

**DECYZJA NR 324/2023  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 pkt 4), art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 roku, poz. 977 ze zm.) w związku z art. 4, ust. 2, pkt 2 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 roku, poz. 775 ze zm.) a także przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.) i po uzgodnieniu stosownie do art. 53 i art. 60 powołanej na wstępie ustawy

**u s t a l a m**

na rzecz PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa

**warunki zabudowy**

na działce nr 172 w obrębie geodezyjnym Brzeźniak, gmina Golina

**dla inwestycji obejmującej**

elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

**I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.**

Obiekt infrastruktury technicznej – zabudowa produkcyjna.

**II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:****1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:****1) elektrownia fotowoltaiczna:**

- a) panele fotowoltaiczne do 20 000 szt. zamocowane na naziemnej konstrukcji wsporczej o wysokości do 4,0 m;
- b) kontenerowy budynek stacji (transformatorowo – kontrolnej) do 8 szt. o maksymalnych wymiarach 3,m x 6, m i wysokości do 4,0 m, dach płaski;
- c) inwertery solarne;
- d) przyłącza elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, światłowodowe;
- e) instalacje energetyczne stanowiące połączenie kablowe między panelami a inwertorami, inwerterami a stacją trafo oraz stacją trafo a linią energetyczną;
- f) system monitoringu, zasilania i sterowania;
- g) ogrodzenie z siatki o wysokości do 2,2 m npt;

**2) przy realizacji inwestycji i zagospodarowaniu działki należy zachować:**

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy 15,0 m od granicy z działką drogową nr ewid.179/4 i 128/5, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- b) maksymalna powierzchnia przekształcana w wyniku realizacji przedsięwzięcia do 2,6250 ha.

**2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) inwestycja jest realizowana na terenie objętym formą ochrony przyrody na podstawie Uchwały Nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1986r. w sprawie ustalenia obszarów krajobrazu chronionego na terenie województwa

- konińskiego i zasad korzystania z tych obszarów – Obszar Powidzko-Bieniszewski i obowiązują na nim przepisy Ustawy o ochronie przyrody;
- 2) inwestycja nie jest realizowana w granicach głównego zbiornika wód podziemnych;
  - 3) w przypadku natrafienia w trakcie prowadzonych prac ziemnych na kopalne szczątki roślin lub zwierząt należy niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu lub Burmistrza Gminy.
3. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) inwestycja nie jest realizowana na terenie objętym ochroną konserwatorską.
4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- 1) przyłącze do sieci na warunkach ustalonych przez ENERGA OPERATOR SA Oddział w Kaliszu;
  - 2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
  - 3) odprowadzenie nieczystości ciekłych – nie dotyczy;
  - 4) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na teren do którego inwestor posiada tytuł prawny;
  - 5) ogrzewanie – nie dotyczy;
5. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
- 1) projektowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym pozbawiać dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności;
  - 2) inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy;
  - 3) zawiadomienie stron pismem o wszczęciu postępowania administracyjnego pismem Nr BNiOŚ.6730.324.2023 z dnia 25.01.2024 r.
  - 4) zawiadomienie stron pismem o zakończeniu postępowania administracyjnego pismem Nr BNiOŚ.6730.324.2023 z dnia 20.03.2024 r.
- III. Linie rozgraniczające teren inwestycji są przedstawione na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji i oznaczone literami A, B, C, D.
- IV. Jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne, ich ewentualną przebudowę i lokalizację planowanej inwestycji należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- V. Stosownie do art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzje o warunkach zabudowy tego samego terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy. Decyzja ta nie rodzi praw do terenu, oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na jej uzyskanie.
- VI. Stosownie do treści art. 65 ustawy wymienionej w pkt V niniejsza decyzja utraci ważność, jeżeli:
- a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenia na budowę,
  - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

**Informacja:**

Niniejsza decyzja:

- nie uprawnia do dokonania wycinki drzew, ani wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej,
- nie zastępuje zezwolenia na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej lub leśnej, pozwolenia na budowę, lecz może stanowić podstawę do ubiegania się o nie. Wytyczenie w terenie obiektów budowlanych może nastąpić dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

## UZASADNIENIE

W dniu 05.12.2023 r. PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, wystąpiła z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 172 w obrębie geodezyjnym Brzeźniak, gmina Golina.

Planowane zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane jest na obszarze, na którym nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym, ustalenie warunków zabudowy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego może nastąpić na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Goliny, zawiadomieniem z dnia 25.01.2024 roku poinformował strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla w/w inwestycji.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego strony postępowania miały zapewniony czynny udział w każdym stadium postępowania administracyjnego.

Strony miały możliwość zapoznania się z zamierzeniem, składać ewentualne dowody i wyjaśnienia w sprawie. Strony nie wniosły zastrzeżeń.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Golina, uchwalonym uchwałą Rady Miasta w Golinie nr V/30/94 z dnia 30.11.94 r. (Dz.U. Woj. Konińskiego Nr 32 poz.214 z dnia 15.12.1994 r.), który utracił moc w dniu 1 stycznia 2004 r. na podstawie art. 67 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskowana działka nie była przeznaczona na inwestycje służące realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 w/w ustawy, wobec czego nie zachodziła konieczność dokonania uzgodnień w oparciu o art. 53. ust. 4 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Grunt pod projektowaną inwestycją jest gruntem rolnym klasy RIVb, RVI i zgodnie z Art. 7 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.) nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p. przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

W myśl zaś art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 261) instalacją odnawialnego źródła energii jest instalacja stanowiąca wyodrębniony zespół:

- a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub,
- b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego.

Według zaś art. 2 pkt 22 tej ustawy odnawialne źródło energii to odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów;

Projektowana inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z infrastrukturą techniczną stanowi instalację odnawialnego źródła energii w postaci urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Planowane przedsięwzięcie polega na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej.

Nie ulega zatem wątpliwości, że obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. w myśl art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie stosuje się do wnioskowanej inwestycji.

Nie było zatem konieczne wyznaczenie obszaru analizowanego w celu oceny dopuszczalności przedmiotowej zabudowy. (wyrok WSA z dnia 22 grudnia 2020 roku sygn. II SA/OI 547/20, wyrok NSA z dnia 11 stycznia 2022 r. sygn. Akt II OSK 667/21).

Wnioskowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54a) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2021 roku, poz. 247 ze zm.)

„54a) zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż:

- a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,
- b) 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a  
– z wyłączeniem zabudowy systemami fotowoltaicznymi lokalizowanej na dachach i elewacjach obiektów budowlanych;”;

Wnioskowana inwestycja, ze względu na powierzchnię przekształcaną w wyniku jej realizacji większą niż 0.5 ha jest wymieniona w §3, ust. 1 pkt 54 lit. a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 roku, poz. 1839 ze zm.).

W dniu 10.11.2023 r. Burmistrz Goliny wydał decyzję znak: BNiOŚ.6220.15.2023.EK.9 określającą warunki realizacji przedsięwzięcia polegającego na „Budowie w obrębie Brzeźniak, gmina Golina elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 8 MW” w obrębie Brzeźniak Gmina Golina, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 172.

Inwestycja jest realizowana na terenie:

- nie wymagającym uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- nie objętym ochroną konserwatorską;
- nie zlokalizowanym w granicach terenu górniczego;
- nie zlokalizowanym na obszarze udokumentowanych złóż kopalin;
- nie zlokalizowanym w granicach głównego zbiornika wód podziemnych;
- nie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;
- nie zlokalizowanym w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
- objętym formą ochrony przyrody.

Decyzja została uzgodniona przez:

- Projekt decyzji wysłano do uzgodnienia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy w ustawowym terminie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 u.p.z.p. organ pierwszej instancji uznał uzgodnienie za dokonane.
- Projekt decyzji wysłano do uzgodnienia do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koninie. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koninie wydał w dniu 15.02.2024 r. postanowienie znak ON-NS.9011.4.159.2024 o uzgodnienie projektu decyzji, w związku z czym organ pierwszej instancji uznał uzgodnienie za dokonane.
- Projekt decyzji wysłano do uzgodnienia do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy w ustawowym terminie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 u.p.z.p. organ pierwszej instancji uznał uzgodnienie za dokonane.
- Projekt decyzji wysłano do uzgodnienia do Starosty Konińskiego. Starosta Koniński nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy w ustawowym terminie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 u.p.z.p. organ pierwszej instancji uznał uzgodnienie za dokonane.

W związku z powyższym, należało orzec jak w sentencji.  
Projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Marian Lis  
- członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów WP-0116.

## **POUCZENIE**

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koninie, za pośrednictwem Burmistrza Goliny, w terminie 14 dni od jej otrzymania.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
3. 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.
4. 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. Do wskazanego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie warunków zabudowy.

### **Załączniki:**

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zaznaczonym terenem inwestycji.
2. Wyniki analizy sporządzonej na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

### **Otrzymują:**

1. PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa
2. Stron postępowania
3. a/a

**Wyniki analizy sporządzonej na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (część tekstowa)**

1. Możliwość spełnienia wymagań dotyczących określenia warunków dla 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:  
Przepisów Art. 61, ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.
2. Dostęp do drogi publicznej  
Przepisów Art. 61, ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.
3. Możliwość podłączenia projektowanej zabudowy do sieci uzbrojenia technicznego istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
  - warunek spełniony
4. Przeznaczenie terenów na cele nierolnicze i nieleśne  
grunt pod projektowaną inwestycją jest gruntem rolnym klasy RIVb, RVI i zgodnie z Art. 7 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.) nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
  - warunek spełniony
5. Zgodność z przepisami odrębnymi
  - nie stwierdzono naruszeń przepisów odrębnych;
6. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
  - a) 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
  - warunek spełniony

W związku z powyższym stwierdza się, że zostały spełnione łącznie warunki art. 61. ust.1 pkt. 1-6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

**KOPIA MAPY ZASADNICZEJ**

o ograniczonej treści w zakresie przebiegu granic działek ewidencyjnych  
Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 Ustawy o opłacie skarbowej z 16 listopada 2006 r. (Dz.U. nr 225 poz. 1655)

skala mapy: 1:1000  
województwo: wielkopolskie  
powiat: koniński  
jednostka ewidencyjna: Golina  
obręb: Brzeźniak  
oznaczenie kancelaryjne wniosku: K.40602.1.4274.2023

**STAROSTA KONIŃSKI**  
P.3010.01\_5.0005  
23.11.2023 r.  
**Z urz. STAROSTY**  
**Monika Janiak**



<b>A</b> ———— <b>B</b>	GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
———▲———▲———▲———▲———▲———	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

**URZĄD MIEJSKI W GOLINIE**  
ul. Nowa 1, 62-590 Golina  
tel/fax (63) 241 80 95

Załącznik nr 1 do decyzji  
Nr BNiOŚ.6730.324.2023  
z dnia.....