

WÓJT GMINY WAGANIEC
BD.6730.34.19.2026

DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4, art. 59 ust. 1 i 2a, 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 09 marca 2026 r.
(data wpływu do Urzędu Gminy Waganiec 11.03.2026 r.)
zmienionego w dniu 19.03.2026 r. (data wpływu 24.03.2026 r.)



(adres w aktach sprawy)

reprezentowanego przez pełnomocnika
prowadzącego działalność gospodarczą



(adres w aktach sprawy)

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Stary Zbrachlin” o mocy do 75 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w gminie Waganiec, powiat aleksandrowski, województwo kujawsko-pomorskie na części działek o nr ewid.: 23/14, 34/10, 35/5, 101/1, 103, 118/1, 131/3 obręb Śliwkowo oraz 42/1, 49/3, 50/3, 51/1, 51/2, 55/1, 57/1, 57/3, 58/5, 59/4, 64/4, 65, 68, 69, 70/1, 73/1, 79/1 obręb Stary Zbrachlin.

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Stary Zbrachlin” o mocy do 75 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w gminie Waganiec, powiat aleksandrowski, województwo kujawsko-pomorskie na części działek o nr ewid.: 23/14, 34/10, 35/5, 101/1, 103, 118/1, 131/3 obręb Śliwkowo oraz 42/1, 49/3, 50/3, 51/1, 51/2, 55/1, 57/1, 57/3, 58/5, 59/4, 64/4, 65, 68, 69, 70/1, 73/1, 79/1 obręb Stary Zbrachlin.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) Rodzaj zabudowy – instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.
- 2) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – budowa farmy fotowoltaicznej „Stary Zbrachlin” o mocy do 75 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Przedmiotową inwestycję należy projektować w sposób określony w przepisach techniczno-budowlanych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. z 2026 r. poz. 524), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków

technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 1225 z późn. zm.).

- 2) Zaleca się aby Inwestor przed rozpoczęciem prac projektowych wykonał badania techniczne podłoża gruntowego w celu indywidualnego określenia warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463) w kontekście planowanego zamierzenia inwestycyjnego.
- 3) Uzyskać wynikające z przepisów szczególnych wymagane zezwolenia i uzgodnienia projektu budowlanego.
- 4) Zakres i charakterystyczne parametry planowanej inwestycji – budowa instalacji fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą:
 - a) powierzchnia podlegająca przekształceniu - powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji planowanego przedsięwzięcia – do 800 000 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy – od 40.000 m² do 48 000 m²,
 - c) montaż zespołu paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 75 MW:
 - powierzchnia – od 400 500 m² do 431 250 m²,
 - wysokość paneli na konstrukcjach wsporczych – od 3,5 m do 4,5 m,
 - ilość paneli – do 150.000 sztuk,
 - d) budowa stacji transformatorowych w ilości 75 sztuk o łącznej powierzchni zabudowy do 1800 m², o następujących parametrach każdej z nich:
 - powierzchnia zabudowy – 15-24 m²,
 - długość od 5,0 m do 6,0 m
 - szerokość – od 3,0 m do 4,0 m,
 - wysokość – od 2,5 m do 3,0 m,
 - e) główny punkt odbioru (GPO) – w tym budynek stacji transformatorowej do wysokości maksymalnej 4,0 m, transformator o wysokości do 8,0 m, bramki kablowe o wysokości do 10,0 m, maszt odgromowy o wysokości do 25 m o następujących parametrach:
 - powierzchnia zabudowy – 1600-2500 m²,
 - długość – od 40,0 m do 50,0 m,
 - szerokość – od 40,0 m do 50,0 m,
 - wysokość – od 20,0 m do 25,0 m,
 - f) kontener stacji technicznej o następujących parametrach:
 - powierzchnia zabudowy – 32-50 m²,
 - kubatura – 128-250 m³,
 - długość – od 8,0 m do 10,0 m
 - szerokość – od 4,0 m do 5,0 m,
 - wysokość – od 4,0 m do 5,0 m
 - g) kontener magazynowy energii z PSC (Power Conversion System) w ilości do 75 sztuk o łącznej powierzchni do 4 500 m² o następujących parametrach każdego z nich:
 - powierzchnia – 21-60 m²,
 - kubatura – 52,5-240 m³,
 - długość – od 7,0 m do 15,0 m,
 - szerokość – od 3,0 m do 4,0 m,
 - wysokość – od 2,5 m do 4,0 m,
 - h) pozostałe elementy infrastruktury i wyposażenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania planowanej inwestycji;
 - i) inwestycję realizować zgodnie warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej Energa-Operator S.A. Oddział w Toruniu.
- 5) Nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym.
- 6) Obiekt na działce budowlanej sytuować od granicy z sąsiednią działką zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) Teren planowanego zamierzenia inwestycyjnego położony jest poza obszarami chronionymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).
- 2) Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 54a lit b) 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.), „zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli większej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”, a zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b) ww. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r.: „zabudowa przemysłowa lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy większej niż 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a” zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
Wnioskowane przedsięwzięcie polegające na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 75 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz 75 kontenerowych magazynów energii, planowane do realizacji poza obszarami cennymi przyrodniczo, o powierzchni zabudowy panelami fotowoltaicznymi oraz magazynami energii o powierzchni podlegającej przekształceniu do 80 ha (powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji planowanego przedsięwzięcia) zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
W związku z powyższym dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego przeprowadzona została ocena oddziaływania na środowisko zakończona decyzją znak: RŚ.6220.12.22.2023 Wójta Gminy Waganiec z dnia 19.01.2026 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie farmy fotowoltaicznej Stary Zbrachlin wraz z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie ewidencyjnym Śliwkowo i Stary Zbrachlin, gmina Waganiec, powiat aleksandrowski, województwo kujawsko-pomorskie.
Przestrzegać ustaleń zawartych w orzeczeniu ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w tym między innymi:
 - a) wprowadzić nasadzenia krzewów wzdłuż ogrodzenia inwestycji (zielone linie). Do nasadzeń stosować rodzime gatunki krzewów, np. jałowiec pospolity, dereń świdwa, bez czarny, tarnina, głóg, szalkak pospolity, trzmielina, kruszyna pospolita, leszczyna pospolita, czerecha zwyczajna, głóg jednoszyjkowy, bez koralowy, kalina koralowa, berberys zwyczajny. Ewentualne przycinanie krzewów prowadzić poza okresem lęgowym ptaków przypadającym w terminie od 1 marca do 31 sierpnia lub w dowolnym terenie po potwierdzeniu maksymalnie na 2 dni przed przycięciem przez specjalistę przyrodnika braku aktywnych lęgów ptaków oraz rozrodu zwierząt w obrębie krzewów przeznaczonych do przycięcia,
 - b) nie wprowadzać oświetlenia stałego farmy fotowoltaicznej. Dopuszcza się zastosowanie oświetlenia włączanego tylko w przypadku detekcji ruchu, z wykorzystaniem źródła światła o niskiej emisji promieniowania UV (np. LED) oraz lampami skierowanymi w dół,
 - c) w celu umożliwienia przemieszczania się małych zwierząt, w tym płazów przez teren farmy, zastosować ogrodzenie z pozostawieniem minimum 15 cm wolnej przestrzeni od poziomu gruntu.
- 3) Przy realizacji planowanego przedsięwzięcia winny decydować względy technologiczne, branżowe szczegółowe przepisy: sanitarne, ochrony środowiska i prawa budowlanego, a także wszelkie wymogi wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia mieszkańców.
- 4) Ustala się przeprowadzenie i wykonanie zamierzenia w sposób zapewniający ograniczenie jego oddziaływania na środowisko, w tym zachować ochronę walorów krajobrazowych - art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.).
- 5) W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska).
- 6) Panele fotowoltaiczne technicznie będą znajdować się nad gruntem, to ich instalacja nie będzie wpływać na naturalną roślinność i retencję wód opadowych na terenie inwestycji, z wyjątkiem powierzchni zajętej przez m.in. konstrukcje wsporcze na poziomie gruntu, posadowione na gruncie urządzenia, takie jak transformatory oraz trwale utwardzone drogi. Zatem powierzchnię nieutwardzoną pod panelami można wliczyć do powierzchni biologicznie czynnej.

- 7) Ustala się zminimalizowanie oddziaływania inwestycji na środowisko w czasie realizacji inwestycji, poprzez następujące rozwiązania chroniące środowisko:
- utrzymanie porządku na terenie realizacji inwestycji,
 - zachowanie środków ostrożności przeciwdziałających dostaniu zanieczyszczeń do środowiska gruntowego,
 - użytkowanie wszystkich odpadów powstających w czasie realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 8) Działki o nr ewidencyjnych: 23/14, 34/10, 35/5, 101/1, 103, 118/1, 131/3 obręb Śliwkowo oraz 42/1, 49/3, 50/3, 51/1, 51/2, 55/1, 57/1, 57/3, 58/5, 59/4, 64/4, 65, 68, 69, 70/1, 73/1, 79/1 obręb Stary Zbrachlin, zgodnie z informacjami o działkach z dnia 15.10.2025 r. stanowią:
- obwód Śliwkowo:
- dz. nr 23/14 – łąki trwałe ŁV, nieużytki N, pastwiska trwałe PsV, grunty orne RIVa, RV, RVI, grunty pod wodami W-ŁV, W-RV
 - dz. nr 34/10 – grunty orne RV, RVI, grunty pod wodami W-RV
 - dz. nr 35/5 – grunty zadrzewione i zakrzewione Lzr-RIVa, grunty orne RIIIb, RIVa, RIVb, RV, RVI, grunty pod wodami W-RV
 - dz. nr 101/1 – lasy LsIV, łąki trwałe ŁV, grunty orne RIIIa, RIIIb, RIVa, RIVb, RV, łąki pod wodami W-ŁV
 - dz. nr 103 – grunty orne RIIIb, RIVa
 - dz. nr 118/1 – grunty orne RIVa, RIVb, RV, grunty pod wodami W-RIVb, W-RV
 - dz. nr 131/3 – łąki trwałe ŁV, nieużytki N, grunty orne RIIIb, RIVa, RV, grunty pod wodami W-ŁV, W-RV
- obwód Stary Zbrachlin:
- dz. nr 42/1 – lasy LsIV, pastwiska trwałe PsV, grunty orne RIVa, RIVb, RV, grunty pod wodami W-RIVb i W-RV
 - dz. nr 49/3 – lasy LsIV, LsV, zadrzewienia i zakrzewienia Łzr-ŁV, Lzr-PsV, Lzr-RV, łąki trwałe ŁV, nieużytki N, pastwiska trwałe PsV, grunty orne RV, RVI, grunty pod wodami W-PsV, W-RV
 - dz. nr 50/3 – grunty orne RIVb, RV, RVI
 - dz. nr 51/1 – grunty orne RV, RVI
 - dz. nr 51/2 – grunty orne RIVa, RIVb, RV
 - dz. nr 55/1 – inne tereny zabudowane Bi, droga dr, nieużytki N, pastwiska trwałe PsV, grunty orne RIVa, RIVb, RV, grunty pod wodami W-RIVb
 - dz. nr 57/1 – inne tereny zabudowane Bi, grunty rolne zabudowane Br-RV, droga dr, grunty orne RIVa, RIVb, RV
 - dz. nr 57/3 – grunty orne RIVb, RV, grunty pod wodami W-RIVb
 - dz. nr 58/5 – grunty orne RIVa, RIVb, RV
 - dz. nr 59/4 – grunty orne RIVb, RV
 - dz. nr 64/4 – grunty orne RIVb, RV
 - dz. nr 65 – inne tereny zabudowane Bi, droga dr, grunty orne RIVa, RIVb
 - dz. nr 68 – lasy LsIV, grunty orne RIVa, RIVb, Rv, RVI
 - dz. nr 69 – grunty orne RIVb, RV
 - dz. nr 70/1 – grunty orne RIVb, RV
 - dz. nr 73/1 – grunty orne RIVb, RV, RVI
 - dz. nr 79/1 – nieużytki N, pastwiska trwałe PsV, grunty orne RV, grunty pod wodami W-PsV, W-RV,
- a) planowana inwestycja będzie realizowana na części działek objętych wnioskiem, na gruntach ornych klasy VI, V, VIb i IVa, poza terenem lasu, gruntów ornych klasy RIIIa i RIIIb, gruntami pod wodami oraz gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi (do 80 ha). Zgodnie z art. 64b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje nowy ogólnopolski wzór formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy. W punkcie 7.2 tego wniosku istnieje możliwość określenia czy wnioskowany teren inwestycji obejmuje całość działki czy jedynie jej część. Ustawodawca dopuszcza możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla części działki, jeśli istnieje możliwość graficznego przedstawienia wnioskowanego terenu. Inwestor we wniosku wskazał, że planowana inwestycja realizowana będzie na części działki objętej wnioskiem oraz dołączył załącznik graficzny z jednoznacznie wyodrębnionym terenem, na którym planowana jest realizacja planowanej elektrowni fotowoltaicznej,

- b) teren lokalizacji inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) Na terenie działki objętej wnioskiem poza terenem planowanej inwestycji, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne. W przypadku odkrycia na terenie objętym decyzją, w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy: 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta) – art. 32 ust. 1 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 z późn. zm.).

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji

- 1) Zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt. 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 2 „dostęp do drogi publicznej”, nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii.
- 2) Planowana inwestycja posiada dojazd do dróg publicznych i wewnętrznych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
- 2) Ścieki socjalno-bytowe – nie dotyczy.
- 3) Odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni ogniw fotowoltaicznych powierzchniowo na tereny nieutwardzone działki inwestora.
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną – na czas realizacji planowanej inwestycji – na warunkach gestora sieci.
- 5) Przyłączenie przedsięwzięcia do sieci elektroenergetycznej i urządzeń na warunkach określonych przez gestora sieci w umowie przyłączeniowej na etapie realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego (zgodnie art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne – Dz. U. z 2026 r. poz. 43 z późn. zm.), warunkiem uzyskania warunków przyłączenia jest dołączenie do wniosku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla nieruchomości określonej we wniosku, jeśli jest ona wymagana na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 6) Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.
- 7) Gospodarka odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.
- 8) Od istniejących mediów infrastruktury technicznej zachować normatywne odległości, a w przypadku ewentualnych kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, dopuszcza się przebudowę poza teren inwestycji za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

- 1) Należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
- a) dostępu do drogi publicznej,
 - b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - c) dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 2) Projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja.
- 3) Inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno- gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 114 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.).

- 4) Spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.

8. Ustalenia dotyczące ochrony terenów budowlanych na terenach górniczych

- 1) Nie dotyczy

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji

- 1) Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

1. Wnioskiem z dnia 11 marca 2026 roku (data wpływu do Urzędu Gminy w Wagańcu 11.03.2026 r.) [redacted] wystąpiło do Wójta Gminy Waganiec o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Stary Zbrachlin” o mocy do 75 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w gminie Waganiec, powiat aleksandrowski, województwo kujawsko-pomorskie na części działek o nr ewid.: 23/14, 34/10, 35/5, 101/1, 103, 118/1, 131/3 obręb Śliwkowo oraz 42/1, 49/3, 50/3, 51/1, 51/2, 55/1, 57/1, 57/3, 58/5, 59/4, 64/4, 65, 68, 69, 70/1, 73/1, 79/1 obręb Stary Zbrachlin.
2. Zamierzone przedsięwzięcie jakim jest - budowa farmy fotowoltaicznej będzie polegało na montażu paneli fotowoltaicznych, w ilości wynikającej z uzyskania wielkości mocy nominalnej, w zależności od przyjętej mocy znamionowej pojedynczego panelu jak i dostępnego obszaru terenu, który określono na załączniku graficznym.
3. Teren biologicznie czynny to teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych - § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Za powierzchnię zabudowy dla fotowoltaiki naziemnej należy uznać powierzchnię rzutu paneli fotowoltaicznych wyznaczaną po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli, oraz powierzchnię zajmowaną przez infrastrukturę towarzyszącą stanowiącą obiekty budowlane, jak np. drogi - zob. definicję zawartą w § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Jako że panele fotowoltaiczne technicznie będą znajdować się nad gruntem, to ich instalacja nie będzie wpływać na naturalną roślinność i retencję wód opadowych na terenie inwestycji, z wyjątkiem powierzchni zajętej przez m.in. konstrukcje wsporcze na poziomie gruntu, posadowione na gruncie urządzenia, takie jak transformatory oraz trwale utwardzone drogi. Zatem powierzchnię nieutwardzoną pod panelami można wliczyć do powierzchni biologicznie czynnej.
4. Realizacja inwestycji obejmującej instalację odnawialnego źródła energii na użytkach rolnych co do zasady jest uzależniona od postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na terenie danej gminy. Należy jednak zaznaczyć, że nie każda taka instalacja musi być ujęta w planie miejscowym – decydują o tym klasa gruntu rolnego, moc zainstalowanej elektrycznej instalacji OZE oraz fakt wykorzystywania gruntu do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej.

Zgodnie z art. 14 ust. 6a pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) - „*Zmiana zagospodarowania terenu, dotycząca: 2) niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii lokalizowanych: a) na użytkach rolnych klasy I–III i gruntach leśnych, b) na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej, c) na gruntach innych niż wskazane w lit. a i b, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW – następuje na podstawie planu miejscowego*”.

Istotne znaczenie ma w tym przypadku art. 58 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) – „Do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 14 ust. 6a pkt 2) ustawy zmienianej w art. 1, może nastąpić również na podstawie decyzji o warunkach zabudowy”.

Ponadto, na mocy art. 65 ust. 1 ustawy z 7.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw *studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.*

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że w okresie przejściowym, czyli przed uchwaleniem planu ogólnego i w czasie obowiązywania studium (jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r.), możliwe jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla elektrowni fotowoltaicznej o mocy powyżej 1 MW, planowanej na gruntach rolnych klas IV, V i VI.

5. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 54a lit b) 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.), „zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli większej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”, a zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b) ww. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r.: „zabudowa przemysłowa lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy większej niż 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a” zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Wnioskowane przedsięwzięcie polegające na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 75 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz 75 kontenerowych magazynów energii, planowane do realizacji poza obszarami cennymi przyrodniczo, o powierzchni zabudowy panelami fotowoltaicznymi oraz magazynami energii o powierzchni podlegającej przekształceniu do 80 ha (powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji planowanego przedsięwzięcia) nie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W związku z powyższym dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego przeprowadzona została ocena oddziaływania na środowisko zakończona decyzją znak: RŚ.6220.12.22.2023 Wójta Gminy Waganiec z dnia 19.01.2026 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie farmy fotowoltaicznej Stary Zbrachlin wraz z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie ewidencyjnym Śliwkowo i Stary Zbrachlin, gmina Waganiec, powiat aleksandrowski, województwo kujawsko-pomorskie.

6. Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność z końcem 2002 roku. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
7. Zgodnie z art. 59 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
8. Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego organ I instancji wszczął postępowanie o czym zawiadomił strony: pismem znak: BD.6730.34.1.2026 z dnia 24.03.2026 r. umożliwiając zapoznanie się z aktami sprawy, jednocześnie zgodnie z art. 49 Kpa informując strony postępowania o fakcie, iż kolejne zawiadomienia stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej dotyczących toczącego się postępowania będą podawane do publicznej wiadomości poprzez ich zamieszczenie na tablicy ogłoszeń sołectw: Śliwkowo, Stary Zbrachlin, Siutkowo, Zbrachlin, tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Waganiec, Urzędu Gminy Lubanie, tablicy ogłoszeń sołectwa Przywieczerzyn i Siutkówiek, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Waganiec i Urzędu Gminy Lubanie.
9. Działki objęte wnioskiem o nr ewidencyjnych: 23/14, 34/10, 35/5, 101/1, 103, 118/1, 131/3 obręb Śliwkowo oraz 42/1, 49/3, 50/3, 51/1, 51/2, 55/1, 57/1, 57/3, 58/5, 59/4, 64/4, 65, 68, 69, 70/1, 73/1, 79/1 obręb Stary Zbrachlin zgodnie z informacjami o działkach z dnia 16.03.2026 r. stanowią własność: [REDACTED]
10. Stosownie do art. 6 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich a także do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych tzn. każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy (przy braku miejscowego planu – tak jak w tym przypadku).

11. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia określonych w nim warunków tj.:

- a) 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;
- b) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- d) 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;
- e) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- f) 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, 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.

12. Na podstawie art. 61 ust. 3 pkt 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii.

W rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii – „instalacja odnawialnego źródła energii to 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, 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”.

Wnioski z przeprowadzonej analizy:

Warunek 1 – „**Dobre sąsiedztwo**” – zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy możliwość spełnienia warunku aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, była 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

– **nie wymaga spełnienia**

Planowana inwestycja należy do instalacji odnawialnego źródła energii, w związku z tym, na podstawie art. 61 ust. 3 pkt 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie stosuje się w jej przypadku przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1

Zakres planowanej inwestycji nie wymaga określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Warunek 2 – „**Dostęp do drogi publicznej**” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy – **nie wymaga spełnienia**

Planowana inwestycja należy do instalacji odnawialnego źródła energii, w związku z tym, na podstawie art. 61 ust. 3 pkt 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie stosuje się w jej przypadku przepisu art. 61 ust. 1 pkt 2

Działki objęte wnioskiem posiadają dostęp do dróg wewnętrznych i publicznych.

Warunek 3 – „**Wystarczające uzbrojenie terenu**” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy – **spełniony**

Istnieje możliwość uzbrojenia terenu inwestycji w energię elektryczną. Zakres planowanej inwestycji nie wymaga wyposażenia w pozostałe media infrastruktury technicznej.

Warunek 4 – „**Odrolnienie lub odlesienie**” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy – **spełniony**

Teren lokalizacji inwestycji, w liniach rozgraniczenia zgodnie z załącznikiem graficznym, spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Warunek 5 – „**Zgodność z przepisami odrębnymi**” zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy – **spełniony**.

- a) rozporządzeniem 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.) - wnioskowane przedsięwzięcie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z powyższym dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego przeprowadzona została ocena oddziaływania na środowisko;
- b) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) – planowana inwestycja nie narusza przepisów tej ustawy;
- c) ustawą 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) – dla planowanej inwestycji przeprowadzone zostało postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko;
- d) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.) – planowana inwestycja położona jest poza obszarami chronionymi w rozumieniu ww. ustawy,
- e) ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 889 z późn. zm.) – na podstawie art. 61 ust. 3 pkt. 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii;
- f) ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 82 z późn. zm.) – teren planowanej inwestycji, w liniach rozgraniczenia zgodnie z załącznikiem graficznym, nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- g) ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.) – planowana inwestycja położona jest poza obszarami chronionymi w rozumieniu ww. ustawy,
- h) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jedn. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.) – zgodność, teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Warunek 6 - „**Odległość od energetycznych sieci przesyłowych**” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy – **spełniony**.

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, 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 wyniku analizy wniosku inwestora stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie polegające na budowie farmy fotowoltaicznej „Stary Zbrachlin” o mocy do 75 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w gminie Waganiec, powiat aleksandrowski, województwo kujawsko-pomorskie na części działek o nr ewid.: 23/14, 34/10, 35/5, 101/1, 103, 118/1, 131/3 obręb Śliwkowo oraz 42/1, 49/3, 50/3, 51/1, 51/2, 55/1, 57/1, 57/3, 58/5, 59/4, 64/4, 65, 68, 69, 70/1, 73/1, 79/1 obręb Stary Zbrachlin, spełnia warunki zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10. W orzeczeniu wydanej decyzji zawarto warunek nakładający obowiązek projektowania obiektu zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz przepisami szczególnymi. W tym pojęciu zawierają się również przepisy wykonawcze do tej ustawy – Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).

11. Decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach prawa budowlanego.
12. Projekt decyzji został sporządzony przez osobę, która nabyła uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na terenie Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).
13. W trakcie toczącego się postępowania od Wójta Gminy wpłynęły następujące uwagi / sprzeciwy:

a) w dniu 09 kwietnia 2026 r. od [REDAKTOWANE] Wnoszący sprzeciw uważają między innymi, że:

- przeznaczenie tak dużego obszaru pod farmę fotowoltaiczną spowoduje zmianę jakości życia na sąsiednich działkach,. Do tej pory spokojna, przestronna, piękna okolica zamieni się w znaczący sposób. Pojawia się ogromne ilości paneli, urządzenia do gromadzenia, przetwarzania i przesyłania prądu oraz ogrodzenia z drutem kolczastym. Jest to znaczne zeszpecenie tego miejsca, wpływające destrukcyjnie na samopoczucie. Kamery przemysłowe planowane na terenie inwestycji pozbawia poczucia swobody oraz będą rejestrowały wizerunki osób przebywających na naszej działce - na co nie wyrażamy zgody. Obawiamy się, że przebywanie na ich działce będzie przypominało życie w obozie,
- promieniowanie elektromagnetyczne, hałas urządzeń przetwarzających prąd, wibracje a także wytwarzanie ciepła - to czynniki, które ogólnie niekorzystnie wpływają na zdrowie człowieka
- farma fotowoltaiczna może zagrażać nie tylko ich rodzinie ale również otoczeniu i środowisku naturalnemu;
- planowana inwestycja, która ma powstać w sąsiedztwie budzi niepokój i rodzi wiele pytań, narusza zasady ładu przestrzennego oraz zasady dobrego sąsiedztwa.

b) w dniu 10.04.20206 r. od [REDAKTOWANE] oraz w dniu 8.04.20206 r. od Pani [REDAKTOWANE] takiej samej treści. Wnoszące sprzeciw obawiają się o własne zdrowie i uważają między innymi, że:

- wytwarzane pole elektromagnetyczne może przyczyniać się do chorób układu nerwowego, sercowonaczyniowego, odpornościowego, bólów głowy, zaburzeń pamięci, kłopotów z koncentracją. Nie bez znaczenia dla kondycji psychicznej będzie konieczność codziennego oglądania 2,5 metrowego ogrodzenia z rzędami drutu kolczastego. Nie zgadzam się również na monitoring wizyjny, który może obejmować zasięgiem moją działkę, ograniczając tym samym poczucie swobody we własnym domu, przyczyniając się do nieustannie odczuwanego stresu. Jako uciążliwy postrzegam także montaż oświetlenia, które niekontrolowanym uruchamianiem będzie zakłócało spokój nocnego wypoczynku;
- zwiększony poziom hałasu i wibracji oraz uciążliwości wynikające z odbicia promieni słonecznych od paneli może mieć istotny wpływ na zdrowie i codzienne funkcjonowanie
- budowa tak ogromnej instalacji (zabezpieczenie terenu ogrodzeniem) w sposób znaczący przyczyni się do degradacji środowiska naturalnego, wpływając negatywnie na rozwój flory i fauny, a wytwarzane ciepło będzie skutkowało osuszaniem przylegających terenów i wpłynie na obniżenie poziomu wód gruntowych,
- teren pokryty panelami fotowoltaicznymi i wystającymi ponad nie kontenerami transformacyjnymi zniszczy piękno krajobrazu i przyczyni się do obniżenia wartości okolicznych działek i domów.

W odpowiedzi na wniesione sprzeciwy i uwagi wyjaśniam, że decyzja o warunkach zabudowy nie zależy od uznania organu, tylko jest decyzją związaną (por. np. wyrok NSA z 11 czerwca 2014 r., sygn. akt II OSK 101/13, publ. w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

- decyzja o warunkach zabudowy jest pierwszym etapem inwestycji. Ma ona odpowiedzieć na pytanie, czy na danym terenie dopuszczalna jest zabudowa określonego rodzaju, a więc czy zamierzenie jest zgodne z przepisami szczególnymi. W decyzji tej określa się podstawowe parametry dotyczące zagospodarowania terenu, które podlegają dalszym szczegółowym ustaleniom w postępowaniu poprzedzającym wydanie pozwolenia

na budowę unormowanym w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane oraz przepisach ustaw odrębnych i aktach wykonawczych,

- realizacja inwestycji przebiega w dwóch następujących po sobie etapach, w dwóch różnych postępowaniach toczących się przed różnymi organami. Dopiero w postępowaniu następującym po wydaniu decyzji o warunkach zabudowy - dotyczącym zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, organ architektoniczno-budowlany ustala szczegóły techniczne dotyczące planowanej inwestycji (w tym usytuowanie zabudowy na działce) i ocenia, czy w świetle przepisów prawa budowlanego i przepisów wykonawczych do tego prawa możliwe jest udzielenie pozwolenia na budowę,
- decyzja o warunkach zabudowy rozstrzyga tylko o dopuszczalności realizacji określonego rodzaju inwestycji na danym terenie w świetle zachowania ładu przestrzennego (wyrok NSA z 15 lipca 2025 r., sygn. akt II OSK 3020/24, LEX nr 3896406).

Ponadto należy podkreślić, że dla planowanego zamierzenia przeprowadzona została ocena oddziaływania na środowisko, w ramach której Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowieniem znak: WOOi422123.2025.PS1.6 z dnia 09 września 2025 r, uzgodnił realizację przedsięwzięcia.pn.: „Budowa farmy fotowoltaicznej Stary Zbrachlin wraz z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie ewidencyjnym Śliwkowo i Stary Zbrachlin, gmina Waganiec, powiat aleksandrowski, województwo kujawsko-pomorskie. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu (opinia GD.ZZS5.4901.513.2023.WL z dnia 4 grudnia 2023 r.) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Aleksandrowie Kujawskim (opinia NNZ.42.07.33.2023 z dnia 11 grudnia 2023 r.) nie stwierdzili potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego zamierzenia inwestycyjnego na środowisko.

Ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zakończona została decyzją znak: znak: RŚ.6220.12.22.2023 Wójta Gminy Waganiec z dnia 19.01.2026 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie farmy fotowoltaicznej Stary Zbrachlin wraz z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie ewidencyjnym Śliwkowo i Stary Zbrachlin, gmina Waganiec, powiat aleksandrowski, województwo kujawsko-pomorskie. W ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach szczegółowo odniesiono się do podobnych sprzeciwów.

14. Biorąc powyższe pod uwagę **postanowiono ustalić warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.**

U z g o d n i e n i a

1. Teren, na którym ma być realizowane planowane zamierzenie inwestycyjne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Waganiec, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 1999 r., Nr 15 poz. 139) nie był przeznaczony na inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w związku z tym nie zachodzi potrzeba uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt. 10a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego.
2. Projekt decyzji został uzgodniony z:
 - a) Starostą Aleksandrowskim - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (w związku z wykorzystywaniem na cele rolne części terenu przeznaczonego pod planowane zamierzenie inwestycyjne) – uzgodniono milcząco,
 - b) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku, Zarząd Zlewni w Toruniu, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy (w związku z wykorzystaniem na cele rolne części terenu przeznaczonego pod planowane zamierzenie inwestycyjne) – postanowienie znak GR.ZPU.523.2727.2026 z dnia 27.05.2026 roku,
 - c) Zarządem Dróg Powiatowych w Aleksandrowie Kujawskim - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (w związku z wykorzystywaniem na cele rolne części terenu przeznaczonego pod planowane zamierzenie inwestycyjne) – uzgodniono milcząco,
 - d) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Aleksandrowie Kujawskim – w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postanowienie – uzgodniono milcząco.

3. Projekt decyzji nie wymaga uzgodnień w zakresie pozostałych organów wymienionych w art. 53 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania nieruchomością na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy terenu.

Decyzja może być, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Niniejsza decyzja wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna. Wójt Gminy Waganiec może stwierdzić jej wygaśnięcie, jeżeli:

- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
- b) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
- c) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- d) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku, ul. Kilińskiego 2, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Waganiec w terminie czternastu 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, wówczas z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Waganiec oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, że 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.

Informacje dodatkowe

Decyzja określa sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu. Rozpoczęcie wykonywania robót budowlanych może nastąpić dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę lub dokonaniu zgłoszenia budowy właściwemu organowi administracji architektoniczno- budowlanej i spełnieniu pozostałych warunków, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 524).

WÓJT GMINY WAGANIEC

Załączniki:

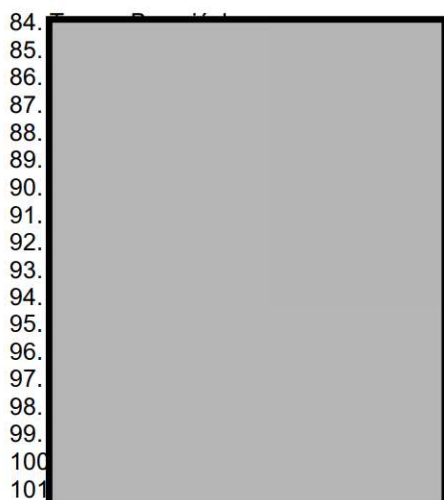
1. Załącznik graficzny do decyzji,
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu złożona z części tekstowej

Otrzymują:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.



17.	
18.	
19.	
20.	
21.	
22.	
23.	
24.	
25.	
26.	
27.	
28.	
29.	
30.	
31.	
32.	
33.	
34.	
35.	
36.	
37.	
38.	
39.	
40.	
41.	
42.	
43.	
44.	
45.	
46.	
47.	
48.	
49.	
50.	
51.	
52.	
53.	
54.	
55.	
56.	
57.	
58.	
59.	
60.	
61.	
62.	
63.	
64.	
65.	
66.	
67.	
68.	
69.	
70.	
71.	
72.	
73.	
74.	
75.	
76.	
77.	
78.	
79.	
80.	
81.	
82.	
83.	



- 84.
- 85.
- 86.
- 87.
- 88.
- 89.
- 90.
- 91.
- 92.
- 93.
- 94.
- 95.
- 96.
- 97.
- 98.
- 99.
- 100.
- 101.
- 102. Starostwo Powiatowe w Aleksandrowie Kujawskim, ul. Słowackiego 8; 87-700 Aleksandrów Kujawski
- 103. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Bydgoszczy, ul. Hetmańska 38;
85-039 Bydgoszcz
- 104. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, ul. Wronia 53; 00-874 Warszawa
- 105. Gmina Waganiec, ul. Dworcowa 11; 87-731 Waganiec
- 106. Starostwo Powiatowe we Włocławku, ul. Cyganka 28, 87-800 Włocławek
- 107. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, ul. Karolkowa 30; 01-207 Warszawa
- 108. Gmina Lubanie, Lubanie 28A; 87-732 Lubanie
- 109. BD- A/a.

(adresy stron postępowania w aktach sprawy)

Do wiadomości:

1. Starosta Aleksandrowski

Projekt decyzji opracowała:

Urbanista - mgr inż. Wiera Kulczyńska

Sporządziła:

Renata Paryś

21.07.2026 r.

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

dla planowanej inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „Stary Zbrachlin” o mocy do 75 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w gminie Waganiec, powiat aleksandrowski, województwo kujawsko-pomorskie na części działek o nr ewid.: 23/14, 34/10, 35/5, 101/1, 103, 118/1, 131/3 obręb Śliwkowo oraz 42/1, 49/3, 50/3, 51/1, 51/2, 55/1, 57/1, 57/3, 58/5, 59/4, 64/4, 65, 68, 69, 70/1, 73/1, 79/1 obręb Stary Zbrachlin.

1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

Analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego opracowano w oparciu o następujące materiały: wniosek inwestora wraz z kopią mapy zasadniczej w skali 1:1000, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Waganiec przyjęte uchwałą Nr VII/46/03 Rady Gminy Waganiec z dnia 10 lipca 2003 r., miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Waganiec, który utracił ważność z końcem 2002 r., informacje o działkach, inne dostępne materiały.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę”.

Obecnie na podstawie art. 61 ust. 3 pkt 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii.

W rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii – „instalacja odnawialnego źródła energii to 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, 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”.

Warunek 1 – „Dobre sąsiedztwo” – zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy

możliwość kontynuacji funkcji i formy zabudowy i tj. spełnienie wymogu aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy (określenie i kontynuację parametrów, cech, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu)

– nie wymaga spełnienia

Na podstawie art. 61 ust. 3 pkt 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii.

Zakres planowanej inwestycji nie wymaga określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

W związku z powyższym dla planowanej inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, możliwa jest realizacja planowanej inwestycji zgodnie z wnioskiem inwestora:

budowa instalacji fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą:

- i) powierzchnia podlegająca przekształceniu - powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji planowanego przedsięwzięcia – do 800 000 m²,
- j) powierzchnia zabudowy – od 40.000 m² do 48 000 m²,
- k) montaż zespołu paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 75 MW:
 - powierzchnia – od 400 500 m² do 431 250 m²,
 - wysokość paneli na konstrukcjach wsporczych – od 3,5 m do 4,5 m,
 - ilość paneli – do 150.000 sztuk,
- l) budowa stacji transformatorowych w ilości 75 sztuk o łącznej powierzchni zabudowy do 1800 m², o następujących parametrach każdej z nich:
 - powierzchnia zabudowy – 15-24 m²,
 - długość od 5,0 m do 6,0 m
 - szerokość – od 3,0 m do 4,0 m,
 - wysokość – od 2,5 m do 3,0 m,
- m) główny punkt odbioru (GPO) – w tym budynek stacji transformatorowej do wysokości maksymalnej 4,0 m, transformator o wysokości do 8,0 m, bramki kablowe o wysokości do 10,0 m, maszt odgromowy o wysokości do 25 m o następujących parametrach:
 - powierzchnia zabudowy – 1600-2500 m²,
 - długość – od 40,0 m do 50,0 m,
 - szerokość – od 40,0 m do 50,0 m,
 - wysokość – od 20,0 m do 25,0 m,
- n) kontener stacji technicznej o następujących parametrach:
 - powierzchnia zabudowy – 32-50 m²,
 - kubatura – 128-250 m³,
 - długość – od 8,0 m do 10,0 m
 - szerokość – od 4,0 m do 5,0 m,
 - wysokość – od 4,0 m do 5,0 m
- o) kontener magazynowy energii z PSC (Power Conversion System) w ilości do 75 sztuk o łącznej powierzchni do 4 500 m² o następujących parametrach każdego z nich:
 - powierzchnia – 21-60 m²,
 - kubatura – 52,5-240 m³,
 - długość – od 7,0 m do 15,0 m,
 - szerokość – od 3,0 m do 4,0 m,
 - wysokość – od 2,5 m do 4,0 m.

Warunek 2 - „Dostęp do drogi publicznej” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy – nie wymaga spełnienia

Na podstawie art. 61 ust. 3 pkt 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii.

Działki objęte wnioskiem posiadają dostęp do dróg publicznych i wewnętrznych.

Warunek 3 – „Wystarczające uzbrojenie terenu” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy – spełniony

- a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
- b) ścieki socjalno-bytowe – nie dotyczy.
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną – na czas realizacji planowanej inwestycji – na warunkach gestora sieci,
- d) przyłączenie przedsięwzięcia do sieci elektroenergetycznej i urządzeń na warunkach określonych przez gestora sieci w umowie przyłączeniowej na etapie realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego (zgodnie art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne – Dz. U. z 2026 r. poz. 43), warunkiem uzyskania warunków przyłączenia jest dołączenie do wniosku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla nieruchomości określonej we wniosku, jeśli jest ona wymagana na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- e) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.
- f) gospodarka odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.

- g) odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni ogniw fotowoltaicznych powierzchniowo na tereny nieutwardzone działki inwestora.

**Warunek 4 – „Odrobnienie i odlesienie” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy
- spełniony**

- a) działki o nr ewidencyjnych: 23/14, 34/10, 35/5, 101/1, 103, 118/1, 131/3 obręb Śliwkowo oraz 42/1, 49/3, 50/3, 51/1, 51/2, 55/1, 57/1, 57/3, 58/5, 59/4, 64/4, 65, 68, 69, 70/1, 73/1, 79/1 obręb Stary Zbrachlin, zgodnie z informacjami o działkach z dnia 15.10.2025 r. stanowią:

obręb Śliwkowo:

- dz. nr 23/14 – łąki trwałe ŁV, nieużytki N, pastwiska trwałe PsV, grunty orne RIVa, RV, RVI, grunty pod wodami W-ŁV, W-RV
- dz. nr 34/10 – grunty orne RV, RVI, grunty pod wodami W-RV
- dz. nr 35/5 – grunty zadrzewione i zakrzewione Lzr-RIVa, grunty orne RIIIb, RIVa, RIVb, RV, RVI, grunty pod wodami W-RV
- dz. nr 101/1 – lasy LsIV, łąki trwałe ŁV, grunty orne RIIIa, RIIIb, RIVa, RIVb, RV, łąki pod wodami W-ŁV
- dz. nr 103 – grunty orne RIIIb, RIVa
- dz. nr 118/1 – grunty orne RIVa, RIVb, RV, grunty pod wodami W-RIVb, W-RV
- dz. nr 131/3 – łąki trwałe ŁV, nieużytki N, grunty orne RIIIb, RIVa, RV, grunty pod wodami W-ŁV, W-RV

obręb Stary Zbrachlin:

- dz. nr 42/1 – lasy LsIV, pastwiska trwałe PsV, grunty orne RIVa, RIVb, RV, grunty pod wodami W-RIVb i W-RV
- dz. nr 49/3 – lasy LsIV, LsV, zadrzewienia i zakrzewienia Łzr-ŁV, Lzr-PsV, Lzr-RV, łąki trwałe ŁV, nieużytki N, pastwiska trwałe PsV, grunty orne RV, RVI, grunty pod wodami W-PsV, W-RV
- dz. nr 50/3 – grunty orne RIVb, RV, RVI
- dz. nr 51/1 – grunty orne RV, RVI
- dz. nr 51/2 – grunty orne RIVa, RIVb, RV
- dz. nr 55/1 – inne tereny zabudowane Bi, droga dr, nieużytki N, pastwiska trwałe PsV, grunty orne RIVa, RIVb, RV, grunty pod wodami W-RIVb
- dz. nr 57/1 – inne tereny zabudowane Bi, grunty rolne zabudowane Br-RV, droga dr, grunty orne RIVa, RIVb, RV
- dz. nr 57/3 – grunty orne RIVb, RV, grunty pod wodami W-RIVb
- dz. nr 58/5 – grunty orne RIVa, RIVb, RV
- dz. nr 59/4 – grunty orne RIVb, RV
- dz. nr 64/4 – grunty orne RIVb, RV
- dz. nr 65 – inne tereny zabudowane Bi, droga dr, grunty orne RIVa, RIVb
- dz. nr 68 – lasy LsIV, grunty orne RIVa, RIVb, Rv, RVI
- dz. nr 69 – grunty orne RIVb, RV
- dz. nr 70/1 – grunty orne RIVb, RV
- dz. nr 73/1 – grunty orne RIVb, RV, RVI
- dz. nr 79/1 – nieużytki N, pastwiska trwałe PsV, grunty orne RV, grunty pod wodami W-PsV, W-RV,

- b) planowana inwestycja będzie realizowana na części działek objętych wnioskiem, na gruntach ornych klasy VI, V, Vlb i IVa, poza terenem lasu, gruntów ornych klasy RIIIa i RIIIb, gruntami pod wodami oraz gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi (do 80 ha) zgodnie z załącznikiem graficznym.

Zgodnie z art. 64b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje nowy ogólnopolski wzór formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy. W punkcie 7.2 tego wniosku istnieje możliwość określenia czy wnioskowany teren inwestycji obejmuje całość działki czy jedynie jej część. Ustawodawca dopuszcza możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla części działki, jeśli istnieje możliwość graficznego przedstawienia wnioskowanego terenu. Inwestor we wniosku wskazał, że planowana inwestycja realizowana będzie na części działki objętej wnioskiem oraz dołączył załącznik graficzny z jednoznacznie wyodrębnionym terenem, na którym planowana jest realizacja planowanej elektrowni fotowoltaicznej,

- c) teren lokalizacji inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Warunek 5 - „Zgodność z przepisami odrębnymi” zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy - **spełniony**

- a) zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 54a lit b) 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.), „zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli większej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”, a zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b) ww. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r.: „zabudowa przemysłowa lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy większej niż 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a” zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Wnioskowane przedsięwzięcie polegające na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 75 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz 75 kontenerowych magazynów energii, planowane do realizacji poza obszarami cennymi przyrodniczo, o powierzchni zabudowy panelami fotowoltaicznymi oraz magazynami energii o powierzchni podlegającej przekształceniu do 80 ha (powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji planowanego przedsięwzięcia) nie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W związku z powyższym dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego przeprowadzona została ocena oddziaływania na środowisko zakończona decyzją znak: RŚ.6220.12.22.2023 Wójta Gminy Waganiec z dnia 19.01.2026 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie farmy fotowoltaicznej Stary Zbrachlin wraz z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie ewidencyjnym Śliwkowo i Stary Zbrachlin, gmina Waganiec, powiat aleksandrowski, województwo kujawsko-pomorskie.

- b) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) – planowana inwestycja nie narusza przepisów tej ustawy;
- c) ustawą 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) – dla planowanej inwestycji przeprowadzone zostało postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko;
- d) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.) – planowana inwestycja położona jest poza obszarami chronionymi w rozumieniu ww. ustawy,
- e) ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 889 z późn. zm.) – na podstawie art. 61 ust. 3 pkt. 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii;
- f) ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 82 z późn. zm.) – teren planowanej inwestycji, w liniach rozgraniczenia zgodnie z załącznikiem graficznym, nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- g) ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.) – planowana inwestycja położona jest poza obszarami chronionymi w rozumieniu ww. ustawy,
- h) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jedn. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.) – zgodność, teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Warunek 6 „Odległość od energetycznych sieci przesyłowych” zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy – **spełniony**

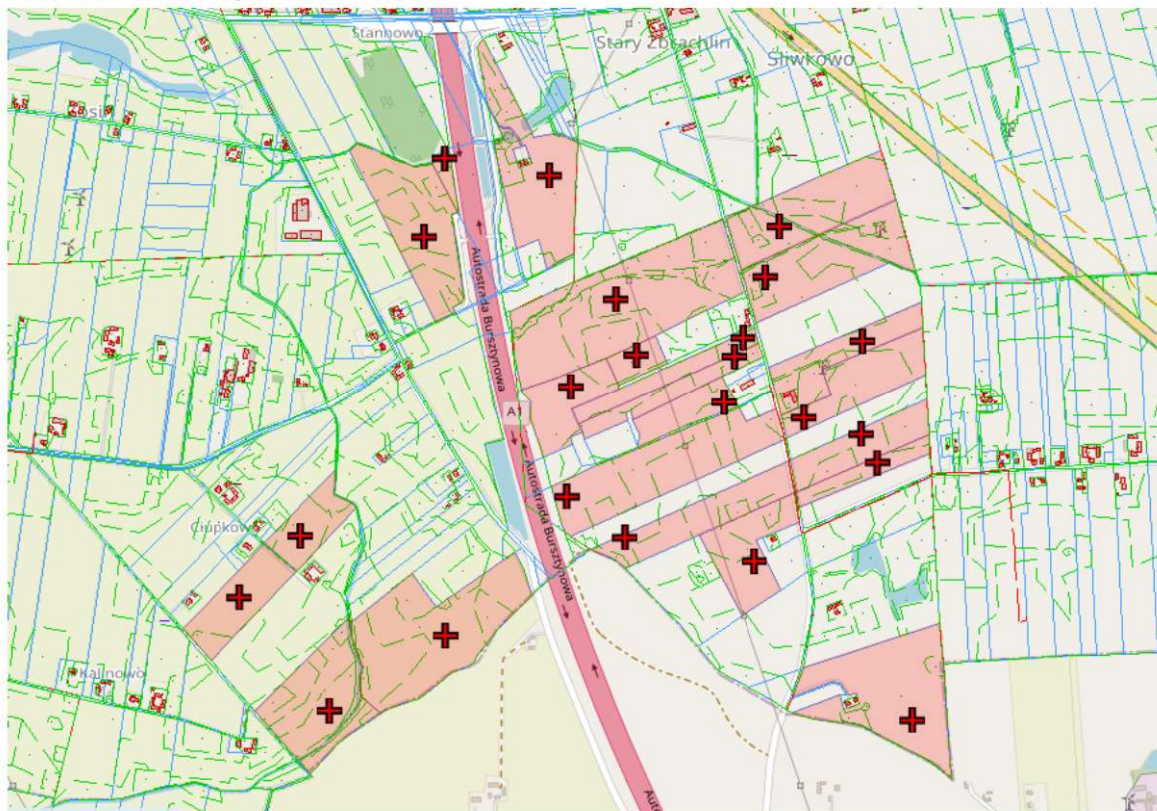
Planowane zamierzenie budowlane położone jest poza obszarem:

- 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, 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”.

2. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja

- 1) Działki objęte wnioskiem o nr ewidencyjnych: 23/14, 34/10, 35/5, 101/1, 103, 118/1, 131/3 obręb Śliwkowo oraz 42/1, 49/3, 50/3, 51/1, 51/2, 55/1, 57/1, 57/3, 58/5, 59/4, 64/4, 65, 68, 69, 70/1, 73/1, 79/1 obręb Stary Zbrachlin zgodnie z informacjami o działkach z dnia 16.03.2026 r. stanowią własność: [REDACTED]
- 2) Działka nr ewid. 57/1 zabudowana jest dwoma budynkami produkcyjnymi, usługowymi i gospodarczymi dla rolnictwa
- 3) Pozostałe działki są niezabudowane.



Działki planowane do zabudwy elektrowniami słonecznymi.

Źródło: [GEOPORTAL 2](#)

- 4) Teren objęty projektem decyzji znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 5) Wg planu, który utracił moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2002 r., na obszarze objętym projektem decyzji o warunkach zabudowy nie planuje się realizacji inwestycji celu publicznego.
- 6) Dla działki objętej wnioskiem nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 7) Realizacja inwestycji obejmującej instalację odnawialnego źródła energii na użytkach rolnych co do zasady jest uzależniona od postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na terenie danej gminy. Należy jednak zaznaczyć, że nie każda taka instalacja musi być ujęta w planie miejscowym – decydują o tym klasa gruntu rolnego, moc zainstalowana elektryczna instalacji OZE oraz fakt wykorzystywania gruntu do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej.

Zgodnie z art. 14 ust. 6a. pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) - „Zmiana zagospodarowania terenu, dotycząca: 2) niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii lokalizowanych: a) na użytkach rolnych klasy I–III i gruntach leśnych, b) na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych

do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej, c) na gruntach innych niż wskazane w lit. a i b, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW – następuje na podstawie planu miejscowego”.

Istotne znaczenie ma w tym przypadku art. 58 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) – „Do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, zmiana zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 14 ust. 6a pkt 2) ustawy zmienianej w art. 1, może nastąpić również na podstawie decyzji o warunkach zabudowy”.

Ponadto, na mocy art. 65 ust. 1 ustawy z 7.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw *studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.*

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że w okresie przejściowym, czyli przed uchwaleniem planu ogólnego i w czasie obowiązywania studium (jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r.), możliwe jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla elektrowni fotowoltaicznej o mocy powyżej 1 MW, planowanej na gruntach rolnych klas IV, V i VI.

Wnioski

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że **zostały spełnione warunki** określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), a zatem dla inwestycji polegającej na **budowie farmy fotowoltaicznej „Stary Zbrachlin” o mocy do 75 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w gminie Waganiec, powiat aleksandrowski, województwo kujawsko-pomorskie na części działek o nr ewid.: 23/14, 34/10, 35/5, 101/1, 103, 118/1, 131/3 obręb Słiwkowo oraz 42/1, 49/3, 50/3, 51/1, 51/2, 55/1, 57/1, 57/3, 58/5, 59/4, 64/4, 65, 68, 69, 70/1, 73/1, 79/1 obręb Stary Zbrachlin, możliwe jest ustalenie warunków zabudowy.**

WÓJT GMINY WAGANIEC

Analizę sporządziła:

Urbanista - mgr inż. Wiera Kulczyńska