

**GKiL.6730.11.2024.MSz**

**DECYZJA Nr 4 /2025  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2a, 6, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572)

**- po ponownym rozpatrzeniu wniosku** z dnia 30 lipca 2024 r. złożonego przez działającego w imieniu i na rzecz Zakładu Inżynierii Środowiska AGREN, Komorowo 19a, 62-530 Kazimierz Biskupi, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej Windyki I o maksymalnej mocy przyłączeniowej 6MW, na terenie części działek nr 464/3, 465/5, 465/6, obręb Windyki, gmina Wieczfnia Kościelna,

**- po uzgodnieniu z:**

- 1) Państwową Inspekcją Sanitarną** – organem właściwym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – w/w organ nie odniósł się do projektu decyzji. Jednakże, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- 2) Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych** – jako organem właściwym w sprawach ochrony gruntów leśnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – Postanowienie Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Olsztynie z dnia 25.03.2025 r., znak: ZS.224.191.2025;
- 3) Starostą Powiatu Mławskiego** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – Postanowienie Starosty Mławskiego z dnia 01.04.2025 r., znak: G.673.40.2025;
- 4) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie** – organem właściwym w sprawach melioracji – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – w/w organ nie odniósł się do projektu decyzji. Jednakże, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

## **ustalam warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej Windyki I o maksymalnej mocy przyłączeniowej 6 MW, na terenie części działek nr 464/3, 465/5, 465/6, obręb Windyki, gmina Wieczfnia Kościelna, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: budowa elektrowni fotowoltaicznej – instalacja odnawialnego źródła energii.
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
  - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
    - budowa elektrowni fotowoltaicznej Windyki I o maksymalnej mocy przyłączeniowej 6 MW, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 62 400,0 m<sup>2</sup>,
    - kontenery techniczne ze stacją nN/SN i magazynami energii, w maksymalnej ilości 4 sztuk, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 120,0 m<sup>2</sup> każdy,
    - linia zabudowy – nie ustala się,
    - maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
    - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – maksymalna 0,8, minimalna 0,01,
    - maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 6,0 m,
    - maksymalna wysokość zabudowy – 4,0 m,
    - maksymalna wysokość instalacji i urządzeń fotowoltaicznych – 4,0 m,
    - geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) – jedno, dwu lub wielospadowy, nachylenie połaci dachu od 5° do 45°, główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do frontu działki,
    - niezbędna infrastruktura towarzysząca: rozdzielnice SN, konstrukcje i elementy montażowe, okablowanie solarne, układy pomiarowo-zabezpieczające, linie kablowe, ogrodzenie, drogi wewnętrzne, itp.
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
    - liczba miejsc do parkowania – nie ustala się,
    - projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; decyzją znak: GKiL.6220.18.2021.SP(32)z dnia 23 kwietnia 2024 r. Wójt Gminy Wieczfnia Kościelna przeprowadził ocenę oddziaływania na środowisko ustalił środowiskowe uwarunkowania oraz określił warunki realizacji przedsięwzięcia,
    - obowiązują ustalenia dla Zieluńsko-Rzęgnowski Obszaru Chronionego Krajobrazu,
    - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
    - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
    - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,

- w przypadku wystąpienia urządzeń melioracyjnych należy zachować wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.),

- w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.), należy przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Wieczfnia Kościelna,
- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych,

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zapotrzebowanie na energię elektryczną –na warunkach gestora sieci,
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- odprowadzanie ściekówbytowych – nie dotyczy,
- odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo, do odbiornika lub do gruntu na terenie własnej działki; w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych odprowadzenie wód opadowych do odbiornika lub do gruntu wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego jeżeli stanowią tak przepisy odrębne,
- sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – nie dotyczy,
- obsługa komunikacyjna – nie dotyczy,

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecichdostępu do drogi publicznej,możliwości korzystania w wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,
- inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1061 z późn. zm.),
- należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska,

e) wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy, ze względu na położenie planowanej inwestycji poza terenami górniczymi.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

Dnia 30 lipca 2024 r. Pan \_\_\_\_\_, działający w imieniu i na rzecz Zakładu Inżynierii Środowiska AGREN, Komorowo 19a, 62-530 Kazimierz Biskupi, wystąpił do Wójta Gminy Wieczfnia Kościelna w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej Windyki I o maksymalnej mocy przyłączeniowej 6 MW, na terenie części działek nr 464/3, 465/5, 465/6, obręb Windyki, gmina Wieczfnia Kościelna.

Na terenie części rozpatrywanych działek nr 464/3, 465/5, 465/6, obręb Windyki obowiązują ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miejscowości gminy Wieczfnia Kościelna” zatwierdzonego uchwałą nr VIII/44/07 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 14 sierpnia 2007 r.

Stosownie do art. 61 § 4 Ustawy Kodeks Postępowania Administracyjnego zostało wszczęte postępowanie administracyjne w niniejszej sprawie.

Decyzją nr 12/2024 z dnia 18 października 2024 r., znak: GKiI.6730.11.2024.M.Sz, Wójt Gminy Wieczfnia Kościelna ustalił warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. W trybie art. 66a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 72 ust. 6 i 6a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko obwieszczeniem z dnia 18 października 2024 r. Wójt Gminy podał do publicznej wiadomości informację iż została wydana ww. decyzja oraz o możliwościach zapoznania się z jej treścią, a także dokumentacją sprawy, które udostępnił na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu treść tej decyzji.

Dnia 8 listopada 2024 r. Pani \_\_\_\_\_ złożyła odwołanie od tej decyzji. Po rozpatrzeniu ww. odwołania decyzją z dnia 16 grudnia 2024 r., znak: SKO/I/IV/1164/2024 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ciechanowie uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało w całości sprawę do ponownego rozpatrzenia przez Organ I instancji.

W dniu 07 stycznia 2025 r. zawiadomieniem oraz obwieszczeniem Wójta Gminy Wieczfnia Kościelna znak: GKiI.6730.11.2024.MSz przystąpiono do ponownego rozpatrzenia sprawy.

W rozpatrywanej sprawie dokonano ponownej szczegółowej analizy zgodności planowanej inwestycji z treścią przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

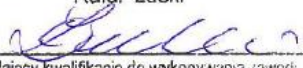
Inwestycja polegająca na budowie elektrowni fotowoltaicznej Windyki I o maksymalnej mocy przyłączeniowej 6 MW w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1361 z późn. zm.) stanowi instalację odnawialnego źródła energii, w związku z czym odstępuje się od analizy wynikającej z treści art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozostałe przesłanki art. 61 ust. 1 pkt 3-6 zostały spełnione, co zawiera dokładna analiza zawarta w załączniku nr 2 do decyzji.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano 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.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządziła osoba spełniająca warunki określone w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rafał Łucki  
  
Posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu  
urbanisty uzyskane na podstawie ustawy  
z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych  
architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów

## POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa. Decyzja ulega wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał 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 lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

W przypadku przekroczenia przez organ terminu, o którym mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawca ma prawo wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Żądanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Wieczfnia Kościelna, Wieczfnia Kościelna 48, 06-513 Wieczfnia Kościelna. Kary nie wymierza się, a wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy przez organ pierwszej instancji upłynęły 3 lata.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie, ul. Rzeczowska 6, 06-400 Ciechanów, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Wieczfnia Kościelna w terminie 14 dni od dnia 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. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

### Załączniki:

- 1) załącznik graficzny nr 1 do decyzji,
- 2) załącznik nr 2 do decyzji – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

*Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. A i art. 4 część I pkt 8  
ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej  
(Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm.), wniesiono  
opłatę w kwocie 598,00 zł w dniu 14.06.2024 r.;  
- internetowy przelew bankowy*

**WÓJT GMINY  
WIECZFNIA KOŚCIELNA  
MARIUSZ GĘBAŁA**

**Otrzymują:**

1.  
Zakład Inżynierii Środowiska AGREN  
ul. Komorowo 19a  
62-530 Kazimierz Biskupi
2. Strony postępowania wg wykazu
3. A/a

**Zamieszczono na:**

1. Tablica ogłoszeń w Urzędzie Gminy Wieczfnia Kościelna
2. Strona Biuletynu Informacji Publicznej  
Gminy Wieczfnia Kościelna: <http://ugwieczfnia.bipgmina.pl>

### **ANALIZA**

## **WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

### **1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

Analizując wniossek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieczfnia Kościelna, zostało przyjęte Uchwałą Nr V/28/2015 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 22 lipca 2015 r., zmienionego uchwałą nr XX/200/2021 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieczfnia Kościelna, Wójt Gminy Wieczfnia Kościelna stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych planowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), z uwagi na to że teren działki objętej inwestycją wykorzystywany jest na cele leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów leśnych.

### **2. Stan faktyczny i prawny.**

Obszar wnioskowanej inwestycji znajduje się na działkach o numerach ewidencyjnych: 464/3 o łącznej powierzchni 3,4300 ha, stanowiącej: grunty orne klasy IVb (pow. 1,0100 ha), grunty orne klasy V (pow. 1,1300 ha), grunty orne klasy VI (pow. 1,2900 ha), 465/5 o łącznej powierzchni, stanowiącej grunty orne klasy IVb (pow. 0,0931 ha), grunty orne klasy V (pow. 0,0841 ha), grunty orne klasy VI (pow. 0,1408 ha), 465/6 o łącznej powierzchni, stanowiącej: grunty rolne zabudowane klasy V (pow. 0,0777 ha), lasy klasy V (pow. 1,0177 ha), grunty orne



klasy IVb (pow. 1,4349 ha), grunty orne klasy V (pow. 1,0999 ha), grunty orne klasy VI (pow. 1,0386 ha). Działki znajdują się w obrębie Windyki, gmina Wieczfnia Kościelna.

### **ANALIZA**

## **FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 –5A USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

1. W związku z tym, że planowana inwestycja polegająca na budowie elektrowni fotowoltaicznej Windyki I o maksymalnej mocy przyłączeniowej 6MW stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1361 z późn. zm.), odstępuje się od analizy wynikającej z treści art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. **Wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:**
  - 1) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego – zapotrzebowanie na media określono w ust. 2 lit. c decyzji;
  - 2) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 82); projektowana inwestycja realizowana będzie poza gruntami leśnymi objętymi ochroną,
  - 3) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - 4) zamierzenie budowlane nie znajduje się na 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), 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.
3. **Wnioski do analizy:**
  - 1) dopuszcza się budowę elektrowni fotowoltaicznej Windyki I o maksymalnej mocy przyłączeniowej 6 MW, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 62 400,0 m<sup>2</sup>,
  - 2) kontenery techniczne ze stacją nN/SN i magazynami energii, w maksymalnej ilości 4 sztuk, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 120,0 m<sup>2</sup> każdy,
  - 3) linia zabudowy – nie ustala się,
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
  - 5) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – maksymalna 0,8, minimalna 0,01,
  - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,
  - 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 6,0 m,
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy – 4,0 m,
  - 9) maksymalna wysokość instalacji i urządzeń fotowoltaicznych – 4,0 m,
  - 10) geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) – jedno, dwu lub wielospadowy, nachylenie połaci dachu od 5° do 45°, główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do frontu działki,



- 11) niezbędna infrastruktura towarzysząca: rozdzielnice SN, konstrukcje i elementy montażowe, okablowanie solarne, układy pomiarowo-zabezpieczające, linie kablowe, ogrodzenie, drogi wewnętrzne, itp.
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

*Analizę sporządziła osoba spełniająca warunki określone w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Rafał Łucki

  
Posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu  
urbanisty uzyskane na podstawie ustawy  
z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych  
architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów

**WÓJT GMINY  
WIECZFŃIA KOŚCIELNA  
MARIUSZ GĘBALA**