

**Uchwała Nr VII/ /2024**  
**Rady Gminy Przelewice**  
**z dnia 20 grudnia 2024 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie przetargu w trybie pisemnego przetargu nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości gruntowych rolnych z obrębu Przywodzie z przeznaczeniem pod budowę zespołu elektrowni wiatrowych lub farmy fotowoltaicznej wraz ze stacją transformatorową i niezbędną infrastrukturą techniczną.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn zm.), art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn zm.), Rada Gminy, uchwala co następuje:

**§ 1.1** Wyraża się zgodę na przeprowadzenie procedury przetargu w trybie pisemnego przetargu nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości gruntowych rolnych z obrębu Przywodzie z przeznaczeniem pod budowę zespołu elektrowni wiatrowych lub farmy fotowoltaicznej wraz ze stacją transformatorową i niezbędną infrastrukturą techniczną, o ogólnej powierzchni 476,39 ha.

**2.** Dzierżawa nieruchomości rolnych obejmuje okres nie dłuższy niż 29 lat od dnia podpisania umowy dzierżawy.

**3.** Szczegółowy opis nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**4.** Wizualizacja nieruchomości gruntowych przeznaczonych do dzierżawy stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

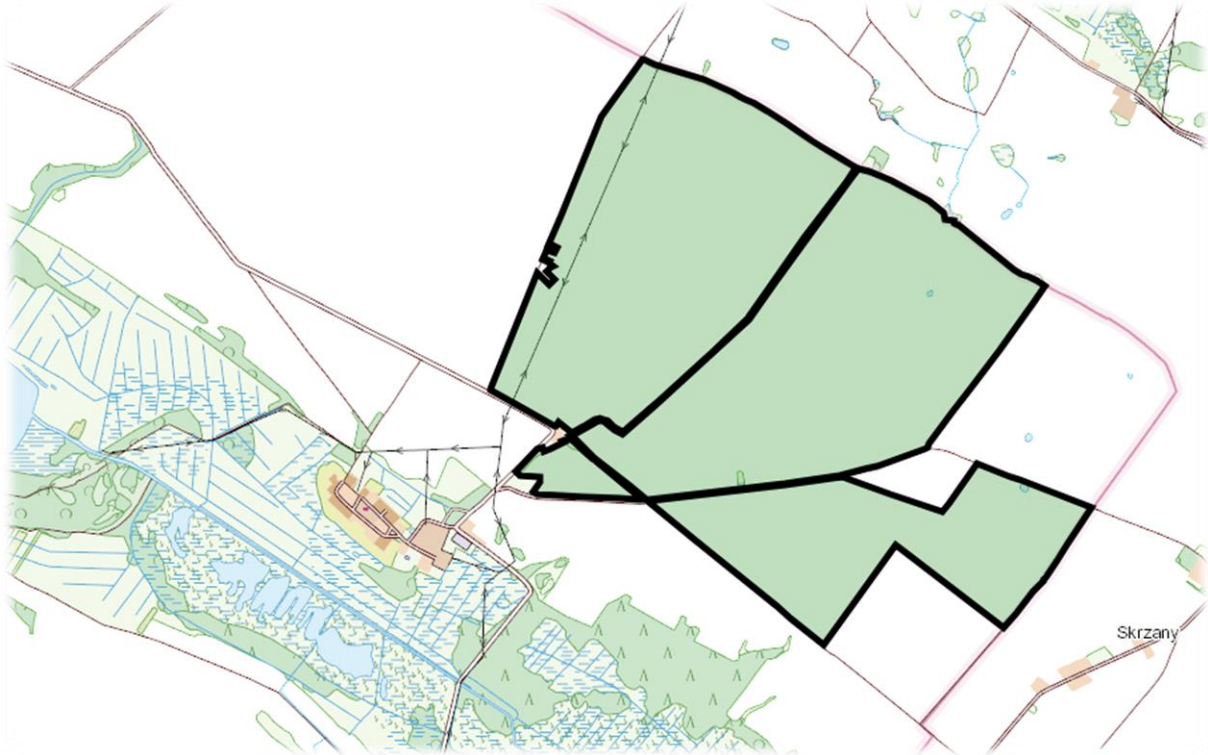
**§ 2** Wykonanie zarządzenia powierza się Wójtowi Gminy Przelewice.

**§ 3** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Wykaz nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod elektrownie  
wiatrowe/fotowoltaikę – obręb Przywodzie, gm. Przelewice**

Numer ewid. działki	Nr KW	Pow. działki ogółem [ha]	Dane szczegółowe działki		
			Opis użytku	Symbol użytku	Pow. użytku [ha]
52/6	SZ2T/00003247/4	9,89	Grunty orne	RVI	0,81
			Grunty orne	RIVb	1,94
			Grunty orne	RIIIb	6,50
			Nieuzytki	N	0,25
			Lasy	LsIV	0,39
74/2	SZ2T/00003247/4	98,05	Grunty orne	RVI	8,04
			Grunty orne	RVI	2,64
			Grunty orne	RIVb	12,69
			Grunty orne	RIVa	32,18
			Grunty orne	RIIb	39,94
			Grunty orne	RIIIa	2,56
69	SZ2T/00003247/7	186,27	Grunty orne	RIIIa	10,28
			Grunty orne	RIIIb	80,00
			Grunty orne	RIVa	77,82
			Grunty orne	RIVb	13,96
			Grunty orne	RV	1,10
			Grunty orne	RVI	3,11
67/10	SZ2T/00003247/4	182,5	Grunty orne	RIIIa	14,87
			Grunty orne	RIIIb	102,91
			Grunty orne	RIVa	46,08
			Grunty orne	RIVb	14,19
			Grunty orne	RV	4,00
			Łąki trwałe	ŁIV	0,09
			Tereny przemysł.	Ba	0,04
<b>RAZEM</b>					<b>476,39</b>

**Wizualizacja nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod elektrownie  
wiatrowe/fotowoltaikę– obręb Przywodzie, gm. Przelevice**



## UZASADNIENIE

Projekt niniejszej uchwały został przedłożony Wysokiej Radzie w związku z zainteresowaniem firm z branży odnawialnych źródeł energii, możliwością wykorzystania gruntów gminnych z przeznaczeniem pod budowę farmy wiatrakowej lub fotowoltaicznej.

Zgodnie z art. 18 ust.2 pkt 9 lit. A ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych Gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczegółowe nie stanowią inaczej. W związku z uchwałą Nr XXIV/212/2009 Rady Gminy Przelewice z dnia 30 czerwca 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Przelewice § 20 ust. 2 nieruchomości wydzierżawiane na okres dłuższy niż 3 lata wymagają zgody Rady Gminy.

Należy nadmienić, że wskazane w projekcie uchwały grunty są obecnie dzierżawione przez firmę SARNIK AGRO Spółka z o.o. z siedzibą w Laskowie na podstawie umowy Nr 73/IP/2024 z dnia 09 kwietnia 2024 r.. Wykorzystywanie gruntów na podstawie w/w umowy ma charakter rolniczy.

Gmina jako właściciel gruntów zarezerwowała sobie w umowie Nr 73/IP/2024 prawo do dysponowania gruntami na cele inwestycyjne w odnawialne źródła energii, co dzierżawca czyli SARNIK AGRO Spółka z o.o. zaakceptował we wskazanej umowie. Zapisy te precyzuje § 8 umowy w następującym brzmieniu:

1. „Dzierżawca oświadcza, że znane mu są plany inwestycyjne na działkach objętych niniejszą umową i że Wydzierżawiający planuje na wybranych nieruchomościach objętych niniejszą umową zawrzeć dodatkową umowę lub umowy dzierżawy z przedsiębiorstwem w ramach realizacji ich zadania polegającego na budowie zespołu Elektrowni Wiatrowych lub farm fotowoltaicznych wraz ze stacją transformatorową i niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym m. in. drogami dojazdowymi, placami manewrowymi, zjazdami z dróg publicznych, kablami energetycznymi i światłowodowymi, słupami linii energetycznych, śmigłami elektrowni wiatrowych, magazynami energii i innymi urządzeniami niezbędnymi dla prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia.
2. Dzierżawca w przypadku ziszczenia się planów inwestycyjnych, o których mowa w ust. 1 zobowiązuje się do zawarcia odrębnego aneksu regulującego wzajemne prawa i obowiązki Stron w zakresie realizacji ww. inwestycji. Na dzień zawarcia umowy dzierżawy nie jest wiadome ostatecznie, czy w ogóle i na której części ww. nieruchomości posadowione będą poszczególne elementy inwestycji oraz czy nad nieruchomością nie będą nadwieszały się elementy elektrowni wiatrowej lub farm fotowoltaicznych. Ostateczny zakres wykorzystywania nieruchomości celem wybudowania i eksploatacji inwestycji zostanie określony po uzyskaniu niezbędnej dokumentacji. Ostateczne rozmieszczenie poszczególnych elementów inwestycji na nieruchomościach wynikać będzie z treści wydanych pozwoleń na użytkowanie z przedstawionego planu sytuacyjnego obrazującego lokalizację inwestycji. W okresie od dnia zawarcia umowy dzierżawy do dnia rozpoczęcia prac o charakterze budowlanym na nieruchomościach objętych ww. postępowaniem przetargowym Dzierżawca będzie uiszczał czynsz dzierżawny od całości obszaru objętego

umową. Natomiast w momencie rozpoczęcia prac o charakterze budowlanym, przez który rozumie się fizyczne rozpoczęcie prac, czynsz dzierżawny ulegnie proporcjonalnemu obniżeniu w stosunku do powierzchni zajętych na potrzeby wyżej opisanej inwestycji od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w który rozpoczęto prace budowlane. W tym zakresie strony zobowiązują się do współdziałania celem nieczynienia sobie przeszkód w realizacji swoich zamierzeń, w szczególności o charakterze rolnym, gospodarczym, inwestycyjnym oraz rozwoju technologii pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych.

3. W przypadku określonym w ust. 2 aneks do umowy będzie zawierał także zmianę załącznika dotyczącego harmonogramu płatności.”

Przytoczone wyżej zapisy umowy dają Gminie prawo do dysponowania gruntem na cel inny niż rolniczy, oczywiście z zachowaniem i poszanowaniem praw obecnego dzierżawcy. W przypadku wyłonienia dzierżawcy OZE Gmina zakłada podpisanie porozumienia trójstronnego, którego stronami będzie dotychczasowy dzierżawca rolnym - SARNIK AGRO Spółka z o.o., wyłoniony dzierżawca OZE oraz Gmina Przelewice jako właściciel gruntów.

Biorąc pod uwagę zainteresowanie dzierżawą większej liczby firm działających w branży odnawialnych źródeł energii Gmina zakłada przeprowadzenia przetargu na dzierżawę wskazanych gruntów z przeznaczeniem pod inwestycje OZE w celu uzyskania korzyści finansowych już na etapie planistycznego przygotowania inwestycji. Tak zwany „czynsz- rozwoju projektu” miałby wpływać do budżetu Gminy już od momentu podpisania umowy (w przypadku wyłonienia dzierżawcy), a nie jak jest to w przypadku innych umów dopiero po wybudowaniu elektrowni wiatrowych lub ramy FV.

Poniżej zamieszczona tabela wskazuje, że kolejnymi elementami, które będą miały wpływ na wyłonienie dzierżawcy będzie deklaracja jednorazowej dodatkowej płatności po uchwaleniu MPZP; jednorazowej dodatkowej płatności po uzyskaniu decyzji środowiskowej oraz jednorazowej dodatkowej płatności po uzyskaniu warunków przyłączenia do sieci. Suma punktów z poszczególnych elementów pozwoli wyłonić docelowego dzierżawcę.

Lp.		Ilość ha	Stawka za ha w złotych	Razem
1.	Czynsz – rozwoju projektu (lata 0-6)	476,39		
2.	Czynsz – rozwoju projektu (rok - 7) - czynsz zwiększa się o 50%	476,39		
				Kwota w zł
3.	Jednorazowa dodatkowa płatność po uchwaleniu MPZP.			
4.	Jednorazowa dodatkowa płatność po uzyskaniu decyzji środowiskowej.			
5.	Jednorazowa dodatkowa płatność po uzyskaniu warunków przyłączenia do sieci.			

Docelowy okres umowa dzierżawy przedstawiony w projekcie uchwały zakłada okres nie dłuższy niż 29 lat. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że Gmina w docelowej umowie przewiduje zastrzeżenie warunkowe, które będzie przewidywało okoliczność rozwiązania umowy dzierżawy bez konsekwencji dla każdej ze stron w przypadku niewykonania procedury planistycznej oraz nieuzyskania stosownych pozwoleń umożliwiających realizację inwestycji. Wskazany projektowany okres umowy ma na celu zabezpieczenie interesów obu stron ewentualnej umowy dzierżawy.

W zakresie analizy środowiskowej oraz współpracy z gminą i społecznością lokalną należy zaznaczyć, że według nowych zasad turbiny wiatrowe będą mogły być wznoszone tylko na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zachowując minimalną odległość od budynków mieszkalnych – 700 metrów. W trakcie opracowania MPZP muszą zostać spełnione wszelkie normy prawne w zakresie ochrony środowiska, również muszą być przeprowadzone konsultacje z mieszkańcami w celu akceptacji proponowanych ustaleń planu. Finalnie wskazany plan musi być zatwierdzony przez Radę Gminy Przelewice.

Udostępnienie gruntów gminnych pod inwestycje w odnawialne źródła energii daje możliwość w perspektywie czasu pozyskania do budżetu gminy dodatkowych dochodów, które z pewnością zostaną wykorzystane dla dobra ogólnego mieszkańców naszej Gminy.

Wobec powyższego wnioskuję o podjęcie przez Wysoką Radę uchwały, która jest niezbędna do wszczęcia procedury przetargowej.