Burmistrz Nasielska
ZPN.6730.854.2025.MCh.13

Nasielsk, dnia 28 października 2026 roku

D E C Y Z J A
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz.U. z 2025 r. poz. 1691) 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 2026 r. poz.538 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku po jego zmianie:

P.
będącej Pełnomocnikiem:
AEROKLUB WARSZAWSKI

złożonego w dniu 01.12.2025 r. sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla terenu stanowiącego część działki nr ew. 212/9, w miejscowości Chrcynno gm. Nasielsk, dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 994,5 kW oraz kontenerowej stacji elektroenergetycznej nn/SN, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

po przedłożeniu przez Wnioskodawcę decyzji Burmistrza Nasielska o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr 40/2025, wydanej dnia 22 września 2025 r.,
po przeprowadzeniu analizy*, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,*
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 - dnia 19 sierpnia 2026 roku uznano za uzgodnione Dz.U. z 2026 r., poz. 538 art. 53 ust. 5;
- Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w zakresie melioracji wodnych – Postanowienie znak: WDD.523.14.2026 z dnia 17.08.2026 r.;
- właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – Postanowienie znak: ZNS.7040.603.2026 z dnia 13.08.2026 r.;
- Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w przepisach ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze - dnia 19 sierpnia 2026 roku uznano za uzgodnione Dz.U. z 2026 r., poz. 538 art. 53 ust. 5;

u s t a l a m

następujące warunki zabudowy:

1. **Rodzaj i funkcja inwestycji: budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 994,5 kW oraz kontenerowej stacji elektroenergetycznej nn/SN, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie część działki nr ew. 212/9, w miejscowości Chrcynno gm. Nasielsk.**

Instalację fotowoltaiczną będą tworzyć następujące elementy:
- panele ogniw fotowoltaicznych na konstrukcji wsporczej pogrążonej w gruncie
- stacje kontenerowe
- falowniki (inwertery) centralne i rozproszone
- konstrukcje pod panele
- przyłącze elektroenergetyczne
- instalacja monitorująco-zabezpieczająca system
- ogrodzenie inwestycji.

2. **Rodzaj zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- **sieci, instalacje 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 ładu przestrzennego:**
   USTALENIE PARAMETRÓW ZABUDOWY.

Linia zabudowy.

Lokalizacja projektowanej inwestycji w strefie terenu objętego wnioskiem, z zachowaniem odległości minimalnej od innych istniejących obiektów i urządzeń budowlanych oraz od granic terenu wynikającej z przepisów odrębnych.
Lokalizacja stacji transformatorowej, paneli fotowoltaicznych oraz urządzeń z nimi związanych musi uwzględniać istniejące zagospodarowanie terenu i wymóg spełnienia obowiązujących przepisów odrębnych, w tym ustawy Prawo lotnicze .

Maksymalna intensywność zabudowy (określona w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją).

Maksymalna intensywność zabudowy (określona w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją) zostaje ustalona jako wskaźnik 0,004.
Inne obiekty i urządzenia budowlane, poza stacją transformatorową, nie mają wpływu na ustalony wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy.

Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy (określona w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją).

Maksymalna intensywność zabudowy (określona w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją) zostaje ustalona jako wskaźnik 0,004.
Minimalna nadziemna intensywność zabudowy (określona w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją) - nie ustala się wskaźnika dla projektowanej inwestycji .
Inne projektowane obiekty i urządzenia budowlane, poza stacją transformatorową, nie mają wpływu na ustalony wskaźnik maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy.

Udział powierzchni zabudowy (określony w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją).

Maksymalny udział powierzchni zabudowy (określony w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją) zostaje ustalony jako wskaźnik 0,004.
Inne obiekty budowlane, poza stacją transformatorową, nie mają wpływu na ustalony wskaźnik udziału powierzchni zabudowy.

Szerokość elewacji frontowej:

Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej:
- wolnostojącej stacji transformatorowej na 18 m.

Nie ustala się minimalnej szerokości elewacji frontowej dla powyżej wskazanego obiektu budowlanego, co nie ma wpływu na ład przestrzenny.
Dla innych obiektów budowlanych, poza stacją transformatorową, nie ustala się parametru szerokości elewacji frontowej.

Wysokość zabudowy.

Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- dla wolnostojącej stacji transformatorowej na 7 m.

Nie ustala się minimalnej wysokości zabudowy dla powyżej wskazanego obiektu budowlanego, co nie ma wpływu na ład przestrzenny.
Dla innych obiektów budowlanych, poza stacją transformatorową, nie ustala się parametru wysokości zabudowy.

Geometria dachu.

Dla obiektu stacji transformatorowej ustala się kąt nachylenia połaci dachu od 0 stopni do 25 stopni.
Ustala się dla obiektu stacji transformatorowej:
- rodzaj dachu: jednospadowy lub dwuspadowy
- układ głównych połaci dachu: symetryczny lub niesymetryczny
- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: nie narzuca się kierunku.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.
Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu objętego decyzją na 0,80.
Uwaga: lokalizacja modułów fotowoltaicznych wraz z osprzętem na konstrukcjach wsporczych (słupy konstrukcji wsporczej „wbijane w grunt" bez fundamentów) powoduje nieznaczne zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w strefie lokalizacji takiej instalacji. Powierzchni biologicznie czynna będzie pomniejszona jedynie o powierzchnię słupów stanowiących konstrukcję wsporczą .

Minimalna liczba miejsc do parkowania.
Dla projektowanej inwestycji ustala się wymóg miejsc do parkowania w ilości minimalnej: 2 miejsca dla inwestycji określonej decyzją Burmistrza Nasielska o środowiskowych uwarunkowaniach nr 40/2025, wydanej dnia 22 września 2025 r. (inwestycja objęta ośmioma wnioskami o ustalenie warunków zabudowy).

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

- lokalizacja projektowanej inwestycji w strefie lądowiska Chrcynno, projektowana inwestycja musi spełniać wymogi przepisów odrębnych, w szczególności wymogi przepisów ustawy Prawo Lotnicze (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1431 z późn. zm.),
- nie występują tereny ograniczonego użytkowania ustanowione np. lokalizacją oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni,
- brak stref ochronnych ujęć wód, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i innych wynikających z przepisów ustawy Prawo wodne.

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 położona jest na terenie Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który to teren stanowi obszar o którym jest mowa w art. 6 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
Projektowana inwestycja musi spełniać wymogi decyzji Burmistrza Nasielska o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 22 września 2025 r. nr 40/2025.

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.

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
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.
Teren objęty decyzją 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.
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.

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
c.1. Obsługa komunikacyjna.
W przypadku konieczności zapewnienia dostępu do drogi publicznej – dostęp musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów odrębnych.
Zjazd z drogi publicznej podlega wymogom określonym w przepisach odrębnych.
Obsługa komunikacyjna inwestycji musi następować w strefie terenu objętego decyzją Burmistrza Nasielska o środowiskowych uwarunkowaniach nr 40/2025, wydanej dnia 22 września 2025 r.
c.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną.
Włączenie do sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy.
c.3. Odprowadzenie ścieków.
Brak zapotrzebowania dla projektowanej inwestycji.
c.4. Dostęp do wody.
Brak zapotrzebowania dla projektowanej inwestycji.
c.5. Źródła ciepła.
Brak zapotrzebowania dla projektowanej inwestycji.
c.6. Gospodarowanie odpadami.
Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Nasielsk.
c.7. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych.
Na własny nieutwardzony teren inwestycji w sposób spełniający wymogi przepisów odrębnych.
c.8. Dostęp do gazu.
Brak zapotrzebowania dla projektowanej inwestycji.
c. 9. Zaopatrzenie w środki łączności.
Brak zapotrzebowania dla projektowanej inwestycji.

W przypadku występowania na terenie objętym decyzją urządzeń melioracyjnych Inwestycja musi spełniać wymogi przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne .
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.

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 cieplnej 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 tejże 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 tejże ustawy.
d) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
e) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
f) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
g) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
h) Ustawą 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 terenu stanowiącego część działki nr ew. 212/9, w miejscowości Chrcynno gm. Nasielsk, dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 994,5 kW oraz kontenerowej stacji elektroenergetycznej nn/SN, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

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) i zmianami do tegoż rozporządzenia - planowane przedsięwzięcie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Wskazywana powierzchnia „skumulowana" wyznaczona po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli jest większa jak 2,0 ha - powierzchnia objęta ośmioma rozdzielnie złożonymi wnioskami dla inwestycji, z której każda dotyczy budowy instalacji fotowoltaicznej oraz kontenerowej stacji elektroenergetycznej nn/SN, wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Projektowana inwestycja położona jest na terenie Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który to teren stanowi obszar o którym jest mowa w art. 6 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

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 uzyskała decyzję wydaną przez Burmistrza Nasielska o środowiskowych uwarunkowaniach, decyzja z dnia 22 września 2025 r. nr 40/2025.

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 2023 r. poz. 977 z późn. zmianami). 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;

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez Inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest dopuszczalna. Dlatego też wydanie decyzji o warunkach zabudowy powinno zostać poprzedzone postępowaniem wyjaśniającym, przeprowadzonym przez właściwy organ, w zakresie spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 61 ust. 1 u.p.z.p. - z wyjątkami określonymi w dalszych ustępach, ust. 2-5 - przy zachowaniu warunków określonych w przepisach rozporządzeń wykonawczych.

Jeden ze wspomnianych wyjątków przewiduje art. 61 ust. 3 u.p.z.p., zgodnie z którym, przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się m.in. do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii .

Planowana inwestycja jest inwestycją, o której mowa w art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii z dnia 20 lutego 2015 r. (Dz.U.2024. 1361 t.j.) W przepisie tym wskazano,

że instalacja odnawialnego źródła energii oznacza - *instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:*

a) urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, lub

b) obiektów budowlanych i urządzeń, stanowiących całość techniczno-użytkową służącą do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego

- a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej, magazyn biogazu lub instalacja magazynowa w rozumieniu art. 3 pkt 10a ustawy - Prawo energetyczne wykorzystywana do magazynowania biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego;

Ponadto, w art. 2 pkt 22 tej ustawy wskazano, że odnawialne źródło energii, to odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

W przedmiotowej sprawie wyjątek ten znajduje zastosowanie, gdyż planowana inwestycja jest instalacją odnawialnego źródła energii, w rozumieniu ww. ustawy.

Również, 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 wyznaczania 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.

Zgodnie z przepisami art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;

2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

Mający zastosowanie w sprawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1-2 nie stosuje się do:

- obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- instalacji odnawialnego źródła energii.

Nie stosowany w sprawie przepis związany z art. 61. dotyczy braku wymogu :

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 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.

Powyższe stanowi jednoznacznie, że w przypadku urządzeń infrastruktury technicznej oraz instalacji odnawialnego źródła energii (elektrowni fotowoltaicznej) brak wymogu spełnienia w zakresie istnienia tzw. dobrego sąsiedztwa oraz dostępu terenu do drogi publicznej.

Dokonana analiza zgodności projektowanej inwestycji (inwestycji mającej charakter inwestycji podlegającej tzw. kumulacji , czyli sumowaniu parametrów i wskaźników objętych ośmioma równocześnie złożonymi wnioskami) wykazała po zmianie złożonych wniosków zgodność z uzyskaną uprzednio przez Wnioskodawcę decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.

Nieruchomość określona we wniosku spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt. 3-6 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.

Mając powyższe na uwadze, po rozpatrzeniu wniosku Inwestora i sporządzeniu wymaganej analizy orzeczono 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.

Zgodnie z art. 64c ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 538) decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

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 przepisem art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie niniejszej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną.

Dniem złożenia wniosku jest dzień złożenia wniosku w postaci papierowej lub elektronicznej spełniającego wymogi przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określone w przepisach art. 52 , 64 i 64b tejże ustawy.

Do terminu, o którym mowa powyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej o której mowa w art. 51 ust. 2 tejże ustawy, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Żądanie, o którym mowa powyżej, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Organ właściwy do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy jest obowiązany przekazać żądanie, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organowi wyższego stopnia w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, a w przypadku wniesienia żądania przed dniem wydania tej decyzji - w terminie 7 dni od dnia jej wydania. Organ właściwy do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy przekazuje żądanie wraz z niezbędnymi odpisami akt sprawy. Odpisy mogą zostać sporządzone w formie dokumentu elektronicznego.

Stroną postępowania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, jest organ właściwy do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Zgodnie z przepisami art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2025 poz. 1668), w okresie od dnia wejścia w życie tejże ustawy do dnia 31 grudnia 2026 r., bieg terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy biegną na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.

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.

Przed upływem 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.

Wydanie niniejszej decyzji nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z cz. I ust. 8 kol. IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz.U. 2023 poz. 2111).

Z up. Burmistrza Nasielska
mgr Bożena Strzelecka
Kierownik Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego
i Nieruchomości
/podpisano elektronicznie/

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Bożena Strzelecka
Data: 2026.10.28 08:50:[illegible] CET

Załączniki:
1. Analiza urbanistyczna
2. Załącznik graficzny do decyzji oraz analizy

Otrzymują:
1. P. Pełnomocnik Aeroklubu Warszawskiego
2. Poprzez obwieszczenie:
   - [illegible]
3. A/a

Sporządził:
arch. Andrzej Kalinowski
członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów MA-1186
Sprawę prowadzi: Marta Chojnacka, Główny Specjalista, tel. (023) 69 33 114