

Biała Podlaska, dnia 16.02.2026 r.

RO.GP.6730.7.13.2023.KS

DECYZJA O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Na podstawie:

1. art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, 4 i 5, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 oraz art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 t.j.) - w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej przez art. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688)
2. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 t.j.);
3. art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 t.j. z późn. zm.);
4. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116 t.j.);
5. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1589 t.j.);
6. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 t.j.);
7. ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 t.j. z późn. zm.);
8. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 t.j.).

po rozpatrzeniu wniosku Spółki Prime PV ASSETS Sp. z o.o., ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk, adres do korespondencji: ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice doręzonego dnia 31 stycznia 2023 roku, uzupełnionego dnia 08.01.2024 r. skorygowanego dnia 31.01.2024 r. (01.02.2024 r. - data wpływu).

USTALAM

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na: na budowie farmy fotowoltaicznej pn. „SITNIK II” o łącznej mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą, uwzględniającą możliwość etapowania, na części działek oznaczonych nr ewid. 185/6 oraz 185/8 położonych w miejscowości Sitnik, powiat bialski, województwo lubelskie.

- I. **Linie rozgraniczające teren inwestycji:** zostały określone linią ciągłą oraz literami ABCD-A (obejmującą część działek ozn. nr ewid. 185/6 oraz 185/8 obręb Sitnik) w części graficznej decyzji, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
- II. **Rodzaj oraz funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** urządzenie infrastruktury technicznej i instalacja odnawialnego źródła energii.
- III. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przepisów odrębnych.**
 1. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się;
 - 2) farma fotowoltaicznej: zabudowa panelami fotowoltaicznymi wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, składająca się z konstrukcji i elementów montażowych, inwerterów DC/AC, magazynów energii, okablowania, linii kablowych nN, ogrodzenia, monitoringu racy farmy on-line oraz systemu kamer i alarmu wrz z systemem kontroli bezpieczeństwa oraz pozostałego oprzyrządowania służącego do wytwarzania i przesyłania energii elektrycznej. W ramach inwestycji planuje się montaż następujących elementów:

- wolnostojąca konstrukcja modułów fotowoltaicznych składających się z metalowej ramy wraz z (poziomymi i pionowymi) profilami nośnymi i elementami mocującymi;
- moduły fotowoltaiczne na wolnostojących konstrukcjach wsporczych;
- inwertery fotowoltaiczne zamontowane na wolnostojących konstrukcjach wsporczych;
- wolnostojące stacje transformatorowe SN/nN;
- wolnostojące magazyny energii;
- instalacja elektryczna DC i AC oraz instalacja teletechniczna;
- instalacja odgromowa i przeciwprzepięciowa;
- tymczasowy plan montażowo – manewrowy;
- ogrodzenie terenu inwestycji;
- system monitoringu i instalacji oświetleniowej;
- niezbędne elementy związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.

Dopuszcza się realizację inwestycji w etapach, tj. budowę mniejszych instalacji spełniających łącznie warunek planowanej mocy instalowanej do 2,0 MW. Skalę przedsięwzięcia określają parametry: moc zainstalowana w panelach: do 2 MW (2000 kWp), szacowana produkcja energii elektrycznej: ok. 2 000 MWh/rok, ilość modułów: 1000 -5410 sztuk.

2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Wnioskowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Do wniosku dołączona została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach RO.6220.09.2023.KK z dnia 25.08.2023r, wydana przez Wójta Gminy Biała Podlaska dla Spółki Prime PV Assets Sp. z o.o., ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk, adres do korespondencji: ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na instalacji fotowoltaicznej „Sitnik II” o mocy do 2 MW łącznie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą z uwzględnieniem etapowania.
- 2) Działka inwestycyjna znajduje się w obszarze korytarza wyznaczonego w dokumencie pn. „Strategiczne Studium Lokalizacyjne Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego” obejmującym przebieg korytarza kolejowego (ciąg nr 12, linia kolejowa nr 631).
- 3) W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, wykorzystać wymagane przepisami lub określone w decyzjach administracyjnych środki techniczne chroniące środowisko oraz zastosować odpowiednie rozwiązania technologiczne, wynikające z ustaw lub decyzji – zgodnie z art. 74 - 76 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.).
- 4) Teren planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenie objętym formą ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2024r. poz. 1478, z późn. zm.).
- 5) Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.).
- 6) Odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.) zobowiązuje do:
 - wstrzymania wszelkich robót budowlanych mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - zabezpieczenia, przy użyciu dostępnych środków, przedmiotu i miejsca odkrycia,
 - powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Biała Podlaska.

3. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę – nie dotyczy;
- 2) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków – nie dotyczy;

- 3) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** – instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
- 4) **w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** – wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji będą odprowadzane przez infiltrację powierzchniową do gruntu;
- 5) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło** – nie dotyczy;
- 6) **w zakresie obsługi komunikacyjnej:**
 - a) teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi gminnej Nr 100300L położonej na działce ozn. nr ewid. 300/2 obręb Sitnik;
 - b) przebudowa zjazdu w związku z planowaną inwestycją wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi, w drodze oddzielnego postępowania administracyjnego, zgodnie z art.29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.).

4. Ochrona interesów osób trzecich.

Inwestycję należy projektować i realizować w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich, obejmującą w szczególności:

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, gazu, środków łączności, dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby,
- zakaz wykonywania robót zmieniających stosunki wodne, robót wpływających na zmianę kierunków odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- zakaz odprowadzania wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.

Inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z art. 5 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2025r. poz. 418).

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska).

Teren planowanej inwestycji:

- nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze* (Dz.U. z 2024 r. poz. 1290 z późn. zm.);
- nie leży w obszarze zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. Zm);
- nie jest położony na terenie zagrożonym ruchami masowymi ziemi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.).

6. Lokalizacja w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze:

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

V. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień i uzyskanych opinii.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Starostą Białskim, jako organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych (pismem/postanowieniem znak: GKN.6123.124.2026.ZD z dnia 28.01.2026 r. (data wpływu 03.02.2026) - bez uwag);
- Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących (ciąg nr 12, linia kolejowa nr 631) (nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane);
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym - jako organem właściwym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych (nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane);
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Białej Podlaskiej PGW Wody Polskie, jako organem właściwym w sprawach melioracji wodnych (nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane).

Integralną częścią niniejszej decyzji są niżej wymienione załączniki i pozostają do wglądu w aktach sprawy Urzędu Gminy Biała Podlaska:

1) załącznik graficzny z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji

2) wyniki analizy:

załącznik nr 2 – część tekstowa

załącznik nr 3 – część graficzna

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 31 stycznia 2023 roku Pan Krzysztof Bussek, Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki Prime PV ASSETS Sp. z o.o., ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk, adres do korespondencji: ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice (na podstawie pełnomocnictwa nr 1/9/2022 z dnia 14 września 2022 roku), złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, stacją transformatorową, magazynem energii i przyłączem elektroenergetycznym na części działek oznaczonych nr ewid. 185/6 oraz 185/8 położonych w miejscowości Sitnik, gmina Biała Podlaska.

Decyzją znak sprawy RO.GP.6730.7.3.2023.IK z dnia 28.04.2023r. Wójt Gminy Biała Podlaska wydał decyzję odmowną w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, stacją transformatorową, magazynem energii i przyłączem elektroenergetycznym na części działek oznaczonych nr ewid. 185/6 oraz 185/8 położonych w miejscowości Sitnik, powiat bialski, województwo lubelskie. W swojej argumentacji przytoczył rozstrzygnięcia sądowe, zgodnie z którymi instalacje fotowoltaiczne nie są instalacją w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, stanowi natomiast urządzeniem infrastruktury przemysłowej. Wójt Gminy Biała Podlaska uznał, iż dla planowanej inwestycji brak jest podstaw dla zastosowania przepisu art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącego o odstąpieniu od zachowania warunku tzw. „dobrego sąsiedztwa”.

Od decyzji znak sprawy RO.GP.6730.7.3.2023.IK z dnia 28.04.2023r. odwołał się Pełnomocnik Pan Krzysztof Bussek, działający w imieniu i na rzecz Spółki Prime PV ASSETS Sp. z o.o., ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk, adres do korespondencji: ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice zarzucając naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 7, art. 77 i art. 80 k.p.a. oraz prawa materialnego tj. art. 61 ust. 1 pkt 1 i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii zawnioskowała o jej uchylenie i przekazanie sprawy organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.

W obszernym uzasadnieniu pełnomocnik Spółki podniósł, że planowana inwestycja nie jest urządzeniem infrastruktury przemysłowej, dla której nie przewiduje się możliwości zwolnienia z zachowania zasady tzw. dobrego sąsiedztwa wyrażonej w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospoda-

rowaniu przestrzennym, ale stanowić będzie system fotowoltaiczny o łącznej mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 1 MW zaliczany do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii, w następstwie czego, zgodnie z brzmieniem art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 7 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, korzysta ze zwolnienia z obowiązku zachowania zasady tzw. dobrego sąsiedztwa (kontynuacji funkcji i cech inwestycji z zabudową sąsiadującą) na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą z 2021 r.). Ponadto obszar inwestycji nie przekroczy 1 ha, a więc spełnione zostały wszystkie wymogi konieczne do wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji, o których mowa w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym spełniony został wymóg zgodności projektowanej decyzji z innymi aktami prawnymi, w tym w szczególności z obowiązkiem wynikającym z treści art. 71 ust. 2, art. 72 ust. 1 pkt 3 oraz art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Na poparcie swojego stanowiska odnośnie uznania inwestycji za instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach i objęcie jej ustawowym zwolnieniem z obowiązku wynikającego z art. 61 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 (dostępu do drogi publicznej) na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pełnomocnik powołał szereg orzeczeń sądów administracyjnych.

W dniu 25.05.2023 r. pismem znak RO.GP.6730.7.4.2023.IK Wójt Gminy Biała Podlaska przekazał do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białej Podlaskiej odwołanie od decyzji znak RO.GP.6730.7.3.2023.IK z dnia 28.04.2023 r. odmawiającej ustalenia warunków zabudowy dla postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, stacją transformatorową, magazynem energii i przyłączem elektroenergetycznym na części działek oznaczonych nr ewid. 185/6 oraz 185/8 położonych w miejscowości Sitnik, powiat bialski, województwo lubelskie.

W dniu 08.09.2023 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Białej Podlaskiej Decyzją znak SKO.4012.PL/811/23 uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Pismem znak sprawy RO.GP.6730.7.4.2023.IK z dnia 27.10.2023 r. Wójt Gminy Biała Podlaska wezwał Inwestora do uzupełnienia wniosku w następującym zakresie:

- dołączenia oryginału lub urzędowo poświadczonego odpisu pełnomocnictwa, co wynika z art. 33 § 3 k.p.a.;
- dołączenia dokumentu od gestora sieci energetycznej potwierdzający możliwość podłączenia planowanej inwestycji do sieci energetycznej. Warunek zapewnienia obsługi w zakresie infrastruktury zostanie wypełniony poprzez posiadanie gwarancji, że obsługa inwestycji w zakresie infrastruktury będzie realizowana. Gwarancja ta może polegać na zapewnieniu, że zostanie zawarta umowa zapewniająca obsługę, o czym świadczyć może każdy dokument wydany przez uprawnioną jednostkę, który określi rozwiązanie, jakie będzie realizowane w odniesieniu do planowanej inwestycji;
- przedstawienia szczegółowej charakterystyki inwestycji z rozbiciem na wszystkie elementy składowe wchodzące w skład terenów zabudowy oraz powierzchni utwardzonych. Będą to informacje wyjaśniające, co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Zgodnie z decyzją SKO, charakterystyka planowanego przedsięwzięcia wskazana we wniosku jest niewystarczająca.

Pismem z dnia 16.11.2023 r., doręczonym dnia 20.11.2023 r. Wnioskodawca skorygował wniosek w zakresie zwiększenia skali planowanej inwestycji, podając szczegółową charakterystykę inwestycji. Korekta polegała na zwiększeniu powierzchni oraz mocy planowanej inwestycji z 1MW do 2 MW. Z uwagi na fakt, iż Wnioskodawca na każdym etapie ustalania warunków zabudowy może modyfikować wniosek o ustalenie warunków zabudowy, Organ I Instancji uwzględnił korektę wniosku.

Jednocześnie Inwestor złożył prośbę o przedłużenie terminu odpowiedzi na wezwanie w zakresie przedstawienia oświadczenia od operatora sieci o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej do dnia 11.12.2023r., z uwagi na konieczność wysłania nowego wniosku o uzyskanie rzeczowego oświadczenia, dostosowanego do skorygowanego wniosku.

Wójt Gminy Biała Podlaska pismem znak RO.GP.6730.7.5.2023.IK z dnia 21.11.2023r. przychylił się do prośby Inwestora i wydłużył termin uzupełnienia wniosku. Organ wyznaczający termin na uzupełnienie braków formalnych władny jest ten termin wydłużyć z urzędu lub na wniosek podmiotu składającego podanie. Możliwość taka istnieje zanim wyznaczony pierwotnie termin nie minie, co zostało zachowane w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym.

Kolejnymi pismami Inwestor zwracał się do Wójta Gminy Biała Podlaska o ponowne przedłużenie terminu na wykonanie zobowiązania, z uwagi na nieotrzymanie zaświadczenia dostaw energii elektrycznej od operatora sieci. Ostatecznie termin ten został przedłużony do dnia 31.01.2024 r.

Pismem z dnia 31.01.2024r., dostarczonym dnia 01.02.2024r. Inwestor dołączył do akt sprawy oświadczenie o braku możliwości zapewnienia dostaw energii elektrycznej dla obiektu przyłączanego do sieci dystrybucyjnej o nazwie: elektrownia fotowoltaiczna SITNIK o mocy przyłączeniowej 10kW – pismo znak 23-CO/WZD/00009 z dnia 02.02.2023r. Jednocześnie Wnioskodawca przedłożył wyjaśnienia, z których wynika, iż Inwestor, zgodnie z wezwaniem, zawnioskował do właściwego operatora sieci elektrycznej dla przedmiotowej inwestycji – PGE Dystrybucja S.A., oddział w Lublinie, o wydanie oświadczenia o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej o mocy 10 kW na potrzeby własne, dla instalacji fotowoltaicznej pn. Sitnik II. Zgodnie z informacją przedstawioną w uzupełnieniu wynika, iż mimo wyjaśnień Inwestora oraz powołania się na zapisy decyzji SKO w Białej Podlaskiej, operator stale oświadcza o braku możliwości zapewnienia dostaw energii oraz warunków przyłączenia. W ocenie Inwestora jest to spowodowane błędną interpretacją wniosku przez operatora, który sądzi, że Inwestor wnioskuje o uzyskanie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej dla planowanej elektrowni fotowoltaicznej i zapewnienia odbioru wyprodukowanej energii, co nie jest intencją Inwestora.

W dalszej części Inwestor wyjaśniał, iż błędna interpretacja wniosku przez operatora może wynikać z rodzaju inwestycji. Z założenia farma fotowoltaiczna nie jest inwestycją, która będzie wymagała dostaw energii elektrycznej od operatora sieci, gdyż sama będzie ją produkowała. Również kwestia budowy linii kablowej do wyznaczonego miejsca przyłączenia będzie leżała po stronie Inwestora, a zgodnie z art. 7 ust.8 pkt.3 lit. a, p.e. za przyłączenie źródeł współpracujących z siecią oraz sieci przedsiębiorstw energetycznych zajmujących się przesyłaniem lub dystrybucją paliw gazowych lub energii pobiera się opłatę ustaloną na podstawie rzeczywistych nakładów poniesionych na realizację przyłączenia, z wyłączeniem instalacji odnawialnego źródła energii o mocy elektrycznej zainstalowanej nie wyższej niż 5 MW oraz jednostek kogeneracji o mocy elektrycznej zainstalowanej poniżej 1 MW, za których przyłączenie pobiera się połowę opłaty ustalonej na podstawie rzeczywistych nakładów. Oznacza to, że koszty budowy urządzeń zapewniających połączenie z siecią, pokrywa Inwestor razem z operatorem sieci w równych częściach.

Wnioskodawca wskazał, iż decyzja SKO stawia wymóg przedstawienia oświadczenia o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej od operatora sieci, dla przedmiotowej inwestycji. Jednakże Kolegium uchylając w całości zaskarżoną decyzję, przekazało ją do ponownego rozpatrzenia przez gminę, powołując się na art. 138 § 2 k.p.a. Zgodnie z przytoczoną w decyzji podstawą prawną, przekazując sprawę, organ wskazuje jakie okoliczności należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy, a nie nakreśla konkretne warunki które należy spełnić. Natomiast to gmina została obowiązana decyzją SKO do ponownego przeprowadzenia postępowania dowodowego i wyczerpującego rozpatrzenia materiałów dowodowych w sprawie.

Po analizie złożonych oświadczeń i wyjaśnień, Organ I Instancji uznał, iż przedłożone do akt sprawy pisma Spółki PGE, jak również obszernie wyjaśnienia Inwestora, nie mogą być uznane za takie, które gwarantuje przyszłe zawarcie umowy zapewniającej dostawę energii dla terenu inwestycji i dnia 19.03.2024 r. wydał decyzję o odmowie ustalenia warunków zabudowy.

Od decyzji znak sprawy RO.GP.6730.7.9.2023.IK z dnia 21.03.2024 r. odwołała się Pełnomocniczka Pani Joanna Kołodziej-Bussek, działająca w imieniu i na rzecz Spółki Prime PV ASSETS Sp. z o.o., ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk, adres do korespondencji: ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice, zarzucając naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 7, art. 77, art. 80 art. 9 i art. 11 k.p.a. oraz prawa materialnego tj. art. 61 ust. 1 pkt 3 i ust. 3 a także art. 52 ust. 1 w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawnioskowała o jej uchylenie i przekazanie sprawy organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.

W dniu 28.03.2025 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Białej Podlaskiej Decyzją znak SKO.4012.PL/446/25 uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze zarzuciło Organowi I Instancji brak odniesienia się do wyjaśnień Spółki zawartych w piśmie z dnia 31 stycznia 2024 r. dotyczących sposobu zaopatrzenia planowanej inwestycji w energię elektryczną, wskazujących na modyfikację wniosku w zakresie dostępu do sieci elektroenergetycznej. Zdaniem Kolegium Inwestor pismem z dnia 31 stycznia 2024 r., wyjaśnił że planowana inwestycja będzie zaopatrywana w energię elektryczną (0,01MW) z paneli fotowoltaicznych ewentualnie z agregatów prądotwórczych lub z planowanych magazynów energii, co wskazuje, że zmodyfikował on również wniosek w części dotyczącej określenia sposobu zaopatrzenia inwestycji w energię elektryczną wskazując tylko na jedno źródło zaopatrzenia w energię elektryczną. Odnosząc się do powyższego przyjęto, że Inwestor po zmodyfikowaniu wniosku pismem z dnia 31 stycznia 2024 r. wskazał instalację pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych jako jedyne źródło dostępu do energii elektrycznej, a co za tym idzie że planowana inwestycja jest samowystarczalna i nie potrzebuje dostaw dodatkowej energii elektrycznej.

Należy jednak zaznaczyć, że w przypadku kiedy realizacja ww. farmy fotowoltaicznej nie byłaby samowystarczalna i wymagałaby dostawy dodatkowej energii elektrycznej, Inwestor będzie musiał ponownie wystąpić o decyzję o ustaleniu warunków zabudowy i dołączyć do wniosku potwierdzenie zapewnienia dostępu do sieci elektroenergetycznej.

Zgodnie z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688) do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania warunków zabudowy, wszczętych od dnia 24 września 2023 r. i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stosuje się przepisy art. 54 oraz 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 z późn. zm.), w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 z późn. zm.) stanowi, że wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, wokół nieruchomości objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wyznaczono obszar analizowany. Załączona mapa zasadnicza w skali 1:1000 (część graficzna analizy), wskazuje minimalny obszar analizy, wystarczający do przeprowadzenia analizy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego, tj. trzykrotną szerokość frontu terenu objętego wnioskiem, w każdą stronę od granicy nieruchomości (art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Przeprowadzona analiza terenu (część tekstowa oraz część graficzna stanowiące załączniki niniejszej decyzji – pozostające w aktach sprawy do wglądu stron) wykazała, że planowane przedsięwzięcie wyczerpuje wszystkie wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wskazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że w przedmiotowej sprawie ma miejsce zachowanie kontynuacji funkcji w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenu. Realizacja inwestycji o którą wnioskuje Inwestor wpisuje się charakterystykę urbanistyczną i architektoniczną istniejącej zabudowy i nie stanowi przeszkody do jej realizacji. Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne na omawianej działce nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 lub 61 ust. 2 lub ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy uzyskał (patrz punkt V niniejszej decyzji) wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa i nie narusza interesu osób trzecich.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

Mając na względzie powyższe stwierdza się, że zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami, w tym przepisami odrębnymi i orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz

nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Niewydanie decyzji o warunkach zabudowy w terminie określonym przepisami prawa upoważnia podmiot, który wystąpił z wnioskiem, żądania wymierzenia kary na organ wydający decyzję, zgodnie z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

Zgodnie z art. 127 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2024 r. poz. 572 t.j.) od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białej Podlaskiej za pośrednictwem Wójta Gminy Biała Podlaska, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W powyższym terminie zgodnie z art. 127a w/w ustawy strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania, a z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Biała Podlaska oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Otrzymują:

1. Prime PV Assets Sp. z o. o.
2. Strony postępowania administracyjnego według wykazu dostępnego w aktach sprawy
3. a/a

Z up. Wójta Gminy
Adam Platewicz
ZASTĘPCA WÓJTA