



Pniewy, dnia 17 października 2022 r.

BZT.6730.48.2022

**DECYZJA NR 74/2022****o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) oraz po rozpatrzeniu wniosku inwestora:

**Nowa Energia SN Sp. z o.o., ul. Okólna 17/1, 66 – 400 Gorzów Wielkopolski,**  
z dnia 16 maja 2022 r. (data wpływu 18 maja 2022 r.)

**o d m a w i a m**

ustalenia warunków zabudowy dla budowy zespołu elektrowni fotowoltaicznych EF PSARSKIE na terenie złożonym z działek o nr ewid. 102, 107, 108, 131/2, 133 położonych w obrębie geodezyjnym Koninek oraz działek o nr ewid. 167/1, 168, 171/2 położonych w obrębie geodezyjnym Psarskie, gmina Pniewy.

**UZASADNIENIE**

W dniu 18 maja 2022 r. Inwestor - Nowa Energia SN Sp. z o.o., ul. Okólna 17/1, 66 – 400 Gorzów Wielkopolski, wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych EF PSARSKIE na terenie złożonym z działek o nr ewid. 102, 107, 108, 131/2, 133 położonych w obrębie geodezyjnym Koninek oraz działek o nr ewid. 167/1, 168, 171/2 położonych w obrębie geodezyjnym Psarskie, gmina Pniewy.

Zgodnie z treścią wniosku przewiduje się budowę zespołu elektrowni fotowoltaicznych EF PSARSKIE tj. paneli wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną o łącznej mocy elektrowni do 200MW.

Inwestycja ma dotyczyć części powierzchni działek objętych wnioskiem i obejmuje obszar wynoszący 113,7182 ha.

Dla inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr BZK.6220.7.2020 z dnia 2 marca 2022 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz nałożono warunki realizacji przedsięwzięcia.

Pismem nr BZT.6730.48.2022 z dnia 1 czerwca 2022 r. powiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki. Ponadto poinformowano, że zgodnie z art. 49, 49a Kodeksu postępowania administracyjnego dalsze zawiadamianie stron o decyzjach i innych czynnościach następować będzie w formie publicznego obwieszczenia na tablicy ogłoszeń i Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Pniewy.



Stosownie do wymogów procedury administracyjnej zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania dowodowego w drodze obwieszczenia. Obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń i Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Pniewy w dniu 12 sierpnia 2022 r.

W wyniku zawiadomienia stron zgodnie z art. 61 § 1 k.p.a. o toczącym się postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji oraz z art. 10 § 1 k.p.a., strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń.

W związku z powyższym organ zważył, **co następuje.**

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym ważnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Z przepisu art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, 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, wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Z przepisu art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, 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, wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Jednocześnie zgodnie z treścią art. 61 ust. 3 ww. ustawy, 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. Zgodnie zaś z art. 2 ust. 13 ww. ustawy, poprzez instalacje odnawialnego źródła energii należy rozumieć:



- a) instalację stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub
- b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego - a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej lub magazyn biogazu rolniczego.

Wobec powyższego odstąpiono od wyznaczania obszaru analizowanego na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy oraz przeprowadzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 3 wykazano, że projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 4 wykazano, że zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 5 wykazano, że zamierzenie nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustalono, że teren objęty wnioskiem nie znajduje się na 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu ani strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Ponadto analizując wnioskowane zamierzenie pod kątem przepisów art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a należy stwierdzić, że elektrownia fotowoltaiczna jako system urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kV, o których mowa w art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy j/w stanowi rodzaj zabudowy przemysłowej (zabudowę systemami fotowoltaicznymi). W treści wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 13 kwietnia 2021 r. sygn.. II/SA/Bk 146/21, stwierdzono, że regulacja przepisów art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy j/w oznacza, że rozmieszczenie tego rodzaju infrastruktury energetycznej należy do decyzji organów gminy w ramach władztwa planistycznego, przy czym ustalenia w tym przedmiocie są obligatoryjne w studium, a fakultatywne w planie miejscowym. W konsekwencji uprawnione jest wnioskowanie, że realizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kV na obszarze gminy, zarówno na podstawie planu miejscowego jak i w decyzji o warunkach zabudowy, może odbyć się tylko na obszarach wskazanych w studium.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Pniewy nie zawiera dla przedmiotowych działek ustaleń o których mowa w art. 10 ust 2a ustawy o planowaniu przestrzennym, które dopuszczałyby na jej obszarze lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, a na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki o mocy przekraczającej 1000kW.

Pomimo, iż inwestycja spełnia warunki art. 61 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), to obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy



Pniewy nie zawiera dla przedmiotowej działki ustaleń, które dopuszczałyby na jej obszarze lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000kV, wobec czego tut. organ orzekł negatywnie.

Stosownie do zapisu art. 60 ust. 4 ustawy, projekt niniejszej decyzji został opracowany przez Marię Wieczorek posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty (nr dyplomu 59406, UAM, 2008).

### POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Strona ma prawo do wniesienia żądania o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

#### Załączniki:

1. Mapa z wskazanymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji,
2. Wyniki analizy,

#### Otrzymują:

1. Nowa Energia SN Sp. z o.o.  
ul. Okólna 17/1, 66-400 Gorzów Wielkopolski
2. Strony postępowania  
poprzez publiczne obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i BIP Urzędu
3. aa



**Z up. BURMISTRZA  
ZASTĘPCA BURMISTRZA**  
inż. Józef Cwiertnia

Sprawę prowadzi:  
Jerzy Franek