

Znak sprawy: Bd.6730.1.2022

DECYZJA NR 13/2023

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 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku PVE51 Sp. z o.o. z siedzibą ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 21, 85-011 Bydgoszcz:

odmawiam ustalenia na rzecz:

PVE51 Sp. z o.o.,

warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na:

budowie elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 54 MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 54 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek o nr ewid. 263, 262, 257/2, 256, 255, 250, 249, 80, 192, 193, 248, 210, 240, 214, 68, 108, 196, 138, 247 obręb Rokitno oraz działek o nr ewid. 78/7 i 101 obręb Lubikowo, 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.

W dniu 23 grudnia 2021 r. do Urzędu Gminy Przytoczna wpłynął wniosek spółki PVE 51 Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 21, 85-011 Bydgoszcz, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 60MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 60 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewid.: 210, 249, 250, 256, 257/2, 263, 240, 248, 255, 263, 264, 192, 193, 262, 80, 68, 108, 138, 196, 214, 247 położonych w obrębie ewidencyjnym Rokitno oraz na działkach o nr ewid. 101 i 78/7 położonych w obrębie ewidencyjnym Lubikowo, gmina Przytoczna.

Pismem z 29.12.2021 r. Wójt Gminy Przytoczna wystąpił do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp. z wnioskiem o wyznaczenie innego organu do załatwienia sprawy, argumentując konieczność wyłączenia od załatwienia sprawy.

Postanowieniem znak SKO.Go/420-W.M./2487/21 z dnia 03.01.2022 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wlkp. wyznaczyło Wójta Gminy Pszczew do załatwienia wniosku w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 60MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 60 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewid.: 210, 249, 250, 256, 257/2, 263, 240, 248, 255, 263, 264, 192, 193, 262, 80, 68, 108, 138, 196, 214, 247 położonych w obrębie ewidencyjnym Rokitno oraz na działkach o nr ewid. 101 i 78/7 położonych w obrębie ewidencyjnym Lubikowo, gmina Przytoczna.

W toku postępowania pismem złożonym dnia 16.09.2022 r. wniesiono o wyłączenie z wniosku terenów działek o nr ewid. 264 i 283 obręb Rokitno. Kolejno wnioskiem złożonym dnia 05.10.2022 r. wniesiono o wyłączenie z zakresu inwestycji wyłącznie działki o nr ewid. 264 obręb Rokitno.

Zgodnie z ostatnią modyfikacją wniosku z dnia 11.01.2023 r. inwestycja dotyczy budowy elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 54 MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 54 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek o nr ewid. 263, 262, 257/2, 256, 255, 250, 249, 80, 192, 193, 248, 210, 240, 214, 68, 108, 196, 138, 247 obręb Rokitno oraz działek o nr ewid. 78/7 i 101 obręb Lubikowo, gmina Przytoczna. Wobec powyższego tut. organ rozpatrzył sprawę w odniesieniu do terenu działek o nr ewid. 263, 262, 257/2, 256, 255, 250, 249, 80, 192, 193, 248, 210, 240, 214, 68, 108, 196, 138, 247 obręb Rokitno oraz działek o nr ewid. 78/7 i 101 obręb Lubikowo, 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 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 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. 263, 262, 257/2, 256, 255, 250, 249, 80, 192, 193, 248, 210, 240, 214, 68, 108, 196, 138, 247 obręb Rokitno oraz działki o nr ewid. 78/7 i 101 obręb Lubikowo;
- b) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku (zgodnie z ostatnią modyfikacją wniosku z dnia 11.01.2023 r.): budowa elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 54 MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 54 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą;
- c) stan prawny działek wg wypisu z ewidencji gruntów:
 - działka o nr ewid. 263 obręb Rokitno – grunty orne klasy IVa, IVb, V, VI;
 - działka o nr ewid. 262 obręb Rokitno – grunty orne klasy IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 257/2 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 256 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 255 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 250 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V i VI;

- działka o nr ewid. 249 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 80 obręb Rokitno – pastwiska trwałe klasy V, nieużytki;
- działka o nr ewid. 192 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa i IVb;
- działka o nr ewid. 193 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa i IVb, nieużytki;
- działka o nr ewid. 248 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIa, IIIb, IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 210 obręb Rokitno – grunty orne klasy IVa, IVb, V; pastwiska trwałe klasy IV, V i VI, nieużytki;
- działka o nr ewid. 240 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa i IVb;
- działka o nr ewid. 78/7 obręb Lubikowo – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 214 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 68 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 108 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 196 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 138 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 247 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 101 obręb Lubikowo – droga (dr).

W/w nieruchomości stanowią częściowo własność prywatną oraz częściowo własność Gminy Przytoczna oraz Powiatu Międzyrzeckiego.

- d) inwestycja zlokalizowana poza obszarem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w obszarze niepodlegającym obowiązkowi sporządzenia takiego planu i wyznaczonym w Studium, jak również poza obszarem objętym uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- e) istniejące zagospodarowanie terenu: wg załącznika graficznego Nr 2A, 2B i 2C.

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, zgodnie z ostatnią modyfikacją wniosku z dnia 11.01.2023 r., dotyczy budowy elektrowni fotowoltaicznej złożonej z następujących elementów:

- zespół paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi o wysokości o łącznej mocy do 54 MW, i wysokości całkowitej konstrukcji paneli do 5,00 m,

- do 60 szt. prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych, o wymiarach 7,00m na 7,00 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 elektrowni fotowoltaicznej, w tym ogrodzenie terenu,

w liniach rozgraniczających teren inwestycji określonych na koncepcji graficznej załączonej do zmiany wniosku o warunki zabudowy z dnia 11.01.2023 r., i o powierzchni terenu podlegającej przekształceniu w wyniku realizacji inwestycji do 62,08 ha (powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia), w tym 56,08 ha pod realizację elektrowni fotowoltaicznych oraz 4,72 ha pod realizację infrastruktury technicznej.

Pod zainwestowanie panelami fotowoltaicznymi oraz stacjami transformatorowymi wraz z pozostałą infrastrukturą mają zostać przeznaczone tereny nieruchomości o nr ewid.: 263, 262, 257/2, 256, 255, 250, 249, 80, 192, 193, 248, 210, 240 obręb ewidencyjny Rokitno oraz teren nieruchomości o nr ewid. 78/7 obręb ewidencyjny Lubikowo. W działkach o nr ewid. 214, 68, 108, 196, 138, 247 obręb ewidencyjny Rokitno oraz działce o nr ewid. 101 obręb Lubikowo, i które stanowią publiczne oraz drogi wewnętrzne, planuje umieszczenie sieci elektroenergetycznych spinające w całość wyżej wspomniane kompleksy elektrowni fotowoltaicznych.

W aktualnym brzmieniu przepisów upzp, tj. art. 61 ust. 3 cyt. ustawy „Przepisów art. 61 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”.

Wobec powyższego, wnioskowana inwestycja jako dotycząca instalacji odnawialnego źródła energii nie wymaga 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.

W aktualnym brzmieniu przepisów upzp, tj. art. 61 ust. 3 cyt. ustawy „Przepisów art. 61 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”.

Wobec powyższego, wnioskowana inwestycja jako dotycząca instalacji odnawialnego źródła energii nie wymaga 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:

- zaopatrzenia w energię elektryczną, które będzie realizowane w ramach własnej produkcji energii elektrycznej wskutek funkcjonowania elektrowni 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 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 15.01.2023 r., w liniach rozgraniczających teren inwestycji wskazanych przez inwestora na koncepcji graficznej załączonej do zmiany wniosku o warunki zabudowy z dnia 11.01.2023 r., grunty sklasyfikowane są jako:

- działka o nr ewid. 263 obręb Rokitno - grunty orne klasy IVa, IVb, V, VI;
- działka o nr ewid. 262 obręb Rokitno - grunty orne klasy IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 257/2 obręb Rokitno - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 256 obręb Rokitno - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 255 obręb Rokitno - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 250 obręb Rokitno - grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 249 obręb Rokitno - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 80 obręb Rokitno - pastwiska trwałe klasy V, nieużytki;
- działka o nr ewid. 192 obręb Rokitno - grunty orne klasy IVa i IVb;
- działka o nr ewid. 193 obręb Rokitno - grunty orne klasy IVa i IVb, nieużytki;
- działka o nr ewid. 248 obręb Rokitno - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 210 obręb Rokitno - grunty orne klasy IVa, IVb, V; pastwiska trwałe klasy IV, V i VI, nieużytki;
- działka o nr ewid. 240 obręb Rokitno - grunty orne klasy IVa i IVb;
- działka o nr ewid. 78/7 obręb Lubikowo - grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 214 obręb Rokitno - droga (dr);
- działka o nr ewid. 68 obręb Rokitno - droga (dr);
- działka o nr ewid. 108 obręb Rokitno - droga (dr);
- działka o nr ewid. 196 obręb Rokitno - droga (dr);
- działka o nr ewid. 138 obręb Rokitno - droga (dr);
- działka o nr ewid. 247 obręb Rokitno - droga (dr);
- działka o nr ewid. 101 obręb Lubikowo - droga (dr).

Nadmienić należy, że w granicach prawnych (geodezyjnych) działek wymienionych w ewidencji gruntów i budynków, na dzień 15.01.2023 r. sklasyfikowane są one jako:

- działka o nr ewid. 263 obręb Rokitno - grunty orne klasy IVa, IVb, V, VI;
- działka o nr ewid. 262 obręb Rokitno - grunty orne klasy IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 257/2 obręb Rokitno - grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 256 obręb Rokitno - grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 255 obręb Rokitno - grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 250 obręb Rokitno - grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 249 obręb Rokitno - grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb i V;

- działka o nr ewid. 80 obręb Rokitno – pastwiska trwałe klasy V, nieużytki;
- działka o nr ewid. 192 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa i IVb;
- działka o nr ewid. 193 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa i IVb, nieużytki;
- działka o nr ewid. 248 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIa, IIIb, IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 210 obręb Rokitno – grunty orne klasy IVa, IVb, V; pastwiska trwałe klasy IV, V i VI, nieużytki;
- działka o nr ewid. 240 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa i IVb;
- działka o nr ewid. 78/7 obręb Lubikowo – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 214 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 68 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 108 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 196 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 138 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 247 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 101 obręb Lubikowo – droga (dr).

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 działek w zmodyfikowanym kształcie, w jakim przedstawił Wnioskodawca na koncepcji graficznej załączonej do zmiany wniosku o warunki zabudowy z dnia 11.01.2023 r., 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 w kontekście znowelizowanych przepisów upzp i ich wykładni systemowej, w tym wspomnianego rozporządzenia w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy odnaleźć można następujące rozstrzygnięcia:

- wyrok 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”;

- wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 21 czerwca 2022 r. o sygn. akt II SA/Rz 115/22. Zgodnie z twierdzeniem sądu „Przez teren, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p. należy rozumieć obszar jednej lub kilku konkretnie określonych działek ewidencyjnych na którym inwestor planuje realizację inwestycji, a nie fragment działki ewidencyjnej która w wyniku realizacji inwestycji zostanie faktycznie zabudowana”.

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 działek 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.

Za powyższą okolicznością przemawia również fakt, iż przykładowo w obrębie działki o nr ewid. 250 i 240 obręb Rokitno planowane zagospodarowanie wskazanego terenu pod elektrownię fotowoltaiczną powoduje, iż pozostałe grunty orne klasy III położone w „głębi” tej działki są wykluczone w praktyce z obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych czy wewnętrznych, co uniemożliwia ich użytkowanie w dotychczasowy rolniczy sposób, a więc pozostają w obrębie wygradzonego terenu elektrowni fotowoltaicznej. Ponadto w obrębie działek o nr ewid. 256, 255, 249, 192, 257/2, 193, 248, obręb Rokitno i 78/7 obręb Lubikowo powstają również niewielkie „wyspy” bądź enklawy gruntów o nieregularnych kształtach, które z praktycznego punktu nie mają żadnego sensownego przełożenia na możliwość prowadzenia produkcji rolnej – np. dokonywania zabiegów agrotechnicznych przy użyciu średnich maszyn rolniczych.

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 elektrownie 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.

Grunty rolne chronione klasy IIIa i IIIb w obrębie nieruchomości o nr ewid. 256, 255, 250, 249, 192, 257/2, 193, 248 i 240 obręb Lubikowo oraz 78/7 obręb Rokitno znajdują się w

większej odległości niż 50,00 m od dróg publicznych na działkach o nr ewid. 307 obręb Rokitno i 101 obręb Lubikowo.

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 IIIa i IIIb w granicach geodezyjnych działek o nr ewid. 250, 256, 255, 249, 192, 257/2, 193, 248, 240 obręb Rokitno oraz działki o nr ewid. 78/7 obręb Lubikowo, wynosi 7,2679 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, których dotyczy planowane zamierzenie, 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 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 ze zm.), dla której wydana została decyzja znak RGG.6220.10.6.2021 Wójta Gminy Przytoczna z dnia 23.07.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie z modyfikacją wniosku z dnia z dnia 11.01.2023 r. łączna maksymalna moc elektryczna elektrowni fotowoltaicznej oraz teren przeznaczony pod

zainwestowanie mieści się w granicach i charakterystyce określonej w wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Wobec powyższego planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, a tym samym stwierdza się, że 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 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 (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 bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Cześć terenu przewidziana pod zagospodarowanie elektrownią fotowoltaiczną, tj. działka o nr ewid. 249 obręb Rokitno (zgodnie z ostatnią modyfikacją wniosku z dnia 11.01.2023 r.), znajduje się w strefie kontrolowanej po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia dn 150, i która to szerokość strefy kontrolowanej wynosi 4,00 m od osi gazociągu w każdą stronę.

Wobec powyższego stwierdza się, że nie spełniono warunku określonego art. 61 ust. 1 pkt 6 upzp.

W rozpatrywanej sprawie, zgodnie z utrwalonym orzecnictwem (wyrok NSA z dnia 23 marca 2012 r., sygn. II OSK 33/11, Wyrok WSA w Gdańsku z 27 kwietnia 2017 r., sygn. II SA/Gd 64/17), niniejsza decyzja o odmowie ustalenia warunków zabudowy nie wymagała uzgodnienia bądź zaopiniowania z organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 i 5e upzp.

W toku postępowania i w odpowiedzi na zawiadomienie znak Bd.6730.1.2022 z dnia 18.01.2022 r. o zebraniu ostatecznego materiału dowodowego przed wydaniem decyzji, inwestor wniósł zastrzeżenia do projektu decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy, a mianowicie, iż organ związany jest do rozpatrzenia wniosku wyłącznie w odniesieniu do granic terenu przeznaczonego pod zainwestowanie zgodnie z przedłożoną koncepcją, tj. z wyłączeniem gruntów wymagających zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze. Za powyższym przemawia fakt, iż w zmienionym formularzu wniosku o ustalenie warunków zabudowy ustawodawca przewidział wskazanie części terenu działki jako przeznaczonej pod zainwestowanie. Ponadto powołał się na orzecznictwo sądowno-administracyjne ugruntowujące takie podejście.

Odnosząc się do powyższego tut. organ lokalizacyjny nie podziela stanowiska strony, co zostało wyjaśnione wyżej w treści uzasadnienia, a podstawą tych rozważań są twierdzenia ugruntowane w aktualnych orzeczeniach sądów administracyjnych, tj. wyrok WSA w Łodzi z dnia 23.06.2022 r. o sygn. akt II SA/Łd 57/22 czy wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 21 czerwca 2022 r. o sygn. akt II SA/Rz 115/22. Orzecznictwo i tezy, na które powołuje się Wnioskodawca odnoszą się z kolei do przepisów przed dniem wejścia w życie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz 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. Oprócz spornej materii w zakresie stosowania przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeń wykonawczych do niej w związku z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych wyjaśnia się, że podstawą do odmowy ustalenia warunków zabudowy jest również nie spełnienie

przesłanki, o której mowa w art. 61 ust. 6 upzp. W kształcie, w jakim Wnioskodawca określił teren przeznaczony dla realizacji przedsięwzięcia, znajduje się on w strefie kontrolowanej po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia dn 150. Stąd też również w tym zakresie zaistniała przesłanka do wydania decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy.

Wobec nie spełnienia łącznie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 – 6 upzp, 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

Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych. Do realizacji inwestycji można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29 – 31 ustawy Prawo budowlane.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli: inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę, lub zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 upzp).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 upzp).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją (art. 63 ust. 4 upzp).

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

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 Kpa, 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.

WOJTA
GMINY PSZCZEW
Józef Piotrowski

Załącznikami do decyzji Nr 13/2023 Wójta Gminy Pszczew z dnia 14 lutego 2023 r. są:

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

Nr 1 – załącznik tekstowy

Nr 2A, 2B i 2C – załączniki graficzne – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000

Otrzymują:

1. Inwestor – PVE51 Sp. z o.o.
ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 21, 85-011 Bydgoszcz
2. pozostałe strony postępowania – poprzez podanie do publicznej wiadomości na stronie BIP Gmina Pszczew i Gmina Przytoczna oraz tablice ogłoszeń Gminy Pszczew, Gmin Przytoczna, w miejscowości Lubikowo i Rokitno.
3. aa

Znak sprawy: Bd.6730.1.2022

**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.: 263, 262, 257/2, 256, 255, 250, 249, 80, 192, 193, 248, 210, 240, 214, 68, 108, 196, 138, 247 obręb Rokitno oraz działkach o nr ewid.: 78/7 i 101 obręb Lubikowo, 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. 263, 262, 257/2, 256, 255, 250, 249, 80, 192, 193, 248, 210, 240, 214, 68, 108, 196, 138, 247 obręb Rokitno oraz działki o nr ewid. 78/7 i 101 obręb Lubikowo;
- b) wnioskodawca: PVE51 Sp. z o.o. z siedzibą ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 21, 85-011 Bydgoszcz;
- c) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku (zgodnie z ostatnią modyfikacją wniosku z dnia 11.01.2023 r.): budowa elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 54 MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 54 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą;
- d) stan prawny działek wg wypisu z ewidencji gruntów:
 - działka o nr ewid. 263 obręb Rokitno – grunty orne klasy IVa, IVb, V, VI;
 - działka o nr ewid. 262 obręb Rokitno – grunty orne klasy IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 257/2 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 256 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 255 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 250 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V i VI;
 - działka o nr ewid. 249 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 80 obręb Rokitno – pastwiska trwałe klasy V, nieużytki;
 - działka o nr ewid. 192 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa i IVb;
 - działka o nr ewid. 193 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa i IVb, nieużytki;
 - działka o nr ewid. 248 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIa, IIIb, IVa, IVb i V;
 - działka o nr ewid. 210 obręb Rokitno – grunty orne klasy IVa, IVb, V; pastwiska trwałe klasy IV, V i VI, nieużytki;
 - działka o nr ewid. 240 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa i IVb;
 - działka o nr ewid. 78/7 obręb Lubikowo – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb i V;

- działka o nr ewid. 214 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 68 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 108 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 196 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 138 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 247 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 101 obręb Lubikowo – droga (dr).

W/w nieruchomości stanowią częściowo własność prywatną oraz częściowo własność Gminy Przytoczna oraz Powiatu Międzyrzeckiego.

e) inwestycja zlokalizowana poza obszarem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w obszarze niepodlegającym obowiązkowi sporządzenia takiego planu i wyznaczonym w Studium, jak również poza obszarem objętym uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

f) istniejące zagospodarowanie terenu: wg załącznika graficznego Nr 2A, 2B i 2C.

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, zgodnie z ostatnią modyfikacją wniosku z dnia 11.01.2023 r., dotyczy budowy elektrowni fotowoltaicznej złożonej z następujących elementów:

- zespół paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi o wysokości o łącznej mocy do 54 MW, i wysokości całkowitej konstrukcji paneli do 5,00 m,
- do 60 szt. prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych, o wymiarach 7,00m na 7,00 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 elektrowni fotowoltaicznej, w tym ogrodzenie terenu,

w liniach rozgraniczających teren inwestycji określonych na koncepcji graficznej załączonej do zmiany wniosku o warunki zabudowy z dnia 11.01.2023 r., i o powierzchni terenu podlegającej przekształceniu w wyniku realizacji inwestycji do 62,08 ha (powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia), w tym 56,08 ha pod realizację elektrowni fotowoltaicznych oraz 4,72 ha pod realizację infrastruktury technicznej.

Pod zainwestowanie panelami fotowoltaicznymi oraz stacjami transformatorowymi wraz z pozostałą infrastrukturą mają zostać przeznaczone tereny nieruchomości o nr ewid.: 263, 262, 257/2, 256, 255, 250, 249, 80, 192, 193, 248, 210, 240 obręb ewidencyjny Rokitno oraz teren nieruchomości o nr ewid. 78/7 obręb ewidencyjny Lubikowo. W działkach o nr ewid. 214, 68, 108, 196, 138, 247 obręb ewidencyjny Rokitno oraz działce o nr ewid. 101 obręb Lubikowo, i które stanowią publiczne oraz drogi wewnętrzne, planuje umieszczenie sieci elektroenergetycznych spinające w całość wyżej wspomniane kompleksy elektrowni fotowoltaicznych.

W aktualnym brzmieniu przepisów upzp, tj. art. 61 ust. 3 cyt. ustawy „Przepisów art. 61 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”.

Wobec powyższego, wnioskowana inwestycja jako dotycząca instalacji odnawialnego źródła energii nie wymaga 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.

W aktualnym brzmieniu przepisów upzp, tj. art. 61 ust. 3 cyt. ustawy „Przepisów art. 61 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”.

Wobec powyższego, wnioskowana inwestycja jako dotycząca instalacji odnawialnego źródła energii nie wymaga 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:

- zaopatrzenia w energię elektryczną, które będzie realizowane w ramach własnej produkcji energii elektrycznej wskutek funkcjonowania elektrowni 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 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 15.01.2023 r., w liniach rozgraniczających teren inwestycji wskazanych przez inwestora na koncepcji graficznej załączonej do zmiany wniosku o warunki zabudowy z dnia 11.01.2023 r., grunty sklasyfikowane są jako:

- działka o nr ewid. 263 obręb Rokitno – grunty orne klasy IVa, IVb, V, VI;
- działka o nr ewid. 262 obręb Rokitno – grunty orne klasy IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 257/2 obręb Rokitno – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 256 obręb Rokitno – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 255 obręb Rokitno – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 250 obręb Rokitno – grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 249 obręb Rokitno – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 80 obręb Rokitno – pastwiska trwałe klasy V, nieużytki;
- działka o nr ewid. 192 obręb Rokitno – grunty orne klasy IVa i IVb;
- działka o nr ewid. 193 obręb Rokitno – grunty orne klasy IVa i IVb, nieużytki;
- działka o nr ewid. 248 obręb Rokitno – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 210 obręb Rokitno – grunty orne klasy IVa, IVb, V; pastwiska trwałe klasy IV, V i VI, nieużytki;
- działka o nr ewid. 240 obręb Rokitno – grunty orne klasy IVa i IVb;
- działka o nr ewid. 78/7 obręb Lubikowo – grunty orne klasy IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 214 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 68 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 108 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 196 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 138 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 247 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 101 obręb Lubikowo – droga (dr).

Nadmienić należy, że w granicach prawnych (geodezyjnych) działek wymienionych w ewidencji gruntów i budynków, na dzień 15.01.2023 r. sklasyfikowane są one jako:

- działka o nr ewid. 263 obręb Rokitno – grunty orne klasy IVa, IVb, V, VI;
- działka o nr ewid. 262 obręb Rokitno – grunty orne klasy IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 257/2 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 256 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 255 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 250 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V i VI;
- działka o nr ewid. 249 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 80 obręb Rokitno – pastwiska trwałe klasy V, nieużytki;
- działka o nr ewid. 192 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa i IVb;
- działka o nr ewid. 193 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa i IVb, nieużytki;
- działka o nr ewid. 248 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIa, IIIb, IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 210 obręb Rokitno – grunty orne klasy IVa, IVb, V; pastwiska trwałe klasy IV, V i VI, nieużytki;
- działka o nr ewid. 240 obręb Rokitno – grunty orne klasy IIIb, IVa i IVb;
- działka o nr ewid. 78/7 obręb Lubikowo – grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb i V;
- działka o nr ewid. 214 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 68 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 108 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 196 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 138 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 247 obręb Rokitno – droga (dr);
- działka o nr ewid. 101 obręb Lubikowo – droga (dr).

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 działek w zmodyfikowanym kształcie, w jakim przedstawił Wnioskodawca na koncepcji graficznej załączonej do zmiany wniosku o warunki zabudowy z dnia 11.01.2023 r., 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 w kontekście znowelizowanych przepisów upzp i ich wykładni systemowej, w tym wspomnianego rozporządzenia w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy odnaleźć można następujące rozstrzygnięcia:

- wyrok 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”;
- wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 21 czerwca 2022 r. o sygn. akt II SA/Rz 115/22. Zgodnie z twierdzeniem sądu „Przez teren, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p. należy rozumieć obszar jednej lub kilku konkretnie określonych działek ewidencyjnych na którym inwestor planuje realizację inwestycji, a nie fragment działki ewidencyjnej która w wyniku realizacji inwestycji zostanie faktycznie zabudowana”.

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

Za powyższą okolicznością przemawia również fakt, iż przykładowo w obrębie działki o nr ewid. 250 i 240 obręb Rokitno planowane zagospodarowanie wskazanego terenu pod elektrownię fotowoltaiczną powoduje, iż pozostałe grunty orme klasy III położone w „głębi” tej działki są wykluczone w praktyce z obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych czy wewnętrznych, co uniemożliwia ich użytkowanie w dotychczasowy rolniczy sposób, a więc pozostają w obrębie wygradzonego terenu elektrowni fotowoltaicznej. Ponadto w obrębie działek o nr ewid. 256, 255, 249, 192, 257/2, 193, 248, obręb Rokitno i 78/7 obręb Lubikowo powstają również niewielkie „wyspy” bądź enklawy gruntów o nieregularnych kształtach, które z praktycznego punktu nie mają żadnego sensownego przełożenia na możliwość prowadzenia produkcji rolnej – np. dokonywania zabiegów agrotechnicznych przy użyciu średnich maszyn rolniczych.

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 elektrownie 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.

Grunty rolne chronione klasy IIIa i IIIb w obrębie nieruchomości o nr ewid. 256, 255, 250, 249, 192, 257/2, 193, 248 i 240 obręb Lubikowo oraz 78/7 obręb Rokitno znajdują się w większej odległości niż 50,00 m od dróg publicznych na działkach o nr ewid. 307 obręb Rokitno i 101 obręb Lubikowo.

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 IIIa i IIIb w granicach geodezyjnych działek o nr ewid. 250, 256, 255, 249, 192, 257/2, 193, 248, 240 obręb Rokitno oraz działki o nr ewid. 78/7 obręb Lubikowo, wynosi 7,2679 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, których dotyczy planowane zamierzenie, 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 ze zm.), dla której wydana została decyzja znak RGG.6220.10.6.2021 Wójta Gminy Przytoczna z dnia 23.07.2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie z modyfikacją wniosku z dnia 11.01.2023 r. łączna maksymalna moc elektryczna elektrowni fotowoltaicznej oraz teren przeznaczony pod zainwestowanie mieści się w granicach i charakterystyce określonej w wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Wobec powyższego planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, a tym samym stwierdza się, że 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 ze zm.), 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 bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Cześć terenu przewidziana pod zagospodarowanie elektrownią fotowoltaiczną, tj. działka o nr ewid. 249 obręb Rokitno (zgodnie z ostatnią modyfikacją wniosku z dnia 11.01.2023 r.), znajduje się w strefie kontrolowanej po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia dn 150, i która to szerokość strefy kontrolowanej wynosi 4,00 m od osi gazociągu w każdą stronę.

Wobec powyższego stwierdza się, że nie spełniono warunku określonego 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 nie stwierdzono niezgodności z przepisami odrębnymi. Wobec powyższego nie spełniono warunku określonego art. 61 ust. 1 pkt 5 upzp.	TAK
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 nie spełniono warunku określonego art. 61 ust. 1 pkt 6 upzp.	NIE

Podsumowując, planowana inwestycja nie spełnia łącznie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 – 6 upzp, w tym zwolniona jest ze spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 pkt 1 - 2.

WOJTA
GMINY PSZCZEW
Józef Piotrowski

