

GP. 6730. 134. 2022. 2023

DECYZJA Nr 134/2022
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.), art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) po rozpatrzeniu wniosku:

WORM 35 Sp. z o.o.
z/s 46-060 Chrząszczyce, ul. Opolska 25A

u s t a l a m
warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na:

**budowie elektrowni fotowoltaicznej Stefanów 1 o mocy do 18 MW
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym z magazynami energii
na części działki nr 483 położonej w obr. Stefanów, gm. Koluszki**

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

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- tereny obiektów produkcyjnych związanych z wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu (określenie sposobu użytkowania obiektów budowlanych i sposobu zagospodarowania terenu):

- instalacja odnawialnego źródła energii – elektrownia fotowoltaiczna o mocy do 18,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną obejmującą: panele fotowoltaiczne na konstrukcjach wsporczych, inwertery, elektroenergetyczne linie kablowe nn i SN, kablowe linie internetowe i światłowodowe, instalację uziemiającą i odgromową, kontenerowe stacje transformatorowe oraz kontenerowe magazyny energii;

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładunku przestrzennego:

- 1) inwestycję lokalizować w liniach rozgraniczających teren inwestycji, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym;
- 2) wszystkie elementy nadziemne planowanej instalacji fotowoltaicznej lokalizować w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granic z działkami sąsiednimi;
- 3) łączna moc wszystkich zainstalowanych paneli – do 18,0 MW;
- 4) liczba modułów fotowoltaicznych do zainstalowania – do 59 996 sztuk;
- 5) kontenerowa stacja transformatorowa SN/nn – do 18 szt.;
- 6) parametry stacji transformatorowej – powierzchnia: do 50 m², wysokość: do 5 m, szerokość i długość: do 10 m;
- 7) magazyn energii nn/SN – do 5 szt.;
- 8) łączna pojemność magazynów energii – do 180 MWh;
- 9) parametry magazynu energii – powierzchnia: do 50 m², wysokość: do 5 m, szerokość i długość: do 10 m;

- 10) ogrodzenie – wysokości do 2,2 m, w kolorystyce stonowanej o barwach naturalnych nawiązujących do otoczenia, z paneli systemowych lub siatkowe niepełne, z przestrzenią min. 20 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi ogrodzenia, umożliwiającą migrację drobnym i średnim zwierzętom;
- 11) realizacja przedsięwzięcia wymaga spełnienia wszystkich warunków zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr 13/2021 z dnia 14.07.2022r.;

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) inwestycja na etapie przygotowania i realizacji winna być prowadzona z zachowaniem przepisów:
 - a) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),
 - b) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014 r. poz.112);
- 2) zgodnie z §3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839), planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane, tj. zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.

Burmistrz Koluszek, w odniesieniu do części działki nr 483, obejmującej teren przeznaczony pod planowaną inwestycję, oraz dla części działki nr 495 położonych w obr. Stefanów, gm. Koluszki, w dniu 14.07.2022r. wydał decyzję nr 13/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach, w której określił środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia pn. „budowa elektrowni fotowoltaicznej SPV Stefanów o łącznej mocy do 29 MW włącznie (w tym także etapowo), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid: 495 i 483 obr. Stefanów, gm. Koluszki”. Decyzja stała się ostateczna z dniem 24.08.2022r.;
- 3) teren inwestycji nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.);
- 4) zasięg źródła hałasu ograniczyć do terenu działki lub terenu, na którym zlokalizowany jest obiekt budowlany;
- 5) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie gminy Koluszki nie ma spisu dóbr kultury współczesnej;
- 2) w granicach terenu inwestycji nie znajdują się obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu na powierzchnie biologicznie czynne w obrębie terenu inwestycji w sposób nie zakłócający stosunków wodnych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- 5) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 6) usuwanie odpadów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji środowiskowej;
- 7) zapewnienie miejsc postojowych – nie dotyczy;
- 8) w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze, urządzeń melioracji wodnych

kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.).

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Obowiązuje ochrona interesów osób trzecich, na etapie projektowania i realizacji inwestycji, przed:

- 1) pozbawieniem:
 - a) dostępu do drogi publicznej,
 - b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych;
- 3) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;

poprzez wymóg spełnienia warunków zawartych w przepisach odrębnych, a w szczególności:

- 1) inwestycja winna być realizowana zgodnie z:
 - a) wymogami art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
 - b) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),
 - c) ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409);
- 2) dokumentację projektową należy opracować zgodnie z przepisami:
 - a) ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
 - b) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
 - c) rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679),
- i uzgodnić z organami właściwymi do uzgadniania projektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z ukrytym lub widocznym na mapie do celów projektowych uzbrojeniem terenu Inwestor rozwiąże we własnym zakresie i na własny koszt w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

- 1) inwestycja nie znajduje się w obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) inwestycja nie znajduje się w granicach terenu górniczego;
- 3) inwestycja nie znajduje się w obszarze wymagającym ochrony przed zalaniem, a także na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi lub szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) stosownie do art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), teren przeznaczony pod planowaną inwestycję nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków, grunty działki nr 483 to: grunty orne (RIVb – 3,51 ha, RV – 15,73 ha) oraz tereny przemysłowe (Ba– 0,1686 ha);
Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestor zobowiązany jest zgodnie z art. 4, 5 i 11 w/w ustawy do uzyskania od Starosty Łódzkiego Wschodniego decyzji dotyczącej wyłączenia z produkcji rolniczej gruntów przeznaczonych pod planowaną inwestycję.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji – wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Spółka działająca pod firmą WORM 35 Sp. z o.o., wnioskiem z dnia 19.12.2022r. (wpływ do urzędu w dniu 21.12.2022r.), uzupełnionym w dniu 26.01.2023r., zwróciła się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej SPV Stefanów 2 o mocy do 18 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym m.in. magazynami energii, na części działki nr 483 położonej w obr. Stefanów, gm. Koluszki.

Burmistrz Koluszek w dniu 23.02.2023r. wydał decyzję znak: GP.6730.134.2022.2023 odmawiającą ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. W uzasadnieniu do decyzji stwierdzono, że nie została spełniona przesłanka określona w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. brak jest zgodności decyzji z przepisami odrębnymi, gdyż do wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji, dołączono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, dotyczącą części działki nr 483, tj. terenu o powierzchni mniejszej niż teren, dla którego należałoby ustalić warunki zabudowy (powierzchnia całej działki).

Wydana decyzja o odmowie ustalenia warunków zabudowy, została zaskarżona do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, przez spółkę WORM 35 Sp. z o.o., reprezentowaną przez pełnomocnika – adwokata Jacka Kosińskiego.

W wyniku rozpatrzenia odwołania, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łodzi decyzją znak SKO.4150.117.2023 z dnia 28.04.2023 r. uchyliło zaskarżoną decyzję Burmistrza Koluszek i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

Ponownie rozpatrując przedmiotową sprawę, stwierdzono:

Dla obszaru objętego wnioskiem (część działki nr 483) brak jest obowiązującego planu miejscowego. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.), zmiana zagospodarowania terenu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, jeżeli dany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy.

W myśl art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, paramentów, 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, 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 2022r. poz. 273 z późn. zm.), 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.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymogu art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 (zasada tzw. dobrego sąsiedztwa oraz zapewnienie dostępu do drogi publicznej) nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022r., poz. 1378 z późn. zm.), który jako tego typu instalację, kwalifikuje instalację stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii, opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii (lit. a.), a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej. Według zaś art. 2 pkt 22 ustawy o odnawialnych źródłach energii, odnawialne źródło energii to 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 związku z powyższym realizacja planowanej inwestycji nie wymaga spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2.

Linia orzecznictwa sądowoadministracyjnego w kwestii obowiązku spełnienia przy ustalaniu warunków zabudowy dla instalacji fotowoltaicznych zasady „dobrego sąsiedztwa”, uległa zasadniczej zmianie w związku z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 3 listopada 2022 r. sygn. II OSK 2130/22, który to pogląd został zaakceptowany przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z dnia 7 grudnia 2022 r. sygn. akt II SA/Łd 747/22. W przywołanym wyroku WSA w Łodzi stwierdził, co następuje:

„W drodze wyjątku przewidzianego w art. 61 ust. 3 u.p.z.p., przepisów art. 61 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. (...) W orzecznictwie na tle omawianej regulacji dotychczas prezentowane są dwie grupy poglądów. W pierwszej z nich wskazuje się, że kategorię brzmienie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie daje podstaw do wprowadzania ograniczeń w jego zastosowaniu wynikających m.in. z mocy czy innych parametrów jakimi ma się charakteryzować lokalizowana instalacja odnawialnego źródła energii oraz że dokonywanie rekonstrukcji treści art. 61 ust. 3 u.p.z.p. z uwzględnieniem art. 10 ust. 2a u.p.z.p. nie jest właściwe ze względu na wewnętrzny i niewiążący przy wydawaniu decyzji charakter postanowień studium (por. wyroki NSA: z 29 czerwca 2022 r., II OSK 1276/21; z 12 października 2022 r., II OSK 1482/21; z 3 listopada 2022 r., II OSK 2130/22, z 22 listopada 2022 r., II OSK 2249/22; wyrok WSA w Poznaniu z 16 marca 2022 r., IV SA/Po 96/22, wyrok WSA w Bydgoszczy z 20 września 2022 r., II SA/Bd 549/22). Taki pogląd prezentuje strona skarżąca. Wśród drugiej grupy poglądów wskazuje się, że przy wykładni przepisu art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie należy ograniczać się tylko do wykładni językowej, ale wskazane jest również sięgnięcie do reguł wykładni systemowej i celowościowej. Odwołując się do art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. wskazuje się, że tego rodzaju inwestycje mają niewątpliwie istotne znaczenie dla kształtowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego w związku z czym przy stosowaniu art. 61 ust. 3 u.p.z.p. należy uwzględnić regulacje zawarte w studium. Przy czym w przypadku, gdy postanowienia studium nie przewidują na danym terenie lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy wyższej niż wskazana w art. 10 ust. 2a u.p.z.p., w orzecznictwie przyjmuje się, że albo nie jest w takiej sytuacji możliwe wydanie warunków zabudowy w ogóle albo możliwe jest wprawdzie wydanie decyzji o warunkach zabudowy, ale na zasadach ogólnych, tj. przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z art. 61 ust. 1 u.p.z.p. (por. wyroki: WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 12 maja 2021 r., II SA/Go 277/21, wyrok WSA w Gdańsku z 23 lutego 2022 r., II SA/Gd 629/21 i wyroki tegoż sądu, przykładowo: z 14 lipca 2022 r., II SA/Łd 291/22 z 9 sierpnia 2022 r., II SA/Łd 520/22;

z 13 maja 2022 r., II SA/Łd 321/22; z 6 maja 2022 r. II SA/Łd 293/22; z 4 maja 2022 r., II SA/Łd 278/22 oraz wyrok NSA z 19 grudnia 2020 r.).

Tutejszy sąd dotychczas prezentował stanowisko zbieżne ze stanowiskiem przedstawionym w decyzji organu odwoławczego, opierające się na drugim z wymienionych poglądów, jednak nie doczekało się ono kontynuacji, o czym świadczą wskazane wyżej orzeczenia NSA, a w szczególności wyrok NSA z 3 listopada 2022 r., II OSK 2130/22. W konsekwencji za nieusprawiedliwione uznać wypada dokonywanie wykładni art. 61 ust. 1 u.p.z.p. z uwzględnieniem treści art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p.”.

Przedmiotowa inwestycja polega na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 18 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na części działki 483 położonej w obr. Stefanów, gm. Koluszki. Planowane przedsięwzięcie sprowadza się więc do budowy infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, a dokładnie z energii słonecznej. Nie ulega więc wątpliwości, że zamierzona inwestycja jest instalacją odnawialnego źródła energii.

Jak stwierdził WSA w Łodzi w przywołanym wyroku II SA/Łd 747/22: „Pojęcie „instalacji odnawialnego źródła energii” zostało w ramach art. 2 pkt 13 u.o.z.e. zdefiniowane w sposób szeroki, obejmując swoim zakresem wszystkie wskazane w nim instalacje, niezależnie od ich mocy. Także w przepisie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. ustawodawca nie dokonał rozróżnienia instalacji odnawialnego źródła energii, które umożliwiają odstępstwo od warunków z ust. 1 pkt 1 i 2 tego przepisu. To zaś oznacza, że obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 - w myśl art. 61 ust. 3 u.p.z.p. - nie stosuje się do spornej inwestycji. Wyklucza to jednoznaczne brzmienie wskazanych przepisów oraz kwalifikacja wnioskowanej instalacji jako instalacji odnawialnego źródła energii. Zgodnie bowiem z akceptowanym przez skład orzekający w niniejszej sprawie poglądem wyrażonym przez NSA ww. wyrokach dokonywania rekonstrukcji treści art. 61 ust. 3 u.p.z.p. z uwzględnieniem art. 10 ust. 2a u.p.z.p. nie można utożsamiać z zastosowaniem systemowej wykładni prawa. Brak jest bowiem ich systemowego powiązania. W konsekwencji powyższa argumentacja jest wystarczająca do stwierdzenia, że stosowanie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. wykładanego wyłącznie literalnie jest zabiegiem prawidłowym. Tym samym stosowanie tego przepisu nie powinno się odbywać z uwzględnieniem pozostałych przepisów u.p.z.p., w szczególności art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a. Wnioski te potwierdzają motywy zmian legislacyjnych, które doprowadziły do nadania przepisowi art. 61 ust. 3 u.p.z.p. aktualnego brzmienia. Nastąpiło to na podstawie wymienionego wcześniej art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw. Z dniem wejścia w życie ww. ustawy (29 sierpnia 2019 r.), instalacje odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 u.o.z.e. dodano do art. 61 ust. 3 u.p.z.p. jako kolejne obiekty zwolnione z wymogów spełnienia warunków wynikających z zasady dobrego sąsiedztwa. Ani z treści zmienionego przepisu art. 61 ust. 3 u.p.z.p., ani z treści art. 2 pkt 13 u.o.z.e. nie wynika ustalenie, że dotyczą one instalacji odnawialnego źródła energii wyłącznie o określonej mocy (wcześniej do 100 kW, czy obecnie do 500 kW od 30 października 2021 r.). Efektem powyższej nowelizacji było więc jednoznaczne wyłączenie instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 u.o.z.e. spod konieczności spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa, niezależnie od mocy instalacji. Mając zatem na uwadze wszystkie wskazane powyżej argumenty sąd stwierdził, że organy obu instancji błędnie uzależniły zakres postępowania wyjaśniającego w sprawie od kwalifikacji spornej instalacji fotowoltaicznej jako urządzenia wymagającego spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa. W konsekwencji uchybiły przepisom art. 61 ust. 3 w związku z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p., w stopniu mogącym mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Wykluczenie literalnej wykładni przepisu art. 61 ust. 3 u.p.z.p., a skupienie się na poszukiwaniu wykładni systemowej, doprowadziło do wydania decyzji odmownej, która jest przedwczesna i nie uwzględnia możliwości realizacji spornej inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 i art. 59 ust. 1 u.p.z.p.), dla której nie ma potrzeby spełnienia wymogu dobrego sąsiedztwa.”

Z przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego wynika, że możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy, gdyż spełnione są wymogi art. 61 ust. 1 pkt 3 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

- 1) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.
Zgodnie z treścią wniosku, planowana elektrownia fotowoltaiczna nie wymaga zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną oraz gaz;
- 2) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków, grunty działki nr 483 to: grunty orne (RIVb – 3,51 ha, RV – 15,73 ha) oraz tereny przemysłowe (Ba– 0,1686 ha);
- 3) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) zamierzenie budowlane:
 - a) nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowych ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Koluszki, który utracił ważność na mocy art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, teren w granicach inwestycji nie był przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego stanowiącego zadanie rządowe lub samorządowe w rozumieniu art. 53 ust. 4 pkt 10 i 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego i prawnego, a także po uzgodnieniu projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy dla planowanej inwestycji, z:

- 1) Dyrektorem Zarządu Zlewni w Łowiczu PGW Wody Polskie (art. 53 ust.4 pkt 6);
W terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy, organ nie zajął stanowiska w sprawie. W związku z powyższym, na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.
- 2) Starostą Łódzkim Wschodnim – postanowienie OŚRiL. 673.101.2023.JC z dnia 03.08.2023r. (art. 53 ust.4 pkt 6);

ustalono, że wniosek spełnia wymogi do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

POUCZENIE

- 1) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 2) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- 3) Decyzja niniejsza wygaśnie jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.Nie stwierdza się wygaśnięcia decyzji jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
- 4) Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi za pośrednictwem Burmistrza Koluszek w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a K.p.a., 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 Burmistrzowi Koluszek oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

- 1) Część graficzna decyzji, stanowiąca jednocześnie część graficzną wyników analizy, sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (egzemplarz w skali oryginalnej otrzymuje wnioskodawca, pozostałe strony postępowania otrzymują załącznik na formacie pomniejszonym do A3; egzemplarz w skali oryginalnej do wglądu w aktach sprawy);
- 2) Wyniki analizy – część tekstowa.



Z UP. BURMISTRZA

Mateusz Karwowski
Dyrektor Wydziału Inwestycji
i Rozwoju Gospodarczego

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 USTAWY
Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)**

dla inwestycji polegającej na:

**budowie elektrowni fotowoltaicznej Stefanów 1 o mocy do 18 MW
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym z magazynami energii
na części działki nr 483 położonej w obr. Stefanów, gm. Koluszki**

1. Wnioski:

Możliwe jest ustalenie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, ponieważ spełnione są wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt. 3 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.
Zgodnie z treścią wniosku, planowana elektrownia fotowoltaiczna nie wymaga zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną oraz gaz;
- 2) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków, grunty działki nr 483 to: grunty orne (RIVb – 3,51 ha, RV – 15,73 ha) oraz tereny przemysłowe (Ba– 0,1686 ha);
- 3) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) zamierzenie budowlane nie znajduje 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 z późn. zm.), 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.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:

- 1) inwestycję lokalizować w liniach rozgraniczających teren inwestycji, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym;
- 2) wszystkie elementy nadziemne planowanej instalacji fotowoltaicznej lokalizować w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granic z działkami sąsiednimi;
- 3) łączna moc wszystkich zainstalowanych paneli – do 18,0 MW;
- 4) liczba modułów fotowoltaicznych do zainstalowania – do 59 996 sztuk;
- 5) kontenerowa stacja transformatorowa SN/nn – do 18 szt.;
- 6) parametry stacji transformatorowej – powierzchnia: do 50 m², wysokość: do 5 m, szerokość i długość: do 10 m;
- 7) magazyn energii nn/SN – do 5 szt.;
- 8) łączna pojemność magazynów energii – do 180 MWh;

- 9) parametry magazynu energii – powierzchnia: do 50 m², wysokość: do 5 m, szerokość i długość: do 10 m;
- 10) ogrodzenie – wysokości do 2,2 m, w kolorystyce stonowanej o barwach naturalnych nawiązujących do otoczenia, z paneli systemowych lub siatkowe niepełne, z przestrzenią min. 20 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi ogrodzenia, umożliwiającą migrację drobnym i średnim zwierzętom;
- 11) realizacja przedsięwzięcia wymaga spełnienia wszystkich warunków zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr 13/2021 z dnia 14.07.2022r.;

Wobec spełnienia warunków określonych przepisami prawa, możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie elektrowni fotowoltaicznej SPV Stefanów 1 o mocy do 18 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym z magazynami energii**, na części działki nr 483 położonej w obr. Stefanów, gm. Koluszki.

Analizę opracował:
mgr inż. arch. Gabriel Ferliński


Mateusz Karwowski
Dyrektor Wydziału Inwestycji
i Rozwoju Gospodarczego