

Dokument elektroniczny

Miejsce i data sporządzenia dokumentu

2020-07-30

Dane nadawcy

ŁUKASZ GAŁKA
Telefon: +48692461367
Email: Lukasz.Galka@landinvestment.com.pl

Dane adresata

URZĄD GMINY KOSZĘCIN (42-286 KOSZĘCIN (WIEŚ), WOJ.
ŚLĄSKIE)

UZUPEŁNIENIE DO PISMA GG.6220.8.8.2020

Uzupełnienie do pisma GG.6220.8.8.2020

Zgodnie z załączonym pismem

Załączniki:

1. [PV_Bukowiec - uzupełnienie_v2.pdf](#)

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu. Data złożenia podpisu:
2020-07-30T14:55:21.920+02:00

Podpis elektroniczny

Znak: S/135/07/ŁG/2020

Tarnowskie Góry 2020-07-30

Inwestor:

Land Investment Spółka z o.o.
ul. Nakielska 12/1
42 – 600 Tarnowskie Góry
e-mail: office@landinvestment.com.pl

Pełnomocnik (adres korespondencyjny):

Łukasz Galka
42-600 Tarnowskie Góry
ul. Nakielska 12/1
Tel. 692 461 367
mail: Lukasz.Galka@landinvestment.com.pl



**Urząd Gminy Koszęcin
ul. Powstańców Śląskich 10
42 – 286 Koszęcin**

Dotyczy pisma: GG.6220.8.8.2020 z dnia 21 lipca 2020r.

Działając w imieniu Land Investment Sp. z o.o., ul. Nakielska 12/1, 42 – 600 Tarnowskie Góry, w nawiązaniu do w/w pisma, pragnę ustosunkować się do zarzutów sformułowanych w sprzeciwie a mianowicie:

Odnosząc się do trzech pierwszych zarzutów

- Negatywnego wpływu planowanej do realizacji elektrowni fotowoltaicznej na grunty sąsiednie, w tym na grunt autora sprzeciwu,
- Negatywnego wpływu planowanej do realizacji elektrowni fotowoltaicznej na możliwość wykorzystania gruntów sąsiednich (negatywny wpływ na uprawy)
- Obniżenie wartości nieruchomości przyległych do terenu, na który planuje się realizację inwestycji

Planowana Inwestycja zlokalizowana jest na działce mającej charakter i przeznaczenie rolne. Są to użytkowane rolniczo pola, w obrębie badanego terenu brak jest zabudowań, infrastruktury czy obiektów o znaczącej wartości materialnej, które mogłyby ulec zniszczeniu w wyniku realizacji Inwestycji. Poza infrastrukturą techniczną, budowa farmy PV_Bukowiec_6/2020, nie spowoduje oddziaływania na inne dobra materialne. Skala planowanego przedsięwzięcia i jego usytuowanie powoduje, że wpływ na dobra materialne będzie znikomy. Z racji lokalizacji na terenie rolnym nie ma podstaw do spadku wartości gruntów, na których będą posadowiona elektrownia (wręcz przeciwnie, elektrownia zapewnia

wzrost przychodu z nieruchomości, co wpływa na wzrost wartości tych terenów). Potencjalna utrata wartości nieruchomości byłaby efektem braku możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowym zakresie.

Z przeprowadzonej dla przedmiotowej inwestycji analizy wynika, iż przy zachowaniu warunków określonych w opracowanej dla potrzeb prowadzonego postępowania dokumentacji w postaci karty Informacyjnej Przedsięwzięcia, zostaną dotrzymane standardy jakości środowiska na terenie realizacji inwestycji, jak i poza jej obszarem w tym dla działki 1390 oddalonej ok. 100m od planowanej inwestycji. Oznacza to, że w żaden sposób przedmiotowa Inwestycja nie wprowadzi ograniczeń w sposobie korzystania z sąsiednich nieruchomości. Elektrownie fotowoltaiczne nie stanowią bowiem przeszkody w prowadzeniu działalności rolniczej. Stałe wpływy z czynszu dzierżawnego są podstawą do podwyższenia wartości tych działek. Wydaje się jednak logiczne, że działki, które przynoszą dodatkowe korzyści z tytułu posadowienia elektrowni zwiększą swoją wartość. Analogicznie działki pobliskie (jako rolne) nie mają podstaw do utraty wartości, gdyż produkcja rolna na pobliskich działkach może być nadal kontynuowana po realizacji inwestycji.

- **Niespełnienia przez planowaną inwestycję warunków dobrego sąsiedztwa.**

W świetle art. 61 ust.3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w przypadku realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, z uwagi na specyfikę tych inwestycji, nie może być mowy o dostosowaniu cech powstającej zabudowy do cech istniejącej zabudowy, czy zagospodarowania terenu czyli że inwestycja powinna spełniać wymóg "**dobrego sąsiedztwa**", o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 powołanej ustawy.

Nie ulega bowiem wątpliwości, że projektowana inwestycja stanowi realizację infrastruktury technicznej.

Pogląd taki należy wywieść z jednolitego orzecznictwa sądowo - administracyjnego odnoszącego się do elektrowni wiatrowych, z którego wynika, że "elektrownie wiatrowe stanowią urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jak stwierdza Sąd, urządzenia infrastruktury technicznej to przewody lub urządzenia techniczne stosowane do wytwarzania, przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji oraz użytkowania energii elektrycznej, czyli m.in. siłownie wiatrowe z generatorem energii elektrycznej. Wskazano także, że pojęcie infrastruktury nie ogranicza się jedynie do urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej, ale także obejmuje urządzenia, które służą do jej wytwarzania.

W wyroku sygn. akt II OSK 762/12 z dnia 13 listopada 2012r. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził, że: "Trzeba zauważyć, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie definiuje pojęcia "infrastruktura techniczna". Tym niemniej jednak bazując na wykładni systemowej, w tym na regulacjach zawartych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 7 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.) podnieść należy, że art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Z kolei z definicji pojęcia urządzenia zawartej w art. 3 ust. 9 ustawy z dnia 7 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne wynika, że przez urządzenia należy rozumieć urządzenia techniczne

stosowane w procesach energetycznych. W myśl art. 3 ust. 7 tej ustawy procesy energetyczne to techniczne procesy w zakresie wytwarzania, przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji oraz użytkowania paliw lub energii. Zatem mając na uwadze powyższe rozwiązania prawne stwierdzić należy, iż urządzenia infrastruktury technicznej to przewody lub urządzenia techniczne stosowane do wytwarzania, przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji oraz użytkowania energii elektrycznej, czyli m.in. siłownie wiatrowe z generatorem energii elektrycznej. Ponadto pojęcie infrastruktury nie ogranicza się jedynie do urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej, ale także obejmuje urządzenia, które służą do jej wytwarzania."

Pogląd, iż elektrownie wiatrowe są urządzeniami infrastruktury technicznej jest utrwalony w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyroki: NSA sygn. akt II OSK 2251/10 z dnia 3 marca 2011r., sygn. akt II OSK 310/10 z dnia 21 kwietnia 2010r., wyroki: WSA w Łodzi sygn. akt II SA/Łd 1273/11 z dnia 23 lutego 2012r., WSA w Poznaniu z dnia 27 maja 2009r. sygn. akt II SA/Po 1000/08, z dnia 17 listopada 2010r. sygn. akt IV SA/Po 762/10, WSA w Bydgoszczy z dnia 14 października 2009r. sygn. akt II SA/Bd 533/09, WSA w Łodzi z dnia 30 listopada 2010r. sygn. akt II SA/Łd 650/10).

Natomiast zarówno elektrownia wiatrowa jak i elektrownia fotowoltaiczna są urządzeniami służącymi do wytwarzania energii elektrycznej.

Wynika to z brzmienia art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2012r., poz. 1059 z późn.zm) , który określa odnawialne źródło energii jako źródło wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowania słonecznego, aerotermalną, geotermalną, hydrotermalną, fal, prądów i pływów morskich, spadku rzek oraz energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu pochodzącego ze składowisk odpadów, a także biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątków roślinnych i zwierzęcych.

Pogląd, iż elektrownie fotowoltaiczne są urządzeniami infrastruktury technicznej ma też odzwierciedlenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (np. wyrok: NSA sygn. akt II OSK 158/16 z dnia 27 września 2017r.)

Mając powyższe na uwadze, planowana przez Land Investment Sp z o.o., inwestycja w postaci budowy elektrowni fotowoltaicznej „PV_Bukowiec_6/2020”, o łącznej mocy do 1,0MW, składającej się z paneli fotowoltaicznych, zainstalowanych na konstrukcjach wsporczych wraz z infrastrukturą obejmującą m.in. falowniki, stację transformatorową oraz elementy przyłącza energetycznego do sieci 15 kV, na działce o nr 1395, w sposób bez sprzeczny nie będzie miała wpływu na działki, będące w promieniu 100m od planowanej inwestycji.

Lukasz Antkowiak

.....