

**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 2024 r., poz. 1130) 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 instalacji fotowoltaicznej „Dąbrówka 1” o mocy do 14,0MW oraz niezbędnej infrastruktury technicznej i towarzyszącej z możliwością etapowania realizacji inwestycji na działkach nr ewid.: 739, 543/3, 544, 591, 592, 593, 594, 595, 693 i 602, obr. 6 - Dąbrówka, 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** – działki nr ewid.: 739, 543/3, 544, 591, 592, 593, 594, 595, 693 i 602, obr. 6 - Dąbrówka, 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 2024 r., poz. 1130).
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 2023 r., poz. 1094 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.6220.15.20.2023 z dnia 03.04.2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie farmy fotowoltaicznej „Dąbrówka 1” o mocy do 14 MW wraz z niezbędną infrastrukturą oraz magazynami energii na działkach o nr ew. 739, 543/3, 544, 591, 592, 593, 594, 595 i 602 w obrębie Dąbrówka, w gminie Sławno”.
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.
5. 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.

---

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](http://www.bip.ugslawno.pl) w zakładce RODO.

6. 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,*
  - b) *strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,*
  - c) *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.*

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

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

– a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego”.

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

W przedmiotowej sprawie mamy zatem do czynienia z wystąpieniem Wnioskodawcy o ustalenie warunków zabudowy dla lokalizacji odnawialnego źródła energii - instalacji fotowoltaicznej w której energia elektryczna produkowana będzie ze źródła odnawialnego, tj. promieniowania słonecznego. Zastosowanie ma zatem w przedmiotowej sprawie regulacja prawna art. 61. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiąca, iż: „Przepisów ust. 1 pkt. 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii”. Zmiana powyższego przepisu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym j. w. nastąpiła z dniem 29 sierpnia 2019 r. Z tym dniem treść tego przepisu została rozszerzona przez wskazanie instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zmiana ustawy w zakresie brzmienia art. 61 ust. 3 ustawy zdezaktualizowała zatem rozbieżności w orzecznictwie, jakie pojawiały się w zakresie definiowania urządzeń infrastruktury technicznej. Brzmienie powyższego przepisu jest jednoznaczne, odpowiada celom ustawy, a tym samym należy podzielić stanowisko skarżącej w zakresie kwalifikacji planowanej inwestycji, jako instalacji odnawialnego źródła energii, mając na względzie art. 2 pkt 13 ustawy z 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii w zw. z art. 2 pkt 22 tej ustawy. Przedsięwzięcie polegające na budowie obiektów i instalacji umożliwiających produkcję energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii (w przedmiotowej sprawie energii

---

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](http://www.bip.ugslawno.pl) w zakładce RODO.

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 przed nowelizacją 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 2024 r., poz. 572) 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 2024 r., poz. 1130) 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

---

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](http://www.bip.ugslawno.pl) w zakładce RODO.

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 przesądzą 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

---

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](http://www.bip.ugslawno.pl) w zakładce RODO.

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 słowami 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.

8. 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.
9. W toku postępowania ustalono, że **zostały łącznie spełnione** wszystkie pozostałe warunki dla wydania decyzji o warunkach zabudowy określone powyżej w pkt. 3-6.
10. 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.6220.15.20.2023 z dnia 03.04.2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach oraz zgodnie z wnioskiem, ustalono następujące parametry dla projektowanej inwestycji:
    - teren inwestycji o powierzchni **7,1286ha**;

- wielkość powierzchni zabudowy (powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia) – do **4,3120ha**;
- linia zabudowy – **nie ustala się**;
- szerokość elewacji frontowej – **nie ustala się**;
- wysokość elewacji frontowej – **nie ustala się**;
- geometria dachów – **nie ustala się**;
- moc instalacji – łącznie do **14,0 MW**;
- liczba paneli łącznie – do **28000** szt.;
- kąt nachylenia paneli – **5°– 45°**;
- liczba falowników (inwerterów) łącznie – do **140** szt.;
- stacje transformatorowe – do **14** szt.;
- wymiary pojedynczej stacji:
  - powierzchni zabudowy – **10,0m<sup>2</sup> - 20,0m<sup>2</sup>**;
  - szerokość – **2,5m – 3,1m**;
  - wysokość – **3,0m n.p.t. – 4,0m n.p.t.**;
  - długość – **4,0m – 6,45m**;
  - dach – **płaski, jednospadowy, dwu- lub wielospadowy, kąt nachylenia do 45°**.
- magazyny energii – do **14** szt.;
- wymiary pojedynczego magazynu energii:
  - powierzchni zabudowy – **3,0m<sup>2</sup> - 35,0m<sup>2</sup>**;
  - szerokość – **1,0m – 2,5m**;
  - wysokość – **2,0m n.p.t. – 3,0m n.p.t.**;
  - długość – **3,0m – 14,0m**;
  - dach – **płaski, jednospadowy, dwu- lub wielospadowy, kąt nachylenia do 45°**.
- stacje dwutransformatorowe z rozdzielnicą SN/nN – do **7** szt.;
- wymiary pojedynczej stacji dwutransformatorowej:
  - powierzchni zabudowy – **10,0m<sup>2</sup> - 20,0m<sup>2</sup>**;
  - szerokość – **2,5m – 3,1m**;
  - wysokość – **3,0m n.p.t. – 4,0m n.p.t.**;
  - długość – **4,0m – 6,45m**;
  - dach – **płaski, jednospadowy, dwu- lub wielospadowy, kąt nachylenia do 45°**.

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 odbywała się będzie z drogi wewnętrznej (dz. 456/2, obr. 6 - Dąbrówka).

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 wnioskowanego terenu zlokalizowana jest sieć elektroenergetyczna napowietrzna umożliwiająca zaopatrzenie projektowanej instalacji w energię elektryczną na pokrycie potrzeb własnych.
- 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 w liniach rozgraniczających teren inwestycji występują użytki rolnicze sklasyfikowane jako grunty orne kl. RIVa, RIVb, RV i 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 melioracyjnyjny.
- Teren przedmiotowych nieruchomości znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych **Niecka Łódzka 401.**
- 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.
- W granicach terenu inwestycji zlokalizowana jest napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia,
- 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 ze zmianami);
  - 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);

---

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](http://www.bip.ugslawno.pl) w zakładce RODO.

- Ministra Infrastruktury z dnia 7 lipca 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1247).
- 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 2023 r., poz. 1094 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. 54a do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczanej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż:
  - a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,
  - b) 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a,
    - z wyłączeniem zabudowy systemami fotowoltaicznymi lokalizowanej na dachach i elewacjach obiektów budowlanych;”
- Teren inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony określonych w przepisach o ochronie przyrody,
- Zgodnie z wnioskiem powierzchnia terenu inwestycji wyniesie **7,1286ha**, a powierzchnia wyznaczona po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli osiągnie i przekroczy próg **2,0ha** wskazanego w rozporządzeniu j. w.,
- Do wniosku załączona została decyzja Wójta Gminy Sławno znak BOŚiR.6220.15.20.2023 z dnia 03.04.2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „*Budowie farmy fotowoltaicznej „Dąbrówka 1” o mocy do 14 MW wraz z niezbędną infrastrukturą oraz magazynami energii na działkach o nr ew. 739, 543/3, 544, 591, 592, 593, 594, 595 i 602 w obrębie Dąbrówka, w gminie Sławno*”, zgodnie z którą powierzchnia terenów przekształconych w wyniku realizacji przedsięwzięcia nie może być większa niż 7,1286ha.
- 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.

---

**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](http://www.bip.ugslawno.pl) w zakładce RODO.



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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

11. 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.**

12. 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.

**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 2024 r., poz. 1130).

---

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](http://www.bip.ugslawno.pl) w zakładce RODO.