz. 1588 ze zmianami) dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na:

budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działki nr ewid.: 14, w obrębie Będków, gmina Burzenin.

Rodzaju zabudowy:

- 1) Instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) funkcja zabudowy – instalacja fotowoltaiczna o mocy łącznej do 3,0 MW, stanowiąca wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii i wyprowadzania mocy, w których energia elektryczna jest wytwarzana z odnawialnego źródła energii – promieniowania słonecznego.
 - 2) teren inwestycji – część działki nr ewid.: 14, obr. 2-Będków, gm. Burzenin.
 - 3) projektowane obiekty – farma fotowoltaiczna o mocy do 3,0 MW składająca się z systemowej konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne, paneli fotowoltaicznych, inwerterów, stacji transformatorowych, pośrednich rozdzielnic napięcia, układów pomiarowo-zabezpieczających, tras i linii kablowych, instalacji odgromowej, przepięciowych oraz przeciążeniowych, ogrodzenia, monitoringu oraz dodatkowego oprzyrządowania pomocniczego.
1. Teren objęty wnioskiem obejmujący część działki o nr ewid.: 14, obr. 2-Będków, gm. Burzenin znajduje się na obszarze pozbawionym obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 2. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, natomiast sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Zasadnym było więc przeprowadzenie postępowania zgodnie z regulacjami rozdziału V ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 3. W toku prowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy konieczne jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
 4. Powierzchnia zabudowy w rozumieniu przepisów w/w rozporządzenia dla farmy fotowoltaicznej osiąga bowiem i przekracza próg **1,0ha**.
 5. Decyzją nr z dnia 31.01.2022 r., znak OŚ.6220.18.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach bez oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko Wójt Gminy Burzenin określił środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn: „Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na działce nr ewid.: 14 w obrębie Będków, gmina Burzenin”.

6. Zgodnie z przepisem art. 86 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy wydające decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1, w tym decyzje o warunkach zabudowy. W związku z powyższym ustalając warunki realizacji projektowanego przedsięwzięcia oparto się na uwarunkowaniach określonych w załączonej do wniosku decyzji Wójta Gminy Burzenin w sprawie środowiskowych uwarunkowań j. w.
7. W celu oceny zgodności z obowiązującymi przepisami w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego planowanego sposobu zagospodarowania terenu, przeprowadzono również analizę w zakresie łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
8. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) wymaga łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 w punktach 1-6:
 - 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia jest 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, 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 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
 - 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;*
 - 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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,*
 - b) *strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,*
 - c) *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.*
9. W pierwszej kolejności wyjaśnienia wymagał rodzaj planowanego przedsięwzięcia oraz jego funkcja. Projektowane przedsięwzięcie zaliczono do grupy instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zgodnie bowiem z art. 2 pkt. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. z 2021 r., poz. 610 ze zmianami) za instalację odnawialnego źródła energii uważa się instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:
 - a) urządzeń służących do wytwarzania energii i wyprowadzania mocy, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, lub
 - b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego– a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego”.

Odnawialne źródło energii natomiast, to zgodnie z art. 2 pkt. 22 ustawy - odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

W przedmiotowej sprawie mamy zatem do czynienia z wystąpieniem Wnioskodawcy o ustalenie warunków zabudowy dla lokalizacji odnawialnego źródła energii - instalacji fotowoltaicznej w której energia elektryczna produkowana będzie ze źródła odnawialnego, tj. promieniowania słonecznego. Zastosowanie ma zatem w przedmiotowej sprawie regulacja prawna art. 61. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiąca, iż: „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”. Zmiana powyższego przepisu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym j. w. nastąpiła z dniem 29 sierpnia 2019 r. Z tym dniem treść tego przepisu została rozszerzona przez wskazanie instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zmiana ustawy w zakresie brzmienia art. 61 ust. 3 ustawy zdezaktualizowała zatem rozbieżności w orzecznictwie, jakie pojawiały się w zakresie definiowania urządzeń infrastruktury technicznej. Brzmienie

powyższego przepisu jest jednoznaczne, odpowiada celom ustawy, a tym samym należy podzielić stanowisko skarżącej w zakresie kwalifikacji planowanej inwestycji, jako instalacji odnawialnego źródła energii, mając na względzie art. 2 pkt 13 ustawy z 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii w zw. z art. 2 pkt 22 tej ustawy. Przedsięwzięcie polegające na budowie obiektów i instalacji umożliwiających produkcję energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii (przedmiotowej sprawie energii promieniowania słonecznego), stanowi instalację odnawialnego źródła energii. Tego typu uznanie rodzi dalsze konsekwencje w postaci braku konieczności weryfikacji czy zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16.03.2022 r., sygn. akt. IV SA/Po 96/22).

Wójtowi Gminy Burzenin znane jest przy tym orzecznictwo sądów administracyjnych, w tym orzeczenie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 grudnia 2020 r. (sygn. akt II OSK 3705/19), na które powołują się niektóre organy administracji publicznej oraz składy orzekające organów wyższego stopnia, w którym uznano, że przepisy art. 61 ust. 3 mogą mieć zastosowanie wyłącznie do mikro instalacji w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii, natomiast większe instalacje lokalizowane winny być na zasadach ogólnych, tj. z zastosowaniem zasady tzw. dobrego sąsiedztwa wyrażonej w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W uzasadnieniu wyroku sąd stwierdził między innymi, że cyt: „Z uzasadnienia projektu ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1524, projekt ustawy druk VIII.3656) wynika, że rozszerzenie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. o instalacje odnawialnego źródła energii powiązane z potrzebą wspierania rozwoju prosumenckiego wytwarzania energii elektrycznej, a więc przez podmioty będące odbiorcami końcowymi wytwarzającymi energię elektryczną wyłącznie z odnawialnych źródeł energii na własne potrzeby w mikroinstalacji, pod warunkiem że w przypadku odbiorcy końcowego niebędącego odbiorcą energii elektrycznej w gospodarstwie domowym, nie stanowi to przedmiotu przeważającej działalności gospodarczej (por. art. 1 pkt 27a ustawy). Co ważne, część uzasadnienia projektu (pkt 5), dotycząca nowelizacji art. 61 ust. 3 zatytułowano: "Zliberalizowanie zasad budowy małych instalacji oraz mikroinstalacji OZE", a na wstępie wyjaśniono, że: "W zakresie zasad zagospodarowania przestrzennego doprecyzowano dotychczasową zasadę dotyczącą planu zagospodarowania przestrzennego, który umożliwiając lokalizację budynków powinien umożliwić również lokalizowanie na nich mikroinstalacji wykorzystujących nie tylko technologię wiatrową, ale w szczególności fotowoltaiczną, którą najprościej zintegrować z budynkami mieszkalnymi". Wobec powyższego należy przyjąć, że stosowanie przepisu art. 61 ust. 3 u.p.z.p. – w brzmieniu obowiązującym sprzed nowelizacji oraz w zmienionej treści wprowadzonej z dniem 29 sierpnia 2019 r. – powinno być dokonywane z uwzględnieniem pozostałych przepisów ustawy, normujących kwestie lokalizacji mikroinstalacji oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (art. 10 ust. 2a, art. 15 ust. 3a).”

Zgodnie jednak z ogólną zasadą wyrażoną w art. 6 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zmianami) organy administracji publicznej działają na podstawie przepisów prawa. Przepis ten w powiązaniu z art. 87 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483, z 2001 r. Nr 28, poz. 319, z 2006 r. Nr 200, poz. 1471, z 2009 r., Nr 114, poz. 946), który stanowi, że źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są: Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia, a na obszarze działania organów, które je ustanowiły, również akty prawa miejscowego, Wójt Gminy Burzenin stwierdził, że uprawnionym jest w przedmiotowej sprawie zastosowanie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) w powiązaniu z przepisami ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. z 2021 r., poz. 610 ze zmianami) w ich literalnym brzmieniu. W przedmiotowej sprawie jak to wskazano powyżej ma bowiem wprost zastosowanie regulacja prawna art. 61. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiąca, że: „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”. Nie ma w tym miejscu żadnego pola do interpretacji oraz doszukiwania się innego znaczenia przywołanych w przepisach powszechnie obowiązującego prawa określeń oraz zasad postępowania przy ocenie spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na marginesie warto jednak zatrzymać się na chwilę przy uzasadnieniu przywołanego powyżej wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 grudnia 2020 r. (sygn. akt II OSK 3705/19), który neguje stosowanie powyższego przepisu w odniesieniu do lokalizowania instalacji odnawialnych źródeł energii

w oparciu o decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Przywołano w nim fragment uzasadnienia do nowelizacji ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw. Warto więc w tym miejscu przywołać cały pkt. 5 uzasadnienia do projektu ustawy j. w., ponieważ obrazuje on i uzasadnia wprowadzoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmianę brzmienia art. 61 ust. 3 ustawy, cel takiej regulacji oraz jej skutek prawny. W uzasadnieniu tym czytamy: „W zakresie zasad zagospodarowania przestrzennego doprecyzowano dotychczasową zasadę dotyczącą planu zagospodarowania przestrzennego, który umożliwiając lokalizację budynków powinien umożliwić również lokalizowanie na nich mikroinstalacji wykorzystujących nie tylko technologię wiatrową, ale w szczególności fotowoltaiczną, którą najprościej zintegrować z budynkami mieszkalnymi. 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. Unormowania te przesądzają lub nie o wymaganiu, przy ustalaniu warunków zabudowy dla tych urządzeń infrastruktury technicznej spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa oraz warunku dostępu do drogi publicznej. Rozbieżność ta wynika z braku zdefiniowania pojęcia urządzenia infrastruktury technicznej, co powoduje konieczność odwołania się do przepisów innych ustaw i stosowania ich wykładni. Z jednej strony prezentowany jest pogląd, według którego urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych energii stanowią urządzenia infrastruktury technicznej, a tym samym nie wymaga się przy ustalaniu warunków zabudowy realizacji zasady dobrego sąsiedztwa (wyrok NSA z 2017-09-27 II OSK 158/16, wyrok NSA z 2017-06-21 II OSK 2637/15, wyrok NSA z 2012-11-13 II OSK 762/12). Natomiast stosownie do poglądu przeciwnego, urządzenia służące wytwarzaniu energii elektrycznej nie mogą być zakwalifikowane do urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 ustawy (wyrok NSA z 2015-05-29 II OSK 2657/13, wyrok WSA w Szczecinie z 2017-09-07 II SA/Sz 678/17, wyrok WSA w Olsztynie z 2017-06-27 II SA/Ol 381/17). Istotą pojęcia „urządzenie infrastruktury technicznej” jest to, że powstaje ono zawsze dla obsługi określonych jednostek przestrzenno-gospodarczych. Infrastruktura wspiera działalność produkcyjną, służy rozwojowi produkcji i konsumpcji, ale sama nie bierze bezpośredniego udziału w produkcji. Urządzenia te z założenia nie naruszają zastanej funkcji w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu. Natomiast obiekty wytwarzające energię z odnawialnych źródeł, w tym np. elektrownie słoneczne, z reguły wprowadzają nowy sposób zagospodarowania terenu. Ponadto należy podkreślić, że urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych służą działalności produkcyjnej, natomiast urządzenia infrastruktury technicznej są urządzeniami do przesyłania. W związku z rozbieżnością orzecniczą, z punktu widzenia potrzeb procesu inwestycyjnego w branży odnawialnych źródeł energii przeżywającej dynamiczny rozwój, zaproponowano rozszerzenie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o instalacje odnawialnego źródła energii. Przy ustalaniu warunków zabudowy dla tych instalacji nie będzie wymagane spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa oraz warunku dostępu do drogi publicznej. Tym samym zapis potwierdza, że urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł nie stanowią urządzeń infrastruktury technicznej”. Przywołany powyżej obszerny fragment uzasadnienia wprowadzanych wówczas zmian (a nie tylko jedno wyjęte z kontekstu zdanie) w sposób jednoznaczny opisuje nową sytuację prawną oraz zasadę odstępowania od analizy spełnienia warunków art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy ustalaniu warunków zabudowy dla lokalizacji odnawialnego źródła energii, w tym dla instalacji fotowoltaicznej jak w przedmiotowej sprawie.

Drugim elementem wartym uwagi oraz wymagającym przeanalizowania jest fragment uzasadnienia wyroku, stanowiący o konieczności badania, czy na wnioskowanym terenie gmina przewidziała w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego możliwość lokalizowania urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW uzależnienie od takiej analizy dalszego trybu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Wójt Gminy Burzenin stoi na stanowisku, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Burzenin nie mogą stanowić podstawy do orzekania w sprawach związanych z ustalaniem warunków zabudowy. Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym j. w. studium nie jest aktem prawa miejscowego. Ponadto w pkt. 4 tego artykułu ustawodawca ustalił warunek, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Studium określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Studium jest wyrazem polityki planistycznej gminy, określa kierunki zagospodarowania, jednak nie jest aktem prawa miejscowego. Z tego powodu gmina ma obowiązek

wydania decyzji o warunkach zabudowy po spełnieniu warunków określonych łącznie przez sześć punktów (art. 61 ust. 1 pkt. 1-6, z wyłączeniem w przedmiotowej sprawie pkt. 1-2), jednak nie musi wskazywać zgodności z obowiązującym Studium. Przepisy art. 10 ust. 2a oraz art. 15 ust. 3a ustawy mają zastosowanie w procedurach uchwalania odpowiednio studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 10 ust. 2a) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 15 ust. 3, pkt. 3a). Podsumowując zatem powyższe, studium nie może stanowić podstawy do orzekania w sprawie warunków zabudowy terenu, gdyż nie stanowi ono aktu prawa miejscowego, co wynika wprost z treści art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym j. w. (por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 8 maja 2012 r., sygn. akt II SA/Łd 235/12, wyrok NSA z dnia 3 kwietnia 2008 r., sygn. akt II OSK 1888/07). Nie można innymi słowy uzależniać rozstrzygnięcia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, jak również trybu postępowania od zapisów obowiązującego studium.

Powyższe znajduje również swoje umocowanie w aktualnym orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, który wyrokiem z dnia 03 listopada 2022 r. sygn. akt II OSK 2130/22 uznał, że cyt.: „*Kategoryczne brzmienie art. 61 ust. 3 u.p.z.p., jak słusznie zauważył NSA w wyroku z dnia 29 czerwca 2022 r., sygn. akt II OSK 1276/21, nie daje podstaw do wprowadzenia ograniczeń w jego zastosowaniu wynikających między innymi z mocy, czy innych parametrów jakimi ma się charakteryzować lokalizowana instalacja odnawialnego źródła energii. W analizowanym przepisie jest zawarta ogólna zasada bez rozróżniania, czy instalacja odnawialnego źródła energii, jest instalacją przemysłową, czy też małą instalacją lub mikroinstalacją, w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii*”.

Analizując zatem przedmiotowy wniosek i ustalając warunki zabudowy dla projektowanego przedsięwzięcia oparto się na przepisie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym j. w. Zwalniało to organ prowadzący postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu od obowiązku poszukiwania na działkach sąsiednich wzorca dla nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu oraz dostępności do drogi publicznej.

10. Wokół terenu inwestycji wyznaczono obszar analizy w celu sprawdzenia spełnienia pozostałych warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt. 3-6.
11. Obszar ten oznaczono na załączniku graficznym do analizy w odległości po około 50,0m we wszystkich kierunkach od granic przedmiotowego terenu inwestycji. Obszar taki daje możliwość przeanalizowania uwarunkowań wynikających z pkt 3-6 przywołanego powyżej przepisu.
12. W toku postępowania ustalono, że zostały łącznie spełnione wszystkie pozostałe warunki dla wydania decyzji o warunkach zabudowy określone powyżej.
13. Wyniki analizy
 - 1) „*Co najmniej jedna działka sąsiednia jest 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, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu*”.
 - a) w przedmiotowej sprawie zastosowanie ma regulacja prawna art. 61. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiąca, iż: „*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*”.
 - b) warunek art. 61 ust. 1 pkt. 1 nie ma zastosowania w przedmiotowej sprawie.
 - c) na podstawie informacji zwartych we wniosku ustalono następujące parametry dla projektowanej zabudowy:
 - teren inwestycji – **część działki o nr ewid.: 14, obr. 2-Będków, gm. Burzenin.**
 - wielkość powierzchni zabudowy rozumianej jako powierzchnia zabudowy instalacji fotowoltaicznej, stacji transformatorowych i linii kablowych wraz z pozostałą infrastrukturą towarzyszącą oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia – **do 1,61ha,**
 - wskaźnik zabudowy projektowanej – **nie ustala się.**
 - linia zabudowy – **nieprzekraczalna nie ustala się.**
 - szerokość elewacji frontowej – **nie ustala się.**
 - wysokość elewacji frontowej – **nie ustala się.**
 - geometrię dachu (kąty nachylenia, wysokości kalenic i układy połączeń dachowych, a także kierunki kalenic) – **nie ustala się.**

- charakterystyczne parametry zabudowy instalacji fotowoltaicznej:
- moc instalacji – łącznie do 3,0 MW;
- liczba projektowanych paneli – do 7500 szt.;
- liczba projektowanych inwerterów – do 60 szt.;
- kąt nachylenia konstrukcji pod panele – 15° - 45°;
- liczba stacji transformatorowych – 1 – 3 szt.;
- powierzchnia stacji transformatorowej – 4,5m² – 18,0m²;
- wysokość projektowanej stacji transformatorowej – 2,0m n.p.t. – 4,0m n.p.t.;
- szerokość elewacji frontowej – 1,5m – 3,0m.

2) „Teren ma dostęp do drogi publicznej”:

- a) w przedmiotowej sprawie zastosowanie ma regulacja prawna art. 61. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiąca, iż: „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”.
- b) warunek art. 61 ust. 1 pkt. 2 nie ma zatem zastosowania.
- c) ustalono natomiast, że obsługa komunikacyjna odbywać się może z drogi gminnej (dz. 313).

3) „Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego”:

- a) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- b) w sąsiedztwie terenu inwestycji występują sieci energetyczne niskiego i średniego napięcia,
- c) w celu uzyskania warunków przyłączenia jednostki wytwórczej do krajowej sieci elektroenergetycznej Inwestor wystąpić musi ze stosownym wnioskiem do właściwego gestora sieci elektroenergetycznej załączając dokumenty zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (w tym decyzję o ustaleniu warunków zabudowy, jeżeli jest ona wymagana),
- d) z uwagi na charakter inwestycji brak jest konieczności analizowania i ustalania warunków dla sposobu zaopatrywania przedsięwzięcia w wodę do celów bytowych oraz unieszkodliwiania ścieków bytowych.

4) „Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne”

- a) zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zmianami) ochronie podlegają grunty rolnicze klasy I-III oraz lasy - zmiana przeznaczenia tych gruntów wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego na nierolnicze, która może być dokonana wyłącznie w trybie uchwalania planu miejscowego,
- b) teren inwestycji w liniach rozgraniczających stanowią użytki rolnicze niezabudowane sklasyfikowane jako grunty orne kl. RIVb, RV i RVI oraz pastwisko PsV,
- c) w granicach terenu inwestycji nie występują grunty chronione kl. I-III oraz grunty leśne,
- d) przedmiotowy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego na nierolnicze, gdyż zgodnie z przywołaną powyżej ustawą grunty występujące na przedmiotowym terenie nie podlegają ochronie.

5) „Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”:

- a) teren inwestycji znajduje się poza obszarem wymagającym szczególnej ochrony prawnej w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:
 - poza granicami Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki,
 - poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - poza granicami Obszaru Natura 2000,
 - poza innymi obszarami na których ustanowiono formy ochrony zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
- a) na terenie przedmiotowej nieruchomości nie występują obiekty objęte ochroną zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- b) realizacja inwestycji nie będzie naruszać przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach,
- c) realizacja inwestycji nie będzie naruszać przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- a) na terenie działki nr ewid.: 14 występują urządzenia melioracji wodnych,

- b) inwestycja nie będzie naruszała przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne,
 - d) inwestycja nie będzie związana z wykorzystywaniem zasobów naturalnych, nie będą też miały miejsca znaczące emisje, ani inne uciążliwości,
 - e) inwestycja realizowana będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi przy zastosowaniu nowoczesnych technologii,
 - f) projekt budowlany uwzględniać będzie zapisy i ustalenia przepisów w zakresie lokalizacji budynków, w tym między innymi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - g) projektowana inwestycja jest zgodna z przepisami w zakresie ochrony środowiska,
 - h) przedmiotowa inwestycja zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przed wydaniem decyzji ustaleniu warunków zabudowy konieczne jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
 - i) zgodnie z §3.1 pkt. 54 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:
 - 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,
 - 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.
 - j) przez powierzchnię zabudowy rozumie się przy tym powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia,
 - k) teren inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony określonych w przepisach o ochronie przyrody,
 - l) zgodnie z wnioskiem powierzchnia zabudowy oraz terenów przekształconych w wyniku realizacji inwestycji wyniesie maksymalnie **1,61ha**, czyli osiąga i przekracza próg **1,0 ha** wskazany w rozporządzeniu j. w.,
 - m) do wniosku dołączona została decyzja Wójta Gminy Burzenin z dnia 31 stycznia 2022 r., znak OŚ.6220.18.2021 o środowiskowych uwarunkowań bez oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia pn: *„Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działki nr 14 w obrębie Będków, gmina Burzenin”*,
 - n) zgodnie zatem z przepisem art. 86 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy wydające decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1, w tym decyzje o warunkach zabudowy,
 - o) w związku z powyższym ustalając warunki realizacji projektowanego przedsięwzięcia oparto się na uwarunkowaniach określonych w załączonej do wniosku decyzji Wójta Gminy Burzenin w sprawie środowiskowych uwarunkowań j. w.,
 - p) przedmiotowa inwestycja, nie będzie naruszać chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu osób trzecich,
 - q) nie stwierdzono sprzeczności zamierzenia z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.
- 6) „Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 ustawy”**
- a) Inwestycja zlokalizowana będzie poza obszarem:
 - 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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

14. Wnioski

- a) w wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że spełnione zostały wszystkie warunki, o których mowa w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji,
 - b) w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z wystąpieniem Wnioskodawcy o ustalenie warunków zabudowy dla lokalizacji odnawialnego źródła energii - instalacji fotowoltaicznej w której energia elektryczna produkowana będzie ze źródła odnawialnego, tj. promieniowania słonecznego. Zastosowanie ma zatem w przedmiotowej sprawie regulacja prawna art. 61. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiąca, iż: „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”.
 - c) zwalnia to organ prowadzący postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu od obowiązku poszukiwania na działkach sąsiednich wzorca dla nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, jak również dostępności do drogi publicznej projektowanego terenu inwestycji – **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 1 oraz pkt. 2 nie mają zastosowania**,
 - d) w toku postępowania ustalono również, że **zostały łącznie spełnione** wszystkie pozostałe warunki dla wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji określone w art. 61 ust. 1 w pkt. 3-6,
 - e) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 3 – jest spełniony**,
 - f) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne – **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 4 – jest spełniony**,
 - g) nie stwierdzono sprzeczności zamierzenia inwestycyjnego z obowiązującymi przepisami szczególnymi odrębnymi – **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 5 – jest spełniony**,
 - h) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarach, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 6 – jest spełniony**.
15. W tej sytuacji stwierdzono, iż spełnione zostały łącznie wszystkie warunki wymienione w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz, że istnieje możliwość określenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji i wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej działki w liniach rozgraniczających teren inwestycji.

Wyniki analizy sporządził:

mgr Piotr Łaszek – kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977).