

## DECYZJA NR 51.2022 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz.U. z 2021 poz. 735 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2, art. 59, 60, 61 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), po rozpatrzeniu wniosku:

**AIA NEW TECHNOLOGIES Sp. z o.o. Jackowo Włociańskie 18, 05-190 Nasielsk**  
działającej przez Pełnomocnika **Bartosza Sosińskiego**

Nr 178/2021, złożonego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na:

**- budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie części działki nr ew. 50 w miejscowości Jackowo Włociańskie gm. Nasielsk,**

*po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588),*

*po przedłożeniu przez Wnioskodawcę decyzji Burmistrza Nasielska nr 44/2021 z dnia 21 października 2021r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na terenie części działki nr 50 w miejscowości Jackowo Włociańskie gmina Nasielsk”,*

**po dokonaniu uzgodnień:**

wynikających z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. z:

- Starostą Powiatowym w zakresie ochrony gruntów rolnych – 23 marca 2022 roku uznano za uzgodnione Dz.U. z 2022 r., poz. 503 art. 53 ust. 5,
- Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w zakresie melioracji wodnych – 29 marca 2022 roku uznano za uzgodnione Dz.U. z 2022 r., poz. 503 art. 53 ust. 5,

### u s t a l a m

następujące warunki zabudowy:

#### **1. Rodzaj i funkcja inwestycji:**

**- budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie części działki nr ew. 50 w miejscowości Jackowo Włociańskie gm. Nasielsk.**

W skład inwestycji wchodzi :

- moduły (panele) fotowoltaiczne - łączna moc paneli do 1 MW, ilość modułów do 4 000 paneli,
- drogi wewnętrzne (ścieżki techniczne o nawierzchni nieulepszonej)
- miejsca postojowe
- infrastruktura nadziemna i podziemna związana z konstrukcją nośną paneli
- sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia oraz średniego napięcia
- przyłącze elektroenergetyczne SN
- kontenerowa stacja transformatorowa
- falowniki solarne
- system monitoringu oraz ogrodzenie instalacji
- instalacja odgromowa (opcjonalnie)
- magazyn energii (opcjonalnie)

- inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej
- kabel telekomunikacyjny
- kontener techniczny (opcjonalnie).

Powierzchnia zabudowy - terenu objętego wnioskiem wynosi 2,33 ha  
Moc instalacji do 1,0 MW.

**2. Rodzaj zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

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

- a) **ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego: USTALENIE PARAMETRÓW ZABUDOWY.**

**LINIA ZABUDOWY.**

Zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych obiekty budowlane przy drogach oraz nie będące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 15,0 m.

Należy przyjąć konieczność lokalizacji projektowanej inwestycji w strefie terenu objętego decyzją.

Lokalizacja elektrowni fotowoltaicznej oraz urządzeń z nią związanych musi uwzględniać istniejące zagospodarowanie terenu i wymóg spełnienia obowiązujących przepisów odrębnych związanych z terenami zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z istniejącymi budynkami mieszkalnymi.

**WSKAŹNIK WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI ALBO TERENU.**

Maksymalny wskaźnik powierzchni nowej zabudowy (ustalony w stosunku do obiektów kubaturowych - kontenerów) 1 %.

Ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu objętego decyzją na minimum 50 %.

**SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ.**

Maksymalna szerokość elewacji frontowej dla obiektów kubaturowych (kontenerów) 9,0 m.

**WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ.**

Maksymalna wysokość elewacji frontowej dla obiektów kubaturowych (kontenerów) 4,0 m.

**GEOMETRIA DACHU.**

Dla obiektów kontenerowych ustala się dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połąci do 12 stopni, wysokości kalenicy głównej do 4,8 m. Nie narzuca się kierunku kalenicy głównej.

**INNE USTALENIA.**

Maksymalna wysokość obiektów budowlanych typu słupy oraz maszty : 9,0 m.

Maksymalna wysokość obiektów budowlanych typu moduły fotowoltaiczne wraz z konstrukcją wsporczą: 5,0 m.

- b) **ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i innych ,

- nie występują tereny ograniczonego użytkowania ustanowione np. lokalizacją oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, instalacji radiokomunikacyjnych,



- brak stref ochronnych ujęć wód , obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i innych wynikających z przepisów ustawy Prawo wodne.

**Wyklucza się lokalizowanie obiektów, których uciążliwość dla środowiska przyrodniczego wykraczałaby poza granice własnej działki oraz podejmowania działalności gospodarczej, mogącej powodować zanieczyszczenie lub inne formy degradacji środowiska przyrodniczego.**

W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

Roboty ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych , prowadzone w pobliżu drzew i krzewów, mogą być wykonane wyłącznie w sposób nie szkodzący drzewom lub krzewom.

**Projektowana inwestycja położona jest poza strefą Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.**

W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) - planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

**Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 t.j.).**

Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, w szczególności ochronę gleby, zieleni , naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to bezwzględnie konieczne w związku z realizacją inwestycji.

Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności poprzez kompensację przyrodniczą.

**Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2021 r. poz. 1098 t.j.).**

Teren objęty decyzją nie znajduje się na obszarze chronionym .

Inwestycja powinna być realizowana w sposób zapewniający maksymalne ograniczenia oddziaływania na środowisko. W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. Ewentualne usunięcie drzew i krzewów z terenu objętego decyzją może nastąpić w trybie i na zasadach przewidzianych ustawą o ochronie przyrody.

**Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2021 r. poz. 779 t.j.).**

Gospodarkę odpadami należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz środowiska, w szczególności gospodarka odpadami nie może: powodować zagrożenia dla wody, powietrza, gleby, roślin lub zwierząt; powodować uciążliwości przez hałas lub zapach; wywoływać niekorzystnych skutków dla terenów lub miejsc o szczególnym znaczeniu, w tym kulturowym i przyrodniczym.

Każdy, kto podejmuje działania powodujące lub mogące powodować powstanie odpadów, powinien takie działania planować, projektować i prowadzić przy użyciu takich sposobów produkcji lub form usług oraz surowców i materiałów, aby w pierwszej kolejności zapobiegać powstawaniu odpadów lub ograniczać ilość odpadów i ich negatywne oddziaływanie na życie i zdrowie ludzi oraz na środowisko, w tym przy wytwarzaniu produktów, podczas i po zakończeniu ich użycia.

Transport i magazynowanie odpadów odbywa się zgodnie z wymaganiami w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi, w szczególności w sposób uwzględniający właściwości chemiczne i fizyczne odpadów, w tym stan skupienia, oraz zagrożenia, które mogą powodować odpady.

**Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) - planowane przedsięwzięcie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.**

**Projektowana inwestycja na etapie projektowania, budowy i użytkowania musi spełniać wymogi określone decyzją Burmistrza Nasielska nr 44/2021 z dnia 21 października 2021r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na terenie części działki nr 50 w miejscowości Jackowo Włociańskie gmina Nasielsk”.**

**c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

c.1. Komunikacja, miejsca parkingowe.

Dostęp do drogi publicznej musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów odrębnych, w tym przepisów techniczno-budowlanych dotyczących szerokości dojeżdż i dojazdu.

Należy przewidzieć minimum 1 miejsce parkingowe na terenie działki Inwestora dla obsługi projektowanej inwestycji.

c.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Włączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.

c.3. Odprowadzenie ścieków.

Nie dotyczy.

c.4. Zaopatrzenie w wodę .

Nie dotyczy.

c.5. Zaopatrzenie w energię cieplną.

Nie dotyczy.

c.6. Gospodarka odpadami.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

c.7. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych.

Zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Projektowana inwestycja musi uwzględniać wymogi przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

W przypadku występowania na terenie objętym decyzją urzędzeń melioracyjnych Inwestycja musi spełniać wymogi przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 624).

Zgodnie z przepisami wyżej przywołanej ustawy:

1. Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

2. Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Usytuowanie na działce budowlanej ujęć wody, urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków oraz odpadów stałych powinno być zgodne z wymaganiami rozporządzenia oraz z przepisami dotyczącymi ochrony gruntu, wód i powietrza.



#### **4. Ustalenia w zakresie wymagań dotyczących ochrony interesu osób trzecich.**

Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej położonej w strefie analizowanego obszaru.

Ustala się konieczność ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania przez osoby trzecie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.

Ustala się konieczność zapewnienia warunków w zakresie ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie oraz ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Ustala się konieczność określenia na etapie projektu budowlanego obszaru oddziaływania projektowanej inwestycji ( obiektu ).

Powyżej przytoczone warunki ochrony muszą spełniać wymogi zawarte w obowiązujących przepisach szczególnych.

Projektowana inwestycja objęta niniejszą decyzją musi spełniać wymogi związane z zagospodarowaniem działki budowlanej.

Zgodnie z przepisami odrębnymi t.j. przepisami § 3 pkt 1a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, pod pojęciem działki budowlanej należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z tegoż rozporządzenia, innych odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

#### **5. Warunki wynikające z przepisów szczególnych.**

**Przy sporządzaniu projektu budowlanego należy uwzględnić m.in. niżej wymienione przepisy odrębne:**

- a) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejsze ustawy.
- b) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych
- c) Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejsze ustawy.
- d) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejsze ustawy.
- e) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejsze ustawy.
- f) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejsze ustawy.
- g) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejsze ustawy.
- h) Ustawa z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
- i) Inne ustawy i rozporządzenia wykonawcze niewymienione powyżej, a związane z projektowaną inwestycją.

#### **6. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Linie rozgraniczające teren inwestycji, linie zabudowy oraz pozostałe oznaczenia graficzne zostały określone na mapie stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

#### **Uzasadnienie**

Inwestor wystąpił do Burmistrza Nasielska z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie części działki nr ew. 50 w miejscowości Jackowo Włociańskie gm. Nasielsk.

Do wniosku Inwestor załączył decyzję Burmistrza Nasielska nr 44/2021 z dnia 21 października 2021r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa farmy fotowoltaicznej

zlokalizowanej na terenie części działki nr 50 w miejscowości Jackowo Włociańskie gmina Nasielsk”.

W analizowanej sprawie organ ustalił, że :

- teren działki nr ew. 50 w miejscowości Jackowo Włociańskie gm. Nasielsk stanowi grunt rolny - grunty nie podlegające ochronie,
- powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi powyżej 2 ha,
- teren objęty wnioskiem nie jest położony w strefie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z przepisami art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Art. 61 ust. 3. przepisów ustawy stanowi, że ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

W analizowanej sprawie dotyczącej inwestycji związanej z odnawialnymi źródłami energii organ bierze pod uwagę powyżej przywołany przepis art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i pomimo braku udokumentowania przez wnioskodawcę dostępu do drogi publicznej (droga wojewódzka) organ uznaje za spełnione wymogi obowiązujących przepisów dotyczących możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji instalacji związanej z odnawialnymi źródłami energii.

Zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych w przypadku, gdy nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może nastąpić jedynie w drodze decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Wydanie tego aktu jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia wymogów określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp). Jednakże wyjątkiem od tej zasady jest sytuacja, gdy planowana inwestycja polega na budowie urządzeń infrastruktury technicznej (art. 61 ust. 3 upzp). Nie występuje wówczas konieczność badania istnienia spełnienia warunku tzw. dobrego sąsiedztwa i dostępu do drogi publicznej. Jak już bowiem podkreślał w swoim orzecznictwie NSA (np. wyrok z 3 marca 2011 r., sygn. akt II OSK 2251/10), ze względu na specyfikę takich inwestycji nie może być mowy o dostosowaniu cech zabudowy powstającej do zabudowy istniejącej.

Istota dokonania rozstrzygnięcia w sprawie koncentruje się wokół kwestii, czy planowane przedsięwzięcie stanowi urządzenie infrastruktury technicznej z art. 61 ust. 3 upzp, czego konsekwencją będzie uznane, że w sprawie nie będzie miał zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 upzp, czyli organ nie będzie badał przesłanek zachowania zasady dobrego sąsiedztwa oraz dostępu inwestycji do drogi publicznej. Obowiązujące w tym zakresie orzecznictwo sędow-administracyjne podkreślił, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawiera definicji urządzeń infrastruktury technicznej, ale przeważające stanowisko judykatury wskazuje, że farmy fotowoltaiczne (elektrownie fotowoltaiczne) są takimi urządzeniami (np. wyroki NSA: z 27 września 2017 r., sygn.



akt II OSK 158/16; z 13 września 2017 r., sygn. akt II OSK 64/16; oraz z 21 czerwca 2017 r., sygn. akt II OSK 2637/15).

W przedmiotowej sprawie nie jest sporne, że planowana inwestycja nie jest inwestycją celu publicznego, a zatem określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w drodze decyzji administracyjnej wydawanej m.in. przez burmistrza.

Materialnoprawną podstawę wydanych w sprawie rozstrzygnięć stanowią przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293). Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 oraz art. 59 ust. 1 u.p.z.p. zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych w przypadku, gdy na danym terenie brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może nastąpić jedynie w drodze decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Zgodnie z art. 61 ust. 1 powołanej ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Co do zasady uzyskanie decyzji ustalającej warunki zabudowy możliwe jest tylko w razie łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 u.p.z.p. Wyjątkiem od stosowania tej zasady jest inwestycja polegająca na budowie urządzeń infrastruktury technicznej (art. 61 ust. 3 u.p.z.p.). W przypadku tego typu urządzeń nie zachodzi konieczność badania istnienia spełnienia warunku tzw. dobrego sąsiedztwa, czy dostępu do drogi publicznej tj. spełnienia przesłanek z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. Ze względu na specyfikę takich inwestycji nie może być bowiem mowy o dostosowaniu cech zabudowy powstającej do cech zabudowy istniejącej (por. wyrok NSA z dnia 3 marca 2011 r., sygn. akt II OSK 2251/10 oraz z dnia 21 kwietnia 2010 r., sygn. akt II OSK 310/10, dostępne w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych na stronie internetowej <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Planowane przedsięwzięcie stanowi urządzenie infrastruktury technicznej z art. 61 ust. 3 u.p.z.p., co z kolei powoduje, że w sprawie nie ma zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy - organ nie bada przesłanek zachowania zasady "dobrego sąsiedztwa" oraz dostępu inwestycji do drogi publicznej. Organ stanął na stanowisku, że planowane przedsięwzięcie stanowi takie urządzenie (urządzenia).

W tym miejscu wskazać należy, że choć ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawiera definicji urządzeń infrastruktury technicznej, to należy podzielić przeważające stanowisko judykatury, że farmy fotowoltaiczne są takimi urządzeniami w rozumieniu art. 61 ust. 3 u.p.z.p. (wyroki NSA: z dnia 27 września 2017 r. sygn. akt II OSK 158/16, z dnia 13 września 2017 r. sygn. akt II OSK 64/16, 21 czerwca 2017 r. sygn. akt II OSK 2637/15, z 20 grudnia 2016 r. sygn. akt II OSK 798/15, z 12 stycznia 2016 r. sygn. akt II OSK 1070/14; z 4 lutego 2014 r. sygn. akt II OSK 2129/12; z 13 listopada 2012 r. sygn. akt II OSK 762/12; wyrok WSA w Olsztynie z 30 stycznia 2018 r. sygn. akt II SA/OI 929/17; wyrok WSA w Warszawie z 6 września 2017 r. sygn. akt IV SA/Wa 222/17 - dostępne <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Pogląd ten jest już zatem ugruntowany w orzecznictwie,.

Za stanowiskiem tym przemawiają regulacje zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65) oraz ustawie z dnia 7 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 755). Zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Z kolei z definicji pojęcia urządzenia zawartej w art. 3 pkt 9 ustawy Prawo energetyczne wynika, że przez urządzenia te należy rozumieć urządzenia techniczne stosowane w procesach energetycznych. Po myśli art. 3 pkt 7 tej ustawy, procesy energetyczne to techniczne procesy w zakresie wytwarzania, przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji oraz użytkowania paliw lub energii.

Pojęcie infrastruktury nie ogranicza się zatem jedynie do urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej, ale także obejmuje urządzenia, które służą do jej wytwarzania. Mając na uwadze powyższe rozwiązania prawne stwierdzić należy, iż urządzenia infrastruktury technicznej to przewody lub urządzenia techniczne stosowane do wytwarzania, przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji oraz użytkowania energii elektrycznej. Sądy podkreślają, że przy dokonywaniu wykładni pojęcia "urządzenie elektryczne" na podstawie art. 61 ust. 3 u.p.z.p., konieczne jest zastosowanie wykładni funkcjonalnej i dynamicznej, uwzględniającej po pierwsze cel, jakiemu ma służyć odwołanie się w tym przepisie do ww. pojęcia, a po drugie uwzględniającej okoliczność, że następuje ewolucja techniczna i technologiczna urządzeń elektrycznych i coraz większy procent energii jest wytwarzany ze źródeł odnawialnych.

Zgodnie z definicją encyklopedyczną, infrastruktura techniczna to urządzenia przesyłowe i związane z nimi obiekty w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, itp. Tym samym i wykładnia językowa (gramatyczna), której zasady nakazują, w przypadku braku definicji legalnej danego pojęcia, nadawać mu znaczenie możliwie najbliższe potocznemu rozumieniu danego wyrazu lub zwrotu, pozwala na uznanie, iż elektrownie wiatrowe mieszczą się w językowej definicji pojęcia "infrastruktura techniczna". Skoro zatem elektrownie wiatrowe stanowią urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 u.p.z.p., to brak jest jakichkolwiek podstaw do odmiennego traktowania instalacji (elektrowni) fotowoltaicznej.

Ponadto, w wyroku z dnia z 27 września 2017 r. sygn. akt II OSK 158/16 NSA za całkowicie błędną uznał również próbę definiowania pojęcia ustawowego, poprzez odwoływanie się do zapisu zawartego w akcie wykonawczym wydanym dla całkiem innych celów, tj. § 3 pkt 52 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Okoliczność zaliczenia systemów fotowoltaicznych do zabudowy przemysłowej dla potrzeb decyzji środowiskowej nie ma bowiem jakiegokolwiek znaczenia związku z art. 61 ust. 3 u.p.z.p.

Organ zobligowany był zatem ocenić, czy przedmiotowa inwestycja, będąca urządzeniem infrastruktury technicznej spełnia wymogi z art. 61 ust. 3-5 u.p.z.p. tj., czy istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, przy założeniu, iż warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej pomiędzy właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem, czy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz czy decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Jak wynika z orzecznictwa sądów administracyjnych, brak w konkretnym przypadku wymogu spełnienia przesłanki z art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. oznacza brak konieczności wyznaczenia obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a zatem nie istnieje również wymóg dołączenia załączników, które zawierają wyniki takiej analizy, wskazanych w § 9 ust. 2 rozporządzenia wykonawczego.

Stwierdza się, że inwestycja, będąca urządzeniem infrastruktury technicznej spełnia wymogi z art. 61 ust. 1 pkt 3-5 u.p.z.p.

Biorąc pod uwagę przepis art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nieruchomości określona we wniosku spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z organami właściwymi wymienionymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzje wydano po uzgodnieniu z organami wymienionymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie wymaganym wynikającym z lokalizacji i rodzaju inwestycji.



Mając powyższe na uwadze, po rozpatrzeniu wniosku Inwestora i sporządzeniu wymaganej analizy postanowiono jak w sentencji decyzji.

Ustalenia niniejszej decyzji stanowią podstawę do opracowania projektu budowlanego i wystąpienia do Starosty Powiatowego w trybie przepisów ustawy Prawo budowlane.

### **Pouczenie**

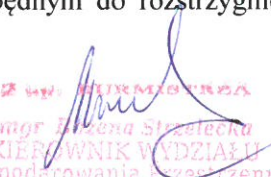
Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

W myśl art. 63 w/w ustawy decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Obozowa 57 za pośrednictwem Burmistrza Nasielska w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, 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 czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

  
mgr Ewelina Strzelecka  
KIEROWNIK WYDZIAŁU  
Zagospodarowania Przestrzennego  
i Nieruchomości

Załączniki do decyzji:

1. Analiza urbanistyczna
2. Załącznik graficzny do decyzji

Otrzymują:

1. AIA NEW TECHNOLOGIES Sp. z o.o. działającej przez Pełnomocnika Bartosza Sosińskiego
2. P. Piotr Dobrowolski
3. P. Dawid Obojski
4. P. Mariusz Obojski
5. P. Nina Małkiewicz
6. Gmina Nasielsk Wydz. IZP
7. A/a

Przygotował :  
arch. Andrzej Kalinowski  
członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów MA-1186

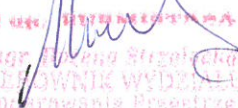
Sprawę prowadzi: Marta Chojnacka, Starszy Inspektor, tel. (023) 69 33 114





Załącznik nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy  
Nr 51.2022.ZPN.6730.178.2021.MCh.6  
z dnia 21 kwietnia 2022 roku

**ANALIZA URBANISTYCZNA- wyniki analizy  
CZĘŚĆ TEKSTOWA**

  
mgr. Renata Stępińska  
KIEROWNIK WYDZIAŁU  
Zagospodarowania Przestrzennego  
i Nieruchomości

SPORZĄDZONA DO CELÓW WYDANIA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY.

**I. ANALIZA WSTĘPNA .**

**1. TEREN OBJĘTY WNIOSEM, OBSZAR ANALIZOWANY.**

Wnioskiem objęto teren części działki nr ewid. nr 50 w m. Jackowo Włościańskie gm. Nasielsk.

**2. RODZAJ I FUNKCJA PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI .**

**Rodzaj inwestycji: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.**

**Funkcja inwestycji : Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.**

**Powierzchnia terenu przeznaczona pod projektowaną inwestycję przekracza 1 ha – teren objęty wnioskiem o powierzchni 2,33 ha.**

Teren objęty wnioskiem położony jest poza strefą Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**Wnioskodawca uzyskał decyzję Burmistrza Nasielska nr 44/2021 z dnia 21 października 2021r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na terenie części działki nr 50 w miejscowości Jackowo Włościańskie gmina Nasielsk”.**

W skład inwestycji wchodzi :

- moduły (panele) fotowoltaiczne - łączna moc paneli do 1 MW , ilość modułów do 4 000 paneli ,
- drogi wewnętrzne (ścieżki techniczne o nawierzchni nieulepszanej)
- miejsca postojowe
- infrastruktura nadziemna i podziemna związana z konstrukcją nośną paneli
- sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia oraz średniego napięcia
- przyłącze elektroenergetyczne SN
- kontenerowa stacja transformatorowa
- falowniki solarne
- system monitoringu oraz ogrodzenie instalacji
- instalacja odgromowa (opcjonalnie)
- magazyn energii (opcjonalnie)
- inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej
- kabel telekomunikacyjny
- kontener techniczny (opcjonalnie).

Powierzchnia zabudowy - terenu objętego wnioskiem wynosi 2,33 ha.

Moc instalacji do 1 MW.

**3. STAN FAKTYCZNY I PRAWNY TERENU OBJĘTEGO PROJEKTOWANĄ INWESTYCJĄ.**

**W zakresie dostępu do drogi publicznej organ wyjaśnia co następuje:**

Zgodnie ze stanowiskiem wypracowanym przez orzecznictwo sądowno-administracyjne dostępu do drogi publicznej na potrzeby ustalenia warunków zabudowy nie można utożsamiać z dostępem faktycznym (czyli, że np. działka położona jest przy granicy pasa drogowego drogi publicznej). Dostęp ten ma być prawnie zagwarantowany, co oznacza, że musi wynikać z przepisu prawa, czynności prawnej, orzeczenia sądowego, czy administracyjnego, tak stanowi m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 lipca 2009 r. syn. akt II OSK 1116/08. Sądy Administracyjne podkreślają przy tym, że **dostęp prawny do drogi publicznej (czego udokumentowaniem jest posiadanie przez inwestora decyzji na lokalizację zjazdu) musi istnieć w dacie orzekania o warunkach zabudowy, a nie może powstać dopiero w przyszłości.** Dlatego niedopuszczalne jest, by na etapie ustalania warunków zabudowy, dostępność ocenianego terenu inwestycji do drogi publicznej określać w sposób warunkowy.

Aby na potrzeby u.p.z.p. przyjąć, iż dana nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej, który jest bezpośrednim dostępem do takiej drogi, to w stosunku do tej nieruchomości **musi funkcjonować w obrocie prawnym ostateczna decyzja zarządcy drogi publicznej zezwalająca na lokalizację zjazdu.**

Tak stanowi wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 9 marca 2012 r. (IV SA/Wa 1834/11).

Zgodnie z przepisami art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Art. 61 ust. 3. przepisów ustawy stanowi, że ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

W analizowanej sprawie dotyczącej inwestycji związanej z odnawialnymi źródłami energii organ bierze pod uwagę powyżej przywołany przepis art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i pomimo braku udokumentowania przez wnioskodawcę dostępu do drogi publicznej (droga wojewódzka) organ uznaje za spełnione wymogi obowiązujących przepisów dotyczących możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji instalacji związanej z odnawialnymi źródłami energii.

**Zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych w przypadku, gdy nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może nastąpić jedynie w drodze decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Wydanie tego aktu jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia wymogów określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu**



przestrzennym (upzp). Jednakże wyjątkiem od tej zasady jest sytuacja, gdy planowana inwestycja polega na budowie urządzeń infrastruktury technicznej (art. 61 ust. 3 upzp). Nie występuje wówczas konieczność badania istnienia spełnienia warunku tzw. dobrego sąsiedztwa i dostępu do drogi publicznej. Jak już bowiem podkreślał w swoim orzecznictwie NSA (np. wyrok z 3 marca 2011 r., sygn. akt II OSK 2251/10), ze względu na specyfikę takich inwestycji nie może być mowy o dostosowaniu cech zabudowy powstającej do zabudowy istniejącej.

Istota dokonania rozstrzygnięcia w sprawie koncentruje się wokół kwestii, czy planowane przedsięwzięcie stanowi urządzenie infrastruktury technicznej z art. 61 ust. 3 upzp, czego konsekwencją będzie uznanie, że w sprawie nie będzie miał zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 upzp, czyli organ nie będzie badał przesłanek zachowania zasady dobrego sąsiedztwa oraz dostępu inwestycji do drogi publicznej. Obowiązujące w tym zakresie orzecznictwo sądowo-administracyjne podkreślił, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawiera definicji urządzeń infrastruktury technicznej, ale przeważające stanowisko judykatury wskazuje, że farmy fotowoltaiczne (elektrownie fotowoltaiczne) są takimi urządzeniami (np. wyroki NSA: z 27 września 2017 r., sygn. akt II OSK 158/16; z 13 września 2017 r., sygn. akt II OSK 64/16; oraz z 21 czerwca 2017 r., sygn. akt II OSK 2637/15).

W przedmiotowej sprawie nie jest sporne, że planowana inwestycja nie jest inwestycją celu publicznego, a zatem określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w drodze decyzji administracyjnej wydawanej m.in. przez burmistrza.

Materialnoprawną podstawę wydanych w sprawie rozstrzygnięć stanowią przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293). Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 oraz art. 59 ust. 1 u.p.z.p. zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych w przypadku, gdy na danym terenie brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może nastąpić jedynie w drodze decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Zgodnie z art. 61 ust. 1 powołanej ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Co do zasady uzyskanie decyzji ustalającej warunki zabudowy możliwe jest tylko w razie łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 u.p.z.p. Wyjątkiem od stosowania tej zasady jest inwestycja polegająca na budowie urządzeń infrastruktury technicznej (art. 61 ust. 3 u.p.z.p.). W przypadku tego typu urządzeń nie zachodzi konieczność badania istnienia spełnienia warunku tzw. dobrego sąsiedztwa, czy dostępu do drogi publicznej tj. spełnienia przesłanek z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p. Ze względu na specyfikę takich inwestycji nie może być bowiem mowy o dostosowaniu cech zabudowy powstającej do cech zabudowy istniejącej (por. wyrok NSA z dnia 3 marca 2011 r., sygn. akt II OSK 2251/10 oraz z dnia 21 kwietnia 2010 r., sygn. akt II OSK 310/10,

dostępne w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych na stronie internetowej <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Planowane przedsięwzięcie stanowi urządzenie infrastruktury technicznej z art. 61 ust. 3 u.p.z.p., co z kolei powoduje, że w sprawie nie ma zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy - organ nie bada przesłanek zachowania zasady "dobrego sąsiedztwa" oraz dostępu inwestycji do drogi publicznej. Organ stanął na stanowisku, że planowane przedsięwzięcie stanowi takie urządzenie (urządzenia).

W tym miejscu wskazać należy, że choć ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawiera definicji urządzeń infrastruktury technicznej, to należy podzielić przeważające stanowisko judykatury, że farmy fotowoltaiczne są takimi urządzeniami w rozumieniu art. 61 ust. 3 u.p.z.p. (wyroki NSA: z dnia 27 września 2017 r. sygn. akt II OSK 158/16, z dnia 13 września 2017 r. sygn. akt II OSK 64/16, 21 czerwca 2017 r. sygn. akt II OSK 2637/15, z 20 grudnia 2016 r. sygn. akt II OSK 798/15, z 12 stycznia 2016 r. sygn. akt II OSK 1070/14; z 4 lutego 2014 r. sygn. akt II OSK 2129/12; z 13 listopada 2012 r. sygn. akt II OSK 762/12; wyrok WSA w Olsztynie z 30 stycznia 2018 r. sygn. akt II SA/Ol 929/17; wyrok WSA w Warszawie z 6 września 2017 r. sygn. akt IV SA/Wa 222/17 - dostępne <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Pogląd ten jest już zatem ugruntowany w orzecznictwie.

Za stanowiskiem tym przemawiają regulacje zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65) oraz ustawie z dnia 7 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 755). Zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Z kolei z definicji pojęcia urządzenia zawartej w art. 3 pkt 9 ustawy Prawo energetyczne wynika, że przez urządzenia te należy rozumieć urządzenia techniczne stosowane w procesach energetycznych. Po myśli art. 3 pkt 7 tej ustawy, procesy energetyczne to techniczne procesy w zakresie wytwarzania, przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji oraz użytkowania paliw lub energii.

Pojęcie infrastruktury nie ogranicza się zatem jedynie do urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej, ale także obejmuje urządzenia, które służą do jej wytwarzania. Mając na uwadze powyższe rozwiązania prawne stwierdzić należy, iż urządzenia infrastruktury technicznej to przewody lub urządzenia techniczne stosowane do wytwarzania, przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji oraz użytkowania energii elektrycznej. Sądy podkreślają, że przy dokonywaniu wykładni pojęcia "urządzenie elektryczne" na podstawie art. 61 ust. 3 u.p.z.p., konieczne jest zastosowanie wykładni funkcjonalnej i dynamicznej, uwzględniającej po pierwsze cel, jakiemu ma służyć odwołanie się w tym przepisie do ww. pojęcia, a po drugie uwzględniającej okoliczność, że następuje ewolucja techniczna i technologiczna urządzeń elektrycznych i coraz większy procent energii jest wytwarzany ze źródeł odnawialnych.

Zgodnie z definicją encyklopedyczną, infrastruktura techniczna to urządzenia przesyłowe i związane z nimi obiekty w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, itp. Tym samym i wykładnia językowa (gramatyczna), której zasady nakazują, w przypadku braku definicji legalnej danego pojęcia, nadawać mu znaczenie możliwie najbliższe potocznemu rozumieniu danego wyrazu lub zwrotu, pozwala na uznanie, iż elektrownie wiatrowe mieszczą się w językowej definicji pojęcia "infrastruktura techniczna". Skoro zatem elektrownie wiatrowe stanowią urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 u.p.z.p., to brak jest jakichkolwiek podstaw do odmiennego traktowania instalacji (elektrowni) fotowoltaicznej.

Ponadto, w wyroku z dnia z 27 września 2017 r. sygn. akt II OSK 158/16 NSA za całkowicie błędną uznał również próbę definiowania pojęcia ustawowego, poprzez odwoływanie się do zapisu zawartego w akcie wykonawczym wydanym dla całkiem innych celów, tj. § 3 pkt 52 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Okoliczność zaliczenia systemów fotowoltaicznych do zabudowy przemysłowej dla potrzeb decyzji środowiskowej nie ma bowiem jakiegokolwiek znaczenia związku z art. 61 ust. 3



u.p.z.p.

Organ zobligowany był zatem ocenić, czy przedmiotowa inwestycja, będąca urządzeniem infrastruktury technicznej spełnia wymogi z art. 61 ust. 3-5 u.p.z.p. tj., czy istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, przy założeniu, iż warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej pomiędzy właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem, czy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz czy decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**Jak wynika z orzecznictwa sądów administracyjnych, brak w konkretnym przypadku wymogu spełnienia przesłanki z art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. oznacza brak konieczności wyznaczenia obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a zatem nie istnieje również wymóg dołączenia załączników, które zawierają wyniki takiej analizy, wskazanych w § 9 ust. 2 rozporządzenia wykonawczego.**

Teren działki nr ewid. 50 w m. Jackowo Włościańskie stanowi grunt rolny nie podlegające ochronie.

Powierzchnia terenu objętego wnioskiem powyżej 1 ha – 2,33 ha.

Działka objęta wnioskiem położona jest poza strefą strefie Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**Stwierdza się , że inwestycja, będąca urządzeniem infrastruktury technicznej spełnia wymogi z art. 61 ust. 1 pkt 3-5 u.p.z.p.**

#### **4. OPIS ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU ANALIZOWANEGO.**

##### **1.1. UKSZTAŁTOWANIE TERENU, CECHY PRZYRODNICZE.**

Teren w obszarze analizowanym płaski.

Szata roślinna : brak, teren upraw rolnych.

W miejscu projektowanej lokalizacji inwestycji brak cennej przyrodniczo zieleni.

##### **1.2. SPOSÓB UŻYTKOWANIA OBSZARU ( FUNKCJE ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY).**

Zabudowa w sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem to zabudowa o rodzaju :

- zabudowa zagrodowa.

##### **1.3. OBIEKTY BUDOWLANE.**

Brak w strefie lokalizacji inwestycji – tereny rolne, niezabudowane.

Najbliższe budynki mieszkalne w odległości od 75 m od granic terenu objętego wnioskiem.

##### **1.4. ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ OBSZARU, W TYM KOMUNIKACJA.**

Teren w sąsiedztwie uzbrojony w strefie analizowanej w obiekty infrastruktury technicznej :

- linia elektroenergetyczna ;

- linia teletechniczna;

- sieć wodociągowa.

Brak sieci ciepłowniczej , gazowej, kanalizacyjnej.

## **II. ANALIZA PARAMETRÓW ZABUDOWY - USTALENIA WYMAGANYCH WARTOŚCI PARAMETRÓW .**

### **1. LINIA ZABUDOWY.**

Zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych obiekty budowlane przy drogach oraz nie będące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 15 m.

Należy przyjąć konieczność lokalizacji projektowanej inwestycji w strefie terenu objętego

decyzją, z zachowaniem wymogów obowiązujących przepisów odrębnych.

Lokalizacja elektrowni fotowoltaicznej oraz urządzeń z nią związanych musi uwzględniać istniejące zagospodarowanie terenu i wymóg spełnienia obowiązujących przepisów odrębnych związanych z terenami zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z istniejącymi budynkami mieszkalnymi.

## **2. WSKAŹNIK WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI ALBO TERENU.**

Maksymalny wskaźnik powierzchni nowej zabudowy (ustalony w stosunku do obiektów kubaturowych - kontenerów) 1 %.

Ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu objętego decyzją na minimum 50 %.

## **3. SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ.**

Maksymalna szerokość elewacji frontowej dla obiektów kubaturowych (kontenerów) 9 m.

## **4. WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ .**

Maksymalna wysokość elewacji frontowej dla obiektów kubaturowych (kontenerów) 4 m.

## **5. GEOMETRIA DACHU.**

Dla obiektów kontenerowych ustala się dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połąci do 12 stopni, wysokości kalenicy głównej do 4,8 m. Nie narzuca się kierunku kalenicy głównej.

## **5. INNE USTALENIA.**

Maksymalna wysokość obiektów budowlanych typu słupy oraz maszty : 9 m.

Maksymalna wysokość obiektów budowlanych typu moduły fotowoltaiczne wraz z konstrukcją wsporczą : 5,0 m.

## **USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI.**

### **2.1. Komunikacja, miejsca parkingowe.**

Dostęp do drogi publicznej musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów odrębnych, w tym przepisów techniczno-budowlanych dotyczących szerokości dojeżdż i dojazdu.

Należy przewidzieć minimum 1 miejsce parkingowe na terenie działki Inwestora dla obsługi projektowanej inwestycji.

### **2.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną.**

Włączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.

### **2.3. Odprowadzenie ścieków.**

Nie dotyczy.

### **2.4. Zaopatrzenie w wodę .**

Nie dotyczy.

### **2.5. Zaopatrzenie w energię ciepłą.**

Nie dotyczy.

### **2.6. Gospodarka odpadami.**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

### **2.7. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych.**

Zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Projektowana inwestycja musi uwzględniać wymogi przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne.

W przypadku występowania na terenie objętym decyzją urządzeń melioracyjnych Inwestycja musi spełniać wymogi przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U z 2021 r., poz. 624).

Zgodnie z przepisami wyżej przywołanej ustawy:

1. Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;



- odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

2. Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Usytuowanie na działce budowlanej ujęć wody, urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków oraz odpadów stałych powinno być zgodne z wymaganiami rozporządzenia oraz z przepisami dotyczącymi ochrony gruntu, wód i powietrza.

### 3. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

Należy spełnić wymagania przepisów szczególnych w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Wyklucza się lokalizowanie obiektów, których uciążliwość dla środowiska przyrodniczego wykraczałaby poza granice własnej działki oraz podejmowania działalności gospodarczej, mogącej powodować zanieczyszczenie lub inne formy degradacji środowiska przyrodniczego.

W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

#### **Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 t.j.).**

Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględniać ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to bezwzględnie konieczne w związku z realizacją inwestycji.

Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności poprzez kompensację przyrodniczą.

#### **Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2021 r. poz. 1098 t.j.).**

Teren objęty decyzją nie znajduje się na obszarze chronionym.

Inwestycja powinna być realizowana w sposób zapewniający maksymalne ograniczenia oddziaływania na środowisko. W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. Ewentualne usunięcie drzew i krzewów z terenu objętego decyzją może nastąpić w trybie i na zasadach przewidzianych ustawą o ochronie przyrody.

#### **Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2021 r. poz. 779 t.j.).**

Gospodarkę odpadami należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz środowiska, w szczególności gospodarka odpadami nie może: powodować zagrożenia dla wody, powietrza, gleby, roślin lub zwierząt; powodować uciążliwości przez hałas lub zapach; wywoływać niekorzystnych skutków dla terenów lub miejsc o szczególnym znaczeniu, w tym kulturowym i przyrodniczym.

Każdy, kto podejmuje działania powodujące lub mogące powodować powstanie odpadów, powinien takie działania planować, projektować i prowadzić przy użyciu takich sposobów produkcji lub form usług oraz surowców i materiałów, aby w pierwszej kolejności zapobiegać powstawaniu odpadów lub ograniczać ilość odpadów i ich negatywne oddziaływanie na życie i zdrowie ludzi oraz na środowisko, w tym przy wytwarzaniu produktów, podczas i po zakończeniu ich użycia.

Transport i magazynowanie odpadów odbywa się zgodnie z wymaganiami w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi, w szczególności w sposób uwzględniający właściwości chemiczne i fizyczne odpadów, w tym stan skupienia, oraz zagrożenia, które mogą powodować odpady.

**Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) - planowane przedsięwzięcie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.**

Projektowana inwestycja na etapie projektowania, budowy i użytkowania musi spełniać wymogi określone decyzją Burmistrza Nasielska nr 44/2021 z dnia 21 października 2021r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na terenie części działki nr 50 w miejscowości Jackowo Włociańskie gmina Nasielsk”.

#### 4. USTALENIA W ZAKRESIE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH.

Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej położonej w strefie analizowanego obszaru.

Ustala się konieczność ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania przez osoby trzecie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności .

Ustala się konieczność zapewnienia warunków w zakresie ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie oraz ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Powyżej przytoczone warunki ochrony muszą spełniać wymogi zawarte w obowiązujących przepisach szczególnych.

#### 5. ZAKRES UZGODNIENÍ ( wynikający z art.53 i 60 ustawy „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

5.1. W zakresie ochrony gruntów rolnych .

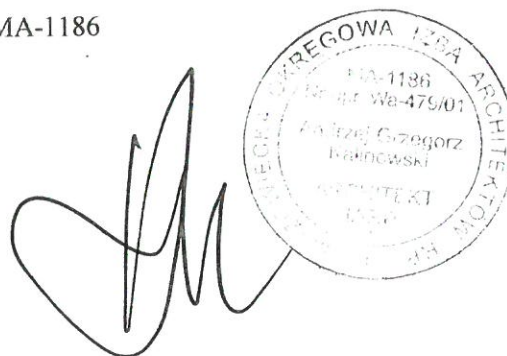
5.2. W zakresie melioracji wodnych .

5.5. Zarządca drogi publicznie dostępnej – działka nr ewid. 47 .

Opracował :

mgr inż. arch. Andrzej Kalinowski

Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów MA-1186



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'A. Kalinowski'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'MAZOWIECKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW' around the perimeter, 'MA-1186' at the top, 'Reg. Nr Wa-479/01' in the center, and 'Andrzej Grzegorz Kalinowski' and 'ARCHITEKT' below it.