

Znak sprawy: Bd.6730.8.2022

DECYZJA NR 06/2023

o odmowie ustalenia warunków zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.; zw. dalej upzp) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000), po rozpatrzeniu wniosku Elektrownia PV 83 Sp. z o.o. z siedzibą ul. Puławska 2 (wejście A, VII piętro), 02-566 Warszawa, w imieniu której występuje Pan Paweł Konieczny – Członek Zarządu:

odmawiam ustalenia na rzecz:

Elektrownia PV 83 Sp. z o.o.,

warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na:

budowie elektrowni słonecznej o łącznej do 210 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek o nr ewid. 145/1, 157, 156/1, 156/2, 163/2, 163/3, 154/7, 154/2, 231/6, 130/5, 201/2, 202, 203, 204, 205/2, 206, 207, 230/6, 229/3 położonych w obrębie ewidencyjnym Chełmsko, gmina Przytoczna.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Postanowieniem znak SKO.Go/420-W.M./516/22 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wlkp. wyznaczyło Wójta Gminy Pszczew do załatwienia wniosku w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej (słonecznej) o łącznej mocy do 210 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewid.: 231/6, 231/5, 151/2, 202, 145/1, 156/1, 156/2, 206, 207, 157, 154/7, 154/2, 229/3, 163/2, 163/3, 230/6, 203, 204, 199, 146/3, 201/2, 205/2, 130/5, 332/9, 345/1, 344, 163/4, 154/4, 155, 163/1, 347, 154/8, 346, 349, 351, 354/1, 354/2, 354/8, 354/4, 354/5, 354/6, 339/3, 339/1, 339/2, 130/3, 130/2, 332/1, 332/9, 340, 347 i 343 położonych w obrębie ewidencyjnym Chełmsko, gmina Przytoczna.

Pismem z 16.03.2022 r. inwestor uzupełnił wniosek o podanie właściwych nr ewid. nieruchomości objętych wnioskiem,.

W korespondencji mailowej z 11.04.2022 r. inwestor wniósł o nieobejmowanie warunkami zabudowy działki nr 199 położonej w obrębie Chełmsko.

Pismem z 13.04.2022 r. wezwano inwestora do uzupełnienia wniosku w zakresie zgodności treści wniosku z załącznikiem graficznym.

W odpowiedzi na wezwanie, pismem z 29.04.2022 r. inwestor złożył kolejne uzupełnienie, w którym wniósł o nieobejmowanie zamierzeniem terenu działek o nr ewid. 345/1, 346, 151/2, 340 i 351 obręb ewidencyjny Chełmsko. Dodatkowo wniósł o objęcie inwestycją terenu działek o nr ewid. 169, 171, 173, 368/6 i 231/3 obręb ewidencyjny Chełmsko, przy czym wyjaśnił, iż w obrębie terenu tych nieruchomości planowana jest realizacja infrastruktury technicznej podziemnej, zaś w przypadku gdyby konieczne było zawarcie ich w decyzji środowiskowej wniósł o nieobejmowanie ich decyzją o warunkach zabudowy.

Pismem z 24.05.2022 r. zawiadomiono strony postępowania o jego wszczęciu.

Pismem z 20.05.2022 r. (data wpływu 01.06.2022 r.) pełnomocnik inwestora wystąpiła o udostępnienie projektu decyzji – projekt decyzji został przesłany pełnomocnikowi pocztą elektroniczną 03.06.2022 r.

Pismem z 08.06.2022 r. inwestor wniósł uwagi do otrzymanego projektu decyzji, w wyniku których przygotowano kolejny projekt decyzji, zawierającym odniesienie do uwag i zastrzeżeń wniesionych przez inwestora.

Pismem z 27.06.2022 r. (data wpływu 04.07.2022 r.) pełnomocnik inwestora uzupełniła wniosek o ustalenie warunków zabudowy o poprawiony załącznik graficzny.

Na skutek ww. pisma, przygotowano kolejny projekt decyzji o warunkach zabudowy, który został przesłany celem uzgodnienia w zakresie ochrony gruntów rolnych do Starosty Międzyrzeckiego – projekt uzgodniono tzw. milczącą zgodą.

Pismem z 11.08.2022 r. (data wpływu 16.08.2022 r.) inwestor wniósł o zawieszenie postępowania, co zostało uczynione postanowieniem Wójta Gminy Pszczew z 05.09.2022 r.

Pismem z 20.09.2022 r. (data wpływu 23.09.2022 r.) inwestor wniósł o podjęcie postępowania, co zostało uczynione postanowieniem z 29.09.2022 r.

Działając na podstawie art. 49a k.p.a., zawiadomieniem z 07.10.2022 r. poinformowano strony postępowania, że ze względu na ilość stron postępowania – powyżej 20, o dalszych czynnościach w sprawie, w tym wydanej decyzji, strony będą informowane zgodnie z art. 49 §1 i 2 k.p.a., w trybie publicznego obwieszczenia, poprzez podanie do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz poprzez zamieszczenia na stronach BIP gminy Pszczew i Przytoczna.

Pismem z 26.10.2022 r. wezwano inwestora o uzupełnienie wniosku o właściwe mapy, przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – uzupełnienie wniosku nastąpiło 21.11.2022 r.

Wobec powyższego tut. organ rozpatrzył sprawę w odniesieniu do terenu działek o nr ewid. 145/1, 157, 156/1, 156/2, 163/2, 163/3, 154/7, 154/2, 231/6, 130/5, 201/2, 202, 203, 204, 205/2, 206, 207, 230/6, 229/3 położonych w obrębie ewidencyjnym Chełmsko, gmina Przytoczna.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

- 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; przy czym, zgodnie z art. 2 pkt 14 cyt. ustawy, za dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 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;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze 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 ze zm.), ustanowiony

został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; a także w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie, która spełnia warunki określone w art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stan prawny i faktyczny nieruchomości objętych inwestycją przedstawia się następująco:

- a) lokalizacja: działki o nr ewid. 145/1, 157, 156/1, 156/2, 163/2, 163/3, 154/7, 154/2, 231/6, 130/5, 201/2, 202, 203, 204, 205/2, 206, 207, 230/6, 229/3 obręb ewidencyjny Chełmsko, gmina Przytoczna;
 - b) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku: budowa elektrowni słonecznej o łącznej do 210 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
 - c) stan prawny działek wg wypisu z ewidencji gruntów:
 - działka o nr ewid. 231/6 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 202 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IIIb, IVa i IVb;
 - działka o nr ewid. 145/1 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 156/1 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 156/2 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 206 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 207 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 157 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 154/7 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 154/2 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 229/3 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 163/2 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 163/3 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 230/6 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 203 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 204 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 201/2 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 205/2 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 130/5 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
 - d) część terenu działki o nr ewid. 145/1 obręb Chełmsko objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XLIV.265.2022 Rady Gminy Przytoczna z dnia 26.05.2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Chełmsko (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego, poz. 1186 z dnia 26 maja 2022 r.). Pozostała część terenu nieruchomości objętych inwestycją zlokalizowana poza obszarem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w obszarze niepodlegającym obowiązkowi sporządzenia takiego planu i wyznaczonym w Studium. Nieruchomości o nr ewid. 231/6, 202, 206, 207, 203, 204, 201/2, 205/2 i 130/5 objęte są uchwałą Nr XL.243.2022 Rady Gminy Przytoczna z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Chełmsko - część wschodnia (na dzień rozpatrywania sprawy procedura planistyczna jest w toku - etap zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego);
 - e) istniejące zagospodarowanie terenu: wg załącznika graficznego Nr 2 i 3.
- Dalej, rozpoznając wniosek strony w odniesieniu do art. 61 ust. 1 pkt 1-6 wyżej przytoczonej ustawy stwierdzono, co następuje:
- 1) „Sąsiedztwo” (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:

Zgodnie z art. 61 ust. 5a upzp, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp, uważa się za spełniony w przypadku, gdy 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.

Planowane zamierzenie dotyczy budowy elektrowni słonecznej złożonej z następujących elementów:

- zespół paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi o wysokości o łącznej mocy do 210 MW, i wysokości całkowitej konstrukcji paneli do 5,00 m,
- kontenerowa stacja techniczna, o wymiarach 10,00 m na 10,00 m i wysokości całkowitej 4,00 m,
- do 97 szt. prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych, o wymiarach 10,00 m na 5,00 m i wysokości całkowitej do 4,00 m,
- infrastrukturę nadziemną i podziemną, linie kablowe, przyłącza energetyczne oraz inne niezbędne elementy związane z budową i eksploatacją farmy fotowoltaicznej, w tym ogrodzenie terenu.

Zgodnie z brzmieniem regulacji art. 61 ust. 3 upzp „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”.

Argumentację wykładni w/w przepisów wyraziło Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wlkp. w wyroku znak SKO.Go/420-KP/1420/22 z dnia 01.08.2022 r., i który to organ dotychczas wyprowadzał odmienne stanowisko w swoich rozstrzygnięciach w materii dotyczącej odnawialnych źródeł energii, a mianowicie zasadności kwalifikacji tego rodzaju przedsięwzięć jako wymagających spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa, w tym wymogu dostępu do drogi publicznej. Zgodnie z twierdzeniem w w/decyzji Kolegium, niezależnie od mocy elektrycznej, instalacja fotowoltaiczna umożliwiająca produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej, stanowi instalację odnawialnego źródła energii, co rodzi dalsze konsekwencje w postaci braku konieczności weryfikacji czy zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 upzp.

Reasumując powyższe, wnioskowana inwestycja jako dotycząca instalacji odnawialnego źródła energii nie wymaga zatem spełnienia warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp.

2) Teren ma dostęp do drogi publicznej (pkt 2):

Zgodnie z art. 2 pkt 14 upzp, przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Zgodnie z brzmieniem regulacji art. 61 ust. 3 upzp „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”.

Argumentację wykładni w/w przepisów wyraziło Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wlkp. w wyroku znak SKO.Go/420-KP/1420/22 z dnia 01.08.2022 r., i który to organ dotychczas wyprowadzał odmienne stanowisko w materii dotyczącej odnawialnych źródeł energii, a mianowicie zasadności kwalifikacji tego rodzaju przedsięwzięć jako wymagających spełnienia wymogu dostępu do drogi publicznej. Zgodnie z twierdzeniem w w/w decyzji Kolegium, niezależnie od mocy elektrycznej, instalacja fotowoltaiczna umożliwiająca produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej, stanowi instalację odnawialnego źródła energii, co rodzi dalsze konsekwencje w postaci braku konieczności weryfikacji czy zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 upzp.

Reasumując powyższe, wnioskowana inwestycja jako dotycząca instalacji odnawialnego źródła energii nie wymaga zatem spełnienia warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 upzp.

- 3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem art. 61 ust. 5 upzp, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (pkt 3):

W myśl art. 61 ust. 5 upzp warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 cyt. ustawy, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

Zgodnie z wnioskiem planowane zamierzenie budowlane wymaga wyłącznie:

- zaopatrzenia w energię elektryczną, które będzie realizowane w ramach własnej produkcji energii elektrycznej wskutek funkcjonowania farmy fotowoltaicznej,
- odprowadzania wód opadowych i roztopowych - na teren objęty inwestycją i zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wobec powyższego uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną jest wystarczające dla realizacji planowanego zamierzenia, a tym samym stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 3 upzp.

- 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 (pkt 4):

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dalej w myśl art. 7 ust. 2 cyt. ustawy, przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne: 1) gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III - wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, z zastrzeżeniem ust. 2a; 2) gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa - wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby; 3) (uchylony); 4) (uchylony); 5) pozostałych gruntów leśnych - wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

Wg stanu ewidencji gruntów i budynków na dzień 27.11.2022 r., w liniach rozgraniczających teren inwestycji wskazanych przez inwestora, grunty sklasyfikowane są jako:

- działka o nr ewid. 231/6 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 202 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa i IVb;
- działka o nr ewid. 145/1 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 156/1 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 156/2 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;

- działka o nr ewid. 206 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 207 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 157 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 154/7 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 154/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 229/3 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 163/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 163/3 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 230/6 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 203 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 204 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 201/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 205/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 130/5 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V.

Nadmienić należy, że w granicach prawnych (geodezyjnych) działek wymienionych w ewidencji gruntów i budynków, na dzień 27.11.2022 r. sklasyfikowane są one jako:

- działka o nr ewid. 231/6 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 202 obręb Chełmsko – grunty orne klasy **IIIb**, IVa i IVb;
- działka o nr ewid. 145/1 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 156/1 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 156/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 206 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 207 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 157 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 154/7 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 154/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 229/3 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 163/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 163/3 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 230/6 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 203 obręb Chełmsko – grunty orne klasy **IIIb**, IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 204 obręb Chełmsko – grunty orne klasy **IIIb**, IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 201/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 205/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy **IIIb**, IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 130/5 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami rolnymi są m.in. grunty określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne (pkt 1), grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu (pkt 3), a także pod urządzeniami melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi (pkt 7).

W rozpoznawanej sprawie rozważano przyjęcie części terenu działki w kształcie, w jakim przedstawił Wnioskodawca we wniosku, a więc z wyłączeniem gruntów rolnych podlegających ochronie w myśl ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w tym na tle nowelizacji przepisów wykonawczych do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy, gdzie w treści wniosku w pkt 7 dodano możliwość określenia terenu inwestycji w odniesieniu do całej działki lub działek ewidencyjnych, a także w odniesieniu do części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

W tej konkretnej sprawie wyjaśnić należy, że o ile formularz wniosku o warunki zabudowy przewiduje, iż teren inwestycji będący przedmiotem decyzji o warunkach zabudowy może składać się z jednej działki lub większej liczby działek ewidencyjnych, jak też części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych, o tyle za możliwością zastosowania przyjęcia tego drugiego wariantu mogą przemawiać wyłącznie nietypowe stany faktyczne i prawne, i nie pozostające w sprzeczności z innymi przepisami odrębnymi.

Zwrócić uwagę należy, że oprócz wprowadzonego rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy, zmianie uległa również treść art. 52 ust. 2, powiązanego z art. 64 ust. 1 upzp, a więc zakresu obligatoryjnej treści wniosku o warunki zabudowy. W przepisie tym dodano ust. 1a „określenie granic terenu objętego wnioskiem”. W dotychczasowym orzecznictwie doszukać można się wyłącznie jednego rozstrzygnięcia znowelizowanego brzmienia przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie wyroku WSA w Łodzi z dnia 23.06.2022 r. o sygn. akt II SA/Łd 57/22. W orzeczeniu tym rozstrzygnięto, iż termin „określenie granic terenu objętego wnioskiem użyty w art. 52 ust. 2 pkt 1a u.p.z.p. należy rozumieć jako istniejące prawnie granice, których przebieg ustalony został w trybie przewidzianym obowiązującymi przepisami, co wyklucza wskazywanie przez inwestora terenu stanowiącego tylko część działki ewidencyjnej”.

Mając na uwadze powyższe, a także szczególną rolę przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz występowanie gruntów rolnych podlegających tej ochronie, niniejszą sprawę w świetle art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozpoznano w odniesieniu do terenu działki w jej granicach prawnych.

Przepis art. 61 ust. 1 pkt 4 w/cyt. ustawy przypisuje szczególną rolę dotyczącą wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie gruntów i leśnych. Bazując na wyżej wspomnianym, działka ewidencyjna jest jedynym kryterium obszarowym, wobec którego można rozpatrywać spełnienie warunku wynikającego z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inne podejście w tej kwestii prowadziłoby do obchodzenia przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez określanie we wniosku przez inwestora gruntów chronionych jako wyłączonych spod zainwestowania, zaś w efekcie prowadziło do szatkowania oraz „wyspowania” ich, często o nieregularnym kształcie bądź pozostających w głębi działek, bez fizycznej możliwości dostępu do nich i użytkowania w dotychczasowy sposób, co prowadziło do utraty istotnej wartości gospodarczej związanej z produkcją rolniczą bądź leśną, a więc tworząc iluzoryczne znaczenie i rygor prawny przepisów tej ustawy.

Przechodząc do dalszych rozważań, w przepisie art. 7 ust. 2a ustawodawca zawarł kryteria, przy spełnieniu łącznie których nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli:

- 1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy,
- 2) położone są w odległości nie większej niż 50,00 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- 4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

Uwzględniając powyższe, dokonano analizy:

Ad. 1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy:

Zgodnie z art. 4 pkt 29 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przez pojęcie zwartej zabudowy należy rozumieć zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekracza 100,00 m.

Obszar zwartej zabudowy, zgodnie z art. 4 pkt 30 przytoczonej wyżej ustawy, definiowany jest jako obszar wyznaczony przez obwiednię prowadzoną w odległości 50,00 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50,00 m.

W rozpatrywanym przypadku brak jest możliwości wyznaczenia obszaru zwartej zabudowy, bowiem w sąsiedztwie terenu na, którym ma być zlokalizowana inwestycja brak jest terenów zabudowanych z co najmniej 5 budynkami, i pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekracza 100,00 m.

Wobec powyższego stwierdza się, że inwestycja nie spełnia warunku określonego art. 7 ust. 2a pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ad. 2) grunty położone są w odległości nie większej niż 50,00 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Zgodnie z art. 4 pkt 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami za działkę budowlaną należy rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.

Intencją ustawodawcy, cały obszar, którego przeznaczenie ma zostać zmienione w wyniku wydania decyzji o warunkach zabudowy powinien znajdować się w odległości nie większej niż 50,00 m od granicy najbliższej działki budowlanej. To grunt ma być położony w odległości nie większej niż 50,00 metrów od granicy najbliższej działki budowlanej, a nie linia graniczna terenu objętego inwestycją.

W rozpatrywanym przypadku brak jest nieruchomości sąsiedniej, która stanowiłaby działkę budowlaną położoną w odległości nie większej niż 50,00 metrów od granic działek objętych zamierzeniem, i na których mają być zlokalizowane farmy fotowoltaiczne.

Wobec powyższego stwierdza się, że inwestycja nie spełnia warunku określonego art. 7 ust. 2a pkt 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ad. 3) grunty położone są w odległości nie większej niż 50,00 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych:

Zgodnie z intencją ustawodawcy, cały obszar, którego przeznaczenie ma zostać zmienione w wyniku wydania decyzji o warunkach zabudowy powinien znajdować się w odległości nie większej niż 50,00 m od drogi publicznej. To grunt ma być położony w odległości nie większej niż 50,00 metrów od drogi publicznej, a nie linia graniczna określonej działki w odległości nie większej niż 50,00 metrów od drogi publicznej (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 21.09.2016 r., sygn. akt II SA/Bd 532/16).

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, drogą publiczną jest droga zaliczona na podstawie cyt. ustawy do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych.

Działki objęte inwestycją, na których mają być zlokalizowane instalacje fotowoltaiczne, i zawierające w obrębie swoich granic geodezyjnych użytki orne klasy IIIb, a więc działki o nr ewid. 202, 203, 204 i 205/2, nie przylegają do dróg a jedynie do drogi gminnej

wewnętrznej na działce o nr ewid. 339/3, zaś grunty rolne chronione w obrębie tych nieruchomości znajdują się w większej odległości niż 50,00 m od tych dróg publicznych.

Wobec powyższego stwierdza się, że inwestycja nie spełnia warunku określonego art. 7 ust. 2a pkt 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ad. 4) powierzchnia gruntów nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części:

Łączna powierzchnia gruntów ornych klasy IIIb w granicach geodezyjnych działek o nr ewid. 202, 203, 204 i 205/2, wynosi 1,53 ha, a tym samym przekracza powierzchnię 0,5 ha określonej niniejszym przepisem ustawy.

Wobec powyższego stwierdza się, że inwestycja nie spełnia warunku określonego art. 7 ust. 2a pkt 4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Reasumując, teren inwestycji nie wypełnia łącznie warunków określonych art. 7 ust. 2a pkt 1-4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Nadmienić należy, że nieruchomości o nr ewid. 202, 203, 204 i 205/2, których także dotyczy planowane zamierzenie, i na których znajdują się grunty podlegające ochronie, nie są objęte zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne 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.

Wobec powyższego teren objęty inwestycją wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, a tym samym stwierdza się, że nie spełniono warunku określonego art. 61 ust. 1 pkt 4 upzp.

5) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (pkt 5):

Badając zgodność planowanego zamierzenia z przepisami odrębnymi ustalono, co następuje:

- teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2014 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.),
- w obrębie części nieruchomości objętych inwestycją zlokalizowane są stanowiska archeologiczne znane z badań AZP, i które to podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840),
- teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- teren inwestycji nie jest objęty gminnym programem rewitalizacji, jak również nie znajduje się na obszarze zdegradowanym oraz na obszarze rewitalizacji w myśl przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r., poz. 485),
- na terenie inwestycji nie występują złoża geologiczne, obszary górnicze i tereny górnicze, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zamknięte, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe,
- inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w myśl rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), dla której wydana została decyzja znak RGG.6220.11.11.2021 Wójta Gminy Przytoczna z dnia 17.01.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach.

Weryfikując treść ustaleń w/w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji inwestycji z treścią pierwotnego wniosku, a także jego kolejnymi modyfikacjami, stwierdzono, co następuje:

Pierwotny wniosek o warunki zabudowy zakładał realizację inwestycji na terenie działek o nr ewid.: 231/6, 231/5, 202, 145/1, 156/1, 156/2, 206, 207, 157, 154/7, 154/2, 229/3,

163/2, 163/3, 230/6, 203, 204, 199, 146/3, 201/2, 205/2, 130/5, 332/9, 344, 163/4, 154/4, 155, 163/1, 347, 154/8, 349, 354/1, 354/2, 354/8, 354/4, 354/5, 354/6, 339/3, 339/1, 339/2, 130/3, 130/2, 332/1, 332/9, 347 i 343 położonych w obrębie ewidencyjnym Chełmsko, gmina Przytoczna.

Dalej pismem złożonym dnia 23.09.2022 r. wniesiono o podjęcie uprzednio zawieszono postępowania administracyjnego i rozpatrzenie sprawy w odniesieniu do działek o nr ewid.: 145/1, 157, 156/1, 156/2, 163/2, 163/3, 154/7, 154/2, 231/6, 130/5, 201/2, 202, 203, 204, 205/2, 206, 207, 230/6, 229/3 położonych w obrębie ewidencyjnym Chełmsko, gmina Przytoczna. Dodatkowo, pismem złożonym dnia 21.11.2022 r. przedłożono stosowne mapy przedstawiające przestrzenny zakres inwestycji.

Znajdująca się w aktach spraw kopia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o sygnaturze RGG.6220.11.11.2021 Wójta Gminy Przytoczna z dnia 17.01.2022 r., obejmuje jedno przedsięwzięcie polegające na „Budowie elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce o nr ewid. 231/6, 231/5, 151/2, 202, 145/1, 156/1, 156/2, 206, 207, 157, 154/7, 154/2, 229/3, 163/2, 163/3, 230/6, 203, 204, 46/3, 201/2, 205/2, 130/5, 332/9, 345/1, 344, 163/4, 154/4, 155, 163/1, 347, 154/8, 346, 349, 351, 354/1, 354/2, 354/8, 254/4, 354/5, 354/6, 339/3, 339/1, 339/2, 130/3, 130/2, 332/1, 332/9, 340, 347, 343 z dopuszczeniem podziału inwestycji i realizację kilku odrębnych instalacji o łącznej mocy nieprzekraczającej 210 MW”.

O ile łączna moc elektryczna elektrowni słonecznej zarówno w decyzji środowiskowej, jak i we wniosku o warunki zabudowy, w tym jego zmianie, jest taka sama i wynosi do 210 MW, o tyle ostateczny zakres przestrzenny inwestycji na etapie postępowania o warunki zabudowy nie jest zatem tożsamy z inwestycją objętą poprzedzającym postępowaniem o środowiskowych uwarunkowaniach i decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Łączna maksymalna moc elektryczna elektrowni słonecznej rozkłada się na mniejszą powierzchnię terenu aniżeli była ona oceniana i rozpatrywana na etapie postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w oparciu o dane przedstawione w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia oraz Raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Dodać należy, że przedmiotowe łączy się i zostało określone także poprzez stosowne obwarowania w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w której ustalono, że:

- w pkt od 3.3. do 3.11. określono minimalne zbliżenie dla lokalizacji obiektów w postaci stacji transformatorowych do terenów chronionych akustycznie,
- w pkt od 3.14. do 3.22. określono minimalne zbliżenie dla lokalizacji urządzeń w postaci inwerterów do terenów chronionych akustycznie, a także maksymalny poziom mocy akustycznej każdego z nich.

Dalej, jak podano w uzasadnieniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach „*Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia jednym ze źródeł oddziaływania na środowisko będzie hałas. W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia hałas pochodzący będzie od stacji transformatorowych oraz inwerterów. W przedłożonym raporcie przedstawiono wyliczenia emisji hałasu dla wszystkich źródeł występujących na terenie inwestycji. Z uwagi na ograniczenia programu SON2 odnośnie wprowadzenia jednoczesnej ilości źródeł hałasu do programu inwestycja została podzielona na strefy 1 – 8. Po analizie inwestycji w zakresie jej wpływu na klimat akustyczny, uznano, że przy zastosowaniu warunków wskazanych w pkt 3.3. – 3.22 niniejszego postanowienia, funkcjonowanie planowanej farmy fotowoltaicznej nie będzie wiązać się z możliwością przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wskazanych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112) w porze dnia i nocy, na terenach które podlegają ochronie akustycznej”.*

Wyjaśnienia w tym miejscu wymaga, iż z mocy art. 86 pkt 2 ustawy z 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy wydające decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 3, tj. decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Owe

związanie odnosi się do charakterystycznych parametrów danej inwestycji i jej oddziaływania na środowisko. Badanie zgodności decyzji o warunkach zabudowy z wymogami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest zatem podstawowym obowiązkiem organów administracji wydających decyzję lokalizacyjną.

Jak wyjaśniono w komentarzu do ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko [Gruszecki, 2020] „W art. 86 ustawy przyjęto, że decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach wiążą organ wydający decyzje określające warunki korzystania ze środowiska w zakresie, w jakim decyzja środowiskowa ma być uwzględniona przy ich wydawaniu, decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy oraz organ przyjmujący zgłoszenia, o których mowa w art. 72 ust. 1a ustawy (...) Prawnym następstwem takiego rozwiązania jest pełne związanie ww. organu postanowieniami wynikającymi z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Stanowisko to znalazło swoje potwierdzenie w orzecznictwie, w którym przyjmuje się, że następstwem prawnym rozwiązania przyjętego w art. 86 ustawy z 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jest pełne związanie organu wydającego decyzję o warunkach zabudowy” (wyrok NSA z dnia 27 czerwca 2012 r., II OSK 710/11). Oczywiście taki sam skutek decyzja środowiskowa będzie wywierała także na inne decyzje zezwalające na realizację przedsięwzięcia. Oznacza to, że organ wydający takie orzeczenie nie może pominąć żadnych obowiązków i uprawnień wynikających z decyzji środowiskowej, gdyż „Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach ma charakter *sui generis* (rozstrzygnięcia wstępnego) względem przyszłego zezwolenia na realizację konkretnego przedsięwzięcia i pełni względem niego w istocie funkcję prejudycjalną. Jeżeli zatem w przekonaniu tego organu któryś z elementów rozstrzygnięcia narusza prawo – nie może tego zignorować, ale musi – w celu doprowadzenia stanu istniejącego do stanu do zgodnego z prawem – zawiadomić organ właściwy do wszczęcia postępowania weryfikującego (wznowienia postępowania na podstawie art. 145 § 1 k.p.a. lub stwierdzenia nieważności decyzji na podstawie art. 156 § 1 k.p.a.) i w przypadku jego wszczęcia w oparciu o art. 97 § 1 k.p.a. zawiesić postępowanie do czasu zakończenia postępowania, w którym oceniana jest prawidłowość decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach”.

Podsumowując, pomiędzy decyzją środowiskową znak RGG.6220.11.11.2021 Wójta Gminy Przytoczna z dnia 17.01.2021 r. a ostateczną treścią wniosku o warunki zabudowy istnieją konkretne rozbieżności pomiędzy planowaną lokalizacją inwestycji a lokalizacją określoną w tej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Parametry maksymalnej mocy elektrycznej poszczególnych instalacji fotowoltaicznych scharakteryzowane zostały w odniesieniu do mniejszej powierzchni terenu, o czym mowa była wcześniej, przez co oddziaływanie na środowisko całej instalacji wraz z planowanymi urządzeniami może być znacznie większe na mniejszym terenie aniżeli było to oceniane w oparciu o dane i stosowne wyliczenia inwestora przedłożone na potrzeby postępowania środowiskowego. We wniosku o warunki zabudowy inwestor pierwotnie podał, że powierzchnia podlegająca przekształceniu wynosić będzie 101,13 ha i odpowiadać tym samym będzie powierzchni ustalonej w decyzji środowiskowej. W zmniejszonym zakresie przestrzennym wyłączono zaś z opracowania i pod lokalizację instalacji fotowoltaicznych wraz z pozostałą infrastrukturą (stacje transformatorowe, stacje techniczne), które miały obejmować również działki o nr ewid. 231/5, 151/2, 146/3, 163/4, 154/4 i 155, a także tereny dróg, na których miała być realizowana pozostała podziemna infrastruktura techniczna na działkach o nr ewid. 332/9, 345/1, 344, 163/1, 347, 154/8, 346, 349, 351, 354/1, 354/2, 354/8, 354/4, 354/5, 354/6, 339/3, 339/1, 339/2, 130/3, 130/2, 332/1, 332/9, 340, 347 i 343.

W ocenie tut. organu dane scharakteryzowane we wniosku o warunki zabudowy są zatem niezgodne z warunkami określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, co ma wpływ na niemożliwość spełnienia przez obie wnioskowane inwestycje wszystkich obwarowań i ustaleń określonych w tej decyzji. Wyżej wymienione niezgodności mogą skutkować błędnym wydaniem decyzji o warunkach zabudowy z naruszeniem art. 64 w zw. z art. 54 pkt 2 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. ewentualne ustalenia w decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do rozwiązań technicznych w kontekście warunków

dotyczących ochrony środowiska i zdrowia ludzi stwarzają możliwość modyfikacji rozwiązań służących ochronie środowiska określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Wobec powyższego planowana inwestycja jest niezgodna z przepisami odrębnymi, a tym samym stwierdza się, że nie spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 5 upzp.

- 6) Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze 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), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; a także w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu (pkt 6):

Planowane zamierzenie nie znajduje się w obszarze, dla 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.

Ponadto inwestycja nie znajduje się w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.

Cześć terenu przewidziana pod zagospodarowanie farmą fotowoltaiczną, tj. działki o nr ewid. 230/6, 202, 203, 204, 205/2 i 206 znajdują się w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach ropociągu „Przyjaźni” o średnicy dn 520 i dn 820, i która to szerokość strefy wynosi po 20,00 m od osi w każdą stronę. Teren ten został wyłączony z opracowania.

Wobec powyższego stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 6 upzp.

Wobec nie spełnienia łącznie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 – 6 upzp (nie spełnia warunku określonego art. 61 ust. 1 pkt 4 oraz spełnia warunki określone art. 61 ust. 1 pkt 3, 5 i 6 tej ustawy), w tym zwolniona jest ze spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 pkt 1 - 2, po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że nie zaistniała podstawa do wydania decyzji o warunkach zabudowy i orzekam jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art.127a Kpa), co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Na podstawie art. 51 ust. 2h, w związku z art. 51 ust. 2, 2a - 2g oraz art. 64 ust. 1 upzp, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez tut. organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Do terminu, o którym mowa powyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Żądanie wnosi się za pośrednictwem tut. Organu, który obowiązany jest przekazać żądanie do organu wyższego stopnia, jakim jest Wojewoda Lubuski w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, a w przypadku wniesienia żądania przed dniem wydania tej decyzji – w terminie 7 dni od dnia jej wydania.

WÓJTA
GMINY PSZCZEW
Józef Piotrowski

Załącznikami do decyzji Nr 06/2023 Wójta Gminy Pszczew z dnia 04 stycznia 2023 r. są:

Analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- Nr 1 – załącznik tekstowy
- Nr 2 – załącznik graficzny – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000
- Nr 3 – załącznik graficzny – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000

Otrzymują:

1. Inwestor – Elektrownia PV 83 Sp. z o.o.
przez pełnomocnika – Panią Aleksandrę Kołodziejską
ul. Puławska 2 (wejście A, VII piętro), 02-566 Warszawa
2. pozostałe strony postępowania – poprzez podanie do publicznej wiadomości na stronie BIP Gmina Pszczew i Gmina Przytoczna oraz tablice ogłoszeń
3. aa

Do wiadomości:

1. Gmina Przytoczna, ul. Rokitniańska 4, 66-340 Przytoczna

Znak sprawy: Bd.6730.8.2022

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM W ZAKRESIE WARUNKÓW,
O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

W związku z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji projektowanej na działkach o nr ewid.: 145/1, 157, 156/1, 156/2, 163/2, 163/3, 154/7, 154/2, 231/6, 130/5, 201/2, 202, 203, 204, 205/2, 206, 207, 230/6, 229/3 położonych w obrębie ewidencyjnym Chełmsko, gmina Przytoczna, dla których terenu brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 61 ust. 1-6 w związku z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.; zw. dalej upzp) i w oparciu o rozporządzenie 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.; zwanej dalej RMI), dokonano analizy wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

- a) lokalizacja: działki o nr ewid. 145/1, 157, 156/1, 156/2, 163/2, 163/3, 154/7, 154/2, 231/6, 130/5, 201/2, 202, 203, 204, 205/2, 206, 207, 230/6, 229/3 obręb ewidencyjny Chełmsko, gmina Przytoczna;
- b) wnioskodawca: Elektrownia PV 83 Sp. z o.o. z siedzibą ul. Puławska 2 (wejście A, VII piętro), 02-566 Warszawa, w imieniu której występuje Pan Paweł Konieczny – Członek Zarządu;
- c) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku: budowa elektrowni słonecznej o łącznej do 210 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- d) stan prawny działek wg wypisu z ewidencji gruntów:
 - działka o nr ewid. 231/6 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 202 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IIIb, IVa i IVb;
 - działka o nr ewid. 145/1 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 156/1 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 156/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 206 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 207 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 157 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 154/7 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 154/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 229/3 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 163/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 163/3 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 230/6 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 203 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 204 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 201/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 205/2 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb i V;

- działka o nr ewid. 130/5 obręb Chełmsko – grunty orne klasy IVa, IVb i V.
- e) część terenu działki o nr ewid. 145/1 obręb Chełmsko objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XLIV.265.2022 Rady Gminy Przytoczna z dnia 26.05.2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Chełmsko (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego, poz. 1186 z dnia 26 maja 2022 r.). Pozostała część terenu nieruchomości objętych inwestycją zlokalizowana poza obszarem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w obszarze niepodlegającym obowiązkowi sporządzenia takiego planu i wyznaczonym w Studium. Nieruchomości o nr ewid. 231/6, 202, 206, 207, 203, 204, 201/2, 205/2 i 130/5 objęte są uchwałą Nr XL.243.2022 Rady Gminy Przytoczna z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Chełmsko – część wschodnia (na dzień rozpatrywania sprawy procedura planistyczna jest w toku – etap zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego);
- f) istniejące zagospodarowanie terenu: wg załącznika graficznego Nr 2 i 3.
- 2. Wyznaczenie i charakterystyka obszaru analizowanego oraz analiza w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp) w związku z rozporządzeniem 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:**
- Zgodnie z art. 61 ust. 5a upzp, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.
- Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp, uważa się za spełniony w przypadku, gdy 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.
- Planowane zamierzenie dotyczy budowy elektrowni słonecznej złożonej z następujących elementów:
- zespół paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi o wysokości o łącznej mocy do 210 MW, i wysokości całkowitej konstrukcji paneli do 5,00 m,
 - kontenerowa stacja techniczna, o wymiarach 10,00 m na 10,00 m i wysokości całkowitej 4,00 m,
 - do 97 szt. prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych, o wymiarach 10,00 m na 5,00 m i wysokości całkowitej do 4,00 m,
 - infrastrukturę nadziemną i podziemną, linie kablowe, przyłącza energetyczne oraz inne niezbędne elementy związane z budową i eksploatacją farmy fotowoltaicznej, w tym ogrodzenie terenu.

Zgodnie z brzmieniem regulacji art. 61 ust. 3 upzp „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”.

Argumentację wykładni w/w przepisów wyraziło Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wlkp. w wyroku znak SKO.Go/420-KP/1420/22 z dnia 01.08.2022 r., i który to organ dotychczas wyprowadzał odmienne stanowisko w swoich rozstrzygnięciach w materii dotyczącej odnawialnych źródeł energii, a mianowicie zasadności kwalifikacji tego rodzaju przedsięwzięć jako wymagających spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa, w tym wymogu dostępu do drogi publicznej. Zgodnie z twierdzeniem w w/w decyzji Kolegium, niezależnie od mocy elektrycznej, instalacja fotowoltaiczna umożliwiająca produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej, stanowi instalację odnawialnego źródła energii, co rodzi dalsze konsekwencje w postaci braku konieczności weryfikacji czy zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 upzp.

Reasumując powyższe, wnioskowana inwestycja jako dotycząca instalacji odnawialnego źródła energii nie wymaga zatem spełnienia warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp.

3. Analiza w zakresie dostępu do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 upzp):

Zgodnie z art. 2 pkt 14 upzp, przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Zgodnie z brzmieniem regulacji art. 61 ust. 3 upzp „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”.

Argumentację wykładni w/w przepisów wyraziło Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wlkp. w wyroku znak SKO.Go/420-KP/1420/22 z dnia 01.08.2022 r., i który to organ dotychczas wyprowadzał odmienne stanowisko w materii dotyczącej odnawialnych źródeł energii, a mianowicie zasadności kwalifikacji tego rodzaju przedsięwzięć jako wymagających spełnienia wymogu dostępu do drogi publicznej. Zgodnie z twierdzeniem w w/w decyzji Kolegium, niezależnie od mocy elektrycznej, instalacja fotowoltaiczna umożliwiająca produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej, stanowi instalację odnawialnego źródła energii, co rodzi dalsze konsekwencje w postaci braku konieczności weryfikacji czy zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 upzp.

Reasumując powyższe, wnioskowana inwestycja jako dotycząca instalacji odnawialnego źródła energii nie wymaga zatem spełnienia warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 upzp.

4. Analiza w zakresie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu wystarczającego dla realizacji zamierzenia budowlanego (art. 61 ust. 1 pkt 3 upzp):

W myśl art. 61 ust. 5 upzp warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 cyt. ustawy, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

Zgodnie z wnioskiem planowane zamierzenie budowlane wymaga wyłącznie:

- zaopatrzenia w energię elektryczną, które będzie realizowane w ramach własnej produkcji energii elektrycznej wskutek funkcjonowania farmy fotowoltaicznej,
- odprowadzania wód opadowych i roztopowych – na teren objęty inwestycją i zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wobec powyższego uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną jest wystarczające dla realizacji planowanego zamierzenia, a tym samym stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 3 upzp.

5. Analiza w zakresie wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4 upzp):

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania

przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dalej w myśl art. 7 ust. 2 cyt. ustawy, przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne: 1) gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III - wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, z zastrzeżeniem ust. 2a; 2) gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa - wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa 4 lub upoważnionej przez niego osoby; 3) (uchylony); 4) (uchylony); 5) pozostałych gruntów leśnych - wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

Wg stanu ewidencji gruntów i budynków na dzień 27.11.2022 r., w liniach rozgraniczających teren inwestycji wskazanych przez inwestora, grunty sklasyfikowane są jako:

- działka o nr ewid. 231/6 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 202 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa i IVb;
- działka o nr ewid. 145/1 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 156/1 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 156/2 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 206 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 207 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 157 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 154/7 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 154/2 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 229/3 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 163/2 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 163/3 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 230/6 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 203 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 204 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 201/2 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 205/2 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 130/5 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V.

Nadmienić należy, że w granicach prawnych (geodezyjnych) działek wymienionych w ewidencji gruntów i budynków, na dzień 27.11.2022 r. sklasyfikowane są one jako:

- działka o nr ewid. 231/6 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 202 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IIIb, IVa i IVb;
- działka o nr ewid. 145/1 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 156/1 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 156/2 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 206 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 207 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 157 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 154/7 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 154/2 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 229/3 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 163/2 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 163/3 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 230/6 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 203 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 204 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 201/2 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 205/2 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 130/5 obręb Chełmsko - grunty orne klasy IVa, IVb i V.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami rolnymi są m.in. grunty określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne (pkt 1), grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu (pkt 3), a także pod urządzeniami melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi (pkt 7).

W rozpoznawanej sprawie rozważano przyjęcie części terenu działki w kształcie, w jakim przedstawił Wnioskodawca we wniosku, a więc z wyłączeniem gruntów rolnych podlegających ochronie w myśl ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w tym na tle nowelizacji przepisów wykonawczych do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy, gdzie w treści wniosku w pkt 7 dodano możliwość określenia terenu inwestycji w odniesieniu do całej działki lub działek ewidencyjnych, a także w odniesieniu do części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

W tej konkretnej sprawie wyjaśnić należy, że o ile formularz wniosku o warunki zabudowy przewiduje, iż teren inwestycji będący przedmiotem decyzji o warunkach zabudowy może składać się z jednej działki lub większej liczby działek ewidencyjnych, jak też części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych, o tyle za możliwością zastosowania przyjęcia tego drugiego wariantu mogą przemawiać wyłącznie nietypowe stany faktyczne i prawne, i nie pozostające w sprzeczności z innymi przepisami odrębnymi.

Zwrócić uwagę należy, że oprócz wprowadzonego rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy, zmianie uległa również treść art. 52 ust. 2, powiązanego z art. 64 ust. 1 upzp, a więc zakresu obligatoryjnej treści wniosku o warunki zabudowy. W przepisie tym dodano ust. 1a „określenie granic terenu objętego wnioskiem”. W dotychczasowym orzecznictwie doszukać można się wyłącznie jednego rozstrzygnięcia znowelizowanego brzmienia przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie wyroku WSA w Łodzi z dnia 23.06.2022 r. o sygn. akt II SA/Łd 57/22. W orzeczeniu tym rozstrzygnięto, iż termin „określenie granic terenu objętego wnioskiem” użyty w art. 52 ust. 2 pkt 1a u.p.z.p. należy rozumieć jako istniejące prawnie granice, których przebieg ustalony został w trybie przewidzianym obowiązującymi przepisami, co wyklucza wskazywanie przez inwestora terenu stanowiącego tylko część działki ewidencyjnej”.

Mając na uwadze powyższe, a także szczególną rolę przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz występowanie gruntów rolnych podlegających tej ochronie, niniejszą sprawę w świetle art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozpoznano w odniesieniu do terenu działki w jej granicach prawnych.

Przepis art. 61 ust. 1 pkt 4 w/cyt. ustawy przypisuje szczególną rolę dotyczącą wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie gruntów i leśnych. Bazując na wyżej wspomnianym, działka ewidencyjna jest jedynym kryterium obszarowym, wobec którego można rozpatrywać spełnienie warunku wynikającego z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inne podejście w tej kwestii prowadziłoby do obchodzenia przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez określanie we wniosku przez inwestora gruntów chronionych jako wyłączonych spod zainwestowania, zaś w efekcie prowadziło do szatkowania oraz „wyspowania” ich, często o nieregularnym kształcie bądź pozostających w głębi działek, bez fizycznej możliwości dostępu do nich i użytkowania w dotychczasowy sposób, co prowadziłoby do

utruty istotnej wartości gospodarczej związanej z produkcją rolniczą bądź leśną, a więc tworząc iluzoryczne znaczenie i rygor prawny przepisów tej ustawy.

Przechodząc do dalszych rozważań, w przepisie art. 7 ust. 2a ustawodawca zawarł kryteria, przy spełnieniu łącznie których nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli:

- 1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy,
- 2) położone są w odległości nie większej niż 50,00 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- 4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

Uwzględniając powyższe, dokonano analizy:

Ad. 1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy:

Zgodnie z art. 4 pkt 29 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przez pojęcie zwartej zabudowy należy rozumieć zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekracza 100,00 m.

Obszar zwartej zabudowy, zgodnie z art. 4 pkt 30 przytoczonej wyżej ustawy, definiowany jest jako obszar wyznaczony przez obwiednię prowadzoną w odległości 50,00 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50,00 m.

W rozpatrywanym przypadku brak jest możliwości wyznaczenia obszaru zwartej zabudowy, bowiem w sąsiedztwie terenu na, którym ma być zlokalizowana inwestycja brak jest terenów zabudowanych z co najmniej 5 budynkami, i pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekracza 100,00 m.

Wobec powyższego stwierdza się, że inwestycja nie spełnia warunku określonego art. 7 ust. 2a pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ad. 2) grunty położone są w odległości nie większej niż 50,00 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Zgodnie z art. 4 pkt 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami za działkę budowlaną należy rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.

Intencją ustawodawcy, cały obszar, którego przeznaczenie ma zostać zmienione w wyniku wydania decyzji o warunkach zabudowy powinien znajdować się w odległości nie większej niż 50,00 m od granicy najbliższej działki budowlanej. To grunt ma być położony w odległości nie większej niż 50,00 metrów od granicy najbliższej działki budowlanej, a nie linia graniczna terenu objętego inwestycją.

W rozpatrywanym przypadku brak jest nieruchomości sąsiedniej, która stanowiłaby działkę budowlaną położoną w odległości nie większej niż 50,00 metrów od granic działek objętych zamierzeniem, i na których mają być zlokalizowane farmy fotowoltaiczne.

Wobec powyższego stwierdza się, że inwestycja nie spełnia warunku określonego art. 7 ust. 2a pkt 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ad. 3) grunty położone są w odległości nie większej niż 50,00 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych:

Zgodnie z intencją ustawodawcy, cały obszar, którego przeznaczenie ma zostać zmienione w wyniku wydania decyzji o warunkach zabudowy powinien znajdować się w odległości nie większej niż 50,00 m od drogi publicznej. To grunt ma być położony w odległości nie większej niż 50,00 metrów od drogi publicznej, a nie linia graniczna określonej działki w odległości nie większej niż 50,00 metrów od drogi publicznej (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 21.09.2016 r., sygn. akt II SA/Bd 532/16).

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, drogą publiczną jest droga zaliczona na podstawie cyt. ustawy do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych.

Działki objęte inwestycją, na których mają być zlokalizowane instalacje fotowoltaiczne, i zawierające w obrębie swoich granic geodezyjnych użytki orne klasy IIIb, a więc działki o nr ewid. 202, 203, 204 i 205/2, nie przylegają do dróg a jedynie do drogi gminnej wewnętrznej na działce o nr ewid. 339/3, zaś grunty rolne chronione w obrębie tych nieruchomości znajdują się w większej odległości niż 50,00 m od tych dróg publicznych.

Wobec powyższego stwierdza się, że inwestycja nie spełnia warunku określonego art. 7 ust. 2a pkt 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ad. 4) powierzchnia gruntów nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części:

Łączna powierzchnia gruntów ornych klasy IIIb w granicach geodezyjnych działek o nr ewid. 202, 203, 204 i 205/2, wynosi 1,53 ha, a tym samym przekracza powierzchnię 0,5 ha określonej niniejszym przepisem ustawy.

Wobec powyższego stwierdza się, że inwestycja nie spełnia warunku określonego art. 7 ust. 2a pkt 4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Reasumując, teren inwestycji nie wypełnia łącznie warunków określonych art. 7 ust. 2a pkt 1-4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Nadmienić należy, że nieruchomości o nr ewid. 202, 203, 204 i 205/2, których także dotyczy planowane zamierzenie, i na których znajdują się grunty podlegające ochronie, nie są objęte zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne 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.

Wobec powyższego teren objęty inwestycją wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, a tym samym stwierdza się, że nie spełniono warunku określonego art. 61 ust. 1 pkt 4 upzp.

6. Analiza w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5 upzp):

Badając zgodność planowanego zamierzenia z przepisami odrębnymi ustalono, co następuje:

- teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2014 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.),
- w obrębie części nieruchomości objętych inwestycją zlokalizowane są stanowiska archeologiczne znane z badań AZP, i które to podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840),
- teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- teren inwestycji nie jest objęty gminnym programem rewitalizacji, jak również nie znajduje się na obszarze zdegradowanym oraz na obszarze rewitalizacji w myśl przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r., poz. 485),

- na terenie inwestycji nie występują złoża geologiczne, obszary górnicze i tereny górnicze, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zamknięte, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe,

- inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w myśl rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), dla której wydana została decyzja znak RGG.6220.11.11.2021 Wójta Gminy Przytoczna z dnia 17.01.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach. Weryfikując treść ustaleń w/w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji inwestycji z treścią pierwotnego wniosku, a także jego kolejnymi modyfikacjami, stwierdzono, co następuje:

Pierwotny wniosek o warunki zabudowy zakładał realizację inwestycji na terenie działek o nr ewid.: 231/6, 231/5, 202, 145/1, 156/1, 156/2, 206, 207, 157, 154/7, 154/2, 229/3, 163/2, 163/3, 230/6, 203, 204, 199, 146/3, 201/2, 205/2, 130/5, 332/9, 344, 163/4, 154/4, 155, 163/1, 347, 154/8, 349, 354/1, 354/2, 354/8, 354/4, 354/5, 354/6, 339/3, 339/1, 339/2, 130/3, 130/2, 332/1, 332/9, 347 i 343 położonych w obrębie ewidencyjnym Chełmsko, gmina Przytoczna.

Dalej pismem złożonym dnia 23.09.2022 r. wniesiono o podjęcie uprzednio zawieszono postępowania administracyjnego i rozpatrzenie sprawy w odniesieniu do działek o nr ewid.: 145/1, 157, 156/1, 156/2, 163/2, 163/3, 154/7, 154/2, 231/6, 130/5, 201/2, 202, 203, 204, 205/2, 206, 207, 230/6, 229/3 położonych w obrębie ewidencyjnym Chełmsko, gmina Przytoczna. Dodatkowo, pismem złożonym dnia 21.11.2022 r. przedłożono stosowne mapy przedstawiające przestrzenny zakres inwestycji.

Znajdująca się w aktach spraw kopia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o sygnaturze RGG.6220.11.11.2021 Wójta Gminy Przytoczna z dnia 17.01.2022 r., obejmuje jedno przedsięwzięcie polegające na „Budowie elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce o nr ewid. 231/6, 231/5, 151/2, 202, 145/1, 156/1, 156/2, 206, 207, 157, 154/7, 154/2, 229/3, 163/2, 163/3, 230/6, 203, 204, 46/3, 201/2, 205/2, 130/5, 332/9, 345/1, 344, 163/4, 154/4, 155, 163/1, 347, 154/8, 346, 349, 351, 354/1, 354/2, 354/8, 254/4, 354/5, 354/6, 339/3, 339/1, 339/2, 130/3, 130/2, 332/1, 332/9, 340, 347, 343 z dopuszczeniem podziału inwestycji i realizację kilku odrębnych instalacji o łącznej mocy nieprzekraczającej 210 MW”.

O ile łączna moc elektryczna elektrowni słonecznej zarówno w decyzji środowiskowej, jak i we wniosku o warunki zabudowy, w tym jego zmianie, jest taka sama i wynosi do 210 MW, o tyle ostateczny zakres przestrzenny inwestycji na etapie postępowania o warunki zabudowy nie jest zatem tożsamy z inwestycją objętą poprzedzającym postępowaniem o środowiskowych uwarunkowaniach i decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Łączna maksymalna moc elektryczna elektrowni słonecznej rozkłada się na mniejszą powierzchnię terenu aniżeli była ona oceniana i rozpatrywana na etapie postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w oparciu o dane przedstawione w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia oraz Raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Dodać należy, że przedmiotowe łączy się i zostało określone także poprzez stosowne obwarowania w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w której ustalono, że:

- w pkt od 3.3. do 3.11. określono minimalne zbliżenie dla lokalizacji obiektów w postaci stacji transformatorowych do terenów chronionych akustycznie,

- w pkt od 3.14. do 3.22. określono minimalne zbliżenie dla lokalizacji urządzeń w postaci inwerterów do terenów chronionych akustycznie, a także maksymalny poziom mocy akustycznej każdego z nich.

Dalej, jak podano w uzasadnieniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach „Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia jednym ze źródeł oddziaływania na środowisko będzie hałas. W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia hałas pochodzący będzie od stacji transformatorowych oraz inwerterów. W przedłożonym raporcie przedstawiono wyliczenia emisji hałasu dla wszystkich źródeł występujących na terenie inwestycji. Z uwagi na ograniczenia programu SON2 odnośnie wprowadzenia jednoczesnej ilości źródeł hałasu do programu inwestycja została podzielona na strefy 1 – 8. Po analizie inwestycji w zakresie jej wpływu na klimat akustyczny, uznano, że przy zastosowaniu warunków wskazanych w pkt 3.3. – 3.22 niniejszego postanowienia, funkcjonowanie planowanej farmy fotowoltaicznej nie będzie wiązać się z możliwością przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wskazanych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112) w porę dnia i nocy, na terenach które podlegają ochronie akustycznej”.

Wyjaśnienia w tym miejscu wymaga, iż z mocy art. 86 pkt 2 ustawy z 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy wydające decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 3, tj. decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Owe związanie odnosi się do charakterystycznych parametrów danej inwestycji i jej oddziaływania na środowisko. Badanie zgodności decyzji o warunkach zabudowy z wymogami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest zatem podstawowym obowiązkiem organów administracji wydających decyzję lokalizacyjną.

Jak wyjaśniono w komentarzu do ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko [Gruszecki, 2020] „W art. 86 ustawy przyjęto, że decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach wiążą organ wydający decyzje określające warunki korzystania ze środowiska w zakresie, w jakim decyzja środowiskowa ma być uwzględniona przy ich wydawaniu, decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy oraz organ przyjmujący zgłoszenia, o których mowa w art. 72 ust. 1a ustawy (...) Prawnym następstwem takiego rozwiązania jest pełne związanie ww. organu postanowieniami wynikającymi z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Stanowisko to znalazło swoje potwierdzenie w orzecznictwie, w którym przyjmuje się, że następstwem prawnym rozwiązania przyjętego w art. 86 ustawy z 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jest pełne związanie organu wydającego decyzje o warunkach zabudowy” (wyrok NSA z dnia 27 czerwca 2012 r., II OSK 710/11). Oczywiście taki sam skutek decyzja środowiskowa będzie wywierała także na inne decyzje zezwalające na realizację przedsięwzięcia. Oznacza to, że organ wydający takie orzeczenie nie może pominać żadnych obowiązków i uprawnień wynikających z decyzji środowiskowej, gdyż „Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach ma charakter *sui generis* (rozstrzygnięcia wstępnego) względem przyszłego zezwolenia na realizację konkretnego przedsięwzięcia i pełni względem niego w istocie funkcję prejudycjalną. Jeżeli zatem w przekonaniu tego organu któryś z elementów rozstrzygnięcia narusza prawo – nie może tego zignorować, ale musi – w celu doprowadzenia stanu istniejącego do stanu do zgodnego z prawem – zawiadomić organ właściwy do wszczęcia postępowania weryfikującego (wznowienia postępowania na podstawie art. 145 § 1 k.p.a. lub stwierdzenia nieważności decyzji na podstawie art. 156 § 1 k.p.a.) i w przypadku jego wszczęcia w oparciu o art. 97 § 1 k.p.a. zawiesić postępowanie do czasu zakończenia postępowania, w którym oceniana jest prawidłowość decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach”.

Podsumowując, pomiędzy decyzją środowiskową znak RGG.6220.11.11.2021 Wójta Gminy Przytoczna z dnia 17.01.2021 r. a ostateczną treścią wniosku o warunki zabudowy istnieją konkretne rozbieżności pomiędzy planowaną lokalizacją inwestycji a lokalizacją określoną w tej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Parametry maksymalnej mocy elektrycznej poszczególnych instalacji fotowoltaicznych scharakteryzowane zostały w odniesieniu do mniejszej powierzchni terenu, o czym

mowa była wcześniej, przez co oddziaływanie na środowisko całej instalacji wraz z planowanymi urządzeniami może być znacznie większa na mniejszym terenie aniżeli było to oceniane w oparciu o dane i stosowne wyliczenia inwestora przedłożone na potrzeby postępowania środowiskowego. We wniosku o warunki zabudowy inwestor pierwotnie podał, że powierzchnia podlegająca przekształceniu wynosić będzie 101,13 ha i odpowiadać tym samym będzie powierzchni ustalonej w decyzji środowiskowej. W zmniejszonym zakresie przestrzennym wyłączono zaś z opracowania i pod lokalizację instalacji fotowoltaicznych wraz z pozostałą infrastrukturą (stacje transformatorowe, stacje techniczne), które miały obejmować również działki o nr ewid. 231/5, 151/2, 146/3, 163/4, 154/4 i 155, a także tereny dróg, na których miała być realizowana pozostała podziemna infrastruktura techniczna na działkach o nr ewid. 332/9, 345/1, 344, 163/1, 347, 154/8, 346, 349, 351, 354/1, 354/2, 354/8, 354/4, 354/5, 354/6, 339/3, 339/1, 339/2, 130/3, 130/2, 332/1, 332/9, 340, 347 i 343.

W ocenie tut. organu dane scharakteryzowane we wniosku o warunki zabudowy są zatem niezgodne z warunkami określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, co ma wpływ na niemożliwość spełnienia przez obie wnioskowane inwestycje wszystkich obwarowań i ustaleń określonych w tej decyzji. Wyżej wymienione niezgodności mogą skutkować błędnym wydaniem decyzji o warunkach zabudowy z naruszeniem art. 64 w zw. z art. 54 pkt 2 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. ewentualne ustalenia w decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do rozwiązań technicznych w kontekście warunków dotyczących ochrony środowiska i zdrowia ludzi stwarzają możliwość modyfikacji rozwiązań służących ochronie środowiska określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Wobec powyższego planowana inwestycja jest niezgodna z przepisami odrębnymi, a tym samym stwierdza się, że nie spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 5 upzp.

7. **Analiza w zakresie zgodności planowanego zamierzenia w odniesieniu do obszaru, dla 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), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; a także strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu (art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):**

Planowane zamierzenie nie znajduje się w obszarze, dla 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.

Ponadto inwestycja nie znajduje się w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.

Cześć terenu przewidziana pod zagospodarowanie farmą fotowoltaiczną, tj. działki o nr ewid. 230/6, 202, 203, 204, 205/2 i 206 znajdują się w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach ropociągu „Przyjaźni” o średnicy dn 520 i dn 820, i która to szerokość strefy wynosi po 20,00 m od osi w każdą stronę. Teren ten został wyłączony z opracowania.

Wobec powyższego stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 6 upzp.

8. Wyniki analizy spełnienia wymagań art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

WYPEŁNIENIE WARUNKU USTAWOWEGO	
„Sąsiedztwo” (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.	
Uwzględniając syntezę zawartą w pkt 2 niniejszej analizy, wnioskowana inwestycja jako dotycząca instalacji odnawialnego źródła energii nie wymaga spełnienia warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp.	NIE DOTYCZY
Teren ma dostęp do drogi publicznej (pkt 2).	
Uwzględniając syntezę zawartą w pkt 3 niniejszej analizy, wnioskowana inwestycja jako dotycząca instalacji odnawialnego źródła energii nie wymaga spełnienia warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 upzp.	NIE DOTYCZY
Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (pkt 3).	
Uwzględniając syntezę zawartą w pkt 4 niniejszej analizy stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	TAK
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 (pkt 4).	
Uwzględniając syntezę zawartą w pkt 5 niniejszej analizy stwierdza się, że nie spełniono warunku określonego art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	NIE
Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (pkt 5).	
Uwzględniając syntezę zawartą w pkt 6 niniejszej analizy stwierdzono niezgodność z przepisami odrębnymi. Wobec powyższego nie spełniono warunku określonego art. 61 ust. 1 pkt 5 upzp.	NIE
Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; a także w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu (pkt 6).	
Uwzględniając syntezę zawartą w pkt 7 niniejszej analizy stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 6 upzp.	TAK

Podsumowując, planowana inwestycja nie spełnia łącznie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 – 6 upzp (nie spełnia warunku określonego art. 61 ust. 1 pkt 4 oraz spełnia warunki określone art. 61 ust. 1 pkt 3, 5 i 6 tej ustawy), w tym zwolniona jest ze spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 pkt 1 - 2.


 WÓJT
 GMINY PSZCZEW
 Józef Piotrowski

