

BURMISTRZ
MIASTA I GMINY GOŁAŃCZ
BUD.6730.32.2025
Za dowodem doręczenia

DECYZJA NR 30/25
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 572 ze zm.) i art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1, w związku z art. 54 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024 poz. 1116), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589)

po rozpatrzeniu wniosku

E&W Sp. z .o.o. Projekt Sp. k. ul. Kwiatowa 23, 88-110 Jacewo,
w imieniu której działa pełnomocnik Pan Józef Ziaja

w sprawie

wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 200 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na terenie części działek oznaczonych nr ewid. 33/47, 48, obręb Czesławice, gmina Gołańcz

ustalam

wyszczególnione poniżej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na:
budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 200 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na terenie części działek oznaczonych nr ewid. 33/47, 48, obręb Czesławice, gmina Gołańcz.

1. Rodzaj zabudowy i zagospodarowania terenu:

- budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 200 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- instalacja odnawialnego źródła energii/obiekty infrastruktury technicznej.

3. W skład inwestycji wchodzi m.in.: zespół paneli fotowoltaicznych w liczbie do 444 403 szt. modułów o łącznej mocy do 200 MW, stelaże pod panele, do 100 szt. kontenerowych stacji transformatorowych, inwertery/falowniki, okablowanie solarne, linie kablowe elektroenergetyczne nn, SN, linie telekomunikacyjne (w tym światłowodowe), układy pomiarowo-zabezpieczające, instalacje odgromowe, wewnętrzna infrastruktura komunikacyjna, oświetlenie i ogrodzenie terenu oraz pozostała niezbędna infrastruktura techniczna.

4. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

1)	linia zabudowy:	zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do decyzji, tj.: – nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0 m od granicy z działką nr ewid. 60, 32; – nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z działką nr ewid. 43;
2)	wielkość powierzchni:	– pod farmę fotowoltaiczną wraz z infrastrukturą towarzyszącą przeznaczyć do 100,22 ha powierzchni działek objętych decyzją, zgodnie z wyznaczonym terenem inwestycji, w tym łączna powierzchnia zabudowy kontenerowych stacji transformatorowych do 4500,0 m ² (powierzchnia jednej stacji transformatorowej do 60,0 m ²);

3)	udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod inwestycję:	minimum 5,0% powierzchni terenu,
4)	parametry stacji transformatorowej:	– liczba kondygnacji: 1, – wysokość do 5,0 m, – geometria dachu: nie ustala się;
5)	inne ustalenia:	– całkowita moc instalacji do 200 MW; – wysokość posadowienia paneli do 4,5 m nad gruntem;
6)	minimalna liczba miejsc do parkowania:	jedno miejsce do parkowania.

5. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) warunki lokalizowania inwestycji zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nr OŚZ.6220.11.2021.AS z dnia 16.03.2022 r.;
- 2) teren inwestycji nie znajduje się w obszarze występowania form ochrony przyrody ujętych w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.);
- 3) teren inwestycji nie znajduje się w obszarze obowiązujących ustaleń planów ochrony;
- 4) w czasie realizacji inwestycji oraz podczas eksploatacji należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi, przez nie dopuszczanie do niszczenia lub uszkodzania jej powierzchni, poprzez niszczenie gleby oraz poprzez niekorzystne przekształcanie jej budowy w wyniku składowania odpadów oraz odprowadzania ścieków,
- 5) przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji.

6. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie objętym inwestycją nie występuje zewidencjonowane stanowisko archeologiczne oraz nie występują formy ochrony zabytków;
- 2) kto w trakcie prowadzenia robót ziemnych znajdzie przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami „1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; 2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta [...]”.

7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1)	zaopatrzenie w wodę:	nie dotyczy;
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	projektowane przyłącze sieci elektroenergetycznej, zgodnie z zapewnieniem Enea Operator Oddział Dystrybucji Poznań, nr ZD/17709/2025 z dnia 04.04.2025 r.;
3)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie dotyczy;
4)	odprowadzanie ścieków:	nie dotyczy;
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	Inwestor zobowiązany jest zagospodarować wody opadowe w granicach własnościowych terenu objętego wnioskiem, tak aby nie powodowały one uciążliwości dla sąsiednich terenów;
6)	gospodarowanie odpadami:	odpady stałe gromadzić w odrębnych zamkniętych pojemnikach, usytuowanych w zadaszonych osłonach;
7)	obsługa komunikacyjna:	nie dotyczy;
8)	inne ustalenia:	kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) planowana inwestycja nie może naruszać prawem chronionych interesów osób trzecich, w szczególności stanowić przeszkody lub ograniczenia w dostępie do drogi publicznej oraz dopływie światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków

- łączności, a także powodować uciążliwości (hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie) oraz zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby;
- 2) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich osób trzecich;
 - 3) zgodnie z art. 63 ust. 1, 2, 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - a) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
 - b) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
 - c) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
 - 4) Zgodnie z postanowieniem Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Inowrocławiu znak DI.ZPU.521.4913.2025 z dnia 15.09.2025 r. na terenie działek o nr ewid.: 33/47, 48 obręb Czesławice, gmina Gołańcz, występuje urządzenie melioracji wodnych (rów melioracyjny). W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia – w przypadku jego uszkodzenia, naprawić lub przebudować, zapewniające dalsze poprawne funkcjonowanie systemu melioracyjnego. Ponadto ww. działki graniczą z urządzeniem melioracji wodnych (rowem melioracyjnym).

9. Warunki dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) w odniesieniu do terenów górniczych – nie dotyczy;
- 2) w odniesieniu do terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – nie dotyczy;
- 3) w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy;
- 4) planowaną inwestycję należy projektować zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 5) wniosek o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie robót budowlanych należy złożyć w Wydziale Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Wągrowcu przy ul. Kościuszki 15.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji zaznaczono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

W dniu 15.05.2025 r. wpłynął wniosek E&W Sp. z o.o. Projekt Sp. k. ul. Kwiatowa 23, 88-110 Jacewo, w imieniu której działa pełnomocnik Pan Józef Ziaja ul. Kwiatowa 23, 88-110 Jacewo o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 200 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji na terenie części działek oznaczonych nr ewid. 33/47, 48, obręb Czesławice, gmina Gołańcz. W dniu 30.06.2025 r. i 11.07.2025 r. Inwestor uzupełnił wniosek.

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

Stosownie do art. 10 § 1 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego pismem z dnia 11.09.2025 r. zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego i możliwości zapoznania się z aktami sprawy przed wydaniem rozstrzygnięcia oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. Strony nie informowały o zmianie własności i adresów.

Stan prawny

Części działek objęte wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy usytuowane są na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla takich obszarów warunki zabudowy mogą być ustalone w drodze decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.). Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia sześciu warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto, zgodnie z art. 58 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) do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 14 ust. 6a pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. „Zmiana zagospodarowania terenu, dotycząca niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii lokalizowanych: a) na użytkach rolnych klasy I-III i gruntach leśnych, b) na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej, c) na gruntach innych niż wskazane w lit. a i b, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW”, może nastąpić również na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Wnioskowana inwestycja spełnia warunek o którym mowa w art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w związku z tym odstępuje się od wyznaczenia obszaru analizowanego w którym co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp).

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do inwestycji polegających na budowie instalacji odnawialnego źródła energii nie stosuje się wymogów z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym wydanie decyzji dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego nie jest uzależnione od spełnienia warunku tzw. dobrego sąsiedztwa oraz dostępu do drogi publicznej

W trakcie analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru analizowanego ustalono, iż wszystkie warunki, o których mowa w powołanej ustawie, zostały spełnione przez wnioskowaną inwestycję, tj.:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – **nie dotyczy**;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej – **nie dotyczy**;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **warunek został spełniony**;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 – **warunek został spełniony**;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – **warunek został spełniony**;
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – **warunek został spełniony**.

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także analiza materiałów pozostających w dyspozycji tut. Organu pozwala stwierdzić, iż spełnione są pozostałe warunki art. 61 ust. 1, tj.:

- projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla realizacji zamierzenia budowlanego - projektowane przyłącze sieci elektroenergetycznej, zgodnie z zapewnieniem Enea Operator Oddział Dystrybucji Poznań, nr ZD/17709/2025 z dnia 04.04.2025 r.;
- inwestycja objęta wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy realizowana będzie na gruntach RIVa, RIVb, RV, W, tj. niewymagających na podstawie art. 7 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- planowana inwestycja leży poza obszarami, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6.

Jak wykazano powyżej, wnioskowana inwestycja spełnia łącznie wszystkie wymogi art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z czym możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) dokonano stosownego uzgodnienia projektu decyzji z:

- zarządcą drogi gminnej (art. 53 ust. 4 pkt 9) – uzgodnienie wewnętrzne;
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Inowrocławiu (art. 53 ust. 4 pkt 6) - postanowienie DI.ZPU.521.4913.2025 z dnia 15.09.2025 r.;
- Starostą Wągrowieckim (art. 53 ust. 4 pkt 6) – milcząca zgoda;
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wągrowcu (art. 53 ust. 4 pkt. 2a) – postanowienie ON-NS.745.779.2025 z dnia 05.09.2025 r.;
- Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego (art. 53 ust. 4 pkt 5 lit. b) – milcząca zgoda.

Projekt przedmiotowej decyzji sporządziła osoba uprawniona, zgodnie z art. 60 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.). Organ po przeprowadzonym postępowaniu administracyjnym uznaje, że warunki wymagane do wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione, dlatego należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Gołańcz w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

POUCZENIE O PRAWIE DO ZRZECZENIA SIĘ ODWOŁANIA I JEGO SKUTKACH

Zgodnie z art. 127a. Kodeksu postępowania administracyjnego:

§ 1. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. 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.

POUCZENIE O PRAWIE DO WNIESIENIA ŻĄDANIA WYMIERZENIA KARY ZA NIEWYDANIE PRZEZ ORGAN DECYZJI W USTAWOWYM TERMINIE

Zgodnie z art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa powyżej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustalenie warunków zabudowy, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Zgodnie z art. 51 ust. 2f w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym żądanie, o którym mowa powyżej, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Załączniki:

- Załącznik nr 1. Załącznik graficzny do decyzji (arkusze 1-2)
- Załącznik nr 2. Analiza stanu faktycznego i prawnego
- Załącznik nr 3. Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (część tekstowa i graficzna).

Otrzymują:

1. Strony postępowania
2. a/a

Projekt decyzji przygotowały:

mgr inż. arch. Judyta Hess

mgr inż. Karolina Draga

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości: 17,00 zł + 598,00 zł
na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 1154)
Data wpłaty: 22.04.2025 r.