

DECYZJA NR 52/2022

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm. – dalej k.p.a.) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 53 ust. 4 pkt. 2, 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 2022 r. poz. 503 – dalej u.p.z.p.), po rozpatrzeniu wniosku PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., z dnia 28 marca 2022 r. (data wpływu: 29 marca 2022 r.) zmienionego pismem z dnia 16 maja 2022 r. (data wpływu: 18 maja 2022 r.)

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY dla PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o. o. z siedzibą ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa

dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie części działki nr 10/1 obręb Malice, gm. Kcynia.

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, 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 2021 r. poz. 2351 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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW;
- 2) powierzchnia zabudowy terenu po zrealizowaniu planowanej inwestycji do 5 ha;
- 3) dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych na konstrukcji posadowionej na gruncie;
- 4) maksymalna wysokość zespołów paneli do 4 m;
- 5) dopuszcza się budowę 10 kontenerów stacji transformatorowych;
 - a) obiekty jednokondygnacyjne;
 - b) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy do 4 m;
 - c) powierzchnia zabudowy dla każdego projektowanego obiektu do 18 m²;
 - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla każdego projektowanego obiektu do 6 m;
 - e) geometria dachu:
 - dach płaski, jedno lub dwuspadowy,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 15°;
- 6) 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;
- 7) linia zabudowy – nie wyznacza się;
- 8) w projekcie inwestycji należy uwzględnić wymogi określone w decyzji Burmistrza Kcyni nr 3/2022 o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: RR.6220.15.2021.AK, z dnia 18 stycznia 2022 r.

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 2022 r. poz. 1029 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 3/2022 z dnia 18 stycznia 2022 r., o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, znak: RR.6220.15.2021.AK, 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 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 2022 r. poz. 840). Teren objęty niniejszym wnioskiem zlokalizowany jest w strefie „ochrony archeologicznej (udokumentowane występowanie reliktywów osadnictwa historycznego – 2 stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków zarejestrowane w ramach badań powierzchniowych – Malice stanowisko 3 i stanowisko 1, osadnictwo z epoki neolitu, osadnictwo z okresu rzymskiego, i z okresu średniowiecza). Zgodnie z zakresem projektu budowlanego konieczne jest przeprowadzenie niezbędnych wyprzedzających czynności archeologicznych o charakterze ratowniczym, a także odpowiednie zabezpieczenie materiałów zabytkowych i sporządzenie dokumentacji naukowej.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowane na warunkach gestora sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 3) sposób odprowadzania ścieków – nie dotyczy;
- 4) gospodarka odpadami stałymi – nie dotyczy;
- 5) zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy;
- 6) dostęp do drogi publicznej – stosownie do art. 61 ust. 3 u.p.z.p., przepisów art. 61 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;
- 7) wymagana ilość miejsc parkingowych – nie wyznacza się.

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 2022 r. poz. 1360 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), 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 2021 r. poz. 1973 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 Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie

szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz.U. Nr 93 poz. 623 ze zm.);

- 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 2012 r. poz. 1031)
 - 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 2021 r. poz. 2233 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 2022 r. poz. 1072) 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 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., przedmiotowe uzgodnienie uznaje się za dokonane;
- 2) Dyrektor Zarządu Zlewni w Inowrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Postanowieniem z dnia 7 lipca 2022 r., znak: BD.ZPU.1.611.656.2022.IJ, uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie melioracji wodnych. Na terenie działki nr 10/1 obręb Malice, nie występują urządzenia melioracji wodnych, natomiast działka ta graniczy z rowami nr 97 oraz 93. Nie wyklucza się występowania na ww. działce urządzeń poza ewidencją;
- 3) Kujawsko – Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu Delegatura w Bydgoszczy Postanowieniem nr ZAR/425/2022 z dnia 27 czerwca 2022 r. (data wpływu: 30 czerwca 2022 r.), znak: WUOZ.DB.WZN.5151.21.9.2022.TZ, uzgodnił projekt decyzji z obowiązkiem przeprowadzenia niezbędnych archeologicznych wyprzedzających badań ratowniczych, zgodnie z zakresem projektu budowlanego. Obszar, na którym projektowane są prace inwestycyjne położony jest w strefie ochrony archeologicznej (udokumentowane występowanie reliktyw osadnictwa historycznego – 2 stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków zarejestrowane w ramach badań powierzchniowych – Malice stanowisko 3 i stanowisko 16, osadnictwo z epoki neolitu, osadnictwo z okresu rzymskiego, i z okresu średniowiecza). Z uwagi na prawidłową ochronę obiektów archeologicznych, w miejscu projektowanej inwestycji, konieczne jest przeprowadzenie niezbędnych wyprzedzających czynności archeologicznych o charakterze ratowniczym, a także odpowiednie zabezpieczenie materiałów zabytkowych i sporządzenie dokumentacji naukowej. Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych określony zostanie na etapie wydania decyzji na prace archeologiczne;
- 4) w przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 u.p.z.p. oraz uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych;

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

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 28 marca 2022 r. (data wpływu: 29 marca 2022 r.) PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o. o., wystąpiła do Burmistrza Kcyni o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie części działki nr 10/1 obręb Malice, gm. Kcynia.

W związku z brakami w złożonym wniosku, Burmistrz Kcyni, wezwaniem z dnia 31 marca 2022 r. nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia dokumentacji. Zgodnie z wezwaniem w dniu 11 kwietnia 2022 r., Inwestor uzupełnił przedmiotowy wniosek.

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 teje 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 12 kwietnia 2022 r., zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania 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.

Po przeanalizowaniu wniosku sporządzono projekt decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie części działki nr 10/1 obręb Malice, gm. Kcynia, z uwagi na niespełnienie przesłanki zawartej w art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p. stanowiącej, że teren objęty wnioskiem, 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 oraz przesłanki z art. 61 ust. 1 pkt. 3-6 u.p.z.p. wskazującej, że ustalenie warunków zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wskazanych w pkt 3-6 wspomnianego artykułu. Niespełnienie któregokolwiek z nich czyni zamierzenie inwestycyjne niemożliwym.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr 10/1, obręb Malice, obejmuje min. użytki gruntowe klasy RIIIb – 0,9601 ha, które w myśl art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.), które w przypadku przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne wymagać będą uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Zgodę na ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne, dokonuje się wyłącznie w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym wyklucza się spełnienie delegacji zawartej w art. 61 ust. 1 pkt. 4.

Odnosząc się do powyższych ustaleń w kontekście art. 61 ust. 3 pkt. 3-6 u.p.z.p., nie jest możliwe spełnienie łącznie wszystkich przesłanek wskazanych w punktach 3-6, a w szczególności punktu 4 wspomnianego artykułu, który jednoznacznie wskazuje, że teren dla którego ustala się warunki zabudowy, nie może wymagać uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W myśl art. 10 § 1, art. 73 § 1 i art. 77 k.p.a., pismem z dnia 13 maja 2022 r., zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania, a Wnioskodawca otrzymał również projekt decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

W dniu 18 maja 2022 r., PCWO Energy Projekt Sp. z o.o. zawnioskowała o zmianę złożonego przez siebie wniosku, z dnia 28 marca 2022 r., w zakresie zmniejszenia obszaru objętego inwestycją (wyłączenie spod inwestycji gruntów klasy IIIb).

W związku z powyższą zmianą Burmistrz Kcyni, ponownie wystąpił do urbanisty celem sporządzenia projektu decyzji.

Analizując zaistniałe zmiany we wniosku oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kcynia uchwalonego Uchwałą Nr VI/34/2011 Rady Miejskiej w Kcyni z dnia 24 lutego 2011 r., Burmistrz Kcyni stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 u.p.z.p., dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

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. 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 610 ze zm.) 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 2022r., sygn. akt II OSK 667/21 stwierdził, że „Nie jest trafny zarzut błędnej wykładni art. 61 ust. 3 Uzpz 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 wyznaczenie 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 tej ustawy.

Analizując wniosek oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kcynia, 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.

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.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wskazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt. 3-6 u.p.z.p., tut. organ stwierdził co następuje:

- 3) istniejące/projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren dla którego ustala się warunki zabudowy, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 5) żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 2, 6 u.p.z.p. pismem z dnia 21 czerwca 2022 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 10 MW, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie części działki nr 10/1 obręb Malice, gm. Kcynia.

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., przedmiotowe uzgodnienie uznaje się za dokonane.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Inowrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Postanowieniem z dnia 7 lipca 2022 r., znak: BD.ZPU.1.611.656.2022.IJ, uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie melioracji wodnych. Na terenie działki nr 10/1 obręb Malice, nie występują urządzenia melioracji wodnych, natomiast działka ta graniczy z rowami nr 97 oraz 93. Nie wyklucza się występowania na ww. działce urządzeń poza ewidencją.

Kujawsko – Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu Delegatura w Bydgoszczy Postanowieniem nr ZAR/425/2022 z dnia 27 czerwca 2022, znak: WUOZ.DB.WZN.5151.21.9.2022.TZ, uzgodnił projekt decyzji z obowiązkiem przeprowadzenia niezbędnych archeologicznych wyprzedzających badań ratowniczych, zgodnie z zakresem projektu budowlanego. Obszar, na którym projektowane są prace inwestycyjne położony jest w strefie ochrony archeologicznej (udokumentowane występowanie relikwów osadnictwa historycznego – 2 stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków zarejestrowane w ramach badań powierzchniowych – Malice stanowisko 3 i stanowisko 16; osadnictwo z epoki neolitu, osadnictwo z okresu rzymskiego, i z okresu średniowiecza). Z uwagi na prawidłową ochronę obiektów archeologicznych, w miejscu projektowanej inwestycji, konieczne jest przeprowadzenie niezbędnych wyprzedzających czynności archeologicznych o charakterze ratowniczym, a także odpowiednie zabezpieczenie materiałów zabytkowych i sporządzenie dokumentacji naukowej. Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych określony zostanie na etapie wydania decyzji na prace archeologiczne.

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 u.p.z.p. oraz uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych. W myśl art. 10 § 1, art. 73 § 1 i art. 77 k.p.a., pismem z dnia 11 lipca 2022 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.

Przedmiotowa decyzja nie jest aktem nakazującym, tylko deklaratoryjnym, wskazującym jedynie możliwość przeprowadzenia planowanej inwestycji. Natomiast warunki szczegółowe podlegają 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. Wnioskodawca, 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,
- 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.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za moim pośrednictwem 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 wnioski 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 wnioski 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, żądania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej w wysokości 500zł za każdy dzień zwłoki w przypadku niewydania decyzji w terminie 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

mgr Rafał Heftowicz
Sekretarz Gminy Kcynia

Załączniki:

Nr 1. 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. Wnioskodawca
PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o. o.
ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa
Adres do korespondencji:

2. Aa
(decyzja z załącznikami)

Do wiadomości:

1. Strony postępowania
1)
2) Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w Warszawie
OT w Bydgoszczy
ul. Hetmańska 38, 85-039 Bydgoszcz
3) Gmina Kcynia
(decyzja)

Sporządziła: Joanna Wysocka
tel. 52 589 37 20
e-mail: planowanie@kcynia.pl

