

**R.6730.194.2025**

.....  
symbol sprawy

**DECYZJA Nr 194/2025  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2a, 5, 6 i 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego ((tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1691)

**po rozpatrzeniu wniosku:**

ARGALI Real Estate Sp. z o. o. reprezentowanej przez Panią [REDAKTOWANE], w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę instalacji fotowoltaicznej, magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej i technicznej, na terenie części działek ewidencyjnych nr 93/2, 94/2, 141/2, 143/2, 145/4, 1717, 205/2, 205/3, 205/4, 205/5, 205/6, 205/7, 205/8, 205/9, 205/10, 205/11, 205/12, 205/13, 205/14, 205/15, 205/16, 205/17, 205/18, 205/19, 205/20, 205/21, 205/22, 205/23, 205/24, 205/25, 205/26, 205/27, 205/29, 205/31, 193/3, 194/1 położonych w obrębie Chorzele, gmina Chorzele

**po uzgodnieniu:**

- 1) **Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym** – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych
- 2) **Marszałkiem Województwa Mazowieckiego** – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych
- 3) **Starostą Przasnyskim** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami
- 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 – pismo znak: WD.ZPU.523.917.2026
- 5) **Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów leśnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie ZS.224.267.2026
- 6) **Zarządem Dróg Powiatowych** – w odniesieniu do gruntów przyległych do pasa drogowego drogi powiatowej - postanowienie znak: SSIT.446.26.2026
- 7) **Zarządem Dróg Wojewódzkich** – w odniesieniu do gruntów przyległych do pasa drogowego drogi wojewódzkiej - postanowienie znak: U-5.467.434.2026.2.AJS

**USTALAM**

**warunki zabudowy na budowę instalacji fotowoltaicznej, magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej i technicznej, na terenie części działek ewidencyjnych nr 93/2, 94/2, 141/2, 143/2, 145/4, 1717, 205/2, 205/3, 205/4, 205/5, 205/6, 205/7, 205/8, 205/9, 205/10, 205/11, 205/12, 205/13, 205/14, 205/15, 205/16, 205/17, 205/18, 205/19, 205/20, 205/21, 205/22, 205/23, 205/24, 205/25, 205/26, 205/27, 205/29, 205/31, 193/3, 194/1 położonych w obrębie Chorzele, gmina Chorzele, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000**

**OKREŚLAM**

Zgodnie z art. 54 w związku z art. 64 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538):

**1. Rodzaj inwestycji:**

Budowa instalacji fotowoltaicznej, magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej i technicznej.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie:**

**1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) funkcja projektowanego obiektu – instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii – instalacja fotowoltaiczna wraz z magazynami energii oraz stacją elektroenergetyczną WN/SN (GPO);,

- b) funkcja zabudowy – instalacja fotowoltaiczna wraz z magazynami energii oraz stacją elektroenergetyczną WN/SN (GPO),
- c) ustala się parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla projektowanej stacji elektroenergetycznej WN/SN (GPO):
  - szerokość elewacji frontowej – max. 30,0 m,
  - liczba kondygnacji – max. 1 kondygnacja nadziemna (budynek parterowy),
  - wysokość zabudowy – max. 5,0 m,
  - geometria dachu – dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 15<sup>0</sup>,
  - kierunek główny kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – dowolny;
- d) ustala się parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla projektowanej stacji transformatorowej (kompleks inwerter-transformator):
  - powierzchnia – do 100,0 m<sup>2</sup>,
  - długość – do 12,5 m,
  - szerokość – do 8,0 m,
  - wysokość – do 5,0 m,
- e) ustala się docelowe parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla całego terenu objętego inwestycją:
  - powierzchnia terenu inwestycji – do 1 039 004,0 m<sup>2</sup>,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym – w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej (działka ewidencyjna nr 181), w odległości 6,0 m od pasa drogowego gminnej drogi wewnętrznej (działka ewidencyjna nr 349/3), w odległości 12,0 m od granic lasu oraz w odległości 10,0 m od granic działek transportu kolejowego;
  - w ramach inwestycji budowa farmy fotowoltaicznej o powierzchni do 990 000 m<sup>2</sup>,
  - w ramach inwestycji budowa stacji elektroenergetycznej SN/WN GPO wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą o powierzchni do 15 000,0 m<sup>2</sup>,
  - w ramach inwestycji budowa magazynu energii o powierzchni do 15 000,0 m<sup>2</sup>,
- f) obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
- g) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm),
- h) projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych oraz zawierać pozytywne opinie organów opiniujących i uzgadniających,
- i) inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę urządzeń melioracji oraz przestrzegać przepisów Ustawy Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.);

## **2) Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) w dniu 13.11.2025 r. (znak sprawy R.6220.10.2025) Burmistrz Miasta i Gminy Chorzele wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie instalacji fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i techniczną w mieście Chorzele, gmina Chorzele, powiat przasnyski, województwo Mazowieckie”,
- b) planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- c) teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.),
- d) w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.), należy przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Miasta i Gminy Chorzele,

e) przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;

**3) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zapotrzebowanie na energię elektryczną – instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- b) zapotrzebowanie na wodę – przyłącze do sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci – w przypadku braku możliwości zapewnienia zaopatrzenia z sieci wodociągowej w wymaganej ilości dla celów przeciwpożarowych, uwzględnia się alternatywny sposób zapewnienia wody do celów ppoż., tj. budowa zbiornika przeciwpożarowego o wymaganej pojemności zgodnie z wytycznymi ochrony przeciwpożarowej,
- c) sposób odprowadzania ścieków sanitarnych – przyłącze do sieci kanalizacyjnej na warunkach zarządcy sieci lub bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe,
- d) utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy,
- e) sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji lub odprowadzanie do podziemnego zbiornika bezodpływowego,
- f) sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – nie dotyczy,
- g) zapotrzebowanie na energię cieplną – nie dotyczy,
- h) zapotrzebowanie na gaz – nie dotyczy,
- i) zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy,
- j) liczba miejsc parkingowych – nie dotyczy,
- k) obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 614 (działki ewidencyjne nr 181, 193/4, 194/2, 205/30, 205/32) poprzez działki ewidencyjne nr 193/3 (działka w Zarządzie Dróg Powiatowych) i działkę ewidencyjną nr 205/31 (działka stanowiąca własność wnioskodawcy);

**4) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich tj.:
  - dostępu do drogi publicznej,
  - możliwości korzystania z sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby,
- b) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.);

**5) Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

Na terenie objętym inwestycją nie występują tereny górnicze.

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

**UZASADNIENIE**

Dnia 03.12.2025 r. (wniosek uzupełniony dnia 22.12.2025 r.) ARGALI Real Estate Sp. z o. o. reprezentowana przez Panią ██████████ wystąpiła z wnioskiem do Burmistrza Miasta i Gminy Chorzele, w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę instalacji fotowoltaicznej, magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej i technicznej, na terenie części działek ewidencyjnych nr 93/2, 94/2, 141/2, 143/2, 145/4, 1717, 205/2, 205/3, 205/4, 205/5, 205/6, 205/7, 205/8, 205/9, 205/10, 205/11, 205/12, 205/13, 205/14, 205/15, 205/16, 205/17, 205/18, 205/19, 205/20, 205/21, 205/22, 205/23, 205/24, 205/25, 205/26, 205/27, 205/29, 205/31, 193/3, 194/1 położonych w obrębie Chorzele, gmina Chorzele.

Pismem znak: R.6730.194.2025 wezwano Inwestora do usunięcia braków dot. złożonego wniosku w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę instalacji fotowoltaicznej, magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej i technicznej, na terenie części działek ewidencyjnych nr 93/2, 94/2, 141/2, 143/2, 145/4, 1717, 205/2, 205/3, 205/4, 205/5, 205/6, 205/7, 205/8, 205/9, 205/10, 205/11, 205/12, 205/13, 205/14, 205/15, 205/16, 205/17, 205/18, 205/19, 205/20, 205/21, 205/22, 205/23, 205/24, 205/25, 205/26, 205/27, 205/29, 205/31, 193/3, 194/1 położonych w obrębie Chorzele, gmina Chorzele. 17 grudnia 2025 roku do tutejszego urzędu wpłynął wniosek firmy Blacktoft Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o dopuszczenie

Wnioskodawcy do ww. postępowania w charakterze strony. Burmistrz Miasta i Gminy Chorzele wezwał Blacktoft Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością do wykazania istnienia interesu prawnego opartego na konkretnej normie prawa materialnego lub ciężącego obowiązku uzasadniającego udział w postępowaniu w charakterze strony w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. Firma Blacktoft Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością odebrała wezwanie 21 stycznia 2026 r. Odpowiedź na wezwanie wpłynęła do tutejszego urzędu 12 marca 2026 roku. Działka nr 239/15, położona w obrębie Chorzele, gm. Chorzele, będąca własnością firmy Blacktoft Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nie sąsiaduje bezpośrednio z terenem planowanej inwestycji oraz w związku z brakiem wykazania istnienia interesu prawnego opartego na konkretnej normie prawa materialnego lub ciężącego obowiązku uzasadniającego udział w postępowaniu w charakterze strony w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania Organ nie uznał firmy Blacktoft Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością za stronę postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę instalacji fotowoltaicznej, magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej i technicznej, na terenie części działek ewidencyjnych nr 93/2, 94/2, 141/2, 143/2, 145/4, 1717, 205/2, 205/3, 205/4, 205/5, 205/6, 205/7, 205/8, 205/9, 205/10, 205/11, 205/12, 205/13, 205/14, 205/15, 205/16, 205/17, 205/18, 205/19, 205/20, 205/21, 205/22, 205/23, 205/24, 205/25, 205/26, 205/27, 205/29, 205/31, 193/3, 194/1 położonych w obrębie Chorzele, gmina Chorzele. 22 grudnia 2025 roku Inwestor usunął braki formalne dotyczące wniosku w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę instalacji fotowoltaicznej, magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej i technicznej, na terenie części działek ewidencyjnych nr 93/2, 94/2, 141/2, 143/2, 145/4, 1717, 205/2, 205/3, 205/4, 205/5, 205/6, 205/7, 205/8, 205/9, 205/10, 205/11, 205/12, 205/13, 205/14, 205/15, 205/16, 205/17, 205/18, 205/19, 205/20, 205/21, 205/22, 205/23, 205/24, 205/25, 205/26, 205/27, 205/29, 205/31, 193/3, 194/1 położonych w obrębie Chorzele, gmina Chorzele.

Pismem znak: R.6730.194.2025 zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę instalacji fotowoltaicznej, magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej i technicznej, na terenie części działek ewidencyjnych nr 93/2, 94/2, 141/2, 143/2, 145/4, 1717, 205/2, 205/3, 205/4, 205/5, 205/6, 205/7, 205/8, 205/9, 205/10, 205/11, 205/12, 205/13, 205/14, 205/15, 205/16, 205/17, 205/18, 205/19, 205/20, 205/21, 205/22, 205/23, 205/24, 205/25, 205/26, 205/27, 205/29, 205/31, 193/3, 194/1 położonych w obrębie Chorzele, gmina Chorzele. Ponadto poinformowano strony o przysługującym im prawie zapoznania się z materiałami dowodowymi w przedmiotowej sprawie oraz do składania uwag i wniosków. Zgodnie z art. 53 pkt 1c, w nawiązaniu do art. 64 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub niezyskania danych pozwalających na ustalenie adresu właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości w sposób określony w ust. 1b, zawiadomienia dokonuje się w sposób, o którym mowa w art. 49 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1691). W związku z powyższym strony postępowania o wszczęciu postępowania zawiadomiono poprzez obwieszczenie znak: R.6730.194.2025. Wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę instalacji fotowoltaicznej, magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej i technicznej, na terenie części działek ewidencyjnych nr 93/2, 94/2, 141/2, 143/2, 145/4, 1717, 205/2, 205/3, 205/4, 205/5, 205/6, 205/7, 205/8, 205/9, 205/10, 205/11, 205/12, 205/13, 205/14, 205/15, 205/16, 205/17, 205/18, 205/19, 205/20, 205/21, 205/22, 205/23, 205/24, 205/25, 205/26, 205/27, 205/29, 205/31, 193/3, 194/1 położonych w obrębie Chorzele, gmina Chorzele został przesłany do Pana Pawła Góry, w celu przygotowania projektu decyzji. Pismem znak: R.6730.194.2025 Burmistrz Miasta i Gminy Chorzele wystąpił z wnioskiem o uzgodnienie projektu decyzji do: Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, Marszałkiem Województwa Mazowieckiego, jako organem administracji geologicznej, Starostą oraz Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych, Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych, w sprawach ochrony gruntów leśnych, Zarządcą Dróg Powiatowych, w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja przylega do pasa drogowego drogi powiatowej oraz Zarządcą Dróg Wojewódzkich, w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja przylega do pasa drogowego drogi wojewódzkiej.

Regionalny Dyrektor Lasów Państwowych w Olsztynie uzgodnił pozytywnie projekt decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę instalacji fotowoltaicznej, magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej i technicznej, na terenie części działek ewidencyjnych nr 93/2, 94/2, 141/2, 143/2, 145/4, 1717, 205/2, 205/3, 205/4, 205/5, 205/6,

205/7, 205/8, 205/9, 205/10, 205/11, 205/12, 205/13, 205/14, 205/15, 205/16, 205/17, 205/18, 205/19, 205/20, 205/21, 205/22, 205/23, 205/24, 205/25, 205/26, 205/27, 205/29, 205/31, 193/3, 194/1 położonych w obrębie Chorzele, gmina Chorzele postanowieniem znak: ZS.224.267.2026. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie uzgodniło pozytywnie projekt decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę instalacji fotowoltaicznej, magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej i technicznej, na terenie części działek ewidencyjnych nr 93/2, 94/2, 141/2, 143/2, 145/4, 1717, 205/2, 205/3, 205/4, 205/5, 205/6, 205/7, 205/8, 205/9, 205/10, 205/11, 205/12, 205/13, 205/14, 205/15, 205/16, 205/17, 205/18, 205/19, 205/20, 205/21, 205/22, 205/23, 205/24, 205/25, 205/26, 205/27, 205/29, 205/31, 193/3, 194/1 położonych w obrębie Chorzele, gmina Chorzele pismem znak: WD.ZPU.523.917.2026.

Zarząd Województwa Mazowieckiego odmówił uzgodnienia projektu decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę instalacji fotowoltaicznej, magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej i technicznej, na terenie części działek ewidencyjnych nr 93/2, 94/2, 141/2, 143/2, 145/4, 1717, 205/2, 205/3, 205/4, 205/5, 205/6, 205/7, 205/8, 205/9, 205/10, 205/11, 205/12, 205/13, 205/14, 205/15, 205/16, 205/17, 205/18, 205/19, 205/20, 205/21, 205/22, 205/23, 205/24, 205/25, 205/26, 205/27, 205/29, 205/31, 193/3, 194/1 położonych w obrębie Chorzele, gmina Chorzele postanowieniem znak: U-5.467.434.2026.1.AJS. Powiatowy Zarząd Dróg uzgodnił pozytywnie projekt decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę instalacji fotowoltaicznej, magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej i technicznej, na terenie części działek ewidencyjnych nr 93/2, 94/2, 141/2, 143/2, 145/4, 1717, 205/2, 205/3, 205/4, 205/5, 205/6, 205/7, 205/8, 205/9, 205/10, 205/11, 205/12, 205/13, 205/14, 205/15, 205/16, 205/17, 205/18, 205/19, 205/20, 205/21, 205/22, 205/23, 205/24, 205/25, 205/26, 205/27, 205/29, 205/31, 193/3, 194/1 położonych w obrębie Chorzele, gmina Chorzele postanowieniem znak: SSiT.446.26.2026.

Starosta Przasnyski, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny oraz Marszałek Województwa Mazowieckiego uzgodnili projekt decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę instalacji fotowoltaicznej, magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej i technicznej, na terenie części działek ewidencyjnych nr 93/2, 94/2, 141/2, 143/2, 145/4, 1717, 205/2, 205/3, 205/4, 205/5, 205/6, 205/7, 205/8, 205/9, 205/10, 205/11, 205/12, 205/13, 205/14, 205/15, 205/16, 205/17, 205/18, 205/19, 205/20, 205/21, 205/22, 205/23, 205/24, 205/25, 205/26, 205/27, 205/29, 205/31, 193/3, 194/1 położonych w obrębie Chorzele, gmina Chorzele tzw. „milcząca zgoda”.

Pismem znak: R.6730.194.2025 Burmistrz Miasta i Gminy Chorzele wystąpił do Zarządcy Dróg Wojewódzkich o ponowne uzgodnienie projektu decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę instalacji fotowoltaicznej, magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej i technicznej, na terenie części działek ewidencyjnych nr 93/2, 94/2, 141/2, 143/2, 145/4, 1717, 205/2, 205/3, 205/4, 205/5, 205/6, 205/7, 205/8, 205/9, 205/10, 205/11, 205/12, 205/13, 205/14, 205/15, 205/16, 205/17, 205/18, 205/19, 205/20, 205/21, 205/22, 205/23, 205/24, 205/25, 205/26, 205/27, 205/29, 205/31, 193/3, 194/1 położonych w obrębie Chorzele, gmina Chorzele. Zarząd Województwa Mazowieckiego uzgodnił pozytywnie projekt decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę instalacji fotowoltaicznej, magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej i technicznej, na terenie części działek ewidencyjnych nr 93/2, 94/2, 141/2, 143/2, 145/4, 1717, 205/2, 205/3, 205/4, 205/5, 205/6, 205/7, 205/8, 205/9, 205/10, 205/11, 205/12, 205/13, 205/14, 205/15, 205/16, 205/17, 205/18, 205/19, 205/20, 205/21, 205/22, 205/23, 205/24, 205/25, 205/26, 205/27, 205/29, 205/31, 193/3, 194/1 położonych w obrębie Chorzele, gmina Chorzele postanowieniem znak: U-5.467.434.2026.2.AJS.

10 kwietnia 2026 roku pismem znak: RGN.6730.194.2025 zawiadomiono strony o zakończeniu zbierania dowodów w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę instalacji fotowoltaicznej, magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej i technicznej, na terenie części działek ewidencyjnych nr 93/2, 94/2, 141/2, 143/2, 145/4, 1717, 205/2, 205/3, 205/4, 205/5, 205/6, 205/7, 205/8, 205/9, 205/10, 205/11, 205/12, 205/13, 205/14, 205/15, 205/16, 205/17, 205/18, 205/19, 205/20, 205/21, 205/22, 205/23, 205/24, 205/25, 205/26, 205/27, 205/29, 205/31, 193/3, 194/1 położonych w obrębie Chorzele, gmina Chorzele. Poinformowano strony o przysługującym im prawie zapoznania się z całością zgromadzonej dokumentacji oraz wniesienia uwag co do zebranego materiału dowodowego.

Zgodnie z art. 53 pkt 1c, w nawiązaniu do art. 64 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub niezyskania danych pozwalających na ustalenie

adresu właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości w sposób określony w ust. 1b, zawiadomienia dokonuje się w sposób, o którym mowa w art. 49 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1691). W związku z powyższym strony postępowania o zakończeniu postępowania zawiadomiono poprzez obwieszczenie znak: R.6730.194.2025. Do tutejszego urzędu nie wpłynęły uwagi i wnioski stron postępowania.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją Gmina Chorzele nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Analizując wniosek oraz ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chorzele (przyjętego uchwałą Nr 315/XXXV/13 Rady Miejskiej w Chorzelach z dnia 30 października 2013 r. oraz zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Chorzelach Nr 275/XLIV/17 z dnia 28 września 2017 r., Nr 160/XXIII/20 z dnia 28 maja 2020 r. oraz zarządzeniami zastępczymi Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 lipca 2020 r., 10 czerwca 2021 r. i 16 grudnia 2022 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chorzele), Burmistrz Miasta i Gminy Chorzele stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym organem administracji geologicznej. W przedmiotowej sprawie organem właściwym jest Marszałek Województwa Mazowieckiego.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja położona jest w granicach działki, którą stanowią grunty wykorzystywane na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym Starostą oraz Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie. Są to organy właściwe w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja przylega do gruntów wykorzystywanych na cele leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych. Jest to organ właściwy w sprawach ochrony gruntów leśnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja przylega do pasa drogowego drogi powiatowej, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Zarządcą Dróg Powiatowych

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja przylega do pasa drogowego drogi wojewódzkiej, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi. W przedmiotowej sprawie organem właściwym jest Zarząd Dróg Wojewódzkich.

Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku spełnienia określonych w nim warunków tj.:

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;

teren ma dostęp do drogi publicznej;

istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538);

- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządził mgr inż. Paweł Góra posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

### **POUCZENIE**

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, zgodnie z art. 63 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ostrołęce (ewentualnie innego organu II instancji). Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

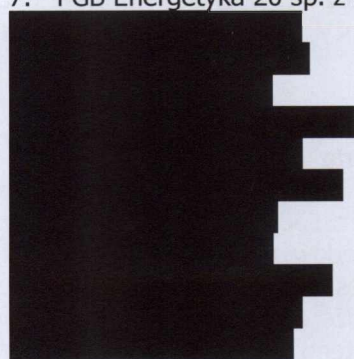
### **Załączniki:**

- 1) załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy;
- 2) załącznik tekstowy do decyzji – analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania

terenu w zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

**Otrzymują:**

1. Argali Real Estate sp. z o.o., ul. Waryńskiego 1, 78-400 Szczecinek, reprezentowana przez Panią [REDACTED]
2. Powiat Przasnyski
3. Powiatowy Zarząd Dróg w Przasnyszu
4. Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie
5. Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie, Rejon Drogowy w Ostrołęce
6. Województwo Mazowieckie
7. PGB Energetyka 20 sp. z o.o.



19. Gmina Chorzele
20. aa

### **ANALIZA**

#### **WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH, STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIJDUJĘ SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI ORAZ FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 PKT 1-6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Na podstawie art. 53 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

#### **1. Stan faktyczny terenu objętego inwestycją:**

Terem, na którym przewiduje się realizację inwestycji nie posiada aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Terem graniczy bezpośrednio z terenami rolnymi, lasami oraz terenami komunikacyjnymi. Działki nr 93/2, 94/2, 141/2, 143/2, 145/4, 1717, 205/2, 205/3, 205/4, 205/5, 205/6, 205/7, 205/8, 205/9, 205/10, 205/11, 205/12, 205/13, 205/14, 205/15, 205/16, 205/17, 205/18, 205/19, 205/20, 205/21, 205/22, 205/23, 205/24, 205/25, 205/26, 205/27, 205/29, 205/31, 193/3, 194/1 stanowią łąki trwałe klasy IV (ŁIV), łąki trwałe klasy V (ŁV), pastwiska trwałe klasy V (PsV), grunty orne klasy V (RV), grunty orne klasy VI (RVI), lasy klasy IV (LsIV), lasy klasy V (LsV), zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp), grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (Tp). Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 103,9004 ha.

#### **2. Stan prawny terenu objętego inwestycją:**

Przedmiotowa działka stanowi własność podmiotu publicznego i prywatnego.

#### **3. Warunki zagospodarowania przedmiotowego terenu wynikające z przepisów odrębnych:**

Na terenie planowanej inwestycji nie występują:

- obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską, o których mowa w przepisach Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.);
- obszary i obiekty dóbr kultury współczesnej, o których mowa w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
- tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w przepisach Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo Geologiczne i Górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1290);
- tereny górnicze, o których mowa w przepisach Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo Geologiczne i Górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1290);
- obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.);
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w Ustawie Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.).

#### **4. Wydanie warunków zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:**

- 1) **Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników**

**kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych:**

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, jeżeli „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”.

**Projektowana inwestycja, czyli budowa instalacji fotowoltaicznej, magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej i technicznej, zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Na podstawie art. 61 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) odstąpiono od warunku dotyczącego tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.**

**2) Teren ma dostęp do drogi publicznej:**

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) posiada dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 614 (działki ewidencyjne nr 181, 193/4, 194/2, 205/30, 205/32) poprzez działki ewidencyjne nr 193/3 (działka w Zarządzie Dróg Powiatowych) i działkę ewidencyjną nr 205/31 (działka stanowiąca własność wnioskodawcy). Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

**3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:**

Zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury technicznej (woda, energia cieplna, energia elektryczna, sposób odprowadzania ścieków sanitarnych, sposób odprowadzania wód opadowych, gaz) jest wystarczające do realizacji niniejszej inwestycji. Zapotrzebowanie określono w części tekstowej niniejszej decyzji w ust. 2 pkt 3 „Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji”. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

**4) Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538):**

Działki nr 93/2, 94/2, 141/2, 143/2, 145/4, 1717, 205/2, 205/3, 205/4, 205/5, 205/6, 205/7, 205/8, 205/9, 205/10, 205/11, 205/12, 205/13, 205/14, 205/15, 205/16, 205/17, 205/18, 205/19, 205/20, 205/21, 205/22, 205/23, 205/24, 205/25, 205/26, 205/27, 205/29, 205/31, 193/3, 194/1 stanowią łąki trwałe klasy IV (ŁIV), łąki trwałe klasy V (ŁV), pastwiska trwałe klasy V (PsV), grunty orne klasy V (RV), grunty orne klasy VI (RVI), lasy klasy IV (LsIV), lasy klasy V (LsV), zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp), grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (Tp). Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 103,9004 ha. Inwestycja będzie zrealizowana poza gruntami rolnymi klasy I-III oraz gruntami leśnymi, które wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w drodze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

**5) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.**

Warunek uznano za spełniony.

**6) Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:**

- a) w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie

- sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,**
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,**
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.**
- Warunek uznano za spełniony.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) analizę sporządził mgr inż. Paweł Góra posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.