

DECYZJA Nr 104/2025

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm. – dalej k.p.a.) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2a, 6, art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm. – dalej u.p.z.p.), po rozpatrzeniu wniosku E&W Sp. z o.o. Projekt Sp. k. z siedzibą przy ul. Kwiatowej 23, 88-110 Jacewo, reprezentowanej przez pełnomocnika, Pana Józefa Ziāja, z dnia 9 stycznia 2025 r. (data wpływu: 10 stycznia 2025 r.), uzupełniony w dniu 13 lutego 2025 r.,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

DLA
E&W Sp. z o.o. Projekt Sp. k.
ul. Kwiatowa 23, 88-110 Jacewo,

dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 12MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działek nr 767, 777 i 788 obręb Malice, gm. Kcynia.

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, stanowi załącznik do decyzji.

Rodzaj inwestycji – instalacja odnawialnego źródła energii

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) oraz z przepisami wykonawczymi do ww. ustawy, a także z warunkami wynikającymi z Polskich Norm;
- 2) projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

2. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 12MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 12MW;
- 3) maksymalna wysokość zespołów paneli do 5 m;
- 4) dopuszcza się budowę do sześćdziesięciu dziewięciu kontenerowych magazynów energii:
 - a) maksymalna wysokość każdego projektowanego obiektu do 5 m,
 - b) powierzchnia zabudowy każdego projektowanego obiektu do 100 m²,
 - c) szerokość każdego projektowanego obiektu do 10 m,
 - d) długość każdego projektowanego obiektu do 20 m,
 - e) łączna powierzchnia zabudowy do 3083 m²;
- 5) dopuszcza się budowę do sześciu kontenerowych stacji transformatorowych:
 - a) maksymalna wysokość każdego projektowanego obiektu do 5 m,
 - b) powierzchnia zabudowy każdego projektowanego obiektu do 60 m²,
 - c) szerokość każdego projektowanego obiektu do 10 m,
 - d) długość każdego projektowanego obiektu do 20 m,
 - f) łączna powierzchnia zabudowy do 216 m²;
- 6) powierzchnia podlegająca przekształceniu do 52360 m²;
- 7) dopuszcza się realizację pozostałej niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym transformatorów, inwerterów, przyłączy i przewodów elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, linii

- światłowodowych, infrastruktury drogowej, masztów odgromowych, oraz pozostałych elementów farmy fotowoltaicznej;
- 8) linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych - jak na załączniku graficznym do decyzji;
 - 9) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej w celu realizacji inwestycji, na warunkach gestora sieci;
 - 10) wymagana ilość miejsc parkingowych – nie dotyczy.

3. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi

planowana inwestycja należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) i znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).

Inwestor uzyskał Decyzję Nr 7/2024 Burmistrza Kcyni o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, z dnia 25 września 2024 r., znak: RR.6220.4.2024, orzekającą realizację przedsięwzięcia polegającego na „budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 12MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zlokalizowaną na działce ewid. numer 767, 777, 788 obręb Malice, gmina Kcynia, powiat nakielski, województwo kujawsko-pomorskie”, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającą 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.

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

planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowane przyłącze do sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 3) sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy;
- 4) sposób gospodarowania odpadami – nie dotyczy - planowana inwestycja nie wymaga korzystania z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych;
- 5) sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych – wody opadowe i roztopowe z obiektów kubaturowych dopuszcza się odprowadzać powierzchniowo na grunt, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 6) dostęp do drogi publicznej – stosownie do art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów ust. 1 pkt. 1 i 2 nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii, w związku z czym przedmiotowa inwestycja nie wymaga dostępu do drogi publicznej.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej: przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich, wynikające ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej;
- 2) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności: należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodnokanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi: należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki

- i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych;
- 4) określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
- a) stosownie do art. 112 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647) należy utrzymać poziom hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
 - b) planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska,
 - c) należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 22 marca 2023 r. w sprawie szczególnych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz.U. z 2025 r. poz. 919);
- 5) określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
- a) planowana inwestycja nie może wpływać negatywnie na jakość powietrza i powinna pozwalać na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r. poz. 845),
 - b) planowana inwestycja nie może wpływać negatywnie na jakość wód i powinna pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960),
 - c) planowana inwestycja nie może pogarszać standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r. poz. 1395).

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):

- 1) teren wnioskowanego zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 ze zm.) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych;
- 2) teren planowanej inwestycji nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne.

8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:

Żaden z powszechnie obowiązujących aktów normatywnych, który mógłby mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, nie zawiera ograniczeń odnośnie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

9. Uzyskane uzgodnienia i opinie:

- 1) Starosta Nakielski Postanowieniem z dnia 22 lipca 2025 r., znak: SWG.6123.681.2025, uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie ochrony gruntów rolnych. Organ wskazał, że grunty części działek nr 767, 777, 788, obręb Malice, stanowią użytki rolne sklasyfikowane jako grunty orne klasy IVa i grunty orne klasy IVb wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego oraz łąki trwałe klasy IV i łąki trwałe klasy V wytworzone z gleb pochodzenia organicznego. Teren ten nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W przypadku rozpoczęcia innego niż rolnicze użytkowania gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, sklasyfikowanych jako łąki trwałe klasy IV i łąki trwałe klasy V, stanowiących działkę nr 777, należy wystąpić o wydanie decyzji w sprawie wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej;
- 2) Dyrektor Zarządu Zlewni w Inowrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Postanowieniem z dnia 30 lipca 2025 r., znak: DI.ZPU.521.3790.2025, uzgodnił przedłożony projekt decyzji w zakresie melioracji wodnych, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt. 6, w związku z art. 60 ust. 1 u.p.z.p. Na terenie działek objętych projektem decyzji nie występują zewidencjonowane urządzenia melioracji wodnych, natomiast działka nr 767 graniczy z działkami o nr 763 i 764, które stanowią urządzenia melioracji wodnych (rowy melioracyjne), natomiast działka o nr 777 graniczy z działkami o nr 779 i 784/3, które stanowią urządzenia melioracji wodnych (rowy melioracyjne),

natomiast działka o nr 788 graniczy z działką o nr 787/1, która stanowi urządzenie melioracji wodnych (rów melioracyjny). Nie wyklucza się występowania na działkach objętych inwestycją urządzeń poza ewidencją;

- 3) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nakle nad Notecią nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych w terminie 14 – tu dni od daty doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 u.p.z.p. uzgodnienie uznaje się za dokonane;
- 4) Burmistrz Kcyni, jako zarządca drogi gminnej – działki nr 785/1, przyległej do działek nr 767, 788 stwierdził, w wyniku przeprowadzonej analizy, że realizacja zamierzonej inwestycji nie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego, w tym również pieszego. Powyższe stwierdzenie spełnia wymóg, określony w art. 53 ust. 4 pkt 9 u.p.z.p. W związku z art. 53 ust. 5 ww. ustawy, w przypadku kiedy decyzję o warunkach zabudowy wydaje organ, będący jednocześnie zarządcą drogi nie stosuje się trybu określonego w art. 106 k.p.a., co do wydania przez ten organ dla samego siebie postanowienia;
- 5) w przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 u.p.z.p. oraz uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 - załączniki nr 1, stanowiący część graficzną decyzji.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

UZASADNIENIE

W dniu 9 stycznia 2025 r. (data wpływu: 10 stycznia 2025 r.) Spółka E&W Sp. z o.o. Projekt Sp. k., reprezentowana przez pełnomocnika, Pana Józefa Ziaja, wystąpiła do Burmistrza Kcyni z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 12MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działek nr 767, 777 i 788, obręb Malice, gm. Kcynia.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. Organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p. i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Pismem z dnia 4 lutego 2025 r. wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku o oryginał lub urzędowo poświadczony odpis pełnomocnictwa udzielonego Panu Józefowi Ziaja do reprezentowania wnioskodawcy w procedurze wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Wniosek został uzupełniony w dniu 13 lutego 2025 r.

Zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a. w dniu 3 marca 2025 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji oraz przysługujących im uprawnień.

W oparciu o art. 60 ust. 4 u.p.z.p. sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie wpisanej na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów. Projekt decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy przygotował mgr inż. arch. Paweł Łukowicz, posiadający uprawnienia urbanistyczne nr 1515, nadane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w Warszawie.

Analizując wniosek oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kcynia, przyjętego w formie ujednoliconej Uchwałą Nr XI/78/2025 Rady Miejskiej w Kcyni z dnia 30 stycznia 2025 r., Burmistrz Kcyni stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 u.p.z.p., a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

Zgodnie z art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Tutejszy organ przeanalizował czy w rozpatrywanej sprawie ma zastosowanie art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając najnowsze orzecznictwo sądów administracyjnych.

W myśl art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361) instalacją odnawialnego źródła energii jest instalacja stanowiącą 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

– a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej lub magazyn biogazu rolniczego.

Zgodnie z art. 2 pkt 22 ww. ustawy poprzez odnawialne źródło energii należy rozumieć 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.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 11 stycznia 2022 r., sygn. akt II OSK 667/21 stwierdził, że „Nie jest trafny zarzut błędnej wykładni art. 61 ust. 3 Upzp upatrywany w oznaczonej nazwie przedsięwzięcia, jako zespołu elektrowni fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Wbrew stanowisku strony skarżącej kasacyjnie trafnie sąd wojewódzki zakwalifikował planowane przedsięwzięcie jako instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 UoZe, którymi są m. in. urządzenia służące do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. To ostatnie pojęcie w cyt. ustawie jest określane m. in. jako odnawialne, niekopalne źródła energii "obejmujące energię promieniowania słonecznego". Skoro zamierzenie inwestycyjne polegać będzie na realizacji zespołu paneli fotowoltaicznych wraz z techniczną infrastrukturą towarzyszącą, to nazwanie przez inwestora tego przedsięwzięcia zespołem elektrowni fotowoltaicznych ujęte w decyzji o warunkach zabudowy nie zmienia kwalifikacji tej inwestycji jako instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 UoZe.”

W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 22.12.2020 r., sygn.. akt II SA/OI 547/20 stwierdzono, że „Niewątpliwie projektowana inwestycja polegająca na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych A o mocy do 2MW 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 spornej inwestycji. Nie było zatem w tym przypadku konieczne wyznaczanie obszaru analizowanego w celu oceny dopuszczalności przedmiotowej zabudowy.”

Nie przeprowadzono zatem analizy w zakresie spełnienia przesłanek określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. Przyjęto natomiast, że spełnione zostały przesłanki określone w art. 61 ust. 3-5 ustawy.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, Burmistrz Kcyni stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem, oraz nie zachodzi konieczność uzyskania opinii oraz uzgodnień wynikających z art. 53 ust.4 pkt. 1, 2, 3-5a, 7, 8, 9a-16 cytowanej wyżej ustawy.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, sprawdzono wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu ogólnego ustalono także, że obszar planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 u.p.z.p. Zgodnie z powyższym nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wykazane zostały z art. 61 ust. 1 pkt. 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ I instancji stwierdził co następuje:

- istniejące/projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren wnioskowany 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;
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją,
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - o 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 2024 r. poz. 555 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - o strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - o strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a, 6 u.p.z.p. pismem z dnia 11 lipca 2025 r. wystąpiono do organów właściwych w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 12MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działek nr 767, 777 i 788, obręb Malice, gm. Kcynia.

Starosta Nakielski Postanowieniem z dnia 22 lipca 2025 r. (data wpływu: 24 lipca 2025 r.), znak: SWG.6123.681.2025, uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie ochrony gruntów rolnych. Organ wskazał, że grunty części działek nr 767, 777, 788, obręb Malice, stanowią użytki rolne sklasyfikowane jako grunty orne klasy IVa i grunty orne klasy IVb wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego oraz łąki trwałe klasy IV i łąki trwałe klasy V wytworzone z gleb pochodzenia organicznego. Teren ten nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W przypadku rozpoczęcia innego niż rolnicze użytkowania gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, sklasyfikowanych jako łąki trwałe klasy IV i łąki trwałe klasy V, stanowiących działkę nr 777, należy wystąpić o wydanie decyzji w sprawie wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Inowrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Postanowieniem z dnia 30 lipca 2025 r. (data wpływu: 30 lipca 2025.), znak: DI.ZPU.521.3790.2025, uzgodnił przedłożony projekt decyzji w zakresie melioracji wodnych, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt. 6, w związku z art. 60 ust. 1 u.p.z.p. Na terenie działek objętych projektem decyzji nie występują zewidencjonowane urządzenia melioracji wodnych, natomiast działka nr 767 graniczy z działkami o nr 763 i 764, które stanowią urządzenia melioracji wodnych (rowy melioracyjne), natomiast działka o nr 777 graniczy z działkami o nr 779 i 784/3, które stanowią urządzenia melioracji wodnych (rowy melioracyjne), natomiast działka o nr 788 graniczy z działką o nr 787/1, która stanowi urządzenie melioracji wodnych (rów melioracyjny). Nie wyklucza się występowania na działkach objętych inwestycją urządzeń poza ewidencją.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nakle nad Notecią nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych w terminie 14 – tu dni od daty doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 u.p.z.p. uzgodnienie uznaje się za dokonane.

Burmistrz Kcyni, jako zarządca drogi gminnej – działki nr 785/1, przyległej do działek nr 767, 788 stwierdził, w wyniku przeprowadzonej analizy, że realizacja zamierzonej inwestycji nie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego, w tym również pieszego. Powyższe stwierdzenie spełnia wymóg, określony w art. 53 ust. 4 pkt 9 u.p.z.p. W związku z art. 53 ust. 5 ww. ustawy, w przypadku kiedy decyzję o warunkach zabudowy wydaje organ, będący jednocześnie zarządcą drogi nie stosuje się trybu określonego w art. 106 k.p.a., co do wydania przez ten organ dla samego siebie postanowienia.

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 u.p.z.p. oraz uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

W myśl art. 10 § 1, art. 73 § 1 i art. 77 k.p.a. pismem z dnia 28 sierpnia 2025 r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania. Przed wydaniem decyzji umożliwiono każdej ze stron wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów.

Żadna ze stron postępowania nie wniosła uwag ani sprzeciwu.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę,
- inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt. 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt. 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, za pośrednictwem Burmistrza Kcyni, w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy przysługuje prawo do wniesienia do Wojewody, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, żądania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki w przypadku niewydania decyzji przed upływem 90 dni od dnia złożenia wniosku z uwzględnieniem art. 51 ust. 2c i 2d u.p.z.p. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.



Z UP. BURMISTRZA
Aleksandra Stachowiaka
Aleksandra Stachowiak
Dziękuję
Inwestycja Gospodarka Przestrzennej

Załączniki:

Nr 1.1 Część graficzna - mapa w skali 1:1000,

Nr 1.2 Część graficzna - mapa w skali 1:1000,

Nr 2 Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji - część tekstowa

Otrzymują:

1. Pełnomocnik:
Józef Ziaja

2. Aa
(decyzja z załącznikami)

Do wiadomości:

1. Wnioskodawca:

E&W Sp. z o.o. Projekt Sp. k.
ul. Kwiatowa 23
88-110 Jacewo

2. Strony postępowania:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)
- 9)
- 10)
- 11)
- 12)
- 13)
- 14)
- 15)

16)

(decyzja)

Sprawę prowadzi: Aleksandra Stachowiak
E-mail: aleksandra.stachowiak@kcynia.pl
tel. (52) 589-37-20 wew. 4

ZAŁĄCZNIK NR 2

do Decyzji Nr 104/2025 Burmistrza Kcyni
o warunkach zabudowy z dnia 28 października 2025 r., znak RI.6730.4.2025.AS,

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

Burmistrz Kcyni przeprowadził analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu działek nr 767, 777 i 788 obręb Malice, na którym przewiduje się realizację inwestycji w zakresie, o którym mowa w art. 53 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm. – dalej u.p.z.p.) oraz pod kątem wymaganych uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 i pod kątem spełnienia warunków wynikających z art. 61 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy. Zgodnie z art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361). Z uwagi na charakter planowanej inwestycji – budowa farmy fotowoltaicznej, zgodnie z art. 61 ust 3 ww. ustawy w niniejszym postępowaniu administracyjnym nie zastosowano przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy. W związku z powyższym brak konieczności wyznaczenia obszaru analizowanego, o którym mowa w art. 61 ust. 5a u.p.z.p.

1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

2. Stan prawny

Właścicieli wnioskowanej nieruchomości oraz będących stronami niniejszego postępowania, na terenie gminy Kcynia, organ ustalił na podstawie bazy danych ewidencji gruntów i budynków, udostępnianej gminie przez Starostwo Powiatowe w Nakle.

3. Stan faktyczny

Według art. 61 ust. 1 punkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

I. art. 61 ust. 1 punkt 3

a) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:

- sposób zaopatrzenia w:
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowane przyłącze do sieci;
 - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
 - sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy;
 - sposób gospodarowania odpadami – nie dotyczy - planowana inwestycja nie wymaga korzystania z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych;
 - sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych – wody opadowe i roztopowe z obiektów kubaturowych dopuszcza się odprowadzać powierzchniowo na grunt, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
 - dostęp do drogi publicznej – stosownie do art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów ust. 1 pkt. 1 i 2 nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii, w związku z czym przedmiotowa inwestycja nie wymaga dostępu do drogi publicznej.

II. art. 61 ust. 1 punkt 4

a) ochrona gruntów rolnych i leśnych:

teren przeznaczony pod inwestycję zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p. spełnia wymogi realizacji obiektów – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

III. art. 61 ust. 1 punkt 5

a) zgodność z przepisami odrębnymi:

żaden z powszechnie obowiązujących aktów normatywnych, który mógłby mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, nie zawiera ograniczeń odnośnie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. W związku z powyższym żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

IV. art. 61 ust. 1 punkt 6

a) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- 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 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Z up. BURMISTRZA

Aleksandra Dzieciotowska
Kierownik Referatu
Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej