



Szczecin, 30 października 2025 roku

AP-1.7840.7.5.2025.WPA(6)

DECYZJA Nr 1/W/O/2025

Na podstawie art. 35 ust. 5 ustawy z 7 lipca 1994 roku *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2025 roku, poz. 418 ze zm.) w związku z art. 3 ustawy z 20 maja 2016 roku *o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych* (Dz. U. z 2024 roku, poz. 317) oraz na podstawie art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 roku *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2024 roku, poz. 572 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z 10 lipca 2025 roku (uzupełnionego 9 października 2025 roku) spółki Wind Energy Darzewo Sp. z o. o. z siedzibą w Pile, reprezentowanej przez pełnomocnika Pawła Przydanka,

ODMAWIAM

Spółce

Wind Energy Darzewo Sp. z o. o. ul. Warsztatowa 6a-8, 64-920 Piła

zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. „Budowa zespołu elektrowni wiatrowych Darzewo – Etap II – Budowa elektrowni wiatrowej EW2”, na działkach nr 70/2, nr 70/3, nr 69/2, nr 79, nr 71/2, nr 72 z obrębu 0002 Darzewo, w gminie Brojce, w powiecie gryfickim.

UZASADNIENIE

W dniu 10 lipca 2025 roku do organu wojewódzkiego wpłynął wniosek spółki Wind Energy Darzewo Sp. z o. o. z siedzibą w Pile, reprezentowanej przez pełnomocnika Pawła Przydanka, o udzielenie pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. „Budowa zespołu elektrowni wiatrowych Darzewo – Etap II – Budowa elektrowni wiatrowej EW2”, na działkach nr 70/2, nr 70/3, nr 69/2, nr 79, nr 71/2, nr 72 z obrębu 0002 Darzewo, w gminie Brojce, w powiecie gryfickim.

Pismem z 23 lipca 2025 roku organ wezwał inwestora do uzupełnienia wniosku o pozwolenie na budowę, następnie, po jego uzupełnieniu, pismem z 4 września 2025 roku zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę. Jednocześnie postanowieniem z 4 września 2025 roku znak: AP-1.7840.7.5.2025.WPA organ nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia dokumentacji. W wyznaczonym przez organ terminie inwestor uzupełnił dokumentację oraz odniósł się do zarzutów podniesionych w postanowieniu.

Po zapoznaniu się z całokształtem materiału zgromadzonego w sprawie, Wojewoda Zachodniopomorski zważył, co następuje:

Przedmiotem inwestycji jest budowa elektrowni wiatrowej EW2, realizowanej na działce nr 70/2 z obrębu 0002 Darżewo w ramach II etapu inwestycji pn. „Budowa zespołu elektrowni wiatrowych Darżewo”, na działkach nr 70/2, nr 70/3, nr 69/2, nr 79, nr 71/2, nr 72 z obrębu 0002 Darżewo, w gminie Brojce, w powiecie gryfickim. Źródło ustaleń dla inwestycji ma stanowić dołączona do wniosku o pozwolenie na budowę decyzja Wójta Gminy Brojce nr 02/Wz/2010 z 30 kwietnia 2010 roku (znak: PPiGG-7331-Cz.M./31/10), ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę trzech elektrowni wiatrowych o wysokości do 160 m i mocy do 3,5 MW każda, na działkach nr 70/1, nr 70/2 i nr 71/1 z obrębu Darżewo w gminie Brojce. Decyzja o warunkach zabudowy nr 02/Wz/2010 z 30 kwietnia 2010 roku została przeniesiona na spółkę Farma Wiatrowa Darżewo Sp. z o. o., decyzją Wójta Gminy Brojce z 24 września 2010 roku (znak: PPiGG/61/2010), a następnie decyzją z 21 marca 2013 roku (znak: PPiGN-6730/2/2013), została przeniesiona na rzecz obecnego inwestora, spółkę Wind Energy Darżewo Sp. z o. o.

Źródło ustaleń środowiskowych dla inwestycji ma stanowić decyzja Wójta Gminy Brojce z 28 maja 2008 roku (znak: GKiOŚ7624/2/08), określająca środowiskowe warunki przedsięwzięcia polegającego na budowie trzech elektrowni wiatrowych o mocy 2 MW, o wysokości do 150 m, rozpiętości łopat wirnika 90 m, na działkach nr 70 i nr 71 z obrębu Darżewo, w gminie Brojce (ustalono, że w 2009 roku działki zostały podzielone, działka nr 71 na działki nr 71/1 i nr 71/2, działka nr 70 na działki nr 70/1 i nr 70/2). Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach została przeniesiona postanowieniem Wójta Gminy Brojce z 20 października 2010 roku (znak: GKiOŚ.7624/8/10) na spółkę Farma Wiatrowa Darżewo Sp. z o. o., po czym decyzją z 27 marca 2013 roku (znak: OŚ.6220.04.2013) została przeniesiona na rzecz obecnego inwestora, spółkę Wind Energy Darżewo Sp. z o. o.

Oba wymienione powyżej akty administracyjne, decyzja o warunkach zabudowy oraz decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, stały się podstawą do wydania przez Starostę Gryfickiego decyzji nr 291/2012 z 12 czerwca 2012 roku (znak: UAiAB.6740.291.2012.DG), zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej spółce Farma Wiatrowa Darżewo Sp. z o. o. pozwolenia na budowę siłowni wiatrowej o mocy 2 MW, wysokości 100,0 m, średnicy obrotu skrzydeł 90,0 m, na działce nr 70/1 z obrębu Darżewo, w gminie Brojce. Decyzja nr 291/2012 o pozwoleniu na budowę została przeniesiona na rzecz obecnego inwestora, spółkę Wind Energy Darżewo Sp. z o. o., decyzją Starosty Gryfickiego z 20 maja 2013 roku (znak: UAiB.6740.218.2013.DG).

Obecny inwestor, spółka Wind Energy Darżewo Sp. z o. o. z siedzibą w Pile, wystąpił do organu wojewódzkiego z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę drugiej elektrowni wiatrowej – EW2 na działce nr 70/2, w ramach II etapu inwestycji pn. „Budowa zespołu elektrowni wiatrowych Darżewo”, na działkach nr 70/2, nr 70/3, nr 69/2, nr 79, nr 71/2, nr 72 z obrębu 0002 Darżewo. Inwestor uznał, że dołączona do wniosku o pozwolenie na budowę decyzja Wójta Gminy Brojce z 30 kwietnia 2010 roku ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji oraz decyzja Wójta Gminy Brojce z 27 maja 2008 roku o środowiskowych uwarunkowaniach, zachowują swoją moc i mogą stanowić podstawę do wydania pozwolenia na budowę drugiej (z trzech) elektrowni wiatrowej.

Organ wojewódzki nie może podzielić stanowiska inwestora w tej sprawie.

Decyzja nr 02/Wz/2010 ustalająca warunki zabudowy została wydana przez Wójta Gminy Brojce 30 kwietnia 2010 roku i objęła budowę trzech elektrowni wiatrowych o wysokości do 160 m i mocy do 3,5 MW każda. Na podstawie decyzji o warunkach zabudowy inwestor uzyskał pozwolenie na budowę, decyzją nr 291/2012 Starosty

Gryfickiego z 12 czerwca 2012 roku, obejmujące budowę jednej z trzech siłowni wiatrowych, na działce nr 70/1. Decyzja zatwierdziła projekt zagospodarowania terenu dotyczący budowy tylko jednej siłowni wiatrowej, ze wskazaniem, że budowa linii kablowej SN oraz przebudowa drogi gminnej nastąpi według odrębnego opracowania. W projekcie zagospodarowania terenu nie wskazano usytuowania pozostałych dwóch elektrowni wiatrowych (EW2 i EW3), co oznacza, że inwestor nie wykorzystał już wówczas obowiązującego art. 33 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane*, o treści: *Pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. W przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Jeżeli pozwolenie na budowę dotyczy wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1, dla całego zamierzenia budowlanego.* Z przepisu tego wynika, że w przypadku etapowania danej inwestycji (jeżeli zamierzeniem inwestycyjnym objętych jest więcej niż jeden obiekt budowlany), inwestor jest zobowiązany przedstawić projekt zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia budowlanego, który powinien zostać zatwierdzony już na pierwszym etapie postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę, głównie z uwagi na konieczność ustalenia obszaru oddziaływania danego przedsięwzięcia jako całości. Jak wskazano w wyroku WSA w Krakowie z 9 kwietnia 2024 roku (sygn. akt II SA/Kr 79/24), przepis art. 33 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane* dotyczy obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę obejmującego całe zamierzenie budowlane, natomiast etapowanie zamierzenia budowlanego jest możliwe tylko wówczas, gdy całe zamierzenie obejmuje więcej niż jeden obiekt, a objęte danym etapem zamierzenie może samodzielnie funkcjonować zgodnie ze swoim przeznaczeniem, a ponadto inwestor przedstawił projekt zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia budowlanego (m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 11 września sygn. akt II OSK 2010/17, wyrok NSA z 6 lipca 2020 roku sygn. akt. II OSK 908/20). Inwestor nie przedstawił w projekcie zagospodarowania terenu koncepcji zagospodarowania terenu obejmującej trzy siłownie wiatrowe, a jedynie jedną siłownię wiatrową, ze wskazaniem w projekcie zagospodarowania terenu, że budowa linii kablowej wraz ze światłowodem oraz przebudowa drogi gminnej na potrzeby projektowanej siłowni wiatrowej zostaną zrealizowane według odrębnego opracowania. Z zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę nr 291/2012 Starosty Gryfickiego projektu zagospodarowania terenu, wynika zatem, że zaprojektowana siłownia wiatrowa (EW1) wraz z zadeklarowanymi w projekcie zagospodarowania terenu robotami przewidzianymi do realizacji według odrębnego opracowania, może stanowić samodzielnie funkcjonujący obiekt budowlany, zgodnie z jego przeznaczeniem.

W lipcu 2016 roku weszła w życie ustawa z 20 maja 2016 roku *o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych* (Dz. U. z 2024 roku, poz. 317), która określiła warunki i tryb budowy oraz lokalizacji elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie zabudowy o funkcji mieszkalnej. Z treści art. 3 tej ustawy wynika bezwzględny wymóg lokalizacji elektrowni wiatrowej na podstawie miejscowego planu. Użyty w tym zapisie wyraz „wyłącznie” oznacza, że w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie jest możliwa lokalizacja elektrowni wiatrowej w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy. Wynika to również z treści przepisów przejściowych do przywołanej ustawy, głównie w tym przypadku z art. 14 ust. 6 ustawy, stanowiącego, że decyzje WZ dotyczące elektrowni wiatrowych wydane przed dniem wejścia w życie ustawy tracą moc, chyba że przed dniem wejścia w życie ustawy wobec inwestycji nimi objętych wszczęto postępowanie o wydanie pozwolenia na budowę. Zgodnie z art. 14

ust. 7 ustawy, utrata mocy decyzji WZ, o których mowa w art. 14 ust. 6 ustawy, nie wymaga nawet stwierdzenia ich wygaśnięcia w trybie określonym w art. 162 Kodeksu postępowania administracyjnego. Z faktu, że przed dniem wejścia w życie ustawy w 2016 roku *o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych* wszczęto postępowanie o udzielenie pozwolenia na budowę i w 2012 roku udzielono pozwolenia na budowę jednej (stanowiącej funkcjonalną całość) z trzech elektrowni wiatrowych objętych decyzją o warunkach zabudowy z 2010 roku, nie należy wywodzić, że warunki zabudowy w stosunku do dwóch pozostałych elektrowni wiatrowych nadal obowiązują i mogą stać się podstawą do wszczęcia postępowań i udzielenia kolejnych pozwoleń na budowę. W ocenie organu wojewódzkiego, decyzja o warunkach zabudowy Wójta Gminy Brojce z 30 kwietnia 2010 roku została decyzją Starosty Gryfickiego z 12 czerwca 2012 roku o pozwoleniu na budowę wykorzystana w części dotyczącej jednej elektrowni wiatrowej, natomiast w części dotyczącej dwóch pozostałych elektrowni, utraciła swoją moc z dniem wejścia 16 lipca 2016 roku ustawy *o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych*. Dodać też należy, że sam inwestor, uznając ważność jedynie decyzji o warunkach zabudowy z 2010 roku, wykazuje pewną niekonsekwencję. Jak wynika ze zgromadzonej dokumentacji oraz z wyjaśnień inwestora (pismo inwestora z 6 października 2025 roku), decyzja o warunkach zabudowy z 2010 roku nie określiła żadnych wymogów odległościowych, również minimalnej odległości do zabudowy o funkcji mieszkalnej, niemniej jednak inwestor przyjął odległość 700 m, w której brak jest zabudowy mieszkalnej lub o funkcji mieszanej i na tej podstawie określił obszar oddziaływania inwestycji. Artykuł 4 ust. 1 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych stanowi, że w przypadku lokalizowania, budowy lub przebudowy elektrowni wiatrowej odległość tej elektrowni od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej jest równa lub większa od dziesięciokrotności całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej, chyba że plan miejscowy określi inną odległość, wyrażoną w metrach, jednak nie mniejszą niż 700 metrów. Naczelną zasadą odległości elektrowni wiatrowej od zabudowań pozostaje zatem zasada 10H (dziesięciokrotność wysokości turbiny), chyba że plan miejscowy określi inną odległość, nie mniejszą jednak niż 700 m. Zatem inwestor, przyjmując z jednej strony aktualność decyzji o warunkach zabudowy z 2010 roku, przejmuje z zapisów restrykcyjnej ustawy minimalną odległość elektrowni wiatrowych od zabudowy mieszkaniowej, która jest możliwa do zastosowania tylko w przypadku, gdy jest określona w miejscowym planie. Warto też dodać, że nawet zmiana ustawy z 20 maja 2016 roku *o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych* wprowadzona ustawą z 9 marca 2023 roku *o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw* Dz. U. z 2023 roku poz. 553 ze zm.), liberalizując niektóre z zapisów ustawy, utrzymała podstawową zasadę lokowania elektrowni wiatrowych na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niezależnie od powyżej poczynionych ustaleń, wbrew temu co twierdzi inwestor, nie można też przyjąć, że dołączona do wniosku pozwolenie na budowę elektrowni wiatrowej EW2 decyzja środowiskowa z 2008 roku zachowuje swoją moc. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydał Wójt Gminy Brojce 27 maja 2008 roku, na podstawie obowiązujących wówczas przepisów ustawy z 27 kwietnia 2001 roku *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. Nr 25 z 2008 roku, poz. 150). Termin ważności decyzji określono na dwa lata od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna, pomimo że przepis art. 46 ust. 4b ustawy mówił o czterech latach. Postanowieniem z 20 października 2010 roku Wójt Gminy Brojce, przenosząc decyzję na rzecz innego podmiotu, jednocześnie określił termin ważności decyzji do 27 maja 2012 roku, z możliwością wydłużenia o kolejne dwa lata, jeżeli realizacja

przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz nie zmieniały się warunki określone w decyzji środowiskowej. Na podstawie decyzji środowiskowej, ważnej do 27 maja 2012 roku, została z wniosku inwestora z 25 kwietnia 2012 roku wydana decyzja Starosty Gryfickiego nr 291/2012 z 12 czerwca 2012 roku o pozwoleniu na budowę. W ocenie organu wojewódzkiego, terminy ważności wynikające z ustawy *Prawo ochrony środowiska*, na podstawie której wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, upłynęły. Gdyby nawet zastosować obecnie obowiązujące w tym zakresie przepisy, w tym terminy określone w art. 72 ust. 3 i ust. 4 ustawy z 3 października 2008 roku *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1112 ze zm.), wobec decyzji, której ważność upłynęła w maju 2012 roku (zgodnie z postanowieniem Wójta Gminy Brojce z 20 października 2010 roku), terminy te również upłynęły. Odmienny pogląd w tej sprawie prowadziłby do przyjęcia, że wniosek z 25 kwietnia 2012 roku o udzielenie pozwolenia na budowę jednej elektrowni wiatrowej uruchomił nieograniczony czasowo proces inwestycyjny dla realizacji dwóch pozostałych elektrowni wiatrowych, w którym decyzja środowiskowa Wójta Gminy Brojce z 28 maja 2008 roku pozostaje niezmiennie aktualna i w dowolnym czasie możliwa do wykorzystania jako źródło środowiskowych warunków dla realizacji przedsięwzięcia.

Organ nie nakładał postanowieniem na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy *Prawo budowlane* obowiązku doprowadzenia projektu do stanu zgodnego z prawem, ponieważ obowiązek ten w aktualnie obowiązującym stanie faktycznym i prawnym byłby niemożliwy do wykonania.

W tych uwarunkowaniach, Wojewoda Zachodniopomorski nie może inaczej niż odmówić spółce Wind Energy Darzewo Sp. z o. o. z siedzibą w Pile, reprezentowanej przez pełnomocnika Pawła Przydanka, zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na realizację wnioskowanej inwestycji. W ocenie organu, przedłożona wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę dokumentacja, nie czyni zadość obowiązującym przepisom prawa.

Orzeka się zatem jak w sentencji.

POUCZENIE

Od decyzji przysługuje stronom odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję, zgodnie z art. 127 a § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

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, zgodnie z art. 127 a § 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 130 § 4 Kodeks postępowania administracyjnego decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Z upoważnienia

Wojewody Zachodniopomorskiego

Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej

Dyrektor Wydziału

Marta Rodziewicz

Otrzymują:

1. Wind Energy Darzewo Sp. z o. o. z siedzibą w Pile – **za pośrednictwem pełnomocnika** – Paweł Przydanek, ul. Mikołaja Reja 16, 75-661 Koszalin + 2 egz. PZT, PAB

Do wiadomości:

1. Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Szczecinie – ePUAP
2. Wójt Gminy Brojce - ePUAP
3. aa. W AiGP ZUW w Szczecinie