

Informacja o wydaniu decyzji o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 72 ust. 6 ustawy 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 2026 poz. 670) w związku z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538)

podaje się do publicznej wiadomości informację o wydaniu decyzji o warunkach zabudowy znak GP.6730.45.2025 z dnia 9 czerwca 2026 r. pn. „Budowa elektrowni słonecznej o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, „proj. Kaczory IX” na części działek o numerach ewidencyjnych 126 i 137 w obrębie Krzewina.

Treść decyzji udostępnia się w Biuletynie Informacji Publicznej od dnia 26 czerwca 2026 r. do dnia 10 lipca 2026 r.

Z dokumentacją sprawy można zapoznać się w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Kaczorach, ul. Piłska 1, 64-810 Kaczory, w godzinach pracy urzędu.

GP.6730.45.2025

D E C Y Z J A
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i ust. 4, art. 61, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku spółki Elektrownia 127 Sp. z o.o., ul. Puławska 2 (wejście C, III piętro), 02-566 Warszawa, reprezentowanej przez pełnomocnika Panią D. S. , z dnia 18 września 2025 r., uzupełnianego i zmienianego w dniach 23 października 2025 r., 4 listopada 2025 r., 16 grudnia 2025 r., 29 stycznia 2026 r. oraz 30 marca 2026 r.

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji pn.

**„BUDOWA ELEKTROWNI SŁONECZNEJ O MOCY DO 8 MW
WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ, PROJ. KACZORY IX”**

na terenie działek o numerach ewidencyjnych 126 i 137 w obrębie Krzewina, w gminie Kaczory

1. Rodzaj inwestycji: „Budowa elektrowni słonecznej o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, proj. Kaczory IX”.

2. Lokalizacja inwestycji: działki o numerach ewidencyjnych 126 i 137 w obrębie Krzewina, gmina Kaczory, zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji określonymi na załączniku graficznym do decyzji.

3. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

3.1. Funkcja: instalacja odnawialnego źródła energii.

3.2. Linia zabudowy: nie wyznacza się linii zabudowy, odległość zabudowy od granic nieruchomości powinna odpowiadać wymaganiom 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, z późn. zm.). Lokalizowanie zabudowy w sposób inny niż określono w powyższym rozporządzeniu wymaga uzyskania odstępstwa od właściwego ministra.

3.3.1. Parametry zespołu paneli fotowoltaicznych:

- maksymalna powierzchnia: 24 000 m²,
- maksymalna wysokość instalacji, rozumiana jako wysokość najwyższego punktu konstrukcji wraz z panelami: 6 m.

3.3.2. Parametry magazynu energii (modułu magazynowego z możliwością zainstalowania falowników dwukierunkowych):

- maksymalna powierzchnia pojedynczego obiektu: 32 m²,
- maksymalna wysokość: do 5 m,
- maksymalna liczba obiektów: 6.

3.3.3. Parametry kontenera stacji transformatorowej (z możliwością zainstalowania falowników dwukierunkowych):

- maksymalna powierzchnia pojedynczego obiektu: 32 m²,
- maksymalna wysokość: do 5 m,
- maksymalna liczba obiektów: 4.

3.3.4. Parametry kontenera technicznego:

- maksymalna powierzchnia pojedynczego obiektu: 32 m²,
- maksymalna wysokość: 5 m,
- maksymalna liczba obiektów: 1.

3.3.5. Parametry stanowiska posadowienia inwertera/falownika/stacji przekształtnikowej:

- maksymalna powierzchnia pojedynczego obiektu: 6 m²,
- maksymalna wysokość: 5 m,
- maksymalna liczba obiektów: 80.

3.4. Planowane obiekty wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą należy zaprojektować i zlokalizować zgodnie przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524, z późn. zm.).

4. Warunki i wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

4.1. Planowana inwestycja, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. a oraz § 3 ust. 1 pkt 54a lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, z późn. zm.), jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony. W dniu 7 lipca 2025 r. Burmistrz Miasta i Gminy Kaczory dla planowanej inwestycji wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak GP.6220.12.2024. Planowaną inwestycję należy realizować zgodnie z warunkami określonymi w ww. decyzji, z uwzględnieniem wszystkich nałożonych obowiązków i ograniczeń.

4.2. Teren planowanej inwestycji położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”; planowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami obszarów chronionej przyrody. W przypadku stwierdzenia obecności gatunków chronionych lub stanowisk przyrodniczo cennych, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym niezwłocznie powiadomić właściwe organy ochrony przyrody.

4.3. Teren planowanej inwestycji jest częściowo położony w strefie ochrony stanowisk archeologicznych; prace inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi warunki realizacji inwestycji.

5. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

5.1. Dostęp do drogi publicznej: do drogi gminnej nr 130539P po uzgodnieniu lokalizacji zjazdu z zarządcą drogi.

5.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z planowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej.

5.3. Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.

5.4. Odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.

5.5. Orowadzenie wód opadowych – na teren własny inwestora, w tym do zbiornika na wody opadowe lub roztopowe, w sposób niepowodujący zakłócenia stosunków wodnych na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.6. Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

6.1. Inwestycja zarówno na etapie realizacji jak i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

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

Uzasadnienie

Elektrownia 127 Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Puławskiej 2, 02-566 Warszawa, reprezentowana przez pełnomocnika Panią D. S. , w dniu 18 września 2025 r. złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn. „Budowa Elektrowni Słonecznej o mocy do 8 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą proj. Kaczory VIII” na terenie działek o numerach ewidencyjnych 126 i 137 w obrębie Krzewina.

W związku ze stwierdzeniem braków formalnych wniosku, polegających na braku mapy zasadniczej oraz nieprzedstawieniu w formie graficznej planowanego rozmieszczenia elementów inwestycji, Burmistrz Miasta i Gmina Kaczory pismem z dnia 7 października 2025 r. wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia dokumentacji. W odpowiedzi, w dniu 23 października 2025 r. (pismem z dnia 22 października 2025 r.), wnioskodawca przedłożył wniosek uzupełniony o mapę zasadniczą, załącznik graficzny przedstawiający planowane zagospodarowanie terenu oraz potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej. Następnie, w dniu 4 listopada 2025 r., wnioskodawca przedłożył skorygowany załącznik graficzny dotyczący planowanego sposobu zagospodarowania terenu inwestycji.

Po analizie przedłożonych dokumentów, pismem z dnia 20 listopada 2025 r. organ prowadzący postępowanie wezwał wnioskodawcę do dalszego uzupełnienia wniosku oraz złożenia wyjaśnień, wskazując na występujące braki i nieścisłości, w szczególności w zakresie rozbieżności pomiędzy parametrami obiektów określonymi we wniosku a ich powierzchniami wynikającymi z załącznika graficznego, a także w zakresie braku jednoznacznego określenia powierzchni terenu inwestycji. Wnioskodawca pismem z dnia 16 grudnia 2025 r. uzupełnił wniosek, przedkładając kolejną korektę załącznika graficznego przedstawiającego granice terenu objętego inwestycją oraz planowane rozmieszczenie obiektów, wskazując jednocześnie, że na etapie sporządzania wniosku nie jest możliwe jednoznaczne określenie liczby i parametrów wszystkich obiektów. W odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji wnioskodawca wskazał, że wynika ona z danych zawartych w wypisie z rejestru gruntów, przedkładając stosowne dokumenty.

W związku z powyższym, Burmistrz Miasta i Gminy Kaczory pismem z dnia 12 stycznia 2026 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania, jednocześnie – na podstawie art. 79a § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego – informując, że wstępna analiza wniosku oraz załączonych materiałów, w tym wyjaśnień z dnia 16 grudnia 2025 r., wskazuje na niespełnienie przesłanek zależnych od strony, które mogą skutkować wydaniem decyzji niezgodnej z żądaniem wniosku. Jednocześnie organ wyznaczył termin na ewentualną zmianę lub doprecyzowanie treści wniosku, w szczególności poprzez jednoznaczne określenie parametrów inwestycji stanowiących przedmiot żądania.

Przed upływem wyznaczonego terminu, w dniu 29 stycznia 2026 r., wnioskodawca przedłożył zaktualizowany formularz wniosku oraz załącznik graficzny, w których doprowadzono do zgodności parametrów obiektów i ich liczby. Wniosek nadal nie zawierał jednak jednoznacznego określenia powierzchni terenu inwestycji. W odpowiedzi na powyższe, w dniu 30 marca 2026 r. wnioskodawca przekazał wyjaśnienia oraz skorygowany formularz wniosku, wskazując, że planowana inwestycja obejmuje teren o powierzchni wynikającej z rzeczywistego zasięgu inwestycji, tj. ok. 3,98 ha, oraz że nie przekroczy tej wartości. W związku

z powyższym uznano, że wniosek spełnia wymogi formalne określone w przepisach prawa, co umożliwia dalsze prowadzenie postępowania w sprawie.

Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym oraz nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a. ww. ustawy.

Na terenie objętym wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie art. 60 ust. 1 ww. ustawy, winno być poprzedzone dokonaniem uzgodnień z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy i uzyskaniem uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym, pismami z dnia 31 marca 2026 r. Burmistrz Miasta i Gminy Kaczory wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do Starosty Piłskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pile pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków oraz do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. W odpowiedzi, zarówno Starosta Piłski postanowieniem znak WGK.6124.394.2026.IV.3 z dnia 8 kwietnia 2026 r., jak i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pile postanowieniem znak ON-NS.9011.345.2026 z dnia 9 kwietnia 2026 r., uzgodnili projekt decyzji, nie wnosząc przy tym żadnych uwag. Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w ustawowym 14-dniowym terminie nie wyraził swojego stanowiska w przedmiocie uzgodnienia decyzji, co skutkuje uznaniem projektu decyzji za uzgodniony przez wyżej wymienionego.

Z kolei Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2026 r. znak WPP-I.612.1224.2026.AS.1 odmówił uzgodnienia projektu decyzji, ze względu na brak dołączenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach do wystąpienia o uzgodnienie projektu. W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 23 kwietnia 2026 r. Burmistrz Miasta i Gminy Kaczory ponownie wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu o uzgodnienie projektu decyzji, dołączając przy tym decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Organ właściwy w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody w ustawowym 21-dniowym terminie nie wyraził swojego stanowiska w przedmiocie uzgodnienia decyzji, co skutkuje uznaniem projektu decyzji za uzgodniony przez wyżej wymienionego. Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Miasta i Gminy Kaczory w dniu 20 maja 2026 r. powiadomił strony o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zapoznania się z całością zebranych dokumentów i wniesienia uwag przed wydaniem decyzji. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

Stosownie do treści przepisu art. 61 ust. 1 wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren 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;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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 przepisu art. 53 ust. 3, w związku z przepisem art. 64 ust. 1 ustawy, organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy dokonuje analizy:

- 1) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Mając na uwadze treść art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się m.in. do instalacji odnawialnego źródła energii oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w niniejszej sprawie dokonano oceny, czy powyższe wyłączenie znajduje zastosowanie. Planowana inwestycja obejmuje budowę instalacji fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym w szczególności magazynami energii, stacjami transformatorowymi oraz innymi urządzeniami technicznymi. W świetle przedstawionych informacji planowane zamierzenie stanowi instalację odnawialnego źródła energii wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym dla planowanej inwestycji nie wymaga się spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 tej ustawy.

Przeprowadzona analiza wykazała, że planowana inwestycja spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co w konsekwencji pozwala na ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, o czym mówi art. 6 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy.

Projekt decyzji sporządził mgr inż. Bartosz Zieliński - osoba posiadająca kwalifikacje do jego sporządzenia wynikające z ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Pouczenie

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Kaczory, w terminie 14 dni od dnia 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.

Burmistrz Miasta i Gminy Kaczory
mgr Brunon Wolski
/podpisano elektronicznie/

Integralną częścią decyzji są załączniki:

- 1) Załącznik graficzny do decyzji w skali 1:1000
- 2) Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa

Otrzymują:

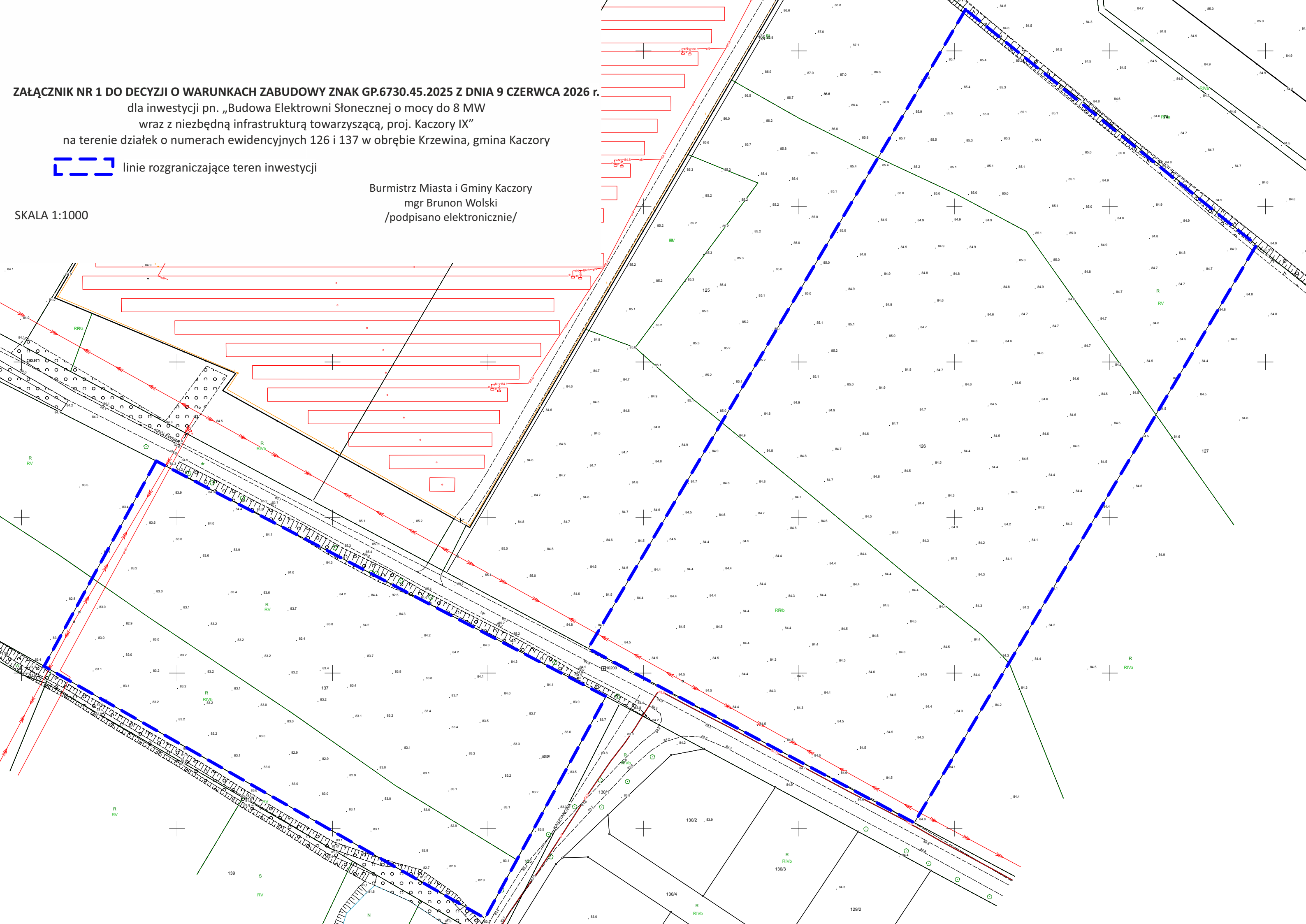
1. D. S.
Jako pełnomocnik spółki:
Elektrownia PV 127 Sp. z o.o.
ul. Puławska 2
02-566 Warszawa
2. A. B.
3. K. B.
4. G. B.
5. S. B.
6. S. B.
7. L. S.
8. M. S.
9. A. Z.
10. R. Z.
11. Miasto i Gmina Kaczory
ul. Piłska 1
64-810 Kaczory
12. Skarb Państwa – Starosta Piłski
al. Niepodległości 33/35
64-920 Piła
13. a/a.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY ZNAK GP.6730.45.2025 Z DNIA 9 CZERWCA 2026 r.
dla inwestycji pn. „Budowa Elektrowni Słonecznej o mocy do 8 MW
wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, proj. Kaczory IX”
na terenie działek o numerach ewidencyjnych 126 i 137 w obrębie Krzewina, gmina Kaczory

 linie rozgraniczające teren inwestycji

SKALA 1:1000

Burmistrz Miasta i Gminy Kaczory
mgr Brunon Wolski
/podpisano elektronicznie/



BURMISTRZ MIASTA I GMINY KACZORY

ul. Piłska 1, 64-810 Kaczory

Załącznik nr 2 do decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Kaczory
znak GP.6730.45.2025 z dnia 9 czerwca 2026 r.

WYNIKI ANALIZY

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzonej na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116).

Rodzaj inwestycji: *Budowa elektrowni słonecznej o mocy do 8 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, „proj. Kaczory IX”*

Lokalizacja inwestycji: działki o numerach ewidencyjnych 126 i 137 w obrębie Krzewina, gmina Kaczory, zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji określonymi na załączniku graficznym do decyzji.

Zgodnie z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: *„do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:*

1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;

2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.”

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia następujących warunków:

Art. 61 ust. 1 pkt 1 *„co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu”.*

Art. 61 ust. 1 pkt 2: *„teren ma dostęp do drogi publicznej”*

Zgodnie z art. 61 ust. 3: *„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”*

W rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361, z późn. zm.) za instalację odnawialnego źródła energii uznaje się instalację

stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej.

Planowana inwestycja polega na budowie instalacji fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, obejmującą w szczególności magazyny energii, stacje transformatorowe oraz inne urządzenia techniczne. Magazyny energii stanowią element funkcjonalnie związany z instalacją fotowoltaiczną i służą magazynowaniu energii wytworzonej w tej instalacji. Tym samym planowane zamierzenie należy traktować jako instalację odnawialnego źródła energii wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się m.in. do instalacji odnawialnego źródła energii oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym w niniejszej sprawie odstąpiono od przeprowadzania analizy, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 tej ustawy.

Jednocześnie wskazać należy, że odstąpienie od przeprowadzania analizy nie zwalnia organu z obowiązku określenia parametrów inwestycji w sposób odpowiadający jej charakterowi oraz przedstawionemu zamierzeniu inwestycyjnemu. W toku postępowania ustalono, że planowane magazyny energii mają charakter obiektów modułowych (kontenerowych), odpowiadających typowym rozwiązaniom stosowanym w tego rodzaju inwestycjach. Przyjęte rozwiązania techniczne wskazują na obiekty o gabarytach odpowiadających standardowym modułom kontenerowym.

W związku z powyższym maksymalną wysokość tych obiektów określono na poziomie adekwatnym do ich funkcji, tj. 5 m, która pozostaje odpowiednia do charakteru zagospodarowania terenu i nie prowadzi do powstania dominanty przestrzennej.

Art. 61 ust. 1 pkt 3: *„istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego”*. Art. 61 ust. 5: *„Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem”*.

Przedmiotowa inwestycja nie wymaga budowy infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie występuje zapotrzebowanie na energię ciepłą. Planuje się przyłączenie do sieci elektroenergetycznej. Do wniosku dołączono dokument potwierdzający zapewnienie dostępu do infrastruktury technicznej w zakresie dostaw energii, po spełnieniu warunków określonych w tym dokumencie.

Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego.

Art. 61 ust. 1 pkt 4: *„teren 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”*

Na podstawie danych z rejestru gruntów stwierdza się, że teren planowanej inwestycji to grunty orne klas RIVa, RIVb i RV, w związku z czym teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Art. 61 ust. 1 pkt 5: *„decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”*

1. **Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych** (Dz. U. z 2026 r. poz. 663) – teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
2. **Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych** (Dz. U. z 2025 r. poz. 889) – planowana inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej, a jej realizacja nie narusza przepisów dotyczących sytuowania obiektów budowlanych przy drogach publicznych.

3. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, z późn. zm.) – zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. a oraz § 3 ust. 1 pkt 54a lit. a planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Kaczory o środowiskowych uwarunkowaniach znak GP.6220.12.2024 z dnia 7 lipca 2025 r.
4. **Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody** (Dz. U. z 2026 r. poz. 13) – teren znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”; planowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami obszaru chronionej przyrody.
5. **Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze** (Dz. U. z 2026 r. poz. 69) – przedmiotowy teren położony jest poza terenem górniczym, poza terenem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych. Planowana inwestycja nie wymaga sporządzenia dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.
6. **Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292) – część terenu planowanej inwestycji (dz. nr 137) położona jest w strefie ochrony stanowisk archeologicznych; prace inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi warunki realizacji inwestycji.

Art. 61 ust. 1 pkt 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 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.*

Planowana inwestycja nie znajdzie się w ww. obszarach.

Wnioski z analizy:

Art. 61 ust. 1 pkt 1 – nie dotyczy
Art. 61 ust. 1 pkt 2 – nie dotyczy
Art. 61 ust. 1 pkt 3 – warunek spełniony
Art. 61 ust. 1 pkt 4 – warunek spełniony
Art. 61 ust. 1 pkt 5 – warunek spełniony
Art. 61 ust. 1 pkt 6 – warunek spełniony

Projektowana inwestycja spełnia wymogi art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co w konsekwencji pozwala na ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Burmistrz Miasta i Gminy Kaczory
mgr Brunon Wolski
/podpisano elektronicznie/