

DECYZJA Nr 133/2026

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691 – dalej k.p.a.) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2, 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 2026 r. poz. 538 ze zm. – dalej u.p.z.p.), po rozpatrzeniu wniosku spółki DROSER Sp. z o.o. z siedzibą ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice, reprezentowanej przez pełnomocnika - Panią Joannę Kołodziej-Bussek ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice, z dnia 24 października 2025 r. (data wpływu: 28 października 2025 r.),

**USTALAM
WARUNKI ZABUDOWY
dla
DROSER Sp. z o.o.
ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice,**

dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 14MW lub farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 14MW, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania, na terenie części działki nr 307/4, obręb Józefkowo, 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 2026 r. poz. 524) 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 14MW lub farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 14MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą z uwzględnieniem etapowania;
- 2) dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 14MW;
- 3) maksymalna wysokość zespołów paneli do 5 m;
- 4) dopuszcza się budowę czternastu magazynów energii:
 - a) maksymalna wysokość każdego projektowanego obiektu do 4 m,
 - b) powierzchnia zabudowy każdego projektowanego obiektu do 130 m²,
 - c) maksymalna szerokość każdego projektowanego obiektu do 6,5 m,
 - d) maksymalna długość każdego projektowanego obiektu do 20 m;
- 5) dopuszcza się budowę dwudziestu ośmiu stacji transformatorowych:
 - a) maksymalna wysokość każdego projektowanego obiektu do 4 m,
 - b) powierzchnia zabudowy każdego projektowanego obiektu do 60 m²,
 - c) maksymalna szerokość każdego projektowanego obiektu do 6,5 m,
 - d) maksymalna długość każdego projektowanego obiektu do 9 m;
- 6) powierzchnia podlegająca przekształceniu do 186 900,0 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) wymagana ilość miejsc parkingowych – nie dotyczy;
- 10) w projekcie inwestycji należy uwzględnić wymogi określone w Decyzji Nr 5/2025 Burmistrza Kcyni z dnia 13 października 2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, znak: RR.6220.2.2022.

4. 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 5/2025 Burmistrza Kcyni o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, z dnia 13 października 2025 r., znak: RR.6220.2.2022, orzekającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 14MW lub farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 14MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ewid. 307/4 obręb Józefkowo”.

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

planowana inwestycja 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). Obszar, na którym projektowana jest inwestycja położony jest w rejonie udokumentowanego występowania relikwów osadnictwa historycznego – na terenie części działki objętej opracowaniem, w jej północnej części, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz zarejestrowane w ramach badań powierzchniowych AZP (Józefkowo, stanowisko 10). Z uwagi na prawidłową ochronę obiektów archeologicznych w miejscu projektowanej inwestycji w strefie stanowiska archeologicznego konieczne jest przeprowadzenie niezbędnych czynności archeologicznych, a także odpowiednie zabezpieczenie materiałów zabytkowych i sporządzenie dokumentacji naukowej. Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań (czy inwestycja wymaga wyprzedzających badań wykopaliskowych, czy wystarczające będą badania prowadzone w trakcie trwania inwestycji, tak zwany nadzór archeologiczny) określony zostanie na etapie wydania decyzji określającej zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, zgodnie z art. 31 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza elektroenergetycznego, instalacja pozyskująca energię ze źródeł odnawialnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 3) sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy;
- 4) sposób gospodarowania odpadami – 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 ze zm.) 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 ze zm.) 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 szczegółowych 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 ze zm.),
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 2026 r. poz. 69) 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) Kujawsko – Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu Delegatura w Bydgoszczy Postanowieniem Nr ZAR/803/2026 z dnia 27 lipca 2026 r., znak: WUOZ.DB.ZAR.5151.21.10.2026.HB, uzgodnił projekt decyzji z warunkiem zapewnienia przez inwestora badań archeologicznych. Organ wskazał, że obszar, na którym projektowana jest inwestycja położony jest w rejonie udokumentowanego występowania reliktyw osadnictwa historycznego – na terenie części działki objętej opracowaniem, w jej północnej części, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz zarejestrowane w ramach badań powierzchniowych AZP (Józefkowo, stanowisko 10). Z uwagi na prawidłową ochronę obiektów archeologicznych w miejscu projektowanej inwestycji w strefie stanowiska archeologicznego konieczne jest przeprowadzenie niezbędnych czynności archeologicznych, a także odpowiednie zabezpieczenie materiałów zabytkowych i sporządzenie dokumentacji naukowej. Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań (czy inwestycja wymaga

wyprzedzających badań wykopaliskowych, czy wystarczające będą badania prowadzone w trakcie trwania inwestycji, tak zwany nadzór archeologiczny) określony zostanie na etapie wydania decyzji określającej zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, zgodnie z art. 31 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

- 2) 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;
- 3) Starosta Nakielski nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w zakresie ochrony gruntów rolnych 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) Dyrektor Zarządu Zlewni w Inowrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w zakresie melioracji wodnych 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;
- 5) Burmistrz Kcyni, jako zarządca dróg gminnych – działek przyległych do nieruchomości stanowiącej działkę nr 307/4, obręb Józefkowo, stwierdził, w wyniku przeprowadzonej analizy, że realizacja zamierzonej inwestycji na tej nieruchomości 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;
- 6) 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 załączniku graficznym nr 1, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 24 października 2025 r. (data wpływu: 28 października 2025 r.) spółka DROSERA Sp. z o.o., reprezentowana przez pełnomocnika - Panią Joannę Kołodziej-Bussek, wystąpiła do Burmistrza Kcyni z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 14MW lub farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 14MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania, na terenie części działki nr 307/4, obręb Józefkowo, 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.

Zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a. w dniu 15 kwietnia 2026 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.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt. 3-6 u.p.z.p. Burmistrz Kcyni 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 u.p.z.p.,

- o strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361). Tutejszy organ przeanalizował czy w rozpatrywanej sprawie ma zastosowanie art. 61 ust 3 u.p.z.p., uwzględniając najnowsze orzecznictwo sądów administracyjnych.

W myśl art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii 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

– 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 bioptynów.

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. 3-6 tej ustawy. W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Ustalono również, że obecnie teren ten nie jest objęty planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1, ustalono, że teren 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 u.p.z.p. Zatem projekt decyzji nie wymagał uzgodnień z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

Analizując wnioski oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kcynia uchwalonego uchwałą Nr XI/74/2025 Rady Miejskiej w Kcyni z dnia 30 stycznia 2025 r., 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, 3-5a, 7-16 cytowanej wyżej ustawy.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2, 2a, 6 u.p.z.p. pismem z dnia 17 lipca 2026 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 14MW lub farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 14MW, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, z uwzględnieniem etapowania, na terenie części działki nr 307/4, obręb Józefkowo, gm. Kcynia.

Kujawsko – Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu Delegatura w Bydgoszczy
Postanowieniem Nr ZAR/803/2026 z dnia 27 lipca 2026 r., znak: WUOZ.DB.ZAR.5151.21.10.2026.HB, uzgodnił projekt decyzji z warunkiem zapewnienia przez inwestora badań archeologicznych. Organ wskazał, że obszar, na którym projektowana jest inwestycja położony jest w rejonie udokumentowanego występowania reliktyw osadnictwa historycznego – na terenie części działki objętej opracowaniem, w jej północnej części, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz zarejestrowane w ramach badań powierzchniowych AZP (Józefkowo, stanowisko 10). Z uwagi na prawidłową ochronę obiektów archeologicznych w miejscu projektowanej inwestycji w strefie stanowiska archeologicznego konieczne jest przeprowadzenie niezbędnych czynności archeologicznych, a także odpowiednie zabezpieczenie materiałów zabytkowych i sporządzenie dokumentacji naukowej. Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań (czy inwestycja wymaga wyprzedzających badań wykopaliskowych, czy wystarczające będą badania prowadzone w trakcie trwania inwestycji, tak zwany nadzór archeologiczny) określony zostanie na etapie wydania decyzji określającej zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, zgodnie z art. 31 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Burmistrz Kcyni, jako zarządca dróg gminnych – działek przyległych do nieruchomości stanowiącej działkę nr 307/4, obręb Józefkowo, stwierdził, w wyniku przeprowadzonej analizy, że realizacja zamierzonej inwestycji na tej nieruchomości 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.

Uzgodnienia z pozostałymi organami, wskazanymi w ust. 9 niniejszej decyzji, uznaje się za dokonane w oparciu o art. 53 ust. 5 u.p.z.p.

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 6 sierpnia 2026 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.

Przedmiotowa decyzja nie jest aktem nakazującym, tylko deklaratoryjnym, wskazującym jedynie możliwość przeprowadzenia planowanej inwestycji. Natomiast warunki szczegółowe podlegać będą ocenie w toku odrębnego postępowania.

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.

Zgodnie z art. 64c u.p.z.p. niniejsza decyzja wygaśnie po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

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.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 1668) w okresie od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy do dnia 31 grudnia 2026 r. biegu terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., określonych na wydanie decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy biegą na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.

z up. Burmistrza Kcyni
Sekretarz Gminy Kcynia
Rafał Heftowicz

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Rafał
Heftowicz
Data: 2026.09.24 12:30:11 CEST

Załączniki:

Nr 1. Część graficzna - mapa w skali 1:1000

Nr 2. 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 - część tekstowa

Otrzymują:

1. Pełnomocnik:
Joanna Kołodziej – Bussek
ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice
2. Aa
(decyzja z załącznikami)

Do wiadomości:

1. Wnioskodawca:
DROSERA Sp. z o.o.
ul. Bojkowska 37P, 44-100 Gliwice
2. Strony postępowania
 - 1)
 - 2)
 - 3)
 - 4)
 - 5)
 - 6)
 - 7) Nadleśnictwo Szubin
 - 8) Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
OT w Bydgoszczy
 - 9) Gmina Kcynia
(decyzja)

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