

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Stosownie do przepisów: art. 4 ust. 2, pkt. 2, art. 59 pkt. 1, art. 60 pkt. 1, 2 i 4, art. 61 oraz art. 64, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 25.04.2023 r. (uzupełnionego i zmienionego w dniu 22.06.2023 r.) firmy PJ SOLAR 2 Sp. z o. o., z siedzibą w Opolu, przy ul. Generała Władysława Sikorskiego 9 m 2, 45-051 Opole, w imieniu której na podstawie pełnomocnictwa występuje Pani Katarzyna Krąż, reprezentująca firmę EkoEnergia Polska Sp. z o. o., z siedzibą w Kielcach, przy ul. Olszewskiego 6, 25-663 Kielce, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy nieruchomości obejmującej części działek położonych w miejscowości Kozenin, gm. Sławno i oznaczonych nr ewid.: 878, 356/3, 356/4, 359/2 i 360/2, dla inwestycji obejmującej budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 4,5MW w miejscowości Kozenin, gm. Sławno

USTALA SIĘ WARUNKI ZABUDOWY

dla

**firmy PJ SOLAR 2 Sp. z o. o., z siedzibą w Opolu, przy
ul. Generała Władysława Sikorskiego 9 m 2, 45-051 Opole
dla nieruchomości będącej przedmiotem wniosku.**

1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 4,5MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działek o nr ewid.: 878, 356/3, 356/4, 359/2 i 360/2, obr. 14 - Kozenin, gm. Sławno.

Rodzaj zabudowy: odnawialne źródło energii, w rozumieniu przepisów ustawy art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Funkcja zabudowy: wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii i wyprowadzania mocy, w których energia elektryczna jest wytwarzana z odnawialnego źródła energii – promieniowania słonecznego wraz z magazynami energii.

Teren inwestycji – części działek nr ewid.: 878, 356/3, 356/4, 359/2 i 360/2, obr. 14 - Kozenin, gm. Sławno.

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

2.1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładui przestrzennego:

- Ustala się teren inwestycji o powierzchni **3,8ha** oznaczony na załącznikach graficznych do niniejszej decyzji „ABCDEFGHIJA”.
- Wielkość powierzchni zabudowy (powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia) – **3,8ha**.
- Linia zabudowy – nieprzekraczalna **15,0m** od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej.
- Szerokość elewacji frontowej – **nie ustala się**.
- Wysokość elewacji frontowej – **nie ustala się**.
- Geometria dachów – **nie ustala się**.
- Charakterystyczne parametry techniczne projektowanej zabudowy:
 - moc instalacji – do **4,5 MW**;
 - liczba paneli – od **105 szt.** do **10500 szt.**;
 - moc paneli – od **280W** do **950W**;

- liczba stołów fotowoltaicznych – od 1 szt. do 62 szt.;
- wysokość stołów fotowoltaicznych – od 0,5m n.p.t. do 4,0m n.p.t.;
- liczba falowników (inwerterów) – od 1 szt. do 36 szt.;
- liczba stacji transformatorowych – od 1 szt. do 2 szt.;
- powierzchnia zabudowy jednej stacji transformatorowej – od 6,0m² do 25,0m²;
- wymiary stacji transformatorowej:
 - szerokość – od 1,0m do 4,0m,
 - wysokość – od 2,0m n.p.t. do 3,5m n.p.t.,
- droga wewnętrzna i plac manewrowy – powierzchnia od 35m² do 720m².

2.2. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- Teren inwestycji znajduje się poza obszarem wymagającym szczególnej ochrony prawnej w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:
 - poza granicami Parku Krajobrazowego;
 - 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 2001r. Prawo ochrony środowiska.
- 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.
- Powierzchnia zabudowy w rozumieniu §1.2 pkt. 2 rozporządzenia dla projektowanej instalacji wyniesie maksymalnie 3,8ha, a zatem osiągnie i przekroczy próg 1,0ha określony w rozporządzeniu j. w.
- Inwestycje realizować należy zgodnie z decyzją Wójta Gminy Sławno znak BOŚiR.6220.12.15.2022 z dnia 22.12.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 4,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”.
- Teren inwestycji znajduje się poza obszarem wymagającym szczególnej ochrony prawnej w zakresie ochrony środowiska kulturowego, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 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 Sławno.

2.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- Zapotrzebowanie na energię elektryczną projektowanej instalacji – z sieci energetycznej.
- 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 199 r. Prawo Energetyczne.
- Zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy.
- Sposób odprowadzenia ścieków bytowych – nie dotyczy.
- Odprowadzenie wód opadowych – na teren przedmiotowej nieruchomości.
- Odpady komunalne – gromadzone i wywożone zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Sławno.
- Dostęp komunikacyjny do nieruchomości – z drogi gminnej oraz przejazd przez działki nr ewid.: 352/3, 354/1, 355/3, 356/1, 359/1 i 360/1, obr. 14 – Kozenin.

Urząd Gminy w Sławnie
 ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 31, 26-332 Sławno
 Administratorem danych osobowych jest Wójt Gminy Sławno
 Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych.
 Masz prawo dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych.
 Więcej informacji na stronie www.bip.ugslawno.pl w zakładce RODO.

- Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę Inwestor winien posiadać prawnie uregulowany dostęp do drogi publicznej.

2.4. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- Planowana inwestycja zlokalizowana jest poza granicami terenu górniczego oraz poza terenami zakładu górniczego i obszaru górniczego.
- Uwarunkowania wynikające z lokalizacji w granicach terenu górniczego – *nie dotyczy*.

2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- Inwestycję należy realizować zapewniając poszanowanie występujących, uzasadnionych interesów osób trzecich.
- 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.
- Należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- W przypadku kolizji inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną należy usunąć je w uzgodnieniu z właściwymi gestorami sieci.
- 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.
- 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).

2.6. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

- 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).
- 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 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),
 - Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku (Dz. U. z 2018 r., poz. 1286);
 - Ministra Energii z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy urządzeniach energetycznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1830, ze zmianami);
 - Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny prac podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r., nr 47, poz. 401);
 - Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003 r., nr 120, poz. 1126).
- Warunki w zakresie melioracji wodnych:

- na terenie przedmiotowych działek nie występują urządzenia melioracji wodnych,
- 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. j. w.
- Warunki w zakresie kolizji z infrastrukturą istniejącą i projektowaną:
- w granicach terenu inwestycji zlokalizowana jest napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia,
- docelowo projekt planowanej inwestycji powinien zostać zaopiniowany w PGE Dystrybucja S. A. Oddział Łódź w zakresie kolizji, zbliżeń lub skrzyżowań planowanej inwestycji z siecią elektroenergetyczną, której właścicielem jest PGE Dystrybucja S. A.;
- projektując obiekt budowlany w pobliżu lub pod linią energetyczną należy zachować warunki wynikające z norm: Polska norma PN-E-05100-1:1998 Elektroenergetyczne linie napowietrzne projektowanie i budowa - Linie prądu przemiennego z przewodami roboczymi gołymi, Polska Norma PN-EN 50341-1:2013-03 – Elektroenergetyczne linie napowietrzne prądu przemiennego+ powyżej 1kV – Część 1: Wymagania ogólne, Specyfikacje wspólne, Polska Norma PN-EN 50341-2-22:2016-04-Elektroenergetyczne linie napowietrzne prądu przemiennego powyżej 1kV – Część 2-22: Krajowe Warunki Normatywne (NNA) dla Polski; Norma SEP-N SEP-E-004 Elektroenergetyczne i sygnalizacyjne linie kablowe. Projektowanie i budowa.

2.7. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzącej z zasobów Starostwa Powiatowego w Opocznie.

2.8. Decyzję niniejszą wydaje się po uzgodnieniu z:

- Starostą Powiatu Opoczyńskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych – postanowienie znak: OŚZ.6123.270.2023 z dnia 31.07.2023r.
- Zarządem Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim w zakresie melioracji – w związku z niezajęciem stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

2.9. Przed wydaniem decyzji uzyskano opinie:

- PGE Dystrybucja S. A. o/Łódź (w zakresie kolizji z linią napowietrzną Sn) – pismo znak: RZ/MP/p.786755/w.815163 z dnia 03.08.2023r.
- Operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego –*nie dotyczy*.....
- Operatora systemu przesyłowego gazowego –*nie dotyczy*.....

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia z dn. 25 kwietnia 2023 r. (uzupełnionym i zmienionym w dniu 22.06.2023 r.) firma PJ SOLAR 2 Sp. z o. o., z siedzibą w Opolu, przy ul. Generała Władysława Sikorskiego 9 m 2, 45-051 Opole, w imieniu której na podstawie pełnomocnictwa występuje Pani Katarzyna Krąż, reprezentująca firmę EkoEnergia Polska Sp. z o. o., z siedzibą w Kielcach, przy ul. Olszewskiego 6, 25-663 Kielce, wystąpiła do Wójta Gminy Sławno o ustalenie warunków zabudowy dla budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 4,5MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działek o nr ewid.: 878, 356/3, 356/4, 359/2 i 360/2, obr. 14 - Kozenin, gm. Sławno.

Teren inwestycji 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 uzupełnionego wniosku z wymogami formalnymi, Wójt Gminy Sławno przystąpił do rozpatrzenia przedmiotowego wniosku. Przygotowanie projektu decyzji powierzono osobie posiadającej kwalifikacje 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2373 ze zmianami) oraz zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1829 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.

Do wniosku załączona została decyzja Wójta Gminy Sławno znak BOŚiR.6220.12.15.2022 z dnia 22.12.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 4,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”.

Zgodnie z 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 j. w. 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 analizując możliwość ustalenia warunków realizacji projektowanego przedsięwzięcia oparto się na uwarunkowaniach określonych w załączonej do wniosku decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz w rozpatrywanym wniosku.

W celu oceny zgodności z obowiązującymi przepisami w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego planowanego sposobu zagospodarowania terenu, przeprowadzono 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, tj. warunków:

- 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.*

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

Urząd Gminy w Sławnie

ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 31, 26-332 Sławno

Administratorem danych osobowych jest Wójt Gminy Sławno

Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych.

Masz prawo dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych.

Więcej informacji na stronie www.bip.ugslawno.pl w zakładce RODO.

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”.

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 oraz dostępności do drogi publicznej.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż 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 również 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 dniu 08.08.2023 r. do tut. urzędu wpłynęło pismo Państwa Beaty i Jacka Ścierwickich, właścicieli zabudowanej działki nr ewid.: 875, obr. Kozenin, którzy nie wyrażają zgody na budowę instalacji fotowoltaicznej na wnioskowanym terenie o tak dużej intensywności.

Odnosząc się do kwestii poruszonych w piśmie j. w. stwierdzono, że stosownie do przepisu art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego (zgodnie z art. 64 ust.1 dotyczy również decyzji o warunkach zabudowy) jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z odrębnymi przepisami prawa. Rolą decyzji o warunkach zabudowy jest bowiem określenie warunków planistycznych dla projektowanej zabudowy wobec braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymaganych przez art. 54 u.p.z.p., do których należą między innymi rodzaj i cechy nowej zabudowy oraz wymagania odnoszące się do ochrony interesów osób trzecich. Jest ona podejmowana na pierwszym etapie procesu inwestycyjnego i może być wydana praktycznie każdemu, kto o nią wystąpi nawet bez konieczności legitymowania się prawem do terenu. Podjęcie decyzji nie wymaga także zgody właścicieli terenów sąsiednich, czy nawet terenów na które wystąpienie o ustalenie warunków zabudowy nastąpiło. Decyzja taka nie przesądza jeszcze o tym, że zamierzenie nią objęte będzie realizowane. Jest więc aktem wstępnym i nie uprawnia inwestora do rozpoczęcia robót budowlanych, a w efekcie do podejmowania czynności mogących doprowadzić do naruszenia interesów innych osób, w tym właścicieli terenów sąsiednich. Decyzja ustalająca warunki zabudowy dotyczy wyłącznie zagadnienia przeznaczenia terenu objętego wnioskiem, które zgodne winno być z obowiązującymi normami prawa określonymi w ustawach i aktach wykonawczych do ustaw, jak również aktach prawa miejscowego. Decyzja taka nie rozstrzyga również kwestii techniczno-budowlanych. Zagadnienia te należą w istocie do materii normowanej przez przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane i przepisy wykonawcze do tej ustawy w tym rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Decyzja ustalająca warunki zabudowy określa zatem jedynie wymagania, jakim powinna odpowiadać planowana zabudowa, wskazując dopuszczalny sposób zagospodarowania i zabudowy nieruchomości. Przy ocenie przedmiotowej inwestycji Wójt Gminy Sławno kierował się aktualnie obowiązującymi przepisami, w tym przepisem 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”. Kwestia zastosowania w przedmiotowej sprawie ww. przepisu omówiona została obszernie w analizie architektoniczno-urbanistycznej oraz w wynikach analizy, stanowiących załącznik do niniejszej decyzji. Kwestie potencjalnego oddziaływania projektowanego przedsięwzięcia analizowane były natomiast na etapie uzyskiwania przez Inwestora decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (decyzja Wójta Gminy Sławno znak

Urząd Gminy w Sławnie

ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 31, 26-332 Sławno

Administratorem danych osobowych jest Wójt Gminy Sławno

Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych.

Masz prawo dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych.

Więcej informacji na stronie www.bip.ugslawno.pl w zakładce RODO.

BOŚiR.6220.12.15.2022 z dnia 22.12.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 4,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”), która wiązała Wójta Gminy Sławno przy formułowaniu warunków w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji. Inwestor zobligowany został chociażby w pkt. 2.6 decyzji do uwzględnienia w projektowaniu przedsięwzięcia przepisów wynikających z rozporządzeń, w tym rozporządzenia:

- 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),
- Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku (Dz. U. z 2018 r., poz. 1286).

Ponadto w pkt. 2,5 decyzji zawarto warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich, w tym warunek, że inwestycję należy realizować zapewniając poszanowanie występujących, uzasadnionych interesów osób trzecich oraz, że 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, jak również ograniczenia dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi na nieruchomościach sąsiednich. Przy projektowaniu przedsięwzięcia należy również zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. Nie znaleziono zatem przesłanek do zmiany stanowiska w przedmiotowej sprawie.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

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. 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 roku w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
4. 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).
5. 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).
6. Celem uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Opatowie - Wydziału Architektury i Budownictwa, łącznie z dokumentami określonymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane.
7. 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.
8. Ewentualne wygaśnięcie decyzji stwierdza Wójt Gminy Sławno w drodze decyzji.
9. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, za pośrednictwem Wójta Gminy Sławno, 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.

Urząd Gminy w Sławnie

ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 31, 26-332 Sławno
Administratorem danych osobowych jest Wójt Gminy Sławno
Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych.
Masz prawo dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych.
Więcej informacji na stronie www.bip.ugslawno.pl w zakładce RODO.

12. W przypadku wydania decyzji z naruszeniem terminu 90 dni od dnia złożenia wniosku podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy służy prawo do wniesienia żądania wymierzenia Wójtowi Gminy Sławno kary pieniężnej.
13. Żądanie, o którym mowa powyżej wnosi się do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Wójta Gminy Sławno.
14. Kary pieniężnej za zwłokę nie wymierza się, a wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy przez organ pierwszej instancji upłynęły 3 lata.
15. Decyzja niniejsza podlega opłacie skarbowej 598 zł.
16. 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 Sławno.

Załączniki: Zał. nr 1 – część graficzna decyzji (1a – 1b).
Zał. nr 2 – wyniki analizy – część tekstowa wraz z częścią graficzną analizy.

Otrzymują:

1. Katarzyna Krąż
Pełnomocnik PJ SOLAR 2 Sp. z o. o.
2. Olga Brol
3. Tomasz Brol
4. Beata Ścierwicka
5. Jacek Ścierwicki
6. Agata Janich
7. Grzegorz Franczak
8. Elżbieta Przybyła
9. Stanisław Przybyła
10. a/a

Z up. W ó j t a
mgr inż. *Piotr Łaszek* Stanik
Kierownik Referatu Budownictwa,
Ochrony Środowiska i Rolnictwa

Projekt decyzji sporządził:

mgr Piotr Łaszek – posiadający 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).

Urząd Gminy w Sławnie
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 31, 26-332 Sławno
Administratorem danych osobowych jest Wójt Gminy Sławno
Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych.
Masz prawo dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych.
Więcej informacji na stronie www.bip.ugslawno.pl w zakładce RODO.

OPRACOWANO Z WYKORZYSTANIEM KOPII
MAPY ZASADNICZEJ W SKALI 1:1000

Część GRAFICZNA DO
DECYZJI ZNAK BOŚIR.6730.21.7.2023, 82

Zal. 1a
SKALA 1:1000

z dnia 14.09.2023 r.

OZNACZENIA:

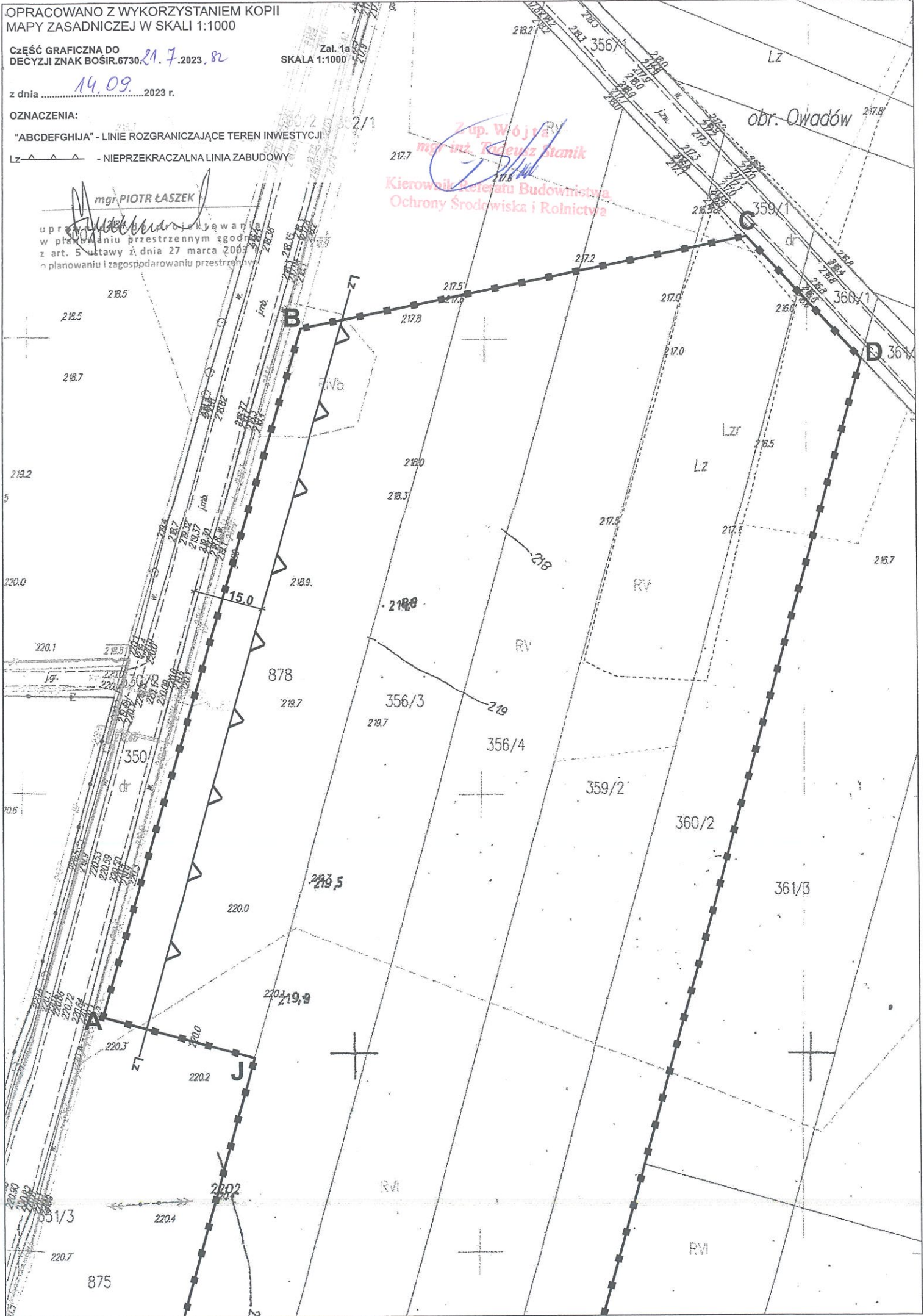
"ABCDEFGHIJA" - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

Lz - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

mgr. PIOTR ŁASZEK

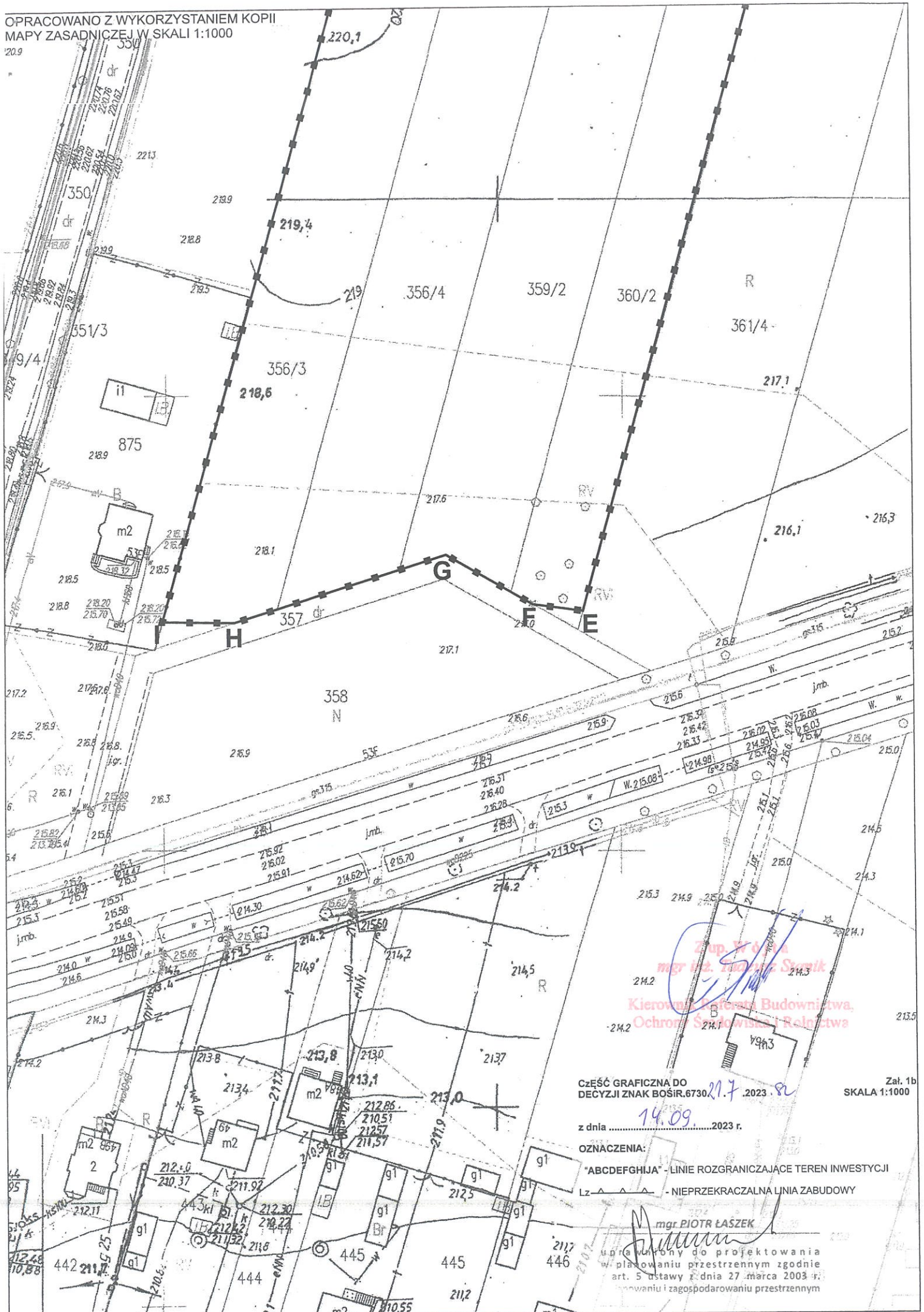
uprządkowanie i wykonywanie
w planowaniu przestrzennym zgodnie
z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003
r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Z up. Wójta
mgr inż. Kacuz Stanik
Kierownik Referatu Budownictwa,
Ochrony Środowiska i Rolnictwa



OPRACOWANO Z WYKORZYSTANIEM KOPII
MAPY ZASADNICZEJ W SKALI 1:1000

20.9



CZEŚĆ GRAFICZNA DO
DECYZJI ZNAK BOŚIR.6730.21.7.2023. 82

Zał. 1b
SKALA 1:1000

z dnia 14.09.2023 r.

OZNACZENIA:
"ABCDEFHIJA" - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
Lz ▲▲▲▲ - NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY

mgr PIOTR ŁĄSZEK
uprawniony do projektowania
w planowaniu przestrzennym zgodnie
art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
w sprawie planowania i zagospodarowania przestrzennym

**WYNIKI ANALIZY
ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNEJ**

przeprowadzona 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 o mocy do 4,5MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działek o nr ewid.: 878, 356/3, 356/4, 359/2 i 360/2, obr. 14 - Kozenin, gm. Sławno.

Rodzaj zabudowy: odnawialne źródło energii, w rozumieniu przepisów ustawy art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Funkcja zabudowy: wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii i wyprowadzania mocy, w których energia elektryczna jest wytwarzana z odnawialnego źródła energii – promieniowania słonecznego wraz z magazynami energii.

Teren inwestycji – części działek nr ewid.: 878, 356/3, 356/4, 359/2 i 360/2, obr. 14 - Kozenin, gm. Sławno.

1. Teren inwestycji 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 uzupełnionego wniosku z wymogami formalnymi, Wójt Gminy Sławno przystąpił do rozpatrzenia przedmiotowego wniosku. Przygotowanie projektu decyzji powierzono osobie posiadającej kwalifikacje 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).
2. 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2373 ze zmianami) oraz zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1829 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.
3. Do wniosku załączona została decyzja Wójta Gminy Sławno znak BOŚiR.6220.12.15.2022 z dnia 22.12.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „*Budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 4,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną*”.
4. Zgodnie z 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 j. w. 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 analizując możliwość ustalenia warunków realizacji projektowanego przedsięwzięcia oparto się na uwarunkowaniach określonych w załączonej do wniosku decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz w rozpatrywanym wniosku.
5. W celu oceny zgodności z obowiązującymi przepisami w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego planowanego sposobu zagospodarowania terenu, przeprowadzono 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, tj. warunków:

- 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.
6. 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 aerothermalną, energię geothermalną, energię hydrothermalną, 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 (w 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 Sławno 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), 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 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 2023 r., poz. 775) 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 Sławno 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

Urząd Gminy w Sławnie

ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 31, 26-332 Sławno

Administratorem danych osobowych jest Wójt Gminy Sławno

Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych.

Masz prawo dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych.

Więcej informacji na stronie www.bip.ugslawno.pl w zakładce RODO.

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 wymaganii, 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 Sławno stoi na stanowisku, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sławno 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

Urząd Gminy w Sławnie

ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 31, 26-332 Sławno

Administratorem danych osobowych jest Wójt Gminy Sławno

Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych.

Masz prawo dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych.

Więcej informacji na stronie www.bip.ugslawno.pl w zakładce RODO.

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. Ten sam 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”. 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.

7. Wokół terenu inwestycji wyznaczono zatem obszar analizy w celu sprawdzenia spełnienia pozostałych warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt. 3-6. Obszar ten oznaczono na załączniku graficznym do analizy. W przedmiotowej sprawie obszar analizy wyznaczono w odległości minimum 50,0m we wszystkich kierunkach od granic przedmiotowego terenu inwestycji.
8. W toku postępowania ustalono, że zostały łącznie spełnione wszystkie pozostałe warunki dla wydania decyzji o warunkach zabudowy określone powyżej w pkt. 3-6.
9. Wyniki analizy:
 - a) **Ad. 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*”.
 - 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*”.
 - Przedmiotem inwestycji jest budowa urządzeń służących do wytwarzania i wyprowadzania mocy, w których energia elektryczna wytwarzana będzie z odnawialnego źródła energii – energii promieniowania słonecznego.
 - 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 analizy w zakresie dostępności do drogi publicznej.
 - Na podstawie przeprowadzonej analizy zgodnie z uwarunkowaniami decyzji Wójta Gminy Sławno znak BOŚiR.6220.12.15.2022 z dnia 22.12.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach oraz zgodnie z wnioskiem, ustalono następujące parametry dla projektowanej inwestycji:
 - wielkość powierzchni zabudowy (powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia) – **3,8ha**;
 - linia zabudowy – nieprzekraczalna **15,0m** od zewnętrznej krawędzi jezdni **drogi gminnej**;
 - moc instalacji – do **4,5 MW**;
 - liczba paneli – od **105 szt.** do **10500 szt.**;

- moc paneli – od 280W do 950W;
- liczba stołów fotowoltaicznych – od 1 szt. do 62 szt.;
- wysokość stołów fotowoltaicznych – od 0,5m n.p.t. do 4,0m n.p.t.;
- liczba falowników (inwerterów) – od 1 szt. do 36 szt.;
- liczba stacji transformatorowych – od 1 szt. do 2 szt.;
- powierzchnia zabudowy jednej stacji transformatorowej – od 6,0m² do 25,0m²;
- wymiary stacji transformatorowej:
 - szerokość – od 1,0m do 4,0m,
 - wysokość – od 2,0m n.p.t. do 3,5m n.p.t.
- droga wewnętrzna i plac manewrowy – powierzchnia od 35m² do 720m².

b) Ad. 2 „Teren ma dostęp do drogi publicznej”.

- 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”.
- Nie zachodzi w przedmiotowej sprawie konieczność analizowania dostępu terenu inwestycji do drogi publicznej.
- Obsługa komunikacyjna nieruchomości odbywała się będzie zgodnie z wnioskiem z działek nr ewid.: 359/1 i 360/1, obr. 14 – Kozenin, które poprzez działki 352/3, 354/1, 355/3, 356/1, obr. 14 – Kozenin powiązane są z drogą gminną.

c) Ad.3 „Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego”.

- Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
- W sąsiedztwie przedmiotowego terenu zlokalizowana jest sieć elektroenergetyczna umożliwiającą zaopatrzenie projektowanej instalacji w energię elektryczną na pokrycie potrzeb własnych.
- Do wniosku dołączono oświadczenie PGE Dystrybucja S. A. o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej.
- 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.
- 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.

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

- 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.
- Na terenie przedmiotowych działek występują użytki rolnicze sklasyfikowane jako grunty orne RIVb, RV i RVI oraz użytki rolnicze zadrzewione i zakrzewione Lzr-RV i Lzr-RVI.
- 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.

e) Ad. 5 „Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.

- Teren inwestycji znajduje się poza obszarem wymagającym szczególnej ochrony prawnej w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:
 - poza granicami Parku Krajobrazowego;
 - 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 2001r. Prawo ochrony środowiska.
- Teren inwestycji znajduje się poza obszarem wymagającym szczególnej ochrony prawnej w zakresie ochrony środowiska kulturowego, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- Realizacja inwestycji nie będzie naruszać przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach
- Realizacja inwestycji nie będzie naruszać przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- Na przedmiotowym terenie nie występują urządzenia melioracji wodnych oraz rów melioracyjny.
- Inwestycja nie będzie naruszała przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne.
- Inwestycja nie będzie związana z wykorzystywaniem zasobów naturalnych, nie będą też miały miejsca znaczące emisje, ani inne uciążliwości.
- Inwestycja realizowana będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi przy zastosowaniu nowoczesnych technologii.
- 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 (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 Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku (Dz. U. z 2018 r., poz. 1286);
 - Ministra Energii z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy urządzeniach energetycznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1830, ze zmianami);
 - Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny prac podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r., nr 47, poz. 401);
 - Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003 r., nr 120, poz. 1126).
- W celu zapewnienia bezpieczeństwa osób stale przebywających na działkach sąsiednich inwestycja spełniać będzie również uwarunkowania określone w przepisach rozporządzenia:
 - 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).
- Projektowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz przepisami w zakresie ochrony środowiska.
- 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2373 ze zmianami) oraz zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1829 ze zmianami), jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy konieczne jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- 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:

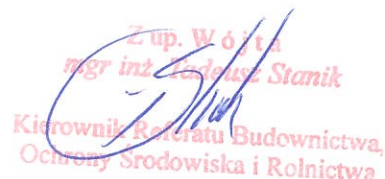
- 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 stawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,
 - 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.
 - 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.
 - Teren inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony określonych w przepisach o ochronie przyrody.
 - Zgodnie z wnioskiem projektowana elektrownia fotowoltaiczna będzie zajmowała teren o powierzchni 3,8ha, czyli osiągającej i przekraczającej próg 1,0 ha wskazany w rozporządzeniu j. w.
 - Do wniosku załączona została decyzja Wójta Gminy Sławno znak BOŚiR.6220.12.15.2022 z dnia 22.12.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 4,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”.
 - Zgodnie z 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 j. w. 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 analizując możliwość ustalenia warunków realizacji projektowanego przedsięwzięcia oparto się na uwarunkowaniach określonych w załączonej do wniosku decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz w rozpatrywanym wniosku.
 - Nie znaleziono również podstaw do stwierdzenia sprzeczności planowanej inwestycji z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.
- f) **Ad. 6 „Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 ustawy”**
- 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.

10. Wnioski

- W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że spełnione zostały wszystkie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.
- 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”.
- Przedmiotem inwestycji jest budowa urządzeń służących do wytwarzania i wyprowadzania mocy, w których energia elektryczna wytwarzana będzie z odnawialnego źródła energii – energii promieniowania słonecznego.
- 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 – **warunki art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 – nie mają zastosowania.**

- W toku postępowania ustalono ponadto, że **zostały łącznie spełnione** wszystkie pozostałe warunki dla wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.
- Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 4 – jest spełniony.**
- Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne – **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 3 – jest spełniony.**
- Nie stwierdzono sprzeczności zamierzenia inwestycyjnego z obowiązującymi przepisami szczególnymi odrębnymi – **warunek art. 61 ust. 1 pkt. 5 – jest spełniony.**
- 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.**

11. W tej sytuacji stwierdzono, że 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 przedmiotowych działek w liniach rozgraniczających teren inwestycji.



 Wójt

 mgr inż. Stanisław Stanik

 Kierownik Referatu Budownictwa,

 Ochrony Środowiska i Rolnictwa

Wyniki analizy sporządził:

mgr Piotr Łaszek – posiadający 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).

Urząd Gminy w Sławnie

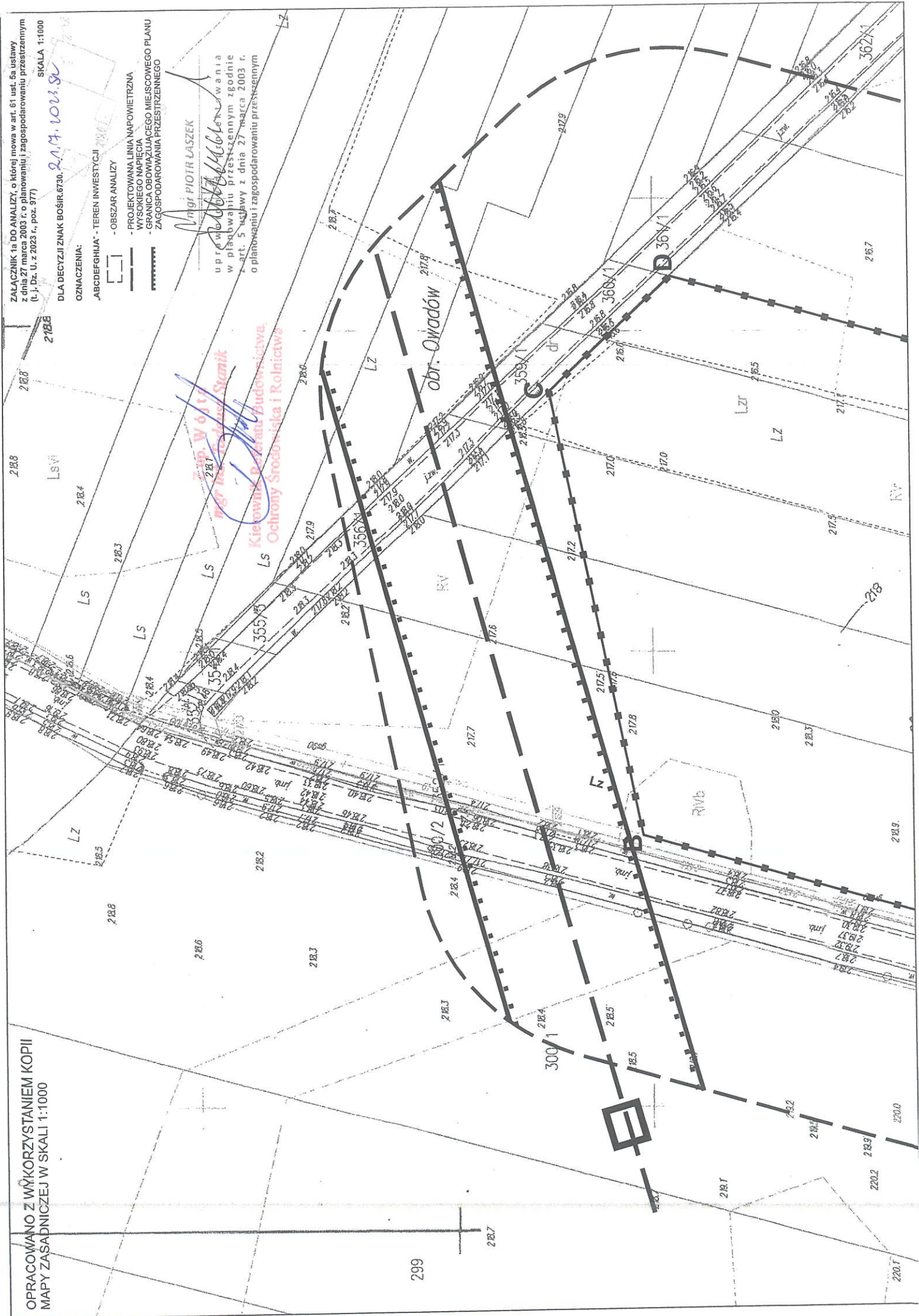
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 31, 26-332 Sławno

Administratorem danych osobowych jest Wójt Gminy Sławno

Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych.

Masz prawo dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych.

Więcej informacji na stronie www.bip.ugslawno.pl w zakładce RODO.



ZALĄCZNIK 1a DO ANALIZY, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 377)
SKALA: 1:1000

OPRACOWANO Z WYKORZYSTANIEM KOPII
MAPY ZASADNICZEJ W SKALI 1:1000

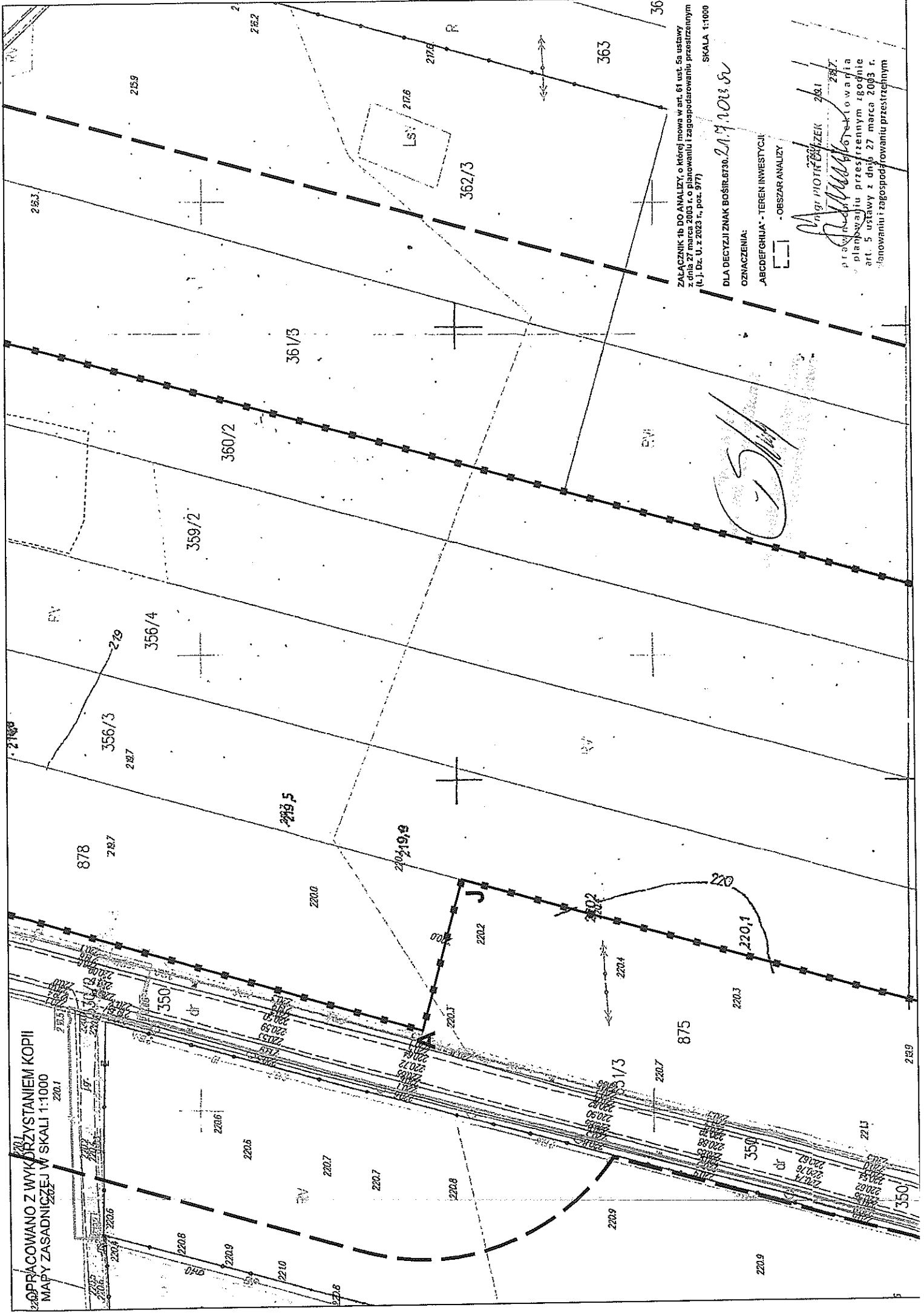
DLA DECYZJI ZNAK BOŚIR.6730. *2023.04.17, 10:23, SL*

OZNACZENIA:
 [---] - TEREN INWESTYCJI
 - OBSZAR ANALIZY
 - PROJEKTOWANA LINIA NAPOWIETRZNA
 - WYSOKIEGO NAPIĘCIA
 - GRANICA OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU
 - ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Inż. PIOTR ŁASZEK
2023.04.17
 uprawnień do sporządzania
 w planowaniu przestrzennym zgodnie
 z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Prof. Wólczyński
Inż. Stanisław Stankiewicz
 Kierownik Zakładu Inżynierstwa
 Ochrony Środowiska i Rolnictwa

ZAPRACOWANO Z WYKORZYSTANIEM KOPII
MAPY ZASADNICZEJ W SKALI 1:1000



ZALĄCZNIK TB DO ANALIZY, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 377)

SKALA 1:1000

DLA DECYZJI ZNAK BOŚIR.6730.2.1.7.10.13.5

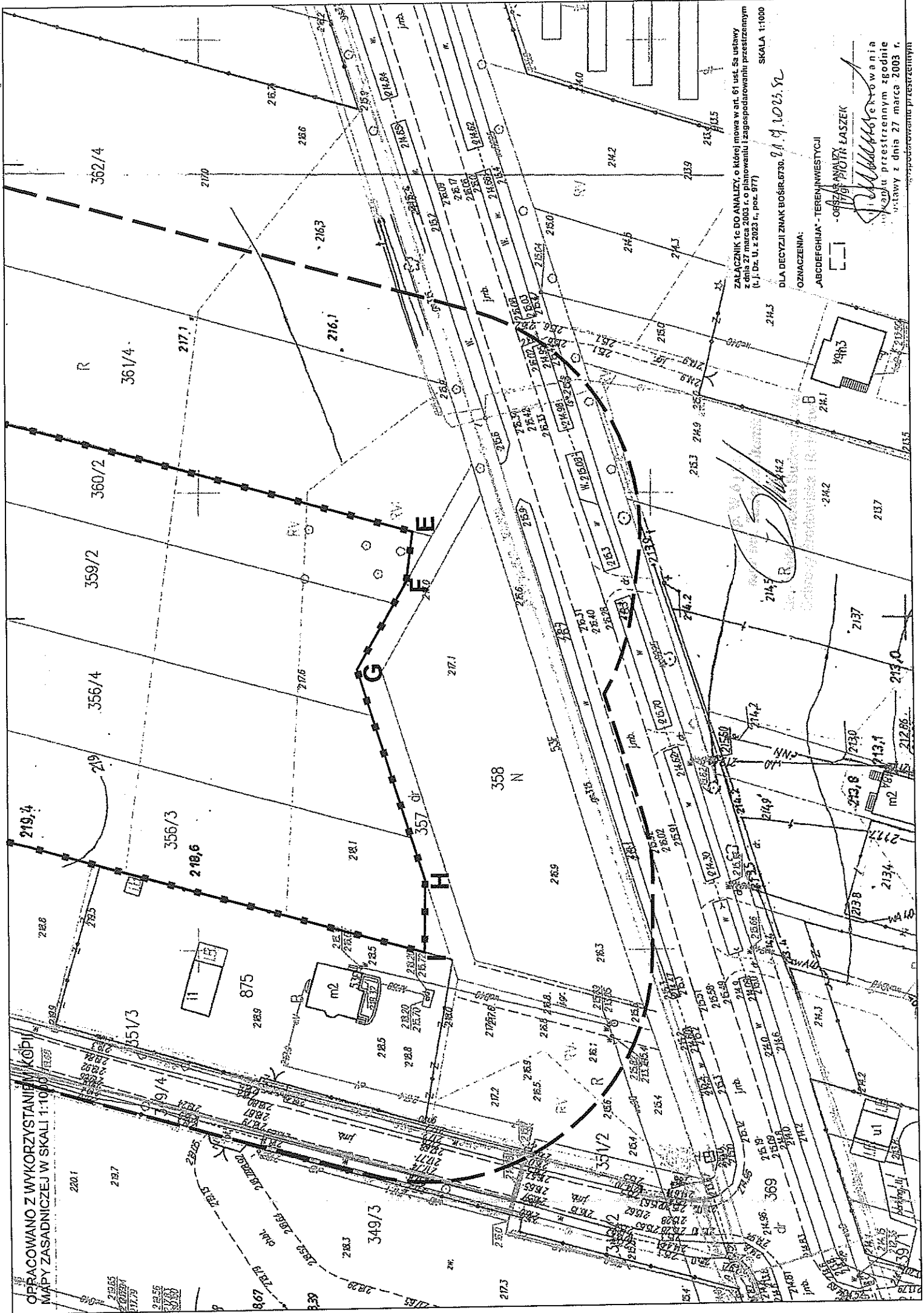
OZNACZENIA:

- ABCDEFGHILA - TEREN INWESTYCJI

- OBSZAR ANALIZY

Piotr Czapka
mgr inż. PIOTR CZAPKA 281
287
Pracownia planowania przestrzennego i inżynieria
art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

OPRACOWANO Z WYKORZYSTANIEM KOPII
MAPY ZASADNICZEJ W SKALI 1:1000



ZALĄCZNIK nr 010 ANALITYCZNY o treści: podana w art. 61 ust. 5a ustawy
z dnia 21 marca 2003 r. o prawach i obowiązkach sąsiedztwa i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz. U. z 2003 r. poz. 817)

SKALA 1:1000

DLA DECYZJI ZNAK BOŚR.6730. 21.01.023.92

OZNACZENIA:

ABCD EFGHIA - TEREN INWESTYCJI

OFIS ANALIZY
199 MOTR ŁASZEK

Wykonanie i
wzrostu przestrzennym zgodnie
z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r.
o zagospodarowaniu przestrzennym