

**WÓJT GMINY  
WIECZFNIA KOŚCIELNA**

**GKiL.6730.17.2024.MSz**

**DECYZJA Nr 7/2025  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2, 2a, 6, 9, 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), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz §11 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)

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 19 grudnia 2024 r. (uzupełnionego dnia 13 stycznia 2025 r., 7 lutego 2025 r. oraz zmienionego dnia 5 lutego 2025 r.) złożonego przez Pana Konrada Deredasa, ul. Synów Pułku 37A, 80-298 Gdańsk działającego w imieniu i na rzecz Energy Solar 81 Sp. z o. o., ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Wieczfnia Kościelna Solar Park I” o mocy przyłączeniowej do 32MW, na terenie części działek nr 70/1, 96, 97, 98/5, 99, obręb Wieczfnia Kościelna, 202/1, 204, 203/1, 203/2, 221, 252/1, 252/2, 258, obręb Pogorzelski oraz 109, 115, obręb Chmielewko, gmina Wieczfnia Kościelna,

- **po uzgodnieniu z:**

- 1) **Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków – Postanowienie 120/DC/2025 Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 25.05.2025 r., znak: DC.5151.108.2025;
- 2) **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;
- 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 02.04.2025 r., znak: G.673.47.2025;

- 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 – Postanowienie 129/2025 Dyrektora Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 25.05.2025 r., znak: WD.ZPU.4350.1225.2025;
- 5) **Zarządcą Dróg Powiatowych** – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – 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;
- 6) **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 25.05.2025 r., znak: ZS.224.217.2025.

### **u s t a l a m   w a r u n k i   z a b u d o w y**

dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Wieczfnia Kościelna Solar Park I” o mocy przyłączeniowej do 32MW, na terenie części działek nr 70/1, 96, 97, 98/5, 99, obręb Wieczfnia Kościelna, 202/1, 204, 203/1, 203/2, 221, 252/1, 252/2, 258, obręb Pogorzelski oraz 109, 115, obręb Chmielewko, gmina Wieczfnia Kościelna, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: budowa farmy fotowoltaicznej „Wieczfnia Kościelna Solar Park I” o mocy przyłączeniowej do 32MW – instalacja odnawialnego źródła energii.
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
  - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
    - budowa farmy fotowoltaicznej „Wieczfnia Kościelna Solar Park I” o mocy przyłączeniowej do 32MW, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 350 000,0 m<sup>2</sup>,
    - panele fotowoltaiczne, w maksymalnej ilości – 80 000 szt.,
    - maksymalna moc pojedynczego modułu – 1 000 W,
    - kontenerowe stacje transformatorowe, w ilości do 32 szt., o maksymalnej powierzchni zabudowy – 60,0 m<sup>2</sup> każda,
    - stanowisko transformatorów potrzeb własnych oraz urządzeń kompensujących, w ilości do 8 szt., o maksymalnej powierzchni zabudowy – 50,0 m<sup>2</sup> każde,
    - stanowisko transformatorowe, w ilości do 3 szt., o maksymalnej powierzchni zabudowy – 300,0 m<sup>2</sup> każde,
    - obiekty techniczne na potrzeby aparatury sterującej i opomiarowania, w ilości do 3 szt., o maksymalnej powierzchni zabudowy – 550,0 m<sup>2</sup> każde,
    - dopuszcza się umieszczenie transformatorów i/lub inwerterów centralnych w obiekcie technicznym (bez przekroczenia jego wymiarów),
    - magazyny energii, w ilości do – 100 szt., o maksymalnej powierzchni zabudowy – 25,0 m<sup>2</sup> każdy,

- falowniki, w maksymalnej ilości – 250 szt.,
- maksymalna moc pojedynczego falownika – 1 000 kW,
- przyziemny zbiornik na wody opadowe, o maksymalnej powierzchni – 10,0 m<sup>2</sup>,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – maksymalna 0,1, minimalna 0,01,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 96%,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 50,0 m,
- maksymalna wysokość zabudowy – 25,0 m,
- maksymalna wysokość instalacji i urządzeń fotowoltaicznych – 5,0 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: przewody elektryczne, przewody i instalacje sterujące, obiekty szaf elektroenergetycznych przy rzędach paneli, obiekty i urządzenia budowlane towarzyszące tj. ogrodzenie, droga dojazdowa, drogi wewnętrzne, plac manewrowo-postojowy, chodniki, opaski wokół technicznego obiektu budowlanego, bariery IR/foto, czujniki, maszty monitoringu, obudowy klimatyczne, aparatura przyłączeniowa, instalacja kanalizacji deszczowej, napowietrzna rozdzielnia 110 kV w układzie szynowym (z rezerwą na przyszłą rozbudowę), kanalizacja kablowa oraz rury przepustowe, instalacja uziemiająca, instalacja ochrony odgromowej z masztami odgromowymi, system oświetlania i system ochrony technicznej, mikroniwelacja terenu, a także pozostała niezbędna infrastruktura towarzysząca,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 4%,
- 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 z dnia 28 listopada 2024 r., znak: GKiL.6220.6.2024.KD(12) decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Wójt Gminy Wieczfnia Kościelna stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia,
- 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.),

- na terenie działki nr 98/5, obręb Wieczfnia Kościelna zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 36-61/16 oraz działki nr 70/1, obręb Wieczfnia Kościelna zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 36-61/12, w związku z czym należy postępować zgodnie z ustawą 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.),
  - 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 ścieków bytowych – 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 trzecich: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z 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 19 grudnia 2024 r. Pan Konrad Deredas, ul. Synów Pułku 37A, 80-298 Gdańsk działający w imieniu i na rzecz Energy Solar 81 Sp. z o. o., ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wystąpił do Wójta Gminy Wieczfnia Kościelna w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Wieczfnia Kościelna Solar Park I” o mocy przyłączeniowej do 32MW, na terenie części działek nr 70/1, 96, 97, 98/5, 99, obręb Wieczfnia Kościelna, 202/1, 204, 203/1, 203/2, 221, 252/1, 252/2, 258, obręb Pogorzel oraz 109, 115, obręb Chmielewko, gmina Wieczfnia Kościelna.

Wniosek został uzupełniony dnia 13 stycznia 2025 r. w zakresie wypisów z rejestru gruntów dla działek objętych wnioskiem.

Dnia 5 lutego 2025 r. wniosek został zmieniony w zakresie parametrów charakterystycznych projektowanej inwestycji.

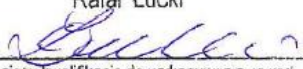
Dnia 7 lutego 2025 r. wniosek został uzupełniony w zakresie map poglądowych z planowanym sposobem zagospodarowania terenu objętego inwestycją.

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 16 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 – arkusze od 1 do 4;
- 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 16.12.2024 r.;  
- internetowy przelew bankowy*

#### **Otrzymują:**

1. 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 REALIZACJE**  
**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 wniosek 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 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z tym, że na terenie przedmiotowej inwestycji znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny objęty ochroną konserwatorską, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony zabytków.

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 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji należy do obszaru przyległego do pasa drogowego decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi graniczącej z inwestycją.

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.**

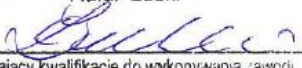
Obszar wnioskowanej inwestycji znajduje się na działkach o numerach ewidencyjnych: 70/1 o łącznej powierzchni 12,0300 ha stanowiącej: grunty rolne zabudowane klasy VI (pow. 0,4000 ha), lasy klasy V (pow. 0,8500 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione klasy VI (pow. 0,3800 ha), łąki trwałe klasy IV (pow. 0,0700 ha), łąki trwałe klasy V (pow. 3,3700 ha), pastwiska trwałe klasy V (pow. 1,4700 ha), pastwiska trwałe klasy VI (pow. 1,0100 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 2,2000 ha), grunty orne klasy V (pow. 1,7200 ha), grunty orne klasy VI (pow. 0,5300 ha), rowy klasy V (pow. 0,0300 ha); 96 o powierzchni 0,3200 ha stanowiącej drogi; 97 o łącznej powierzchni 13,1800 ha stanowiącej: lasy klasy V (pow. 4,1600 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 7,1500 ha), grunty orne klasy V (pow. 1,0900 ha), grunty orne klasy VI (pow. 0,7800 ha); 98/5 o łącznej powierzchni 4,6200 ha stanowiącej: grunty zadrzewione i zakrzewione klasy VI (pow. 0,1100 ha), łąki trwałe klasy IV (pow. 0,1500 ha), pastwiska trwałe klasy IV (pow. 0,5400 ha), grunty orne klasy IVa (pow. 1,1500 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,9100 ha), grunty orne klasy V (pow. 1,2400 ha), grunty orne klasy VI (pow. 0,5200 ha); 99 o powierzchni 1,0400 ha stanowiącej drogi; 252/1 o powierzchni 1,9200 ha stanowiącej drogi, obręb Wieczfnia Kościelna, 202/1 o łącznej powierzchni 4,0000 ha stanowiącej grunty orne klasy IVb (pow. 1,3100 ha), grunty orne klasy V (pow. 1,9300 ha), grunty orne klasy VI (pow. 0,7600 ha); 204 o łącznej powierzchni 0,6800 ha stanowiącej: grunty orne klasy IVb (pow. 0,1900 ha), grunty orne klasy V (pow. 0,3500 ha), grunty orne klasy VI (pow. 0,1400 ha); 203/1 o łącznej powierzchni 1,4500 ha stanowiącej: grunty orne klasy IVb (pow. 0,3900 ha), grunty orne klasy V (pow. 0,8200 ha), grunty orne klasy VI (pow. 0,2400 ha); 203/2 o łącznej powierzchni 1,5500 ha stanowiącej: lasy klasy V (pow. 0,2400 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,3500 ha), grunty orne klasy V (pow. 0,7000 ha), grunty orne klasy VI (pow. 0,2600 ha); 221 o łącznej powierzchni 14,0500 ha stanowiącej: lasy klasy V (pow. 0,2800 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione klasy V (pow. 0,2400 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych klasy IV (pow. 0,3700 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych klasy V (pow. 0,0800 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych klasy V (pow. 0,0400 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych klasy V (pow. 0,1600 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych klasy VI (pow. 0,8200 ha), łąki trwałe klasy IV (pow. 6,7700 ha), łąki trwałe klasy V (pow. 1,7900 ha), pastwiska trwałe klasy IV (pow. 0,8100 ha), pastwiska trwałe klasy V (pow. 0,3800 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,5100 ha), grunty orne klasy V (pow. 1,1000 ha), grunty orne klasy VI (pow. 0,4800 ha), rowy klasy IV (pow. 0,1200 ha), rowy klasy V (pow. 0,0800 ha), rowy klasy V (pow. 0,0200 ha); 252/1 o powierzchni 1,9200 ha stanowiącej drogi; 252/2 o powierzchni 0,0539 ha stanowiącej drogi; 258 o powierzchni 0,5400 ha stanowiącej drogi, obręb Pogorzel oraz 109 o powierzchni 0,8900 ha stanowiącej drogi; 115 o powierzchni 1,2000 ha stanowiącej drogi, obręb Chmielewko, 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 farmy fotowoltaicznej „Wieczfnia Kościelna Solar Park I” o mocy przyłączeniowej do 32MW 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 farmy fotowoltaicznej „Wieczfnia Kościelna Solar Park I” o mocy przyłączeniowej do 32 MW, o maksymalnej powierzchni zabudowy – 350 000,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) panele fotowoltaiczne, w maksymalnej ilości – 80 000 szt.;
  - 3) maksymalna moc pojedynczego modułu – 1 000 W;
  - 4) kontenerowe stacje transformatorowe, w ilości do 32 szt., o maksymalnej powierzchni zabudowy – 60,0 m<sup>2</sup> każda;
  - 5) stanowisko transformatorów potrzeb własnych oraz urządzeń kompensujących, w ilości do 8 szt., o maksymalnej powierzchni zabudowy – 50,0 m<sup>2</sup> każde;
  - 6) stanowisko transformatorowe, w ilości do 3 szt., o maksymalnej powierzchni zabudowy – 300,0 m<sup>2</sup> każde;
  - 7) obiekty techniczne na potrzeby aparatury sterującej i opomiarowania, w ilości do 3 szt., o maksymalnej powierzchni zabudowy – 550,0 m<sup>2</sup> każde;

- 8) dopuszcza się umieszczenie transformatorów i/lub inwerterów centralnych w obiekcie technicznym (bez przekroczenia jego wymiarów);
- 9) magazyny energii, w ilości do – 100 szt., o maksymalnej powierzchni zabudowy – 25,0 m<sup>2</sup> każdy;
- 10) falowniki, w maksymalnej ilości – 250 szt.;
- 11) maksymalna moc pojedynczego falownika – 1 000 kW;
- 12) przyziemny zbiornik na wody opadowe, o maksymalnej powierzchni – 10,0 m<sup>2</sup>;
- 13) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 14) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 15) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – maksymalna 0,1, minimalna 0,01;
- 16) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 96%;
- 17) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 50,0 m;
- 18) maksymalna wysokość zabudowy – 25,0 m;
- 19) maksymalna wysokość instalacji i urządzeń fotowoltaicznych – 5,0 m;
- 20) 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;
- 21) niezbędna infrastruktura towarzysząca: przewody elektryczne, przewody i instalacje sterujące, obiekty szaf elektroenergetycznych przy rzędach paneli, obiekty i urządzenia budowlane towarzyszące tj. ogrodzenie, droga dojazdowa, drogi wewnętrzne, plac manewrowo-postojowy, chodniki, opaski wokół technicznego obiektu budowlanego, bariery IR/foto, czujniki, maszty monitoringu, obudowy klimatyczne, aparatura przyłączeniowa, instalacja kanalizacji deszczowej, napowietrzna rozdzielnia 110 kV w układzie szynowym (z rezerwą na przyszłą rozbudowę), kanalizacja kablowa oraz rury przepustowe, instalacja uziemiająca, instalacja ochrony odgromowej z masztami odgromowymi, system oświetlania i system ochrony technicznej, mikroniwelacja terenu, a także pozostała niezbędna infrastruktura towarzysząca;
- 22) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 4%;
- 23) liczba miejsc do parkowania – nie ustala się.

*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