BURMISTRZ SULEJOWA

Sulejów, dnia 18.11.2022 r.

PP.6730.230.2021

# DECYZJA

# O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust.1 w związku z art. 60 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami), 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 163, poz. 1588), §2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003 r., Nr 164,poz. 1589) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11.10.2021 r. (uzupełnionego w dniu 05.11.2021 r.) firmy Wiento Energia Sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie, ul. Jana Dekerta 18, 30-703 Kraków, w imieniu której występuje Prezes Zarządu Łukasz Prawda w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości zlokalizowanej w Sulejowie (części działek o nr ewid. 1, 7 i 8, obręb 12, m. Sulejów) dla inwestycji obejmującej budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 1,0MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – instalacja 1B

## **ustalam**

**dla firmy Wiento Energia Sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie, ul. Jana Dekerta 18, 30-703 Kraków**

**sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu**

**zlokalizowanego w Sulejowie na terenie nieruchomości obejmującej części działek o nr ewid. 1, 7 i 8, obręb 12, m. Sulejów**

**na inwestycję obejmującą budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 1,0MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – instalacja 1B.**

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

Rodzaj zabudowy – 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 – instalacja fotowoltaiczna o mocy do 1,0MW wraz z infrastrukturą techniczną – urządzenia służące do wytwarzania i wyprowadzania mocy, w których

energia elektryczna wytwarzana będzie z odnawialnego źródła energii – energii promieniowania słonecznego.

Teren inwestycji – części działek nr ewid.: 1, 7 i 8, obręb 12, m. Sulejów.

## **Załączniki:**

- załącznik nr 1 – Załącznik graficzny decyzji

- załącznik nr 2 – Wyniki analizy - część tekstowa wraz z częścią graficzną

 **Realizacja zamierzenia wymaga spełnienia następujących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie:**

1. **Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
2. **LINIA ZABUDOWY – nie ustala się.**
3. **WIELKOŚĆ POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI, W TYM UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ:**

**Ustalono:**

* wielkość powierzchni zabudowy rozumianej jako powierzchnia zabudowy instalacji fotowoltaicznej, stacji transformatorowej, terenów utwardzonych i linii kablowych oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia – **1,15ha**;
* powierzchnia podlegająca przekształceniu (powierzchnia zajmowana przez panele fotowoltaiczne i stację transformatorową) – **0,5925ha**;
* wskaźnik zabudowy (stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu) – **nie ustala się**;
* powierzchnia biologicznie czynna - **min. 70%** pow. terenu inwestycji.
1. **GABARYTY PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY ORAZ ZAKRES PRZEDSIĘWZIĘCIA:**
* przedsięwzięcie obejmie:
* panele fotowoltaiczne;
* konstrukcje nośne do instalacji paneli (stoły fotowoltaiczne);
* falowniki (inwertery) przekształcające energię prądu stałego na energię prądu zmiennego o parametrach dostosowanych do sieci odbiorczej;
* instalację monitorującą ilość wyprodukowanej energii oraz pracę elektrowni słonecznej;
* stację transformatorową wraz z transformatorem i linią kablowa doziemną;
* ogrodzenie;
* instalację odgromową i zabezpieczającą;
* pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania farmy.
* projektowaną inwestycję realizować z zachowaniem wyznaczonych linii rozgraniczających teren inwestycji oraz obowiązujących przepisów odrębnych.
* instalacje fotowoltaiczną zaprojektować z zachowaniem następujących parametrów technicznych:

moc maksymalna instalacji – do **1,0 MW**;

* liczba projektowanych paneli fotowoltaicznych – **do 3700** szt.;
* nachylenie paneli fotowoltaicznych – **15o – 35o**;
* liczba projektowanych falowników – **do 9** szt.;
* maksymalna wysokość stołów z panelami fotowoltaicznymi – do **4,0m** n.p.t.;
* wymiary kontenerowej stacji transformatorowej:
* powierzchnia zabudowy – do **50,0m2**;
* szerokość do **10,0m**;
* wysokość – do **5,0m** n.p.t.;
* dach – **płaski**, **jedno**-, **dwu**- lub **wielospadowy**;
* kąt nachylenia dachu – **2**o **– 35**o.

**INNE:**

* nie dotyczy.
1. **WARUNKI OCHRONY ZDROWIA LUDZI, ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU:**
* Teren inwestycji znajduje się na obszarze wymagającym szczególnej ochrony prawnej – w granicach otuliny Sulejowskiego Parku Krajobrazowego oraz 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.
* Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o którym mowa w szczególności w art. 72 i 73 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zmianami): na przedmiotowym terenie nie obowiązują przepisy uchwały nr XLVII/614/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 1342).
* Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z obowiązujących ustaleń 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 – na przedmiotowym terenie nie obowiązują przepisy rozporządzenia nr 29/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 3 listopada 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Sulejowskiego Parku Krajobrazowego.
* Inwestycja objęta niniejszą decyzją, stosownie do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zmianami), **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.
* Łączna powierzchnia zabudowy projektowanej instalacji w rozumieniu przepisów powyższego rozporządzenia wyniesie **1,15ha**, tj. osiąga i przekracza próg 0,5ha wskazany w przepisach rozporządzenia, o którym mowa powyżej.
* Inwestycja objęta wnioskiem realizowana będzie w ramach przedsięwzięcia polegającego na budowie 6 odrębnych farm fotowoltaicznych, o mocy do 1MW (każda) w miejscowości Sulejów na terenie działek o nr ewid.: 1, 4, 5, 6, 7, 8 w obrębie 0012 Sulejów oraz 125 w obrębie 0011 Sulejów.
* Inwestycje realizować należy zgodnie z uwarunkowaniami określonymi w decyzji Burmistrza Sulejowa IZOŚ.6220.3.2020 z dnia 10 czerwca 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „*Budowa 6 odrębnych farm fotowoltaicznych, o mocy do 1MW (każda) w miejscowości Sulejów na terenie działek o nr ewid.: 1, 4, 5, 6, 7, 8 w obrębie 0012 Sulejów oraz 125 w obrębie 0011 Sulejów*”.
* Inwestycja nie narusza przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 981)
1. **WARUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**
* teren inwestycji położony jest poza obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków;

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 (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840);

* 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 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami j. w.:
* 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, Burmistrza Sulejowa.
1. **WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI:**
2. **sposób zaopatrzenia inwestycji w niezbędną infrastrukturę techniczną:**
* zaopatrzenie w 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.
* odprowadzenie ścieków bytowych – **nie dotyczy**.
* zaopatrzenie w wodę – **nie dotyczy**.
* zaopatrzenie w energie cieplną – **nie dotyczy**.
1. **Sposób odprowadzenia wód opadowych:**
* na teren przedmiotowych działek, powierzchniowo.
1. **dostęp do drogi publicznej:**
* obsługa komunikacyjna odbywać się będzie z drogi wewnętrznej (ul. Polna) będącą w zarządzie gminy Sulejów oraz przejazd przez działki nr ewid.: 7 i 8.
1. **WARUNKI WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH:**

 **projekt budowlany winien spełniać warunki określone w:**

* Inwestycje realizować należy zgodnie z przepisami:
* ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021, poz. 2351 ze zmianami);
* ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2233 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 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zmianami);
* ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916).
* Należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia:
* Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
* 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 Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463);
* Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U z 2014 r., poz. 112);
* Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019, poz. 2448);
* innymi przepisami powszechnie obowiązującego prawa stosownie do tematyki opracowania.
1. **WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH:**
* Realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może powodować:
* ograniczenia dostępu do drogi publicznej,
* ograniczenia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej, gazu ziemnego oraz ze środków łączności,
* ograniczenia lub pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
* Należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowania, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
1. **USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: brak**
* przedmiotowy teren inwestycji zlokalizowany jest poza granicami terenu i obszaru górniczego.
* przedmiotowy teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.
* przedmiotowy teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarem narażonym na osuwanie się mas ziemnych.
1. **WYMAGANIA W ZAKRESIE MELIORACJI WODNYCH:**
* w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowana 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. 2233 ze zmianami).

**UZASADNIENIE**

W dniu 11.10.2021 r. firma Wiento Energia Sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie, ul. Jana Dekerta 18, 30-703 Kraków, w imieniu której występuje Prezes Zarządu Łukasz Prawda wystąpiła do Burmistrza Sulejowa z wnioskiem (uzupełnionym w dniu 05.11.2021 r.) w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości zlokalizowanej w Sulejowie (części działek o nr ewid. 1, 7 i 8, obręb 12, m. Sulejów) dla inwestycji obejmującej budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 1,0MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – instalacja 1B.

Przedmiotowy teren znajduje się na obszarze pozbawionym obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasadnym było więc przeprowadzenie postępowania zgodnie z regulacjami rozdziału V ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po stwierdzeniu zgodności wniosku z wymogami formalnymi, Burmistrz Sulejowa przystąpił do rozpatrzenia przedmiotowego wniosku.

W pierwszej kolejności wyjaśnić należy, że wnioskowane przedsięwzięcie obejmuje budowę odnawialnego źródła energii – instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1,0MW wraz z infrastrukturą

techniczną, tj. urządzenia służącego do wytwarzania i wyprowadzania mocy, w którym energia elektryczna wytwarzana będzie z odnawialnego źródła energii – energii promieniowania słonecznego. Odnośnie lokowania farm fotowoltaicznych przepisy obowiązującego prawa nie są jednoznaczne. Również orzecznictwo sądów administracyjnych (zarówno Sądów Wojewódzkich, jak i Naczelnego Sądu Administracyjnego) jest w tej materii niejednolite. Na terenie Gminy Sulejów procedowane jest obecnie kilkanaście wniosków obejmujących lokalizowanie na terenie gminy instalacji fotowoltaicznych, co wskazuje na proces swego rodzaju penetracji terenu gminy pod kątem poszukiwania terenów, które przeznaczone mogą zostać na zlokalizowanie takich instalacji. Koniecznym stało się zatem wnikliwe przeanalizowanie wniosku w oparciu o obowiązujące przepisy oraz orzecznictwo sądów administracyjnych. Podkreślić należy również, że istotne rozbieżności występujące w tej materii w obowiązującym orzecznictwie przyczyniły się do wydłużenia czasu rozpatrzenia wniosku oraz doprowadziły do stwierdzenia zwłoki w rozstrzygnięciu sprawy, która to zwłoka potwierdzona została w decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim znak KO. 491-37.2022 z dnia 25.07.2022 r.

Po dokonaniu przez tut. organ analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy przeprowadzonej na podstawie 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 163, poz. 1588 ze zmianami), stwierdzono, że planowana inwestycja zgodna jest z przepisami ustawy o planowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. oplanowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami) 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:
7. 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,
8. strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
9. strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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:

1. urządzeń służących do wytwarzania energii i wyprowadzania mocy, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, lub
2. 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).

Burmistrzowi Sulejowa 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 powiązano 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), dotyczącą 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 energie 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 2021 r., poz. 735 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, Burmistrz Sulejowa 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 2022 r., poz. 503 ze zmianami) 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 orzeczniczą, 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. Burmistrz Sulejowa stoi na stanowisku, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulejów 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. Przy rozpatrywaniu przedmiotowej sprawy zastosowano się zatem do literalnego brzmienia przepisu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym j. w.

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.

Inwestycja objęta wnioskiem realizowana będzie w ramach przedsięwzięcia polegającego na budowie 6 odrębnych farm fotowoltaicznych, o mocy do 1MW (każda) w miejscowości Sulejów na terenie działek o nr ewid.: 1, 4, 5, 6, 7, 8 w obrębie 0012 Sulejów oraz 125 w obrębie 0011 Sulejów.

Do wniosku dołączona została decyzja Burmistrza Sulejowa IZOŚ.6220.3.2020 z dnia 10 czerwca 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „*Budowa 6 odrębnych farm fotowoltaicznych, o mocy do 1MW (każda) w miejscowości Sulejów na terenie działek o nr ewid.: 1, 4, 5, 6, 7, 8 w obrębie 0012 Sulejów oraz 125 w obrębie 0011 Sulejów*”. Zgodnie natomiast 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. Ustalając zatem warunki zabudowy dla projektowanego przedsięwzięcia oparto się na parametrach wnioskowanych oraz tych określonych w decyzji środowiskowej j. w.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego, a także po uzgodnieniu decyzji z:

* *Starostą* Powiatu Piotrkowskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych: Postanowienie umarzające postępowanie znak: GBR.673.9.207.2022.DK z dnia 19.09.2022r.
* *D*yrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi w zakresie ochrony gruntów leśnych: Postanowienie umarzające postępowanie znak spr.:ZS.224.3.528.2022 z dnia 23.09.2022r.
* Dyrektorem Zarządu Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim w zakresie melioracji wodnych: zgodnie z art. 53 ust. 5 w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane
* Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie terenów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody: zgodnie z art. 53 ust. 5 niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji.

Projekt decyzji sporządził mgr Piotr Łaszek posiadający kwalifikacje do projektowania w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzenny (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust.1 ustala się warunki zabudowy.

503 ze zmianami).

**POUCZENIE:**

1. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje 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. 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).
4. 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).
5. Celem uzyskania pozwolenia na budowę lub w celu dokonania zgłoszenia należy wystąpić do Starosty Piotrkowskiego łącznie z dokumentami określonymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane.
6. Decyzja niniejsza wygasa, jeśli:
* inny wnioskodawca uzyska na danym terenie pozwolenie na budowę,
* dla przedmiotowego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż niniejsza decyzja.
1. Ewentualne wygaśnięcie decyzji stwierdza Burmistrz Sulejowa w drodze decyzji.
2. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, za pośrednictwem Burmistrza Sulejowa, które należy wnieść w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.
3. Stronnie przysługuje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji.
4. 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.
5. Decyzja niniejsza podlega opłacie skarbowej.
6. 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 wochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko treść niniejszej decyzji została udostępniona na okres 14 dni na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta w Sulejowie

Otrzymują:

1. Wnioskodawca.
2. Krzysztof Inowłodzki.
3. Paweł Kulbat.
4. Jadwiga Urbańczyk.
5. Kinga Urbańczyk.
6. Marcin Urbańczyk.
7. Henryka i Feliks Twardowscy.
8. Mateusz Słomka.
9. Maria i Roman Migała.
10. Zbigniew Wojniłowicz.
11. a/a