

DECYZJA NR 23/2025

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 – dalej k.p.a.) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 53 ust. 4 pkt. 2, 2a, 6, 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 z dnia 11 października 2024 r. (data wpływu: 15 października 2024 r.) ostatecznie uzupełnionego 22 listopada 2024 r. PVE 72 Sp. z o.o.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY dla

PVE 72 Sp. z o.o.
ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 21, 85-011 Bydgoszcz,

dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie do 16 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 16 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działki nr 808, 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, stanowią załączniki 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 2024 r. poz. 725 ze zm.) 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 do 16 farm fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 16 MW;
- 3) maksymalna wysokość zespołów paneli do 5 m;
- 4) dopuszcza się budowę do szesnastu magazynów energii:
 - a) maksymalna wysokość każdego projektowanego obiektu do 5 m;
 - b) powierzchnia zabudowy każdego projektowanego obiektu do 30 m²;
 - c) szerokość każdego projektowanego obiektu do 10 m;
 - d) długość każdego projektowanego obiektu do 3 m;
- 5) dopuszcza się budowę do szesnastu prefabrykowanych stacji transformatorowych:
 - a) maksymalna wysokość każdego projektowanego obiektu do 5 m;
 - b) powierzchnia zabudowy każdego projektowanego obiektu do 45 m²;
 - c) szerokość każdego projektowanego obiektu do 6,7 m;
 - d) długość każdego projektowanego obiektu do 6,7 m;
- 6) łączna powierzchnia 16 farm do 53682 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;
- 11) inwestor uzyskał decyzję środowiskową Nr 6/2024 Burmistrza Kcyni z dnia 19 września 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn. „budowa do 16 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 16 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ewid. 808 w obrębie Malice, w gminie Kcynia.”

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 Burmistrza Kcyni nr 6/2024 z dnia 19 września 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, znak: RR.6220.16.2023, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „budowa do 16 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 16MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ewid. 808 w obrębie Malice, w gminie Kcynia.”

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). Planowane zadanie inwestycyjne zlokalizowane jest w strefie ochrony archeologicznej w rejonie stanowisk ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków zarejestrowanych w ramach badań powierzchniowych AZP(AZP stan 175, 172, 171, 165, ark AZP 40-33).

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – z instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 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 u.p.z.p., 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 2024 r. poz. 1061 ze zm.) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich, wynikającą 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) stosowanie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.), poziom hałasu nie może przekraczać wartości ustalonych dla tych terenów podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014 r. poz. 112);
 - b) planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. 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. 2023 r. poz. 819);

- 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 2024 r. poz. 1087 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 ze zm.).

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;
- 2) teren planowanej inwestycji nie leży na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:

Zaden 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) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nakle na Notecią nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, w terminie 14 dni od daty doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 u.p.z.p. uzgodnienie uznaje się za dokonane;
- 2) Starosta Nakielski nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji, w zakresie ochrony gruntów rolnych, w terminie 14 dni od daty doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 u.p.z.p. uzgodnienie uznaje się za dokonane;
- 3) Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Inowrocławiu Postanowieniem z dnia 29 stycznia 2025 r. uzgodnił projekt decyzji w zakresie melioracji wodnych. Na terenie działki nie występują zewidencjonowane urządzenia melioracji wodnych. Ponadto działka ta graniczy z śródlądową wodą płynącą - rzeką Kcynką;
- 4) Kujawsko – Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu Delegatura w Bydgoszczy Postanowieniem Nr ZAR/23/2025 z dnia 21 stycznia 2025 r. uzgodnił projekt decyzji pod warunkiem przeprowadzenia wyprzedzających, archeologicznych badań ratowniczych zgodnie z obowiązującą procedurą z uwagi na położenie w rejonie udokumentowanego występowania relikwów osadnictwa historycznego oraz zgodnie z zakresem projektu budowlanego.
Planowane zadanie inwestycyjne zlokalizowane jest w strefie ochrony archeologicznej w rejonie stanowisk ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków zarejestrowanych w ramach badań powierzchniowych AZP(AZP stan 175, 172, 171, 165, ark AZP 40-33);
- 5) Burmistrz Kcyni jako zarządca drogi gminnej – działki nr 803 przyległej do nieruchomości stanowiącej działkę nr 808 dokonał wewnętrznego uzgodnienia w formie notatki z dnia 13 stycznia 2025 r. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 u.p.z.p. w związku z art. 53 ust. 5 wspomnianej 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.;
- 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 mapie w skali 1:1000 załączniki nr 1 stanowiącej część graficzną decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 11 października 2024 r. (data wpływu: 15 października 2024 r.) PVE 72 Sp. z o.o., wystąpiła do Burmistrza Kcyni z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 16 MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 16 MW, wraz z niezbędną

infrastrukturą techniczną, na działce o nr ewid. 808, obręb Malice, gm. Kcynia.

Po przeanalizowaniu złożonego wniosku w dniu 22 października 2024 r. Burmistrz Kcyni wezwał inwestora do doprecyzowania wniosku w zakresie ilości planowanych elektrowni słonecznych oraz charakterystycznych parametrów planowanych obiektów.

W dniu 22 listopada 2024 r. inwestor Spółka PVE 72 odniosła się do powyższego wezwania wskazując, że inwestycja dotyczyć będzie budowy do 16 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 16 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działki nr ewid. 808, obręb Malice, gm. Kcynia.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez Burmistrza Kcyni, 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.

W myśl art. 53 ust. 3 u.p.z.p. rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a., w dniu 2 grudnia 2024 r., zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie do 16 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 16 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działki nr 808, obręb Malice, gm. Kcynia, oraz o przysługujących im z tego tytułu uprawnieniach.

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 warunków zabudowy przygotował mgr inż. arch. Paweł Łukowicz posiadający uprawnienia urbanistyczne.

Analizując wniosek oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kcynia, przyjętym w formie ujednoliconej Uchwałą Nr LXXVI/555/2024 Rady Miejskiej w Kcyni z dnia 24 kwietnia 2024 r., ustalono 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.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu ogólnego ustalono także, 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 i art. 48 u.p.z.p. Zgodnie z powyższym nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

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. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361) o odnawialnych źródłach energii. 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 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 aerothermalną, energię geothermalną, energię hydrothermalną, 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 2022r., 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 tej ustawy:

- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) 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 u.p.z.p.;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) 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 i 834), 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.

W myśl art. 53 ust. 4 pkt. 2, 2a, 6 u.p.z.p. pismem z dnia 13 stycznia 2025 r., wystąpiono do Organów właściwych w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie do 16 farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 16 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działki nr 808, obręb Malice, gm. Kcynia.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nakle nad Notecią i Starosta Nakielski, nie zajęli stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji, pod względem wymagań higienicznych oraz w zakresie ochrony gruntów rolnych, w terminie 14 dni od daty doręczenia wystąpień o uzgodnienia. Zgodnie z art. 53 ust. 5 u.p.z.p. uzgodnienia uznaje się za dokonane.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Inowrocławiu Postanowieniem z dnia 29 stycznia 2025 r. uzgodnił projekt decyzji w zakresie melioracji wodnych. Na terenie działki nie występują zewidencjonowane urządzenia melioracji wodnych. Ponadto działka ta graniczy z śródlądową wodą płynącą - rzeką Kcynką.

Kujawsko – Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu Delegatura w Bydgoszczy Postanowieniem Nr ZAR/23/2025 z dnia 21 stycznia 2025 r. uzgodnił projekt decyzji pod warunkiem przeprowadzenia wyprzedzających, archeologicznych badań ratowniczych zgodnie z obowiązującą procedurą z uwagi na położenie w rejonie udokumentowanego występowania reliktyw osadnictwa historycznego oraz zgodnie z zakresem projektu budowlanego. Planowane zadanie inwestycyjne zlokalizowane jest w strefie ochrony archeologicznej w rejonie stanowisk ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków zarejestrowanych w ramach badań powierzchniowych AZP(AZP stan 175, 172, 171, 165, ark AZP 40-33).

Burmistrz Kcyni jako zarządca drogi gminnej działki nr 803 przyległej do nieruchomości stanowiącej działkę nr 808 dokonał wewnętrznego uzgodnienia w formie notatki z dnia 13 stycznia 2025 r. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 u.p.z.p. w związku z art. 53 ust. 5 wspomnianej 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.

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 5 lutego 2025 r., zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania. Przed wydaniem decyzji umożliwiono każdej ze stron wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów.

Pismem z dnia 23 stycznia 2025 r. (data wpływu: 27 stycznia 2025 r.) Spółka PVE 72 zwróciła się do Burmistrza Kcyni o zmianę projektu decyzji o warunkach zabudowy w zakresie parametrów technicznych projektowanych stacji transformatorowych. W związku z tym, że zamierzenie inwestycyjne zalicza się do instalacji odnawialnych źródeł energii, nie wymaga analizy w zakresie spełnienia przesłanek określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i odstąpiono od ponownego uzgodnienia zmienionego projektu.

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

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:

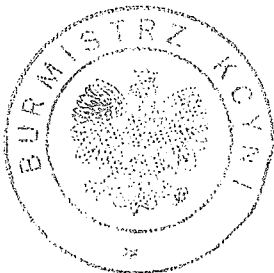
- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę,
- inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt. 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania 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 moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.

Przed upływem 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.

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.



Załącznik nr 1
Załącznik nr 2
Załącznik nr 3
Załącznik nr 4
Załącznik nr 5
Załącznik nr 6
Załącznik nr 7
Załącznik nr 8
Załącznik nr 9
Załącznik nr 10
Załącznik nr 11
Załącznik nr 12
Załącznik nr 13
Załącznik nr 14
Załącznik nr 15
Załącznik nr 16
Załącznik nr 17
Załącznik nr 18
Załącznik nr 19
Załącznik nr 20
Załącznik nr 21
Załącznik nr 22
Załącznik nr 23
Załącznik nr 24
Załącznik nr 25
Załącznik nr 26
Załącznik nr 27
Załącznik nr 28
Załącznik nr 29
Załącznik nr 30
Załącznik nr 31
Załącznik nr 32
Załącznik nr 33
Załącznik nr 34
Załącznik nr 35
Załącznik nr 36
Załącznik nr 37
Załącznik nr 38
Załącznik nr 39
Załącznik nr 40
Załącznik nr 41
Załącznik nr 42
Załącznik nr 43
Załącznik nr 44
Załącznik nr 45
Załącznik nr 46
Załącznik nr 47
Załącznik nr 48
Załącznik nr 49
Załącznik nr 50
Załącznik nr 51
Załącznik nr 52
Załącznik nr 53
Załącznik nr 54
Załącznik nr 55
Załącznik nr 56
Załącznik nr 57
Załącznik nr 58
Załącznik nr 59
Załącznik nr 60
Załącznik nr 61
Załącznik nr 62
Załącznik nr 63
Załącznik nr 64
Załącznik nr 65
Załącznik nr 66
Załącznik nr 67
Załącznik nr 68
Załącznik nr 69
Załącznik nr 70
Załącznik nr 71
Załącznik nr 72
Załącznik nr 73
Załącznik nr 74
Załącznik nr 75
Załącznik nr 76
Załącznik nr 77
Załącznik nr 78
Załącznik nr 79
Załącznik nr 80
Załącznik nr 81
Załącznik nr 82
Załącznik nr 83
Załącznik nr 84
Załącznik nr 85
Załącznik nr 86
Załącznik nr 87
Załącznik nr 88
Załącznik nr 89
Załącznik nr 90
Załącznik nr 91
Załącznik nr 92
Załącznik nr 93
Załącznik nr 94
Załącznik nr 95
Załącznik nr 96
Załącznik nr 97
Załącznik nr 98
Załącznik nr 99
Załącznik nr 100

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

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
PVE 72 Sp. z o.o.
ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 21
85-011 Bydgoszcz

2. Aa
(decyzja z załącznikami)

Do wiadomości:

1. Strony postępowania
 - 1) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Zarząd Zlewni w Inowrocławiu
ul. Królowej Jadwigi 20
88-100 Inowrocław
 - 2)
 - 3)
 - 4)
 - 5)
 - 6) Gmina Kcynia
(decyzja)

ZAŁĄCZNIK NR 2

do decyzji Burmistrza Kcyni nr 23/2025 z dnia 8 kwietnia 2025 r. o warunkach zabudowy
znak: RI.6730.109.2024.JW

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

Tutejszy organ przeprowadził analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, 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 poz. 1130 ze zm.), terenu działki nr 808, obręb Malice, gm. Kcynia, 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. Z uwagi na charakter planowanej inwestycji – budowa farmy fotowoltaicznej, zgodnie z art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Właściciele 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:
 - energię elektryczną – z odnawialnych źródeł energii;
 - 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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:

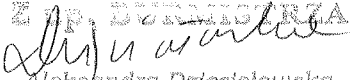
żaden z powszechnie obowiązujących aktów normatywnych, który mógłby mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, nie zawiera ograniczeń odnośnie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. W związku z powyższym żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą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

Zap. Burmistrza

Aleksandra Dzięciołowska
Kierownik Biura
Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej