

DECYZJA nr 77.2022

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), po rozpatrzeniu wniosku:

**New Energy Investments Sp. z o. o.,
z siedzibą przy ul. Kuźnicy Kollątajowskiej 13, 31-234 Kraków,**

pełnomocnik:

Anna Chlipała,

z dnia 22.02.2022r., (data wpływu do tut. Urzędu 23.02.2022r.) o ustalenie warunków zabudowy części działek nr ew. 10 i 11, obręb 56-Toruń Włociański, gm. Nasielsk, dla inwestycji polegającej na:

**budowie instalacji fotowoltaicznej
na terenie działek o nr ew. 10, 11, obręb ewidencyjny Toruń Włociański, położonych
w gminie 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. z 2003, Nr 164, poz. 1588),

po dokonaniu uzgodnień:

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

- Starostą Powiatu Nowodworskiego - w zakresie ochrony gruntów rolnych - 26 maja 2022 roku uznano za uzgodnione Dz.U. z 2022 r., poz. 503 art. 53 ust. 5,
- Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Ciechanowie - w zakresie melioracji wodnych – 31 maja 2022 roku uznano za uzgodnione Dz.U. z 2022 r., poz. 503 art. 53 ust. 5,

u s t a l a m

warunki zabudowy części działek nr ew. 10 i 11, obręb 56-Toruń Włociański, gm. Nasielsk (teren oznaczony na załączniku graficznym literami A-B-C-D-A), dla inwestycji polegającej na: **budowie instalacji fotowoltaicznej na terenie działek o nr ew. 10, 11, obręb ewidencyjny Toruń Włociański, położonych w gminie Nasielsk.**

- 1. Rodzaj zabudowy:** zabudowa produkcyjna.
- 2. Funkcja zabudowy:** farma fotowoltaiczna – budowa i montaż: modułów fotowoltaicznych, konstrukcji wsporczej, stacji transformatorowej, infrastruktury

naziemnej i podziemnej (linie kablowe, przyłącza elektroenergetyczne, falowniki, ogrodzenie, oświetlenie, system monitorujący).

3. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) Linii zabudowy nie ustala się z uwagi na znaczne oddalenie terenu inwestycji od drogi publicznej.
- b) Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,65.
Nie ustala się wskaźnika minimalnego powierzchni zabudowy.
- c) Wskaźnik minimalny powierzchni biologicznie czynnej dla terenu objętego decyzją – nie ustala się.
- d) Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej na: 5,0 m.
- e) Ustala się maksymalną wysokość elewacji frontowej projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej na: 3,0 m.
Ustala się maksymalną wysokość konstrukcji wsporczych z panelami fotowoltaicznymi na 5,0 m.
- f) Ustala się niżej opisaną geometrię dachu projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej:
 - dach o połąci głównej dwuspadowej lub dach płaski,
 - kąt nachylenia połąci dachowej do 20 stopni,
 - kierunek kalenicy głównej – nie ustala się,
 - maksymalna wysokość kalenicy głównej – 3,5 m.

4. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

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.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.).

Dla planowanej inwestycji Burmistrz Nasielska dnia 03.01.2022r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (nr 1/2022), znak: ŚROW.6220.14.2021.IB.32 w której stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz określa istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

5. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

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.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

Planowana inwestycja nie wymaga posiadania dostępu do drogi publicznej zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Przepisów 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”.

7. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren objęty decyzją nie jest położony w strefie obszarów związanych z wymogami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

8. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w energię elektryczną: poprzez instalację pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
- zaopatrzenie w wodę: brak zapotrzebowania;
- zaopatrzenie w gaz: brak zapotrzebowania;
- ogrzewanie: brak zapotrzebowania;
- sposób odprowadzenia ścieków: brak zapotrzebowania;
- odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo na własny nieutwardzony teren lub do dołów chłonnych / zbiorników retencyjnych - zagospodarowanie w obrębie terenu objętego decyzją w sposób nie naruszający przepisów odrębnych, w szczególności ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.);
- sposób gospodarowania odpadami stałymi: na terenie nieruchomości objętej decyzją, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

W przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem infrastruktury technicznej położonym w strefie projektowanej inwestycji, w projekcie budowlanym przewidzieć jego przebudowę na warunkach określonych przez właściwego Zarządcę infrastruktury technicznej.

9. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Projektowana inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich. Ponadto należy spełnić wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich. Ochrona ta obejmuje w szczególności:

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, ze środków łączności oraz dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

Zgodnie z przepisami art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, 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;
- 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.

10. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Nie występują tereny górnicze w obszarze objętym projektowaną inwestycją.

11. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz inne oznaczenia przedstawiono na kopii mapy zasadniczej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

12. Zgodnie z przepisami art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.) roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z zastrzeżeniem art. 29 - 31 wyżej cytowanej ustawy. Zakres dokumentów niezbędnych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonania zgłoszenia określają przepisy tejże ustawy.

Organem właściwym administracji architektoniczno – budowlanej jest Starosta Nowodworski.

Uzasadnienie

Dnia 23.02.2022 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek Przedsiębiorstwa New Energy Investments Sp. z o. o. działającego poprzez pełnomocnika: Panią Annę Chlipałą o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej na terenie działek o nr ew. 10, 11, obręb ewidencyjny Toruń Włościański, położonych w gminie Nasielsk. Po przeanalizowaniu kompletności wniosku, zostało wszczęte postępowanie administracyjne o czym poinformowane zostały strony postępowania stosownym pismem.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu inwestycji, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 m. Szerokość frontu części działek, zgodnie z załącznikiem graficznym dołączonym przez Inwestora do wniosku o ustalenie warunków zabudowy, wynosi 120 m. Granicę obszaru analizowanego wyznaczono (obszar oznaczony na załączniku graficznym kolorem czarnym grubą linią przerywaną), w promieniu 360 m wokół części działek objętych wnioskiem, ze względu na szerokość frontu części działek objętych wnioskiem wynoszącą 120 m.

Złożony wniosek dotyczył budowy instalacji fotowoltaicznych. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. – Dz. U. z 2022 r. poz. 503): „**Przepisów 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:" t.j. instalacji odnawialnych źródeł energii - instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:

- a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub,
- b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego.

W związku z powyższym odstąpiono od szczegółowej analizy zabudowy terenu objętego analizą oraz badania czy teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.

Spełnione zostały pozostałe warunki uzyskania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla ww. Inwestycji - zgodnie z wnioskiem Inwestora inwestycja nie wymaga realizacji nowych przyłączy, energia pozyskiwana będzie z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych w związku z czym spełniony został warunek wynikający z art. 61 ust 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczący uzbrojenia terenu wystarczającego dla zamierzenia budowlanego. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne z uwagi na to, iż teren inwestycji położony jest na gruntach rolnych klasy RIVa, RIVb, RV, S-RIVa, S-RIVb i S-RV, które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie podlegają ochronie. Inwestycja zgodna jest również z przepisami odrębnymi i nie znajduje się w obszarze: 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 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Ponieważ dla przedmiotowej inwestycji nie ma wymogu spełnienia warunków wynikających z punktów 1-2 art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione, nie ma podstaw do odmowy wydania decyzji.

Decyzja została wydana w trybie art. 59 wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego decyzją.

Działki, na których planowana jest inwestycja, nie znajdują się na terenie przeznaczonym pod realizację zadań rządowych ani samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym lub krajowym – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz.139 ze zm.). W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba dokonania uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 10 oraz art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Z przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji wynika, iż możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W rozpatrywanym przypadku spełnione są wymogi art. 61 ust.1 i 3 wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, zgodnie z art. 60 ust. 4 sporządziła osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów, posiadająca uprawnienia

budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.

Warunki zabudowy dla projektowanej inwestycji zostały uzgodnione w zakresie wymaganym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W analizowanej sprawie działka objęta decyzją przylega do pasa drogowego drogi gminnej. W zakresie braku podstawy do uzgadniania w sytuacji gdy burmistrz jako organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest równocześnie zarządcą drogi gminnej, wynika z jednolitej i utrwalonej linii orzecznictwa zarówno samorządowych kolegiów odwoławczych, jak i sądów administracyjnych.

W sytuacji, w której organ właściwy do wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jednocześnie zarządcą drogi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych nie będzie miał zastosowania regulujący współdziałanie „różnych” organów art. 106 k.p.a., a kwestie, które winien uwzględnić jako zarządca drogi burmistrz ocenia samodzielnie w ramach prowadzonego postępowania wyjaśniającego, prowadzonego w ramach rozpatrywania wniosku o wydanie warunków zabudowy.

W sytuacji, gdy organ wydający decyzję o warunkach zabudowy i zarządca drogi, który ma tę decyzję uzgodnić, to jeden i ten sam organ, brak jest potrzeby dokonania uzgodnienia wynikającego z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kwestie, które winien ocenić zarządca drogi ocenia samodzielnie przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy organ właściwy do wydania tej decyzji. Skoro w warunkach niniejszej sprawy jeden organ łączy w sobie kompetencje we wskazanym wyżej zakresie, to przyjąć należy, że niezasadne było by uzgadniania projektu decyzji w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego drogi gminnej.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie przy ul. Obozowej 57, za pośrednictwem Burmistrza Nasielska, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Burmistrza Nasielska. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Nasielska oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Wobec tego strony postępowania nie mają możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

W przypadku złożenia odwołania strona może zawrzeć w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, za zgodą pozostałych stron postępowania.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

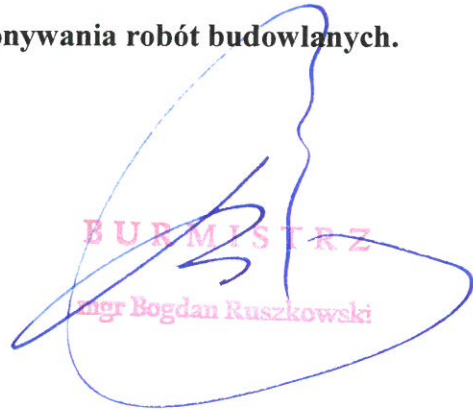
Przepisu pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa powyżej, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

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.

Zgodnie z art. 51 ust. 2, 2e i 2f w nawiązaniu do art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w wyznaczonym terminie, strona może żądać wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę. Żądanie wnosi się do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Burmistrza Nasielska.

Decyzja niniejsza nie uprawnia do rozpoczęcia wykonywania robót budowlanych.



BURMISTRZ
mgr Bogdan Ruszkowski

Załączniki do decyzji:

1. Załącznik graficzny do projektu decyzji (zał. nr 1)

Otrzymują:

1. New Energy Investments Sp. z o.o. w imieniu, której działa pełnomocnik P. Anna Chlipała
2. P. Tomasz Fabisiak
3. P. Alicja Fabisiak
4. P. Adam Bielecki
5. P. Mariusz Rudnicki
6. Gmina Nasielsk Wydz. IZP

Sporządził: mgr inż. arch. Andrzej Kalinowski
spełniający wymogi art. 60 ust. 4 ustawy o p.z.p.
29.04.2022r.



WYNIKI ANALIZY urbanistyczno – architektoniczna

w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy

I. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem

Teren objęty wnioskiem: części działek nr ewid. 10 i 11, obręb 56 – Toruń Włościański, gmina Nasielsk, o powierzchni 3 ha.

Wnioskodawca: New Energy Investments Sp. z o. o., z siedzibą ul. Kuźnicy Kołtąjowskiej 13, 31-234 Kraków, pełnomocnik: Anna Chlipała,

Właściciel: Tomasz Roman Fabisiak – 1/6, Alicja i Tomasz Roman Fabisiak – 5/6.

Charakterystyka planowanej inwestycji: **Budowa instalacji fotowoltaicznej na terenie działek o nr ewid. 10, 11 obręb ewidencyjny Toruń Włościański, położonych w gminie Nasielsk.**

RODZAJ ZABUDOWY: zabudowa produkcyjna.

FUNKCJA ZABUDOWY: farma fotowoltaiczna o mocy do 2 MW.

Tabela nr 1

Dotyychczasowa funkcja	Dotyychczasowe zainwestowanie	Dostęp do drogi publicznej	Wyłączenie z użytkowania rolniczego	Istniejące uzbrojenie terenu	Warunki wynikające z przepisów odrębnych	Uwagi
1 Tereny rolnicze	2 Działki nr 10 i 11 w części znajdującej się od strony drogi gminnej zabudowana jest budynkami w zabudowie zagrodowej.	3 Przedmiotowe działki znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej, jednakże zgodnie z art. 61 ust. 3 planowana inwestycja nie wymaga spełnienia warunku dostępu do drogi publicznej.	4 Część działek objęte wnioskiem stanowią użytki oznaczone symbolami RV, RIVa, RVb, S-RIVa, S-RIVb i S-RV	5 W rejonie inwestycji znajduje się napowietrzna linia energetyczna i sieć wodociągowa.	6 -	7 -

II. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu objętego wnioskiem.

Teren objęty wnioskiem: części działek nr ewid. 10 i 11, obręb 56 – Toruń Włociański, gmina Nasielsk (o szerokości frontu terenu objętego wnioskiem ok. 120 m).

Teren objęty analizą: Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem, nie mniej niż 50 m. Granicę obszaru analizowanego wyznaczono (obszar oznaczony na załączniku graficznym kolorem czarnym grubą linią przerywaną), w promieniu 360 m wokół terenu objętego wnioskiem, ze względu na szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynoszącą 120 m.

Planowana inwestycja polegać będzie na:

- Budowie i montażu: modułów fotowoltaicznych, konstrukcji wsporczej, stacji transformatorowej, infrastruktury naziemnej i podziemnej (linie kablowe, przyłącza elektroenergetyczne, falowniki, ogrodzenie, oświetlenie, system monitorujący) – ilość paneli uzależniona od wybranej na etapie projektowania jednostkowej mocy modułu (zakres dla instalacji o mocy do 2MW):
 - Jednostkowa moc modułu PV:280-800 [Wp],
 - Ilość modułów PV w zależności od jednostkowej mocy.
- Niwelacji terenu (roboty ziemne).
- Utwardzeniu drogi dojazdowej.

Planowana inwestycja przewiduje zabudowę 10-100 falowników, w zależności od mocy falownika, która będzie się mieścić w zakresie od 20-200 KW każdy. Sumaryczna moc falowników nie będzie przekraczać 2MW. Realizowane przedsięwzięcie będzie zawierać system paneli fotowoltaicznych. Całość terenu przeznaczanego pod inwestycję zostanie ogrodzona.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla omawianej inwestycji jest możliwe wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. – Dz. U. z 2022r. poz. 503) tzn. wówczas, gdy:

- 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 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 planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 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.

Funkcje w terenie analizowanym.

Teren objęty inwestycją stanowi grunty rolne, znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz terenów użytkowanych rolniczo, co niewątpliwie świadczy o typowo rolniczym charakterze terenu.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. – Dz. U. z 2022r. poz. 503):

Przepisów 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 t.j. instalacji odnawialnych źródeł energii - instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:

- a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub,
- b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego.

W związku z powyższym odstępuje się od szczegółowej analizy zabudowy terenu objętego analizą.

Głównym celem ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, dlatego zgodnie z w/w Ustawą zmiana przeznaczenia terenu następuje na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (stanowiącego prawo miejscowe) lub w przypadku braku planu na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

III. Analiza spełnienia warunków opisanych art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 – **warunek spełniony** – obszar analizowany wyznaczony został zgodnie art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odległości 378 m wokół działki objętej wnioskiem o szerokości frontu 126 m – zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Przepisów 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”
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – **warunek spełniony** – zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Przepisów 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”.

- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 (wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem), jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **warunek spełniony** – zgodnie z wnioskiem Inwestora inwestycja nie wymaga realizacji nowych przyłączy, energia pozyskiwana będzie z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 – **warunek spełniony** – teren inwestycji stanowi grunty oznaczone symbolami RIVa, RIVb, RV, S-RIVa, S-RIVb i S-RV– grunty te nie podlegają ochronie zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – **warunek 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 – **warunek spełniony**,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu – **warunek spełniony**,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – **warunek spełniony**.

IV. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ZABYTEKÓW 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.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U z 2020 r. poz. 55 ze zm.).

Dla planowanej inwestycji Burmistrz Nasielska dnia 03.01.2022r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (nr 1/2022), znak: ŚROW.6220.14.2021.IB.32 w której stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz określa istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Teren objęty decyzją nie jest położony w strefie obszarów związanych z wymogami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

V. Zakres wymaganych uzgodnień przed wydaniem decyzji.

- W zakresie ochrony gruntów rolnych.
- W zakresie melioracji wodnych.

VI. Podsumowanie:

Od dnia 1 stycznia 2004r. dla terenu, objętego wnioskiem brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla omawianej inwestycji jest możliwe wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. – Dz. U. z 2022r. poz. 503) tzn. wówczas, gdy:

- 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 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 planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 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.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. – Dz. U. z 2022r. poz.503):

Przepisów 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.

Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przeprowadzonej analizy:

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa produkcyjna.
2. Funkcja zabudowy: farma fotowoltaiczna.
3. Linia zabudowy – nie ustala się z uwagi na znaczne oddalenie terenu inwestycji od drogi publicznej.
3. Ustala się wskaźnik maksymalny powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,65.
Nie ustala się wskaźnika minimalnego powierzchni nowej zabudowy.
4. Wskaźnik minimalny powierzchni biologicznie czynnej dla terenu objętego decyzją – nie ustala się.
Nie ustala się wskaźnika maksymalnego powierzchni biologicznie czynnej.

5. Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej na: 5 m.
6. Ustala się maksymalną wysokość elewacji frontowej projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej na: 3 m.
 - Ustala się maksymalną wysokość konstrukcji wsporczych z panelami fotowoltaicznymi na 5 m.
7. Ustala się niżej opisaną geometrię dachu projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej:
 - dach o połąci głównej dwuspadowej lub dach płaski,
 - kąt nachylenia połąci dachowej do 20 stopni,
 - kierunek kalenicy głównej – nie ustala się,
 - maksymalna wysokość kalenicy głównej – 3,5 m.

Załączniki:

1. Kopia mapy (z zaznaczonym terenem objętym wnioskiem i terenem analizowanym)

Sporządził : mgr inż. arch. Andrzej Kalinowski
spełniający wymogi art. 60 ust. 4 ustawy o p.z.p.
29.04.2022r.

