

Dobrcz, dnia 10 czerwca 2021 r.

BOG.0003.6.2021

Urząd Gminy
w Dobrczu

Wpł.
Dnia 11. 06. 2021

Nr zał.

Pan
Michał Siwak
Radny Gminy Dobrcz

W odpowiedzi na interpelację z dnia 28.05.2021r., poniżej udzielam odpowiedzi na przedstawione pytania:

- *kiedy zostanie przedłożony Radzie Gminy ostateczny projekt Studium Zagospodarowania Gminy?*

Projekt Studium Zagospodarowania Gminy zostanie przedstawiony po wykonaniu czynności określonych w art. 11 i 11a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003r. (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922). Zgodnie z art. 12 cytowanej powyżej ustawy, Studium uchwała Rada Gminy, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 11 pkt 9 ww. ustawy. Tekst i rysunek studium oraz rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowią załączniki do uchwały o uchwaleniu studium. O ostatecznym projekcie Studium możemy mówić dopiero po dokonaniu uzgodnień, naniesieniu uwag, publicznym wyłożeniu i rozstrzygnięciu zgłoszonych uwag. Aktualny etap opracowania Studium to faza obligatoryjnych uzgodnień, poprzedzająca wyłożenie projektu studium do publicznego wglądu i dyskusji. Pragnę poinformować Pana, iż 26 maja 2021r. otrzymaliśmy grant o wartości 24.006,80 zł, przeznaczony na indywidualny plan konsultacji w ramach procedury zmiany Studium. Przewidywany termin zakończenia projektu to listopad bieżącego roku.

- *czy w Studium zostaną wskazane konkretne miejsca na terenie naszej gminy, gotowe przyjąć rosnące zapotrzebowanie inwestorów na działki pod farmy fotowoltaiczne? Jaki to będzie teren i ile hektarów obejmie?*

Zgodnie z art. 10 ust. 2a ww. ustawy, jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, to w Studium ustala się ich rozmieszczenie. W przypadku ww. opracowywanego Studium, pod OZE przewiduje się około 110 ha zlokalizowanych w przeważającej części w miejscowości Sienno na gruntach po byłym PGR oraz w dwóch lokalizacjach w obrębie ewidencyjnym Magdalenka i w dwóch lokalizacjach w Zalesiu (z wykluczeniem możliwości energetyki wiatrowej).

- *czy inwestorzy, którzy wydierżawiają grunty pod farmy – mogą stawiać je na dowolnej klasie gruntów rolnych? Jeśli nie to jakie to klasy ziem oraz czy dotychczasowe inwestycje spełniają te wymogi?*

W przypadku inwestycji realizowanej na podstawie decyzji ustalającej warunki zabudowy decydujące znaczenie ma klasa bonitacyjna gruntów. Lokalizowanie farm fotowoltaicznych na gruntach klas I-III w znaczny sposób ograniczają zapisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm.), grunty rolne klasy I-III wymagają uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne z zastrzeżeniem ust. 2 a. Jak wynika z ww. przepisów, 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 grunty te spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;
- 2) położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147);
- 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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 460, 774 i 870);
- 4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

W przypadku nie spełnienia ww. zapisów brak jest możliwości wydania pozytywnej decyzji ustalającej warunki zabudowy.

W przypadku realizacji farm fotowoltaicznych na terenach objętych planami miejscowymi, istnieje możliwość realizacji przedsięwzięć na gruntach klas I-III.

- *jakie kryteria musi spełniać inwestor chcący budować farmę oraz czy jest zaangażowany w ten proces sołtys danej wsi?*

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 tj.), przedsięwzięcia określone jako: „zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a)”, tj. „na obszarach innych niż objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy” wymagają uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, wydawanej na mocy przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021r. poz. 247 tj.).

Inwestor chcący budować elektrownię fotowoltaiczną na obszarze powyżej 1 ha musi uzyskać wydaną przez wójta: decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia oraz w przypadku braku planu miejscowego zagospodarowania, decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Następnie winien uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę, wydaną przez właściwy organ.

O ile sołtyska czy sołtys danej wsi znajdują się w kręgu stron postępowania, mają uprawnienia do czynnego angażowania się w proces wydawania decyzji tzw. środowiskowej (składania wniosków, dowodów, wglądu do akt sprawy, skarżenia postanowień czy odwołania się od wydanej decyzji). W przypadku postępowań dla których przewidziano tryb komunikowania o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej w formie publicznego obwieszczenia (więcej niż 10 osób w postępowaniach o wydanie decyzji środowiskowej – art. 74 ust. 3a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku), sołtyski i sołtysi są ujęci w rozdzielnikach spraw – do wiadomości.

- *czy mieszkańcy sąsiadujących z takimi inwestycjami mogą zgłaszać swoje zastrzeżenia i czy są/były brane pod uwagę? Jaka forma konsultacji była stosowana dotychczas?*

Organ administracji wszczynając postępowanie administracyjne zobowiązany jest ustalić z urzędu, kto ma w danej sprawie interes prawny i zawiadomić o wszczęciu postępowania wszystkie osoby będące zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 256, ze zm.) stronami w sprawie (art. 61 § 4 K.p.a.). Artykuł 6 ust. 2 pkt. 2, ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922), statuuje prawo do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych. Stronom prowadzonego postępowania administracyjnego należy zapewnić **czynny udział** w każdym studium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im **wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań** (art. 10 § 1 K.p.a.). Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowo-administracyjnym (uchwała składu Pięciu Sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 września 1995 r., sygn. akt VI SA 13/95, ONSA Z 1995 r. Nr 4 poz. 154; wyrok WSA w Warszawie z dnia 18 listopada 2004 r. sygn. akt IV S.A./Wa 332/04 LEX nr 164687) stronami postępowania o wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu są właściciele i użytkownicy wieczystości terenu, na którym ma być realizowana inwestycja, jak też mogą nimi być właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości sąsiednich, to jest graniczących z terenem planowanej inwestycji.

W postępowaniu w sprawie wydania na mocy przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, stronami postępowania są wnioskodawca oraz podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe (właściciele i władający), do nieruchomości znajdującej się w obszarze na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz do nieruchomości położonych w obszarze 100 m od granic tego terenu. Strony mają prawo brać czynny udział w każdym stadium postępowania, mogą składać wyjaśnienia, dokumenty oraz wszelkie dowody mające wpływ na przebieg sprawy. W przypadku konieczności wykonania w ramach ww. postępowania, oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, złożony przez inwestora raport o ocenie oddziaływania podlega wyłożeniu w ramach postępowania

z udziałem społeczeństwa. Jeżeli przeprowadzana jest ocena oddziaływania, to przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art.29 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, każdy ma prawo składania uwag i wniosków w postępowaniu wymagającym udziału społeczeństwa, w terminie 30 dni od podania do publicznej wiadomości informacji w tej sprawie (art. 33 ust.1 pkt 7 ustawy o udostępnianiu informacji).

Art. 37 ustawy o udostępnianiu informacji, zobowiązuje organ prowadzący postępowanie do rozpatrzenia uwag i wniosków oraz podania w uzasadnieniu decyzji, informacji o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.

Do tej pory postępowania o wydanie decyzji środowiskowych dotyczących elektrowni fotowoltaicznych o powierzchni zainwestowania pow. 1 ha, nie były prowadzone z udziałem społeczeństwa. Z uwagi na uzyskiwane w tej sprawie stanowiska organów ochrony środowiska udział społeczeństwa nie był wymagany. Nadmieniam, że ramach innego postępowania prowadzonego przez Wójta Gminy Dobrcz pod numerem sprawy RNP.6220.31.2016, w wyniku spotkania w dniu 24.03.2017 r. mieszkańców sołectwa i strony postępowania z przedstawicielem inwestora, doszło do porozumienia i wypracowania korekty lokalizacji planowanej ówczesznie elektrowni fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działki nr 51/1 w Zalesiu.

- *czy Wójt może oczekiwać od inwestora, aby cały taki teren był ogrodzony pasem zieleni – np. żywopłotem?*

Odnosnie wykonania pasa zieleni izolacyjnej, to zgodnie z art. 82 ust.1 pkt 1 lit. b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Wójt może określić istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

- *czy grunty rolne po 30 latach dzierżawy pod taką inwestycję będą nadawały się do produkcji rolniczej? Jakie są ekspertyzy na ten temat?*

Zgodnie z opisem przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni słonecznej w Zalesiu i Magdalence (karta informacyjna przedsięwzięcia Warszawa, luty 2021), montaż obejmuje wbicie (bądź wkręcenie) do gruntu konstrukcji mocujących w formie metalowych słupków, do których przykręcane są panele fotowoltaiczne, podłączane przetwornice, inwertery i inne urządzenia wspomagające pracę ogniw. Ponadto inwestor deklaruje, że nie planuje się wykonania fundamentów pod konstrukcje paneli fotowoltaicznych przez co profil gruntu pozostanie bez zmian i zakłada, że ze względu na swoją charakterystykę inwestycja w żaden sposób nie wpłynie na stan prawny i faktyczny przyległych nieruchomości tj. ich właściciele będą mogli dalej je uprawiać według własnego uznania. Z karty informacyjnej wynika także, że po zakończeniu eksploatacji nastąpi usunięcie konstrukcji, albo wyeksploatowana elektrownia zostanie zastąpiona nową. Wg przedstawionego bilansu terenu, po realizacji

inwestycji teren biologicznie czynny ma wynieść ok. 60% powierzchni całkowitej działki. Po wykonaniu instalacji w czasie eksploatacji elektrowni słonecznej teren biologicznie czynny zostanie zachowany w dobrej kulturze rolnej tzn. planuje się zasianie trawy, która będzie koszona i usuwana co najmniej raz w roku.

- *skąd wynika taki fenomen naszej gminy jeśli chodzi o masową budowę takich instalacji? Dla czego w sąsiednich gminach nie widać takiego bumu? Czy tam obowiązują inne przepisy?*

Żaden urząd nie ma wpływu na ilość oraz rodzaj wpływających do niego wniosków. W przypadku inwestycji typu elektrownia fotowoltaiczna przed złożeniem wniosku przez inwestora (najczęściej są to spółki posiadające osobowość prawną), może dojść do prywatnego porozumienia pomiędzy wnioskodawcą a właścicielem gruntu co do warunków dysponowania terenem. W przypadku naszej gminy zauważyć można, że wydzierżawiane są grunty osób prowadzących gospodarstwa rolne. Farmy fotowoltaiczne lokalizowane są na gruntach o niskich klasach bonitacyjnych, co w porównaniu z zyskami jakie może osiągnąć rolnik z 1ha produkcji roślinnej a roczną kwotą za dzierżawę pod farmę, sytuuje tę drugą opcję zdecydowanie korzystniej pod względem ekonomicznym. Długi okres zawierania umów tj. 25 – 30 lat i korzystna stawka za dzierżawę powodują duże zainteresowanie wśród rolników.

- *jakie podatki wpłyną do budżetu Gminy Dobrcz z takich inwestycji w porównaniu z podatkiem rolnym? jaka będzie różnica? czy to korzystne dla naszych finansów?*

Na podstawie ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 2020 r., poz. 333 ze zm.), opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, z wyjątkiem gruntów na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza. Na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 1, podstawę opodatkowania podatkiem rolnym stanowi dla gruntów gospodarstw rolnych liczba hektarów przeliczeniowych ustalana na podstawie powierzchni, rodzajów i klas użytków rolnych wynikających z ewidencji gruntów i budynków oraz zaliczenia do okręgu podatkowego. Art. 12 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy zwalnia od podatku rolno użytki rolne klasy V, VI i VIz.

Na podstawie Uchwały Rady Gminy Dobrcz nr XXVI//207/2020 z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie obniżenia średniej ceny skupu żyta do celów obliczania podatku rolnego na 2021 rok, przy cenie skupu żyta na terenie gminy Dobrcz w wysokości 46,00 zł za 1 dt, stawka podatku rolnego od 1ha przeliczeniowego gospodarstwa rolnego wynosi 115,00 zł. W przypadku zajęcia gruntu pod działalność gospodarczą, na podstawie uchwały Rady Gminy Dobrcz nr XIII/97/2019 z dnia 02 grudnia 2019 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zaklasyfikowania w ewidencji gruntów i budynków, stawka podatku wynosi 0,87 zł od 1m² powierzchni.

W związku z powyższym, za 1 ha powierzchni gruntu rolnego podatek wynosi 115,00 zł, natomiast w przypadku zajęcia tej samej powierzchni pod działalność gospodarczą podatek wyniesie 8.700,00 zł. (różnica na powierzchni 10000 m²: 8.585,00 zł). Ponadto, w przypadku posadowienia instalacji fotowoltaicznej, w świetle obecnie obowiązujących przepisów, należy jest gminie podatek w wysokości 2% od jej wartości.

Dla budżetu gminy, dochód z tytułu podatku od nieruchomości w przypadku istniejącej farmy fotowoltaicznej jest zdecydowanie większy niż dochód z tytułu podatku rolnego.

- *ile wniosków o wydanie warunków zabudowy wpłynęło w tym roku, które mogą spowodować koszty po stronie budżetu Gminy Dobrcz z powodu znacznego oddalenia od ścisłej zabudowy oraz ile wniosków o przekazanie prywatnych dróg na poczet Gminy Dobrcz. Jakiekosy z tego tytułu musiałaby ponieść nasza gmina?*

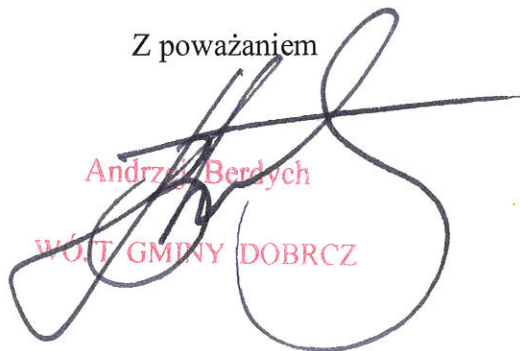
Do dnia dzisiejszego do tut. Urzędu wpłynęło 231 wniosków w sprawie warunków zabudowy. **Decyzja ustalająca warunki zabudowy nie jest decyzją uznaniową oznacz to, że jeśli wnioskodawca spełni warunki o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt ma obowiązek wydać taką decyzję.** Zdecydowana większość wniosków dotyczy działek niezabudowanych a co za tym idzie nieuzbrojonych lub ze szczątkowym uzbrojeniem (dostępne media). W roku 2021 wpłynęło 6 wniosków o przekazanie prywatnych dróg na rzecz Gminy Dobrcz. Z nieodpłatnym przejęciem dróg (darowizna) mogą wiązać się koszty zawarcia umowy (akt notarialny), ewentualnego ich urządzenia i utrata wpływów z tytułu podatku.

- *czy do UG Dobrcz wpłynęły w ostatnich 2 latach skargi mieszkańców na uciążliwości produkcji zwierzęcej lub roślinnej poprzez nowo zamieszkałych mieszkańców naszej gminy. Jeśli tak – to ile ich było i jakie to były zastrzeżenia/skargi?*

W toku postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na zwiększeniu obsady trzody chlewnej w ramach istniejącego gospodarstwa w miejscowości Kotomierz, wpłynęło oraz zostało przekazanych zgodnie z właściwością Wójtowi Gminy Dobrcz, łącznie 7 pism zawierających informacje o uciążliwości zapachowej produkcji zwierzęcej. Zastrzeżenia dotyczyły emisji odorów i związanych z nimi dolegliwości zdrowotnych. Ponieważ nie istnieje taka powinność, organ prowadzący postępowanie nie badał, czy skargi pochodziły od „nowo zamieszkałych mieszkańców naszej gminy” i dołączył je do akt toczącej się sprawy.

Otrzymują:
1. Adresat
2. Biuro Rady
3. a/a

Z poważaniem



Andrzej Berdych
WÓJT GMINY DOBRCZ