



Data: 22 października 2024 r.

Nasz znak: AK.152.7.2024

Dotyczy: petycji przeciwko budowie farmy fotowoltaicznej.

W odpowiedzi na petycję z dnia 19 lipca 2024 r. (data wpływu: 22 lipca 2024 r.) w sprawie sprzeciwu budowy farmy fotowoltaicznej przy ul. Kaczej 127 uprzejmie informuję, co następuje:

W dniu 8 kwietnia 2024 r. do tut. urzędu wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wolnostojącej farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z kontenerową stacją transformatorową nn/SN, magazynem energii oraz infrastrukturą towarzyszącą na terenie położonym w Zduńskiej Woli przy ul. Kaczej 127, obejmującym działkę o nr ewid. gruntów 68/2 (obr. 19).

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zwanej dalej „u.p.z.p.”, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 56, w związku z art. 64 ust. 1 u.p.z.p., nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Przepis art. 1 ust. 2 nie może stanowić wyłącznej podstawy odmowy ustalenia warunków zabudowy. Oznacza to, że jeżeli nie ma niezgodności projektowanego przedsięwzięcia z przepisami odrębnymi od ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to organ rozpatrujący sprawę nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy.

Organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy zobowiązany jest wydać decyzję pozytywną, jeśli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne czyni zadość wszystkim wymogom wynikającym z przepisów prawa, a ma obowiązek odmówić ustalenia warunków zabudowy tylko wówczas, gdy wnioskowana inwestycja nie spełnia chociażby jednej z ustawowych przesłanek z art. 61 ust. 1 u.p.z.p. Podstawy odmowy ustalenia warunków zabudowy nie może natomiast na pewno stanowić subiektywne przekonanie osób trzecich o przyszłej, hipotetycznej uciążliwości planowanej inwestycji na ich część nieruchomości (np.: zwiększenie hałasu oraz ruchu ulicznego, ograniczenie dostępu do światła, czy też obniżenie wartości sąsiednich nieruchomości i pogorszenie warunków życia).

Podkreślenia wymaga, że decyzja o warunkach zabudowy jest aktem administracyjnym związanym, a nie decyzją uznaniową. Oznacza to, że organ administracji publicznej nie działa w warunkach uznania

administracyjnego, a rozstrzygnięcie podejmowane po przeprowadzeniu postępowania jest warunkowane całkowicie ustalonym stanem faktycznym i przepisami prawa.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest dopuszczalne, gdy spełnione zostaną łącznie wszystkie przesłanki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa inwestycja została zakwalifikowana jako instalacja odnawialnego źródła energii, w związku z powyższym nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p., tj. spełnienia warunku tzw. zasady dobrego sąsiedztwa, której celem jest zachowanie w procesie inwestycyjnym kontynuacji funkcji, formy architektonicznej, gabarytów zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu, a także dostępu do drogi publicznej.

W dniu 9 sierpnia 2024 r. dla przedmiotowej inwestycji Prezydent Miasta Zduńska Wola wydał decyzję o warunkach zabudowy. Od powyższej decyzji wpłynęło odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu, które decyzją z dnia 27 września 2024 r. utrzymało zaskarżoną decyzję w mocy, z wyjątkiem pkt 2 ppkt 2.1 oraz pkt 2 ppkt 2.3.3.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że ustalenie warunków zabudowy jest etapem wstępnym realizacji inwestycji, służącym uzyskaniu odpowiedzi na pytanie, czy zamierzenie to może być w ogóle podjęte na danym obszarze jako zgodne z przepisami szczegółowymi, określającymi porządek urbanistyczny i sposób zagospodarowania terenu, w które nowa zabudowa ma się wkomponować. Ma ono więc charakter rozstrzygnięcia ogólnego, zakreślającego ramy, które dopiero muszą być doprecyzowane na dalszym etapie procesu inwestycyjnego, tj. w postępowaniu prowadzącym do wydania pozwolenia na budowę przez Starostwo Powiatowe.

Z poważaniem