

## DECYZJA

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735, 1491, 2052) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11 lutego 2022 r.,

SIG FOTOWOLTAIKA 1 Sp. z o. o., Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 2, 00-073 Warszawa, reprezentowane przez pełnomocnika Aleksandrę Chrapek, ul. Zygmunta Starego 11A, 44-100 Gliwice,

### dotyczącego

budowy elektrowni fotowoltaicznej „Jastrzygowice CD3” o mocy do 5 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 75, 91 oraz na części działki nr ewid. 74 (obręb Jastrzygowice), położonych w gminie Gorzów Śląski.

### odmawiam

wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Jastrzygowice CD3” o mocy do 5 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 75, 91 oraz na części działki nr ewid. 74 (obręb Jastrzygowice), położonych w gminie Gorzów Śląski.

### UZASADNIENIE

SIG FOTOWOLTAIKA 1 Sp. z o.o., Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 2, 00-073 Warszawa, wystąpiło za pośrednictwem pełnomocnika Pani Aleksandry Chrapek, ul. Zygmunta Starego 11A, 44-100 Gliwice w dniu 11 lutego 2022 r., z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Jastrzygowice CD3” o mocy do 5 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 75, 91 oraz na części działki nr ewid. 74 (obręb Jastrzygowice), położonych w gminie Gorzów Śląski.

Inwestycja polegająca na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Jastrzygowice CD3” o mocy do 5 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 74, 75, 91 (obręb Jastrzygowice), położonych w gminie Gorzów Śląski, w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stosownie do art. 4 ust. 2 i art. 59 ust. 1 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wymaga określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Do wniosku została dołączona Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 23 grudnia 2021 r., znak: BO-V.6220.15.2021.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ww. ustawy, która posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wniosek inwestora zawierał niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku przygotowywania projektu decyzji przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustalenie warunków zabudowy dla projektowanej inwestycji wymaga łącznego spełnienia (zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) warunków:

1. „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, 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, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.

Wyniki wykonanej analizy dla przedmiotowej działki wykazały **niespełnienie** koniecznych warunków wydania decyzji o warunkach zabudowy wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1, art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które brzmią:

- art. 61 ust. 1 pkt 1: „sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane 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”,
- art. 61 ust. 1 pkt 2: „teren ma dostęp do drogi publicznej”.

Z dosłownego brzmienia ustawy o odnawialnych źródłach energii należałoby wyprowadzić wniosek, że farma fotowoltaiczna jest instalacją odnawialnego źródła energii zatem spełnia warunek określony w art. 61 ust. 3 u.p.z.p. To zaś oznaczałoby, że na gruncie powołanych przepisów u.p.z.p. (w szczególności art. 4 ust. 2 i art. 59 ust. 1 u.p.z.p.) realizacja takiej inwestycji wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, jednak nie ma potrzeby spełnienia wymogu tzw. dobrego sąsiedztwa (warunku kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.).

Jednakże w najnowszym orzecznictwie podkreśla się, iż dokonanie interpretacji przepisów art. 61 ust. 1 i 3 u.p.z.p. z zastosowaniem reguł jedynie wykładni literalnej nie jest prawidłowe. Na powyższe zwrócił uwagę Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 19 grudnia 2020 r. II OSK 3705/19 (CBOSA). Pogląd ten został zaakceptowany przez wojewódzkie sądy administracyjne (np. WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18.08.2021 r. II SA/Po 672/20, WSA w Bydgoszczy w wyroku z dnia 17.08.2021 r. II SA/Bd 392/21, WSA w Szczecinie w wyroku z dnia 16.06.2021 r. II SA/Sz 42/21, WSA w Białymstoku w wyroku z dnia 13.04.2021 r. II SA/Bk 146/21 – wyroki dostępne w CBOSA). W orzeczeniu z dnia 19 grudnia 2020 r. NSA odniósł się do treści 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 nr VIII.3656), z którego wynika, że rozszerzenie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. o instalacje odnawialnego źródła energii powiązane z potrzebą wspierania rozwoju prokonsumenckiego wytwarzania energii elektrycznej, a więc przez podmioty będące odbiorcami końcowymi wytwarzającymi energię elektryczną wyłącznie z odnawialnych źródeł energii na własne potrzeby w mikroinstalacji (w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii), 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 o odnawialnych źródłach energii). Wobec powyższego zdaniem NSA należy odwołać się do reguł wykładni systemowej i przyjąć, że stosowanie przepisu art. 61 ust. 1 i 3 u.p.z.p. powinno być dokonywane z uwzględnieniem pozostałych przepisów u.p.z.p., normujących kwestie lokalizacji mikroinstalacji oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, chodzi o art. 10 ust. 2a u.p.z.p. i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. W ocenie Sądu, w sytuacji gdy inwestycji nie można zaliczyć ani do urządzeń technicznych ani do instalacji odnawialnego źródła w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii, nie ma podstaw do stosowania przepisu art. 61 ust. 3 u.p.z.p.

Dalej NSA wskazał, iż skoro z woli ustawodawcy lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymaga uprzedniego określenia obszarów przeznaczonych na ten cel w studium, to oznacza, że tego rodzaju inwestycje mają istotne znaczenie dla kształtowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, a zwłaszcza ład u przestrzennego w gminie. Nie sposób zatem uznać, że lokalizacja urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a u.p.z.p., miałaby być na podstawie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. zwolniona od wymogów ustanowionych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p.

Zgodnie z art. 10 ust. 2a u.p.z.p. w brzmieniu obowiązującym od 30 października 2021 r., jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

- 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz

*i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (obecnie t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1990);*  
2) *urządzeń innych niż wolnostojące.*

*Natomiast art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. stanowi, iż w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.*

*Regulacja przepisów art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. oznacza, że rozmieszczenie urządzeń fotowoltaicznych należy do decyzji organów gminy w ramach władztwa planistycznego, przy czym ustalenia w tym przedmiocie są obligatoryjne w studium, a fakultatywne w planie miejscowym. W konsekwencji uprawnione jest wnioskowanie, że realizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1 kW (obecnie 500 kW) na obszarze gminy, zarówno na podstawie planu miejscowego, jak też decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, może odbyć się tylko na obszarach wskazanych w studiach (por. M. Szyrski, Rola samorządu terytorialnego w rozwoju odnawialnych źródeł energii, Wolters Kluwer, Warszawa 2017, s. 116-117; H. Izdebski, J. Zachariasz, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, baza LEX, art. 10).*

*Treść art.10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. świadczy o tym, że wolą ustawodawcy jest aby inwestycje, w ramach których planuje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (z uwzględnieniem wyłączeń wskazanych w art. 10 ust. 2a pkt 1 i 2 u.p.z.p.), były realizowane przede wszystkim na podstawie ustaleń planu miejscowego. Nie wyklucza to oczywiście możliwości ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy takiej inwestycji, ale wówczas wymagane jest spełnienie wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1-5 u.p.z.p.*

*W rozpatrywanej sprawie organ I instancji winien zatem dokonać oceny wnioskowanego przedsięwzięcia pod kątem jego kwalifikacji do instalacji odnawialnego źródła energii z uwzględnieniem ww. uregulowań art. 10 ust. 2a u.p.z.p. i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p.*

*Następnie w sytuacji, gdy organ ustali, iż przedmiotowej inwestycji nie będzie można zaliczyć ani do urządzeń infrastruktury technicznych ani do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii, to nie ma podstaw do stosowania przepisu art. 61 ust. 3 u.p.z.p. W grę zatem wchodziło będzie zastosowanie art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588). Z § 3 ust. 1 przywołanego rozporządzenia wynika, że w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 u.p.z.p.*

Forma i funkcja zabudowy na działkach sąsiednich stanowią podstawę do 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.

Funkcje, parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obiektów budowlanych, zlokalizowanych na działkach w granicach obszaru analizowanego, stanowią podstawę dla wprowadzenia nowej funkcji na wnioskowanym terenie.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą, teren działek nr ewid. 74, 75, 91 jest niezabudowany.

Żadna z działek sąsiednich, stanowiących podstawę do kontynuacji funkcji, dostępnych z tej samej drogi publicznej nie jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji.

Na działkach zlokalizowanych w obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz zabudowa usług kultu religijnego. Zlokalizowane są na nich budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarcze oraz kościoł. Pozostałe działki objęte analizą są niezabudowane.

Na terenie objętym analizą, na działkach sąsiednich, nie znaleziono zabudowy produkcyjnej. Ponadto, w ocenie organu I instancji, przedmiotowa inwestycja stoi w sprzeczności z dotychczasową funkcją terenu w obszarze analizowanym. Powstanie na tym terenie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2,0 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną naruszyłoby zasady ładu przestrzennego, kolidowałoby z sąsiadującą zabudową oraz w przyszłości mogłoby stanowić ograniczenie dla obecnej

funkcji terenu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa usług kultu religijnego, tereny rolne). cyt. „Jako zasadę można przyjąć, że w zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Nowa zabudowa, jest dopuszczalna o tyle, o ile można ją pogodzić z już istniejącą funkcją. Z momentem wykazania sprzeczności przestaje być dopuszczalna. Jeżeli istniejąca zabudowa realizuje funkcję mieszkaniową, nie oznacza to, że nowy obiekt może być tylko budynkiem mieszkalnym. Towarzyszyć takim obiektom może np. sklep osiedlowy, przychodnia lekarska czy urządzenia rekreacyjne. Nie powinien to być zakład produkcyjny czy obiekt handlowy wielkopowierzchniowy”. (Z. Niewiadomski, Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, Komentarz, Warszawa 2015, s. 532). Wnioskowana elektrownia fotowoltaiczna o mocy do 5,0 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną będzie służyć zupełnie odmiennym funkcjom i celom, niż dotychczasowa zabudowa na analizowanym terenie, zatem nie można uznać, że wprowadzenie na wnioskowanym terenie funkcji produkcyjnej będzie służyć istniejącemu zagospodarowaniu terenu. Przedmiotowa inwestycja jest sprzeczna z dotychczasową funkcją terenu w obszarze analizowanym. W przypadku planowanej inwestycji tzn. budowy elektrowni fotowoltaicznej „Jastrzygowice CD3” o mocy do 5 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 75, 91 oraz na części działki nr ewid. 74 (obręb Jastrzygowice), położonych w gminie Gorzów Śląski, mamy do czynienia z sąsiedztwem złym, a więc niewłaściwym dla wnioskowanej elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 5,0 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w zabudowie produkcyjnej, z punktu widzenia kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. **Wprowadzenie na ten teren zabudowy produkcyjnej będzie wbrew zasadzie kontynuacji funkcji (brak zabudowy produkcyjnej na działkach w obszarze analizowanym, naruszenie zasad ładu przestrzennego).**

*Zgodnie z przeprowadzoną analizą działki nr ewid. 74, 75, 91 nie posiadają dostępu do drogi publicznej.*

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pojęcie dostępu do drogi publicznej oznacza bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. W związku z faktem, iż wnioskowane działki nr ewid. 74, 75, 91 nie przylega do drogi publicznej ani nie posiadają dostępu do niej poprzez drogę wewnętrzną – jedyną formą dostępności wnioskowanej działki do drogi publicznej jest ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej na działce (bądź działkach), które oddzielają teren inwestycyjny od drogi wewnętrznej lub publicznej. Do wniosku SIG FOTOWOLTAIKA 1 SP. Z O. O., Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 2, 00-073 Warszawa reprezentowana przez Panią Aleksandrę Chrapek, ul. Zygmunta Starego 11A, 44-100 Gliwice z dnia 11 lutego 2022 r., w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Jastrzygowice CD3” o mocy do 5 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 75, 91 oraz na części działki nr ewid. 74 (obręb Jastrzygowice), położonych w gminie Gorzów Śląski, nie dołączono jednak dokumentu stwierdzającego ustanowienie odpowiedniej służebności na nieruchomościach, które oddzielają teren inwestycyjny od drogi wewnętrznej lub publicznej. Zgodnie z art. 244 Kodeksu cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 1964 r. nr 16 poz. 93, z późn. zm.) służebność to jedna z form ograniczonego prawa rzeczowego. Zgodnie z art. 245 Kodeksu cywilnego dla oświadczenia właściciela nieruchomości, który ustanawia ograniczone prawo rzeczowe potrzebna jest forma aktu notarialnego. Dokument stwierdzający ustanowienie służebności na nieruchomościach, które oddzielają teren inwestycyjny od drogi wewnętrznej lub publicznej, winien być zgodny z obowiązującymi przepisami. **Wydanie warunków zabudowy dla w/w inwestycji będzie wbrew warunkowi dotyczącemu posiadania dostępu do drogi publicznej.**

**Wobec niespełnienia koniecznych warunków wydania decyzji o warunkach zabudowy wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1, art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się brak łącznego spełnienia warunków wynikających z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

W związku z powyższym, rozstrzygnięto jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu za pośrednictwem Burmistrza Gorzowa Śląskiego w terminie 14– tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a §1, §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tutejszemu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



**BURMISTRZ**

*Rafał Kotarski*

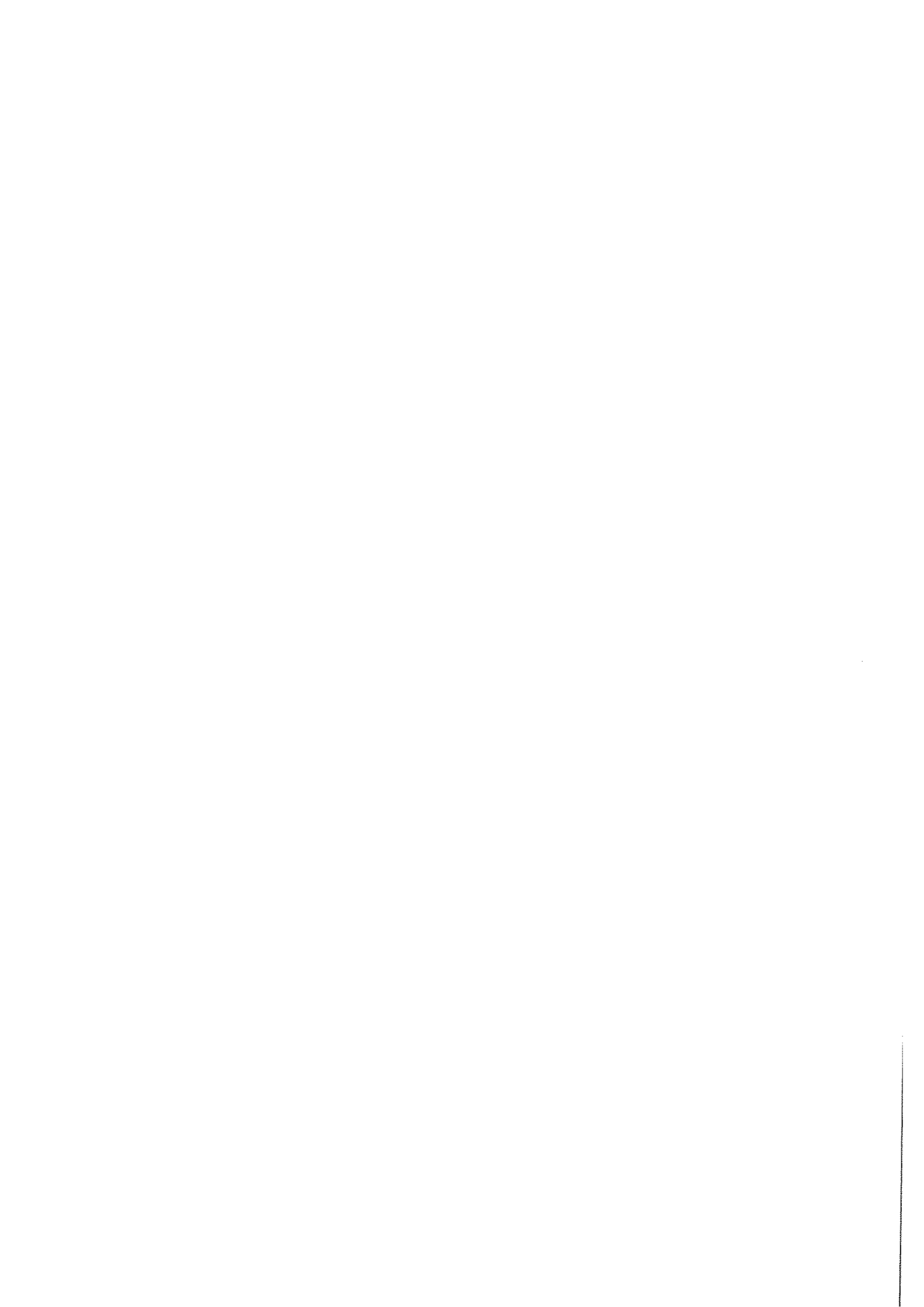
**Załączniki:**

1. Wyniki analizy - część tekstowa – zał. Nr 1a;  
- część graficzna – zał. Nr 1b.

**Otrzymują:**

1. Pełnomocnik - Aleksandra Chrapek, ul. Zygmunta Starego 11A, 44-100 Gliwice,
2. Strony postępowania wg rozdzielnika,
3. a/a.

*Projekt decyzji sporządził:  
mgr inż. Piotr Ulrich*



## **WYNIKI ANALIZY – część tekstowa – załącznik Nr 1a do decyzji o warunkach zabudowy**

Analiza została przeprowadzona na podstawie § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na:

budowie elektrowni fotowoltaicznej „Jastrzygowice CD3” o mocy do 5 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 75, 91 oraz na części działki nr ewid. 74 (obręb Jastrzygowice), położonych w gminie Gorzów Śląski.

Zgodność decyzji z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503).

Postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy jest postępowaniem przeprowadzonym wg algorytmu postępowania przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Poszczególne kroki w trakcie tego postępowania wyznaczają warunki wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**1. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 – co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.**

*Z dosłownego brzmienia ustawy o odnawialnych źródłach energii należałoby wyprowadzić wniosek, że farma fotowoltaiczna jest instalacją odnawialnego źródła energii zatem spełnia warunek określony w art. 61 ust. 3 u.p.z.p. To zaś oznaczałoby, że na gruncie powołanych przepisów u.p.z.p. (w szczególności art. 4 ust. 2 i art. 59 ust. 1 u.p.z.p.) realizacja takiej inwestycji wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, jednak nie ma potrzeby spełnienia wymogu tzw. dobrego sąsiedztwa (warunku kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.).*

*Jednakże w najnowszym orzecznictwie podkreśla się, iż dokonanie interpretacji przepisów art. 61 ust. 1 i 3 u.p.z.p. z zastosowaniem reguł jedynie wykładni literalnej nie jest prawidłowe. Na powyższe zwrócił uwagę Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 19 grudnia 2020 r. II OSK 3705/19 (CBOSA). Pogląd ten został zaaprobowany przez wojewódzkie sądy administracyjne (np. WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 18.08.2021 r. II SA/Po 672/20, WSA w Bydgoszczy w wyroku z dnia 17.08.2021 r. II SA/Bd 392/21, WSA w Szczecinie w wyroku z dnia 16.06.2021 r. II SA/Sz 42/21, WSA w Białymstoku w wyroku z dnia 13.04.2021 r. II SA/Bk 146/21 – wyroki dostępne w CBOSA). W orzeczeniu z dnia 19 grudnia 2020 r. NSA odniósł się do treści 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 nr VIII.3656), z którego wynika, że rozszerzenie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. o instalacje odnawialnego źródła energii powiązано z potrzebą wspierania rozwoju prokonsumenckiego wytwarzania energii elektrycznej, a więc przez podmioty będące odbiorcami końcowymi wytwarzającymi energię elektryczną wyłącznie z odnawialnych źródeł energii na własne potrzeby w mikroinstalacji (w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii), 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 o odnawialnych źródłach energii). Wobec powyższego zdaniem NSA należy odwołać się do reguł wykładni systemowej i przyjąć, że stosowanie przepisu art. 61 ust. 1 i 3 u.p.z.p. powinno być dokonywane z uwzględnieniem pozostałych przepisów u.p.z.p., normujących kwestie lokalizacji mikroinstalacji oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, chodzi o art. 10 ust. 2a u.p.z.p. i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. W ocenie Sądu, w sytuacji gdy inwestycji nie można zaliczyć ani do urządzeń technicznych ani do instalacji odnawialnego źródła w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii, nie ma podstaw do stosowania przepisu art. 61 ust. 3 u.p.z.p. Dalej NSA wskazał, iż skoro z woli ustawodawcy lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymaga uprzedniego określenia obszarów przeznaczonych na ten cel w studium, to oznacza, że tego rodzaju inwestycje mają istotne znaczenie dla kształtowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, a zwłaszcza ładu przestrzennego w gminie. Nie sposób zatem uznać, że lokalizacja urządzeń, o których mowa w art.*

10 ust. 2a u.p.z.p., miałyby być na podstawie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. zwolniona od wymogów ustanowionych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p.

Zgodnie z art. 10 ust. 2a u.p.z.p. w brzmieniu obowiązującym od 30 października 2021 r., jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

- 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (obecnie t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1990);
- 2) urządzeń innych niż wolnostojące.

Natomiast art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. stanowi, iż w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

Regulacja przepisów art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. oznacza, że rozmieszczenie urządzeń fotowoltaicznych należy do decyzji organów gminy w ramach władztwa planistycznego, przy czym ustalenia w tym przedmiocie są obligatoryjne w studium, a fakultatywne w planie miejscowym. W konsekwencji uprawnione jest wnioskowanie, że realizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1 kW (obecnie 500 kW) na obszarze gminy, zarówno na podstawie planu miejscowego, jak też decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, może odbyć się tylko na obszarach wskazanych w studiach (por. M. Szyrski, Rola samorządu terytorialnego w rozwoju odnawialnych źródeł energii, Wolters Kluwer, Warszawa 2017, s. 116-117; H. Izdebski, J. Zachariasz, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, baza LEX, art. 10).

Treść art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. świadczy o tym, że wolą ustawodawcy jest aby inwestycje, w ramach których planuje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (z uwzględnieniem wyłączeń wskazanych w art. 10 ust. 2a pkt 1 i 2 u.p.z.p.), były realizowane przede wszystkim na podstawie ustaleń planu miejscowego. Nie wyklucza to oczywiście możliwości ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy takiej inwestycji, ale wówczas wymagane jest spełnienie wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1-5 u.p.z.p.

W rozpatrywanej sprawie organ I instancji winien zatem dokonać oceny wnioskowanego przedsięwzięcia pod kątem jego kwalifikacji do instalacji odnawialnego źródła energii z uwzględnieniem ww. uregulowań art. 10 ust. 2a u.p.z.p. i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p.

Następnie w sytuacji, gdy organ ustali, iż przedmiotowej inwestycji nie będzie można zaliczyć ani do urządzeń infrastruktury technicznej ani do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii, to nie ma podstaw do stosowania przepisu art. 61 ust. 3 u.p.z.p. W grę zatem wchodziłoby będzie zastosowanie art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588). Z § 3 ust. 1 przywołanego rozporządzenia wynika, że w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 u.p.z.p.

Forma i funkcja zabudowy na działkach sąsiednich stanowią podstawę do 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.

Funkcje, parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obiektów budowlanych, zlokalizowanych na działkach w granicach obszaru analizowanego, stanowią podstawę dla wprowadzenia nowej funkcji na wnioskowanym terenie.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą, teren działek nr ewid. 74, 75, 91 jest niezabudowany.

Żadna z działek sąsiednich, stanowiących podstawę do kontynuacji funkcji, dostępnych z tej samej drogi publicznej nie jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji.



Na działkach zlokalizowanych w obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz zabudowa usług kultu religijnego. Zlokalizowane są na nich budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarcze oraz kościół. Pozostałe działki objęte analizą są niezabudowane.

Na terenie objętym analizą, na działkach sąsiednich, nie znaleziono zabudowy produkcyjnej. Ponadto, w ocenie organu I instancji, przedmiotowa inwestycja stoi w sprzeczności z dotychczasową funkcją terenu w obszarze analizowanym. Powstanie na tym terenie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2,0 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną naruszyłyby zasady ładu przestrzennego, kolidowałyby z sąsiadującą zabudową oraz w przyszłości mogłoby stanowić ograniczenie dla obecnej funkcji terenu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa usług kultu religijnego, tereny rolne). cyt. „*Jako zasadę można przyjąć, że w zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Nowa zabudowa, jest dopuszczalna o tyle, o ile można ją pogodzić z już istniejącą funkcją. Z momentem wykazania sprzeczności przestaje być dopuszczalna. Jeżeli istniejąca zabudowa realizuje funkcję mieszkaniową, nie oznacza to, że nowy obiekt może być tylko budynkiem mieszkalnym. Towarzyszyć takim obiektom może np. sklep osiedlowy, przychodnia lekarska czy urządzenia rekreacyjne. Nie powinien to być zakład produkcyjny czy obiekt handlowy wielkopowierzchniowy*”. (Z. Niewiadomski, Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, Komentarz, Warszawa 2015, s. 532). Wnioskowana elektrownia fotowoltaiczna o mocy do 5,0 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną będzie służyć zupełnie odmiennym funkcjom i celom, niż dotychczasowa zabudowa na analizowanym terenie, zatem nie można uznać, że wprowadzenie na wnioskowanym terenie funkcji produkcyjnej będzie służyć istniejącemu zagospodarowaniu terenu. Przedmiotowa inwestycja jest sprzeczna z dotychczasową funkcją terenu w obszarze analizowanym. W przypadku planowanej inwestycji tzn. budowy elektrowni fotowoltaicznej „Jastrzygowice CD3” o mocy do 5 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 75, 91 oraz na części działki nr ewid. 74, położonych w gminie Gorzów Śląski, mamy do czynienia z sąsiedztwem złym, a więc niewłaściwym dla wnioskowanej elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 5,0 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w zabudowie produkcyjnej, z punktu widzenia kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. **Wprowadzenie na ten teren zabudowy produkcyjnej będzie wbrew zasadzie kontynuacji funkcji (brak zabudowy produkcyjnej na działkach w obszarze analizowanym, naruszenie zasad ładu przestrzennego).**

Zgoda na wnioskowaną budowę elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 5,0 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w zabudowie produkcyjnej, będzie wbrew standardom właściwego komponowania i kształtowania nowej zabudowy czyli wbrew warunkom niezbędnym dla określenia 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.

Planowana inwestycja nie spełnia art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **2. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej.**

- a) *Zgodnie z przeprowadzoną analizą działki nr ewid. 74, 75, 91 nie posiadają dostępu do drogi publicznej.*

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pojęcie dostępu do drogi publicznej oznacza bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. W związku z faktem, iż wnioskowane działki nr ewid. 74, 75, 91 nie przylegają do drogi publicznej ani nie posiadają dostępu do niej poprzez drogę wewnętrzną – jedyną formą dostępności wnioskowanej działki do drogi publicznej jest ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej na działce (bądź działkach), które oddzielają teren inwestycyjny od drogi wewnętrznej lub publicznej. Do wniosku SIG FOTOWOLTAIKA 1 Sp. z o.o., Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 2, 00-073 Warszawa reprezentowana przez Panią Aleksandrę Chrapek, ul. Zygmunta Starego 11A, 44-100 Gliwice z dnia 11 lutego 2022 r., w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Jastrzygowice CD3” o mocy do 5 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 75, 91 oraz na części działki nr ewid. 74 (obręb Jastrzygowice), położonych w gminie Gorzów Śląski, nie dołączono jednak dokumentu stwierdzającego ustanowienie odpowiedniej służebności na nieruchomościach, które oddzielają teren inwestycyjny od drogi wewnętrznej lub publicznej.

Zgodnie z art. 244 Kodeksu cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 1964 r. nr 16 poz. 93, z późn. zm.) służebność to jedna z form ograniczonego prawa rzeczowego. Zgodnie z art. 245 Kodeksu cywilnego dla oświadczenia właściciela nieruchomości, który ustanawia ograniczone prawo rzeczowe potrzebna jest forma aktu notarialnego. Dokument stwierdzający ustanowienie służebności na nieruchomościach, które oddzielają teren inwestycyjny od drogi wewnętrznej lub publicznej, winien być zgodny z obowiązującymi przepisami. **Wydanie warunków zabudowy dla w/w inwestycji będzie wbrew warunkowi dotyczącemu posiadania dostępu do drogi publicznej.**

Planowana inwestycja **nie spełnia** art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**3. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.**

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- b) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- c) zasilanie w energię elektryczną – ok. 1000 kWh/rok na etapie eksploatacji z produkcji własnej, na etapie budowy z własnych agregatów prądotwórczych,
- d) energia elektryczna wyprodukowana przez elektrownię fotowoltaiczną będzie przesyłana do sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych w technicznych warunkach przyłączenia wydanych przez operatora sieci dystrybucyjnej po uzyskaniu wnioskowanej decyzji o warunkach zabudowy. Stosownie do treści art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716, 868, 1093, 1505, 1642) decyzja o warunkach zabudowy zostanie załączona do wniosku o wydanie warunków przyłączenia obiektu do sieci elektroenergetycznej. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku (II SA/Bk 940/17) „... przepis art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy planistycznej nie zawiera warunku zapewnienia odbioru wyprodukowanej energii”,
- e) zaopatrzenie w wodę – brak zapotrzebowania,
- f) gospodarka odpadami powstającymi na skutek prowadzenia działalności zgodna z przepisami szczególnymi - odpady poddawane selektywnej zbiórce, magazynowane w przeznaczonych do tego celu kontenerach, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
- g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - na nieutwardzony teren działek nr ewid. 74, 75, 91,
- h) zapewnienie niemożności przenikania substancji szkodliwych do gruntu,
- i) ochrona przed hałasem zgodna z przepisami odrębnymi,
- j) przy projektowaniu i budowie stosować właściwe odległości od sieci i urządzeń technicznych, a w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem ewentualna przebudowa na warunkach i za zgodą gestora sieci,
- k) realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716, z późn. zm.),

Planowana inwestycja **spełnia** art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**4. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

- a) Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Zgodnie z informacją o działce nr ewid. 74 są następujące grunty: RVI – 0.6460 ha, LsIV - 1.5500 ha, na działce nr ewid. 75 znajdują się następujące grunty: RV-0.0700 ha, RVI-1.4780 ha, na działce nr ewid. 91 znajdują się następujące grunty: RV-1.8530 ha, RVI-0.1270 ha, PsIV-0.1410 ha. Planowana inwestycja nie będzie realizowana na gruntach leśnych, obszar w obrębie linii rozgraniczających teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Planowana inwestycja **spełnia** art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**5. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.**

a) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Planowana inwestycja **spełnia** art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**6. Zgodnie z art. 61 ust. 2 – przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.**

a) nie stosuje się,

**7. Zgodnie z art. 61 ust. 3 – przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.**

a) nie stosuje się.

**8. Zgodnie z art. 61 ust. 4 – przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.**

a) nie stosuje się.

**9. Zgodnie z art. 61 ust. 5 – warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.**

a) wykonanie projektowanego przyłącza energetycznego będzie zagwarantowane w drodze umowy między inwestorem, a właścicielem sieci.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga łącznego spełnienia warunków określonych w punktach 1-5:

1. „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, 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, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.

W powyższym obszarze dokonano analizy w zakresie łącznego spełnienia warunków, o których mowa powyżej.

**W toku postępowania ustalono, że nie zostały łącznie spełnione wszystkie warunki dla wydania decyzji o warunkach zabudowy, w szczególności w zakresie punktu 1, 2.**

#### UZASADNIENIE

Z dosłownego brzmienia ustawy o odnawialnych źródłach energii należałoby wyprowadzić wniosek, że farma fotowoltaiczna jest instalacją odnawialnego źródła energii zatem spełnia warunek określony w art. 61 ust. 3 u.p.z.p. To zaś oznaczałoby, że na gruncie powołanych przepisów u.p.z.p. (w szczególności art. 4 ust. 2 i art. 59 ust.1 u.p.z.p.) realizacja takiej inwestycji wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, jednak nie ma potrzeby spełnienia wymogu tzw. dobrego sąsiedztwa (warunku kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.).

Jednakże w najnowszym orzecznictwie podkreśla się, iż dokonanie interpretacji przepisów art. 61 ust. 1 i 3 u.p.z.p. z zastosowaniem reguł jedynie wykładni literalnej nie jest prawidłowe. Na powyższe zwrócił uwagę Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 19 grudnia 2020 r. II OSK 3705/19 (CBOSA). Pogląd ten został zaaprobowany przez wojewódzkie sądy administracyjne (np. WSA w

Poznaniu w wyroku z dnia 18.08.2021 r. II SA/Po 672/20, WSA w Bydgoszczy w wyroku z dnia 17.08.2021 r. II SA/Bd 392/21, WSA w Szczecinie w wyroku z dnia 16.06.2021 r. II SA/Sz 42/21, WSA w Białymstoku w wyroku z dnia 13.04.2021 r. II SA/Bk 146/21 – wyroki dostępne w CBOSA). W orzeczeniu z dnia 19 grudnia 2020 r. NSA odniósł się do treści 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 nr VIII.3656), z którego wynika, że rozszerzenie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. o instalacje odnawialnego źródła energii powiązane z potrzebą wspierania rozwoju prokonsumenckiego wytwarzania energii elektrycznej, a więc przez podmioty będące odbiorcami końcowymi wytwarzającymi energię elektryczną wyłącznie z odnawialnych źródeł energii na własne potrzeby w mikroinstalacji (w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii), 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 o odnawialnych źródłach energii). Wobec powyższego zdaniem NSA należy odwołać się do reguł wykładni systemowej i przyjąć, że stosowanie przepisu art. 61 ust. 1 i 3 u.p.z.p. powinno być dokonywane z uwzględnieniem pozostałych przepisów u.p.z.p., normujących kwestie lokalizacji mikroinstalacji oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, chodzi o art. 10 ust. 2a u.p.z.p. i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. W ocenie Sądu, w sytuacji gdy inwestycji nie można zaliczyć ani do urządzeń technicznych ani do instalacji odnawialnego źródła w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy

o odnawialnych źródłach energii, nie ma podstaw do stosowania przepisu art. 61 ust. 3 u.p.z.p. Dalej NSA wskazał, iż skoro z woli ustawodawcy lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymaga uprzedniego określenia obszarów przeznaczonych na ten cel w studium, to oznacza, że tego rodzaju inwestycje mają istotne znaczenie dla kształtowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, a zwłaszcza ładu przestrzennego w gminie. Nie sposób zatem uznać, że lokalizacja urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a u.p.z.p., miałaby być na podstawie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. zwolniona od wymogów ustanowionych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p.

Zgodnie z art. 10 ust. 2a u.p.z.p. w brzmieniu obowiązującym od 30 października 2021 r., jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

- 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (obecnie t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1990);
- 2) urządzeń innych niż wolnostojące.

Natomiast art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. stanowi, iż w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

Regulacja przepisów art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. oznacza, że rozmieszczenie urządzeń fotowoltaicznych należy do decyzji organów gminy w ramach władztwa planistycznego, przy czym ustalenia w tym przedmiocie są obligatoryjne w studium, a fakultatywne w planie miejscowym. W konsekwencji uprawnione jest wnioskowanie, że realizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1 kW (obecnie 500 kW) na obszarze gminy, zarówno na podstawie planu miejscowego, jak też decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, może odbyć się tylko na obszarach wskazanych w studiach (por. M. Szyrski, Rola samorządu terytorialnego w rozwoju odnawialnych źródeł energii, Wolters Kluwer, Warszawa 2017, s. 116-117; H. Izdebski, J. Zachariasz, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, baza LEX, art. 10).

Treść art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. świadczy o tym, że wolą ustawodawcy jest aby inwestycje, w ramach których planuje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (z uwzględnieniem wyłączeń wskazanych w art. 10 ust. 2a pkt 1 i 2 u.p.z.p.), były realizowane przede wszystkim na podstawie ustaleń planu miejscowego. Nie wyklucza to oczywiście możliwości ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy takiej inwestycji, ale wówczas wymagane jest spełnienie wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1-5 u.p.z.p.

W rozpatrywanej sprawie organ I instancji winien zatem dokonać oceny wnioskowanego przedsięwzięcia pod kątem jego kwalifikacji do instalacji odnawialnego źródła energii z uwzględnieniem ww. uregulowań art. 10 ust. 2a u.p.z.p. i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p.

*Następnie w sytuacji, gdy organ ustali, iż przedmiotowej inwestycji nie będzie można zaliczyć ani do urządzeń infrastruktury technicznych ani do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii, to nie ma podstaw do stosowania przepisu art. 61 ust. 3 u.p.z.p. W grę zatem wchodziło będzie zastosowanie art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588). Z § 3 ust. 1 przywołanego rozporządzenia wynika, że w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 u.p.z.p.*

Forma i funkcja zabudowy na działkach sąsiednich stanowią podstawę do 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.

Funkcje, parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obiektów budowlanych, zlokalizowanych na działkach w granicach obszaru analizowanego, stanowią podstawę dla wprowadzenia nowej funkcji na wnioskowanym terenie.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą, teren działek nr ewid. 74, 75, 91 jest niezabudowany.

Żadna z działek sąsiednich, stanowiących podstawę do kontynuacji funkcji, dostępnych z tej samej drogi publicznej nie jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji.

Na działkach zlokalizowanych w obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz zabudowa usług kultu religijnego. Zlokalizowane są na nich budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarcze oraz kościół. Pozostałe działki objęte analizą są niezabudowane.

Na terenie objętym analizą, na działkach sąsiednich, nie znaleziono zabudowy produkcyjnej. Ponadto, w ocenie organu I instancji, przedmiotowa inwestycja stoi w sprzeczności z dotychczasową funkcją terenu w obszarze analizowanym. Powstanie na tym terenie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2,0 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną naruszyłoby zasady ładu przestrzennego, kolidowałoby z sąsiadującą zabudową oraz w przyszłości mogłoby stanowić ograniczenie dla obecnej funkcji terenu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa usług kultu religijnego, tereny rolne). cyt. *„Jako zasadę można przyjąć, że w zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Nowa zabudowa, jest dopuszczalna o tyle, o ile można ją pogodzić z już istniejącą funkcją. Z momentem wykazania sprzeczności przestaje być dopuszczalna. Jeżeli istniejąca zabudowa realizuje funkcję mieszkaniową, nie oznacza to, że nowy obiekt może być tylko budynkiem mieszkalnym. Towarzyszyć takim obiektom może np. sklep osiedlowy, przychodnia lekarska czy urządzenia rekreacyjne. Nie powinien to być zakład produkcyjny czy obiekt handlowy wielkopowierzchniowy”.* (Z. Niewiadomski, Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, Komentarz, Warszawa 2015, s. 532). Wnioskowana elektrownia fotowoltaiczna o mocy do 5,0 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną będzie służyć zupełnie odmiennym funkcjom i celom, niż dotychczasowa zabudowa na analizowanym terenie, zatem nie można uznać, że wprowadzenie na wnioskowanym terenie funkcji produkcyjnej będzie służyć istniejącemu zagospodarowaniu terenu. Przedmiotowa inwestycja jest sprzeczna z dotychczasową funkcją terenu w obszarze analizowanym. W przypadku planowanej inwestycji tzn. budowy elektrowni fotowoltaicznej „Jastrzygowice CD3” o mocy do 5 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 75, 91 oraz na części działki nr ewid. 74 (obręb Jastrzygowice), położonych w gminie Gorzów Śląski, mamy do czynienia z sąsiedztwem złym, a więc niewłaściwym dla wnioskowanej elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 5,0 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w zabudowie produkcyjnej, z punktu widzenia kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. **Wprowadzenie na ten teren zabudowy produkcyjnej będzie wbrew zasadzie kontynuacji funkcji (brak zabudowy produkcyjnej na działkach w obszarze analizowanym, naruszenie zasad ładu przestrzennego).**

*Zgodnie z przeprowadzoną analizą działki nr ewid. 74, 75, 91 nie posiadają dostępu do drogi publicznej.*

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pojęcie dostępu do drogi publicznej oznacza bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. W związku z faktem, iż wnioskowane działki nr ewid. 74, 75, 91 nie przylegają do drogi publicznej ani nie

posiada dostępu do niej poprzez drogę wewnętrzną – jedyną formą dostępności wnioskowanej działki do drogi publicznej jest ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej na działce (bądź działkach), które oddzielają teren inwestycyjny od drogi wewnętrznej lub publicznej. Do wniosku SIG FOTOWOLTAIKA 1 SP. Z O. O., Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 2, 00-073 Warszawa reprezentowana przez Panią Aleksandrę Chrapek, ul. Zygmunta Starego 11A, 44-100 Gliwice z dnia 11 lutego 2022 r., w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Jastrzygowice CD3” o mocy do 5 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 75, 91 oraz na części działki nr ewid. 74 (obręb Jastrzygowice), położonych w gminie Gorzów Śląski, nie dołączono jednak dokumentu stwierdzającego ustanowienie odpowiedniej służebności na nieruchomościach, które oddzielają teren inwestycyjny od drogi wewnętrznej lub publicznej. Zgodnie z art. 244 Kodeksu cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 1964 r. nr 16 poz. 93, z późn. zm.) służebność to jedna z form ograniczonego prawa rzeczowego. Zgodnie z art. 245 Kodeksu cywilnego dla oświadczenia właściciela nieruchomości, który ustanawia ograniczone prawo rzeczowe potrzebna jest forma aktu notarialnego. Dokument stwierdzający ustanowienie służebności na nieruchomościach, które oddzielają teren inwestycyjny od drogi wewnętrznej lub publicznej, winien być zgodny z obowiązującymi przepisami. **Wydanie warunków zabudowy dla w/w inwestycji będzie wbrew warunkowi dotyczącemu posiadania dostępu do drogi publicznej.**

Z uwagi na wymóg spełnienia: art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „*teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1*”, art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „*teren ma dostęp do drogi publicznej*”, nie jest możliwe zrealizowanie planowanej inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej „Jastrzygowice CD3” o mocy do 5 MW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 75, 91 oraz na części działki nr ewid. 74 (obręb Jastrzygowice), położonych w gminie Gorzów Śląski.

W związku z powyższym stwierdza się brak łącznego spełnienia warunków wynikających z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Warunki wynikające z art. 61 nie są spełnione, należy wydać decyzję odmowną.

**Przeprowadzona analiza i przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie pozwalają na określenie warunków do wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.**

Wyniki analizy sporządził mgr inż. Piotr Ulrich

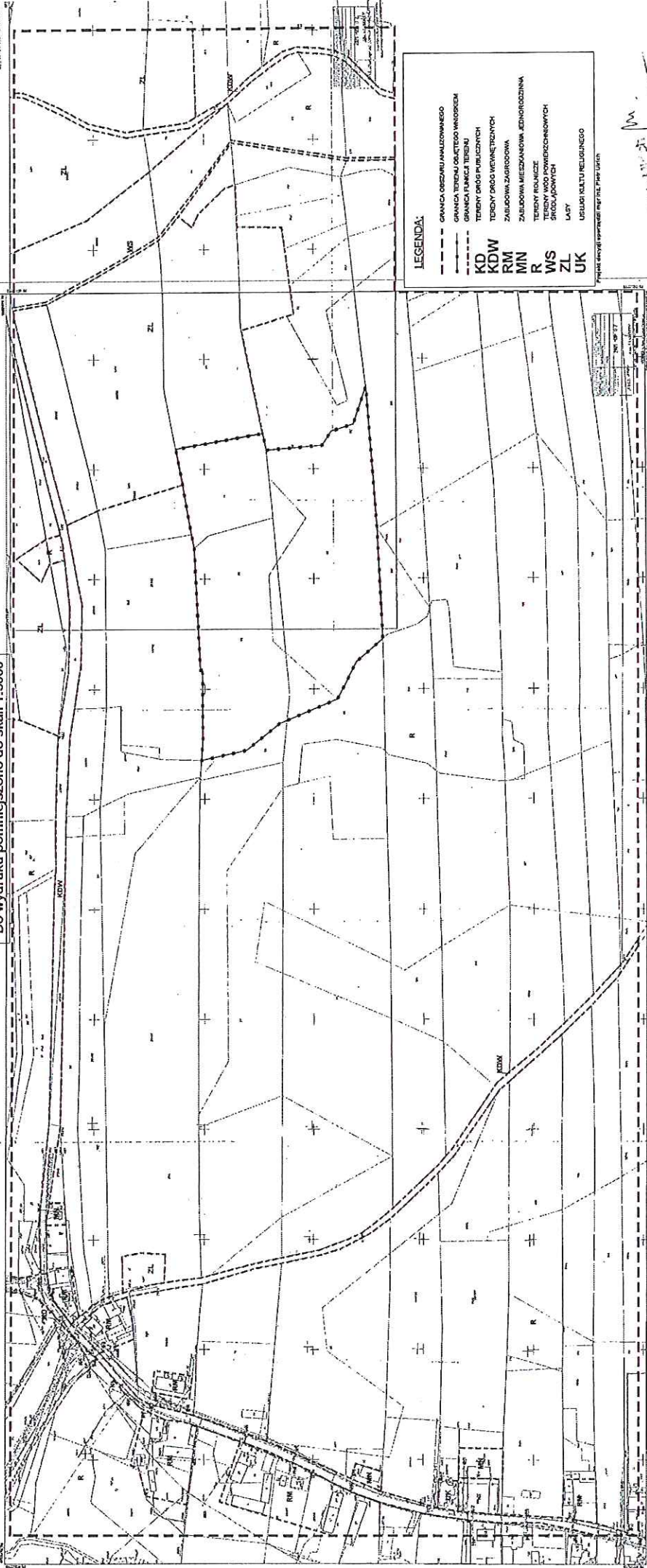
BURMISTRZ

Rafał Kotarski

Załącznik 1b  
 Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy  
 dla działek o nr ewid. 75, 91 oraz dla  
 części działki nr ewid. 74 położonej  
 w obrębie geodezyjnym Jastrzygowice,  
 gmina Gorzów Śląski  
 Do wydruku pomniejszono do skali 1:5000

MAPA ZASADNICZA  
 1:5000  
 WYKONANA W ZAKŁADACH  
 GEODEZYJNYCH  
 WARSZAWA  
 W 2009 R.  
 WYKONANA W ZAKŁADACH  
 GEODEZYJNYCH  
 WARSZAWA  
 W 2009 R.

MAPA ZASADNICZA  
 SKALA 1:5000  
 WYKONANA W ZAKŁADACH  
 GEODEZYJNYCH  
 WARSZAWA  
 W 2009 R.



- LEGENDA:**
- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
  - GRANICA TERENU OBLIĘTEGO WŁADZĄ
  - GRANICA FUNKCJI TERENU
  - TERENY DROG PUBLICZNYCH
  - TERENY DROG WIEJSKICH
  - ZABUDOWA ZAGRODOWA
  - ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA
  - TERENY ROLNICZE
  - TERENY WOD POWIERZCHNIOWYCH
  - SKŁADOWISKA
  - LASY
  - USŁUGI KULTURY RELIGIJNEGO
- KD** KAWAŁEK DZIAŁKI  
**KDW** KAWAŁEK DZIAŁKI WŁADZĄ  
**RM** TERENY ROLNICZE  
**MN** TERENY MIEJSKIE  
**R** TERENY WIEJSKIE  
**WS** TERENY WOD POWIERZCHNIOWYCH  
**ZL** LASY  
**UK** USŁUGI KULTURY RELIGIJNEGO

Pieczątka i podpis  
 Pełnomocnik Burmistrza  
 Rafał Kotalarski  
 Urząd Gminy Gorzów Śląski

**BURMISTRZ**  
*Rafał Kotalarski*

