

POSTANOWIENIE
Wójta Gminy Banie

Na podstawie art. 113 §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2024.572 t. j.), w odpowiedzi na wniosek z dnia 29.10.2024 r. Pana Roberta Trzaskowskiego, pełnomocnika BEGREEN POLAND2018-31 sp. z o. o. sp. k., ul. Marszałkowska 89, 00-693 Warszawa, w sprawie wyjaśnienia wątpliwości dotyczącej decyzji Wójta Gminy Banie o warunkach zabudowy nr SPU 6730.11.2019.JG z dnia 22.08.2019 r. dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej składającej się z paneli fotowoltaicznych, kablowych linii przesyłowych energii elektrycznej oraz 6 stacji elektroenergetycznych, w gminie BANIE, w obrębach geodezyjnych:

BANIE 3, BANIE 4, BANIE 5, BANIEWICE, DŁUŻYNA, KUNOWO, LUBANOWO, PARNICA, PIASECZNO i TYWICA, na następujących działkach geodezyjnych:

Lp.	Numer działki	Obręb	Powierzchnia działki	Powierzchnia inwestycji
1	809	Banie 3	0,7581	0,1573
2	950	Banie 3	1,0196	1,0196
3	951	Banie 3	0,9703	0,9703
4	979	Banie 3	1,9718	1,9718
5	944	Banie 3	6,0292	5,3623
6	991	Banie 3	0,8632	0,5163
7	992	Banie 3	0,3803	0,2184
8	958	Banie 3	0,5207	0,5207
9	813	Banie 3	0,2206	0,0936
10	814	Banie 3	0,0888	0,0888
11	807	Banie 3	83,0986	65,6217
12	812	Banie 3	39,6069	30,3263
13	908/1	Banie 3	36,3176	31,1822
14	1080	Banie 4	7,2031	5,1939
15	1104	Banie 4	1,7679	1,2808
16	1102	Banie 4	7,7134	7,0851
17	1100	Banie 4	3,5704	2,9126
18	1136	Banie 4	4,2678	3,6181
19	1241	Banie 5	40,8175	28,336
20	1242	Banie 5	3,1431	2,8844
21	1243	Banie 5	3,3762	3,2887
22	1289	Banie 5	5,0029	5,0029
23	1290	Banie 5	7,6111	7,1505
24	1284	Banie 5	9,2403	8,7251
25	1285	Banie 5	6,9887	6,4829
26	1291	Banie 5	6,2975	5,7602
27	1280	Banie 5	3,2297	1,9605
28	1279	Banie 5	6,7455	5,6432
29	1277	Banie 5	5,4925	5,147
30	1271	Banie 5	0,2181	0,2181
31	122/1	Baniewice	25,2800	16,3994
32	132/2	Baniewice	20,6800	14,6525
33	34	Dłużyna	22,0142	11,2344

Lp.	Numer działki	Obręb	Powierzchnia działki	Powierzchnia inwestycji
34	29/33	Dłużyna	11,2063	6,5643
35	33	Dłużyna	217,3527	183,4497
36	7/43	Dłużyna	102,7692	76,9829
37	2	Dłużyna	271,7842	238,5737
38	5	Dłużyna	1,4501	1,4501
39	31	Dłużyna	15,8634	10,3778
40	413	Kunowo	274,7255	190,642
41	204	Kunowo	58,2784	45,6965
42	418	Kunowo	108,1697	97,1376
43	11/2	Kunowo	1,6315	1,6315
44	417	Kunowo	3,1569	3,0955
45	1	Kunowo	1,2286	0,5686
46	23/3	Kunowo	0,7052	0,7052
47	13/2	Kunowo	0,3049	0,3049
48	18	Kunowo	3,4485	3,4485
49	177	Kunowo	6,6781	6,2268
50	4/5	Kunowo	2,9938	1,2919
51	178/2	Kunowo	5,3743	4,7689
52	23/4	Kunowo	0,6067	0,6067
53	24	Kunowo	0,4136	0,4136
54	22/2	Kunowo	1,5888	1,5888
55	23/1	Kunowo	2,1343	2,1343
56	10/1	Kunowo	3,0044	2,8402
57	4/2	Kunowo	5,0492	4,4395
58	22/1	Kunowo	1,4738	1,4738
59	21/2	Kunowo	2,2313	2,2313
60	4/4	Kunowo	3,0083	2,0902
61	16/1	Kunowo	4,1546	4,1546
62	4/6	Kunowo	3,3712	1,1065
63	17	Kunowo	2,6615	2,6615
64	29/2	Kunowo	1,0923	1,0923
65	32/1	Kunowo	2,8524	2,2645
66	415/1	Kunowo	37,0468	31,3395
67	415/3	Kunowo	45,8126	40,5213
68	48/7	Kunowo	26,8172	21,1713
69	176	Kunowo	0,5395	0,448
70	48/6	Kunowo	5,4425	4,9997
71	83/2	Kunowo	2,7444	1,849
72	13/1	Kunowo	1,6936	1,6936
73	415/4	Kunowo	1,3051	1,1525
74	48/3	Kunowo	0,6869	0,3733
75	107	Kunowo	0,5898	0,3872
76	414	Kunowo	295,3133	177,6908
77	157	Lubanowo	7,8200	4,3298
78	187	Lubanowo	9,7800	3,2296
79	183	Lubanowo	6,0900	4,8774
80	148	Lubanowo	4,2000	2,4508
81	155/3	Lubanowo	12,0600	6,9388
82	101/2	Parnica	7,0818	6,2195
83	37/4	Parnica	24,6729	11,4318
84	3	Parnica	3,8800	3,1451

Lp.	Numer działki	Obręb	Powierzchnia działki	Powierzchnia inwestycji
85	13/3	Parnica	2,1500	1,9542
86	129/1	Parnica	3,0400	3,0400
87	130/2	Parnica	6,5950	3,4411
88	132/1	Parnica	0,7582	0,2278
89	59/1	Parnica	4,7175	3,6534
90	114/3	Parnica	2,9800	2,9800
91	114/4	Parnica	2,7200	2,7200
92	114/5	Parnica	1,1458	1,1199
93	115	Parnica	3,1362	2,4851
94	106/2	Parnica	18,0797	10,3424
95	582	Piaseczno	106,2562	68,3797
96	238	Piaseczno	3,8600	2,1299
97	34	Piaseczno	5,0818	3,7979
98	584/2	Piaseczno	34,5893	26,8066
99	21	Piaseczno	2,7804	0,99
100	253/4	Piaseczno	30,1071	12,775
101	8/24	Piaseczno	2,0979	1,0402
102	8/25	Piaseczno	55,6364	45,0392
103	10/40	Piaseczno	1,5041	1,1523
104	583	Piaseczno	20,8805	12,7534
105	10/41	Piaseczno	129,5354	70,9906
106	12	Piaseczno	88,2662	38,5838
107	15	Tywica	9,0600	8,4703
108	44	Tywica	2,2300	2,0801
109	11/7	Tywica	9,5953	8,8927
110	9	Tywica	10,6100	10,0985
111	18/1	Tywica	6,2300	4,4584
112	12/2	Tywica	2,3400	2,2935
113	50/2	Tywica	13,4150	13,4150
114	5	Tywica	5,5300	1,9399
115	16	Tywica	3,8200	3,5943
116	14	Tywica	8,6500	8,037
117	33/1	Tywica	5,4900	5,3175
118	7	Tywica	4,2600	0,6297
119	36	Tywica	3,0200	3,0200
120	54	Tywica	1,6600	0,9057
121	17/2	Tywica	1,1500	1,0584
122	10/1	Tywica	0,7281	0,416
123	31	Tywica	0,1800	0,1800
124	32	Tywica	0,1000	0,1000
125	122	Tywica	0,0600	0,0600

wydanej na rzecz BeGreen Poland 2018-31 Sp. z o. o. S. k., z siedzibą: Tywica 21A, 74-110 Banie

WYJAŚNIAM CO NASTĘPUJE:

PYTANIE 1

„Rozbieżności dotyczące powierzchni terenu inwestycji.

Zgodnie z tabelą umieszczoną na pierwszej stronie Decyzji WZ, po zsumowaniu poszczególnych obszarów zajętych przez inwestycję, w rozbiu na poszczególne działki łączna powierzchnia zabudowy wyniesie dokładnie 1 898,6583 ha (ok. 1 900 ha). Tymczasem w tabeli pt. Przewidywane (przybliżone) powierzchnie zajmowane

przez elementy inwestycji, znajdującej się na stronie 6 Decyzji WZ, podano łącznie powierzchnię 1 602 ha. Wątpliwość Inwestora dotyczy zatem pojawienia się w Decyzji WZ rozbieżności ok. 300 ha w ww. powierzchniach. Zwracam się z prośbą o wyjaśnienie czym jest powierzchnia zabudowy ujęta w tabeli ze strony 1 decyzji WZ oraz powierzchnia ujęta w bilansie terenu na s. 6, jak również, którą z tych powierzchni jest inwestor powinien brać pod uwagę. Zgodnie bowiem z ugruntowanym orzecnictwem, uzasadnienie winno wyjaśnić dyspozytywną część decyzji administracyjnej, a sama decyzja nie powinna być wewnętrznie sprzeczna (por. np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 17 września 2021 r., sygn. II SA/Po 37/21.)

Odpowiedź: Powierzchnia całego terenu inwestycji wynikająca ze zsumowania poszczególnych powierzchni częściowych na poszczególnych działkach ewidencyjnych zawartych w nazwie inwestycji na stronie 1. decyzji wynosi 1898,66 ha i jest zgodna z powierzchnią podaną w „charakterystyce przedsięwzięcia” stanowiącej załącznik do decyzji środowiskowej oraz powierzchnią całego terenu inwestycji podanego we wniosku.

Powierzchnia 1602 ha podana w tabeli na stronie 6. decyzji stanowiła także część informacji zawartych we wniosku i przedstawia zestawienie tylko powierzchni zajętych przez infrastrukturę techniczną, bez powierzchni dróg i placów, pasów terenu wzdłuż ogrodzenia itp.

Zgodnie z powyższym maksymalną powierzchnią terenu inwestycji, ze wszystkimi jej elementami, jest powierzchnia 1898,66 ha.

PYTANIE 2

„Linie rozgraniczających teren inwestycji.

Zgodnie z pkt 3 Decyzji WZ, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu/różnych zasadach zagospodarowania rozumiane wspólnie jako obszar lokalizacji Inwestycji zostały oznaczone na mapie będącej załącznikiem do złożonego w dniu 06.06.2019 r. wniosku o ustalenie warunków zabudowy. W związku z faktem, iż Inwestycja, której celem jest wyprowadzenie w całości wyprodukowanej mocy elektrycznej musi być połączona wewnętrznymi liniami elektroenergetycznymi „spinającymi” poszczególne obszary Inwestycji, linie kablowe przecinają ustalone w załączniku graficznym do Decyzji WZ linie rozgraniczające (obszar lokalizacji Inwestycji). W związku z powyższym nasuwa się pytanie, czy takie elementy Inwestycji jak zjazdy, czy ciągi podziemnych linii kablowych mogą być, zdaniem Organu, realizowane poza liniami rozgraniczającymi wewnętrzne tereny Inwestycji?”

Odpowiedź: Załączniki graficzne do decyzji o warunkach zabudowy wraz z liniami rozgraniczającymi obszar lokalizacji inwestycji zostały opracowane na oryginalnych mapach z zaznaczonym terenem inwestycji dostarczonych przez Wnioskodawcę więc są zgodne z wnioskiem.

Zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem, nie można postanowieniem wyjaśniającym, a nawet zmianą decyzji, zwiększać wielkość terenu lokalizacji inwestycji oznaczonego na załączniku graficznym, ponieważ nastąpiłaby w tym wypadku zmiana przedmiotu decyzji, co jest niedopuszczalne.

Jeśli w decyzji nie ujęto jakichś fragmentów terenu niezbędnego do realizacji inwestycji, należy wystąpić z wnioskiem o wydanie nowej decyzji środowiskowej i nowej, albo uzupełniającej o dodatkowe tereny, decyzji o warunkach zabudowy.

PYTANIE 3

„Wielkość i rozmieszczenie obszarów lokalizacji Inwestycji oznaczonych w załączniku do Decyzji WZ.

Po dokładnej analizie granic realizacji inwestycji wrysowanych na załączniku graficznym Decyzji WZ, Inwestor ocenił, iż duże fragmenty terenu, które mogłyby być z powodzeniem wykorzystane pod realizację Inwestycji, zostały wyłączone z zagospodarowania. Odnosząc się do konkretnej sytuacji powierzchnia działki o nr ewidencyjnym 187 wynosi 9,78 ha natomiast w jej obszarze przewidziano możliwość realizacji inwestycji na powierzchni 3,2296 ha, pozostała część terenu o identycznych

uwarunkowaniach realizacji inwestycji pozostaje bez zagospodarowania. Drugi przykład może dotyczyć obszaru inwestycji na działce nr 31. Po pierwsze pomija znaczną część powierzchni działki dogodną do zagospodarowania, po drugie kształtuje linię rozgraniczającą w odległości około 20 m od działki drogowej. W związku z powyższym Inwestor chcąc dokonać optymalizacji zagospodarowania terenu działek, do których posiada tytuł prawny zwraca się do Organu wydającego Decyzję WZ z zapytaniem czy istnieje możliwość skorygowania załącznika graficznego będącego częścią decyzji

o warunkach zabudowy bez wprowadzenia zmian w treści decyzji WZ. Należy w tym miejscu podkreślić, iż Inwestor zrealizuje inwestycję zgodnie z przepisami prawa oraz zapisami wydanej decyzji WZ, W tym zgodnie z określonymi w punkcie 2.1 warunkami i szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy (...) tj. powierzchnia zajęta przez farmę wyniesie do ok. 1900 ha, zachowane zostaną również ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy dla paneli fotowoltaicznych, kontenerów, stacji transformatorowych oraz innych elementów koniecznych do prawidłowego funkcjonowania farmy fotowoltaicznej. Ponadto, jak wskazuje się w orzecznictwie, część graficzna decyzji o warunkach zabudowy powinna stanowić odzwierciedlenie części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego W Poznaniu z dnia 16 listopada 2023 r., sygn. IV SA/Po 475/23)."

Odpowiedź: Załączniki graficzne do decyzji o warunkach zabudowy wraz z liniami rozgraniczającymi obszar lokalizacji inwestycji zostały opracowane na oryginalnych mapach z zaznaczonym terenem inwestycji dostarczonych przez Wnioskodawcę więc są zgodne z wnioskiem.

Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem, nie można postanowieniem wyjaśniającym, a nawet zmianą decyzji, zwiększać wielkość terenu lokalizacji inwestycji oznaczonego na załączniku graficznym, ponieważ nastąpiłaby w tym wypadku zmiana przedmiotu decyzji, co jest niedopuszczalne.

Jeśli w decyzji nie ujęto jakichś fragmentów terenu niezbędnego do realizacji inwestycji, należy wystąpić z wnioskiem o wydanie nowej decyzji środowiskowej i nowej, albo uzupełniającej o dodatkowe tereny, decyzji o warunkach zabudowy.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o wyjaśnienie wątpliwości powstałych w trakcie przygotowania inwestycji. Niniejsze Postanowienie stanowi odpowiedź na ww. wniosek.

POUCZENIE

Od postanowienia służy stronom prawo wniesienia zażalenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za moim pośrednictwem, w terminie siedmiu dni od daty jej doręczenia.

WOJCI GMINY

mgr Arkadiusz Augustyniak

Otrzymują:

Robert Trzaskowski, pełnomocnik BEGREEN Poland 2018-31 sp. z o. o. sp. k., ul. Marszałkowska 89, 00-693 Warszawa

strony postępowania przez publiczne obwieszczenie