

RI.6730.28.2023.AS

## DECYZJA Nr 51/2023

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm. – dalej k.p.a.) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 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 2023 r. poz. 977 – dalej u.p.z.p.), po rozpatrzeniu wniosku SOLEADO SP. Z O. O. z siedzibą Kruszyniec 27, 86-014 Sienko, z dnia 20 marca 2023 r. (data wpływu: 22 marca 2023 r.), uzupełniony w dniu 6 kwietnia 2023 r.,

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

DLA  
SOLEADO SP. Z O. O.  
Kruszyniec 27, 86-014 Sienko,

**dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 3MW z możliwością realizacji w etapach, każdy o mocy do 1 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą, na terenie części działek nr 39/2, 43/2, obręb Rozstrzębowo, 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 2023 r. poz. 682 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 3MW z możliwością realizacji w etapach, każdy o mocy do 1MW;
- 2) dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych na konstrukcji posadowionej na gruncie;
- 3) maksymalna wysokość zespołów paneli do 5 m;
- 4) dopuszcza się budowę trzech stacji transformatorowych:
  - a) każdy obiekt jednokondygnacyjny,
  - b) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy do 4 m,
  - c) powierzchnia zabudowy dla każdego projektowanego obiektu do 50 m<sup>2</sup>,
  - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla każdego projektowanego obiektu do 7 m,
  - e) geometria dachu:
    - dachy płaskie lub jednospadowe,
    - kąt nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 5°;
- 5) dopuszcza się budowę trzech magazynów energii:
  - a) każdy obiekt jednokondygnacyjny,
  - b) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy do 4 m,
  - c) powierzchnia zabudowy dla każdego projektowanego obiektu do 50 m<sup>2</sup>,
  - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej dla każdego projektowanego obiektu do 7 m,
  - e) geometria dachu:
    - dachy płaskie lub jednospadowe,
    - kąt nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 5°;

- 6) całkowita powierzchnia inwestycji do 35000 m<sup>2</sup>;
- 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 – jak na załączniku graficznym do decyzji,
- 9) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej w celu realizacji inwestycji, na warunkach gestora sieci,
- 10) w projekcie inwestycji należy uwzględnić wymogi określone w Decyzji Burmistrza Kcyni Nr 1/2023 z dnia 9 lutego 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, znak: RR.6220.7.2022.

### **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 udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) i znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1071).

Inwestor uzyskał Decyzję Burmistrza Kcyni Nr 1/2023 z dnia 9 lutego 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, znak: RR.6220.7.2022, orzekającą realizację przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewidencyjnych 39/2 i 43/2 w obrębie Rozstrzębowo, gmina Kcynia”, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającą istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

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

planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
- 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 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,
- 7) wymagana ilość miejsc parkingowych – nie dotyczy.

### **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 2022 r. poz. 2556 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 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 2022 r. poz. 2625 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 ze zm.) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych;
- 2) teren planowanej inwestycji nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne.

#### **8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:**

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

#### **9. Uzyskane uzgodnienia i opinie:**

- 1) Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu Postanowieniem nr 329/2023 z dnia 14 czerwca 2023 r., znak: ZS.224.2.316.2023, uzgodnił projekt decyzji wskazując na lokalizację terenu inwestycji poza gruntami leśnymi (LsV, LsIV), występującymi na terenie działek nr 39/2 i 43/2. Organ zaznaczył, że jeżeli teren inwestycji obejmuje wyłącznie użytki nieleśne nie zachodzi konieczność zmiany przeznaczenia i wyłączenia gruntów leśnych z produkcji. Ponadto konieczne jest, aby projekt budowlany uwzględniał zachowanie odległości od terenów leśnych, przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 2) Dyrektor Zarządu Zlewni w Inowrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Postanowieniem z dnia 19 czerwca 2023 r., znak: BD.ZPU.1.611.528.2023.IJ, uzgodnił przedłożony projekt decyzji w zakresie melioracji wodnych, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt. 6, w związku z art. 60 ust. 1 u.p.z.p. Na terenie działek objętych projektem decyzji nie

występują zaewidencjonowane urządzenia melioracji wodnych, jednakże nie wyklucza się występowania urządzeń melioracji poza ewidencją. W przypadku ich wystąpienia Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń. Istniejące urządzenia melioracyjne należy wówczas zachować lub przebudować na koszt Inwestora w porozumieniu z gminną spółką wodną w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie;

- 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) Burmistrz Kcyni, jako zarządca drogi gminnej – działki nr 44/5, obręb Rozstrzębowo, dokonał wewnętrznego uzgodnienia w formie notatki z dnia 1 czerwca 2023 r., w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. Zgodnie z 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.;
- 5) w przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 u.p.z.p. oraz uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

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

## UZASADNIENIE

W dniu 20 marca 2023 r. (data wpływu: 22 marca 2023 r.) SOLEADO SP. Z O. O. wystąpiła do Burmistrza Kcyni z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 3MW z możliwością realizacji w etapach, każdy o mocy do 1 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą, na terenie części działek nr 39/2, 43/2 obręb Rozstrzębowo, gm. Kcynia.

Inwestor przedłożył jako załącznik do wniosku Decyzję Burmistrza Kcyni Nr 1/2023 z dnia 9 lutego 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, znak: RR.6220.7.2022, orzekającą realizację przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewidencyjnych 39/2 i 43/2 w obrębie Rozstrzębowo, gmina Kcynia”, 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.

W dniu 6 kwietnia 2023 r. wnioskodawca uzupełnił wniosek o poprawiony załącznik graficzny, na którym wskazał planowany obszar inwestycji.

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 teźże ustawy wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a. w dniu 11 kwietnia 2023 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji oraz przysługujących im uprawnień.

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

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kcynia, przyjętego w formie ujednoliconej Uchwałą Nr LI/400/2022 Rady Miejskiej w Kcyni z dnia 27 października 2022 r., Burmistrz Kcyni stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 u.p.z.p., a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

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

Uwzględniając najnowsze orzecznictwo sądów administracyjnych Burmistrz Kcyni dokonał analizy, czy w rozpatrywanej sprawie ma zastosowanie art. 61 ust. 3 u.p.z.p., zgodnie z którym 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 2022 r. poz. 1378 ze zm.).

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 aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

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

W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 22.12.2020 r., sygn. akt II SA/OI 547/20 stwierdzono, że „Niewątpliwie projektowana inwestycja polegająca na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych A o mocy do 2MW wraz z infrastrukturą techniczną stanowi instalację odnawialnego źródła energii w postaci urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Planowane przedsięwzięcie polega na budowie infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej. Nie ulega zatem wątpliwości, że obowiązków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. w myśl art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie stosuje się do spornej inwestycji. Nie było zatem w tym przypadku konieczne 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. 3-6 tej ustawy.

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

- istniejące/projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren dla którego ustala się warunki zabudowy, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją,
- 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 6 u.p.z.p. pismem z dnia 1 czerwca 2023 r. wystąpiono do organów właściwych w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 3MW z możliwością realizacji w etapach, każdy o mocy do 1 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą, na



terenie części działek nr 39/2, 43/2 obręb Rozstrzębowo, gm. Kcynia.

Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu Postanowieniem nr 329/2023 z dnia 14 czerwca 2023 r. (data wpływu: 19 czerwca 2023 r.), znak: ZS.224.2.316.2023, uzgodnił projekt decyzji wskazując na lokalizację terenu inwestycji poza gruntami leśnymi (LsV, LsIV), występującymi na terenie działek nr 39/2 i 43/2. Organ zaznaczył, że jeżeli teren inwestycji obejmuje wyłącznie użytki nieleśne nie zachodzi konieczność zmiany przeznaczenia i wyłączenia gruntów leśnych z produkcji. Ponadto konieczne jest, aby projekt budowlany uwzględniał zachowanie odległości od terenów leśnych, przewidzianych w przepisach odrębnych.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Inowrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Postanowieniem z dnia 19 czerwca 2023 r. (data wpływu: 20 czerwca 2023 r.), znak: BD.ZPU.1.611.528.2023.IJ, uzgodnił przedłożony projekt decyzji w zakresie melioracji wodnych, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt. 6, w związku z art. 60 ust. 1 u.p.z.p. Na terenie działek objętych projektem decyzji nie występują zaewidencjonowane urządzenia melioracji wodnych, jednakże nie wyklucza się występowania urządzeń melioracji poza ewidencją. W przypadku ich wystąpienia Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń. Istniejące urządzenia melioracyjne należy wówczas zachować lub przebudować na koszt Inwestora w porozumieniu z gminną spółką wodną w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie.

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.

Burmistrz Kcyni, jako zarządca drogi gminnej – działki nr 44/5, obręb Rozstrzębowo, dokonał wewnętrznego uzgodnienia w formie notatki z dnia 1 czerwca 2023 r., w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. Zgodnie z 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.

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 27 czerwca 2023 r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania. Przed wydaniem decyzji umożliwiono każdej ze stron wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów.

Żadna ze stron postępowania nie wniosła uwag ani sprzeciwu.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

## POUCZENIE

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

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- 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.

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, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy przysługuje prawo do wniesienia do Wojewody, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji, żądania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej w wysokości 500 zł 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.



Burmistrza  
*Aleksandra Stachowiak*  
Burmistrz Kcyni  
ul. Grunwaldzka 2/3  
85-236 Bydgoszcz

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:  
SOLEADO Sp. z o.o.  
Kruszyniec 27  
86-014 Sicienko

Adres do korespondencji:

ul. Grunwaldzka 2/3  
85-236 Bydgoszcz

2. Aa

(decyzja z załącznikami)

Do wiadomości:

1. Strony postępowania:

Sporządziła: Aleksandra Stachowiak  
planowanie@kcynia.pl  
tel. (52) 589 37 20