Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy
znak: ZPN.6730.861.2025.MCh.13
z dnia 28 października 2026 roku

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Bożena Strzelecka
Data: 2026.10.28 09:55:13 CET

ANALIZA URBANISTYCZNA- wyniki analizy CZĘŚĆ TEKSTOWA
SPORZĄDZONA DO CELÓW WYDANIA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY.
UWAGA: ANALIZA PONOWNA SPORZĄDZONA PO ZMIANIE WNIOSKU

RODZAJ I FUNKCJA PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI, TEREN OBJĘTY WNIOSKIEM .
Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 994,5 kW oraz kontenerowej stacji elektroenergetycznej nn/SN wraz z infrastrukturą towarzyszącą, położonej na terenie części działki nr 212/9 obr. 0007 Chrcynno, gmina Nasielsk, powiat nowodworski, województwo mazowieckie.

Wnioskiem objęto teren części działki nr ewid. 212/9 w m. Chrcynno gmina Nasielsk.
Teren objęty wnioskiem o powierzchni ok. **18 250 m2.**
Uwaga: wnioskami równolegle złożonymi (w tym samym czasie) w sprawach dotyczących inwestycji o tej samej funkcji i rodzaju t.j. budowie instalacji fotowoltaicznej oraz kontenerowej stacji elektroenergetycznej nn/SN wraz z infrastrukturą towarzyszącą został objęty teren:
- części działki nr ewid. 212/9 w m. Chrcynno, o powierzchni ok. 14 253 m2 **(*wniosek nr 857*)**
- części działki nr ewid. 212/9 w m. Chrcynno, o powierzchni ok. 14 139 m2 **(*wniosek nr 855*)**
- części działki nr ewid. 212/9 w m. Chrcynno, o powierzchni ok. 14 453 m2 **(*wniosek nr 856*)**
- części działki nr ewid. 212/9 w m. Chrcynno, o powierzchni ok. 14 273 m2 **(*wniosek nr 854*)**
- części działki nr ewid. 212/9 w m. Chrcynno, o powierzchni ok. 13 915 m2 **(*wniosek nr 858*)**
- części działki nr ewid. 212/6 i 212/5 w m. Chrcynno, o powierzchni ok. 33 396 m2 **(*wniosek nr 859*)**
(uwaga: na terenie działki nr ewid. 212/6 w części objętej wnioskiem występują grunty rolne klasy ŁIII – grunty podlegające ochronie w świetle obowiązujących przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych),
- części działki nr ewid. 212/6 i 212/9 w m. Chrcynno, o powierzchni ok. 25 868 m2 **(*wniosek nr 860*)**
(uwaga: na terenie działki nr ewid. 212/6 w części objętej wnioskiem występują grunty rolne klasy ŁIII – grunty podlegające ochronie w świetle obowiązujących przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).
Łączna powierzchnia terenu objętego ośmioma równocześnie złożonymi wnioskami w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie instalacji fotowoltaicznej oraz kontenerowej stacji elektroenergetycznej nn/SN wraz z infrastrukturą towarzyszącą**
wynosi 148 547 m2 t.j. **14, 8547 ha.**

Wskazana wnioskiem maksymalna powierzchnia podlegająca przekształceniu (*powierzchnia terenu zajęta w celu realizacji przedsięwzięcia*) wynosi dla ośmiu wniosków odpowiednio:
- powierzchnia łączna (skumulowaną) wynoszącą 148 547 m2 t.j. **14, 8547 ha.**
Moc maksymalna instalacji fotowoltaicznej wskazana w złożonych wnioskach wynosi:
994,5 kW ; 994,5 kW ; 994,5 kW 994,5 kW 994,5 kW ;994,5 kW ; 994,5 kW ; 994,5 kW -
co daje łączną moc (skumulowaną) o wielkości maksymalnej wynoszącej **7 956 kW - *poniżej 8,0 MW*.**

Zgodnie z częścią opisową wniosku projektuje się budowę elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastruktura towarzyszącą , w tym utwardzeniu terenu na drogach dojazdowych, stację transformatorową SN/nn z inwerterami.
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.

Wnioskowana 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.
Wnioskodawca w danych charakteryzujących wpływ na środowisko wskazuje : zgodnie z decyzją środowiskowych uwarunkowaniach nr 40/2025 wydaną dnia 22 września 2025 r. *(decyzja wydana przez Burmistrza Nasielska)*

Uwaga: Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 ustawy z 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 670) - dalej u.o.o.ś. wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje w szczególności przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanej na podstawie u.p.z.p. Przy czym, jak stanowi art. 72 ust. 5 u.o.o.ś., w okresie, o którym mowa w ust. 3, 4 i 4b, dla danego przedsięwzięcia wydaje się jedną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z przepisami art. 52 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. , poz. 538) , uwzględniając odnoszące się przepisy art. 64 ust. 1 tejże ustawy, **do wniosku o ustalenie** lokalizacji inwestycji celu publicznego i **decyzji o warunkach zabudowy dołącza się decyzje, których obowiązek dołączenia wynika z odrębnych przepisów, w szczególności decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z art. 72 ust. 3** ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Wnioskodawca dołączył wymagana przepisami prawa decyzję nr 40/2025 wydaną przez Burmistrza Nasielska w dniu 22 września 2025 r. , ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. „Budowa instalacji fotowoltaicznych na działkach nr ewid. 212/5, 212/6, 212/7, 212/8, 212/9 , w obrębie 0007 Chrcynno o mocy do 8 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą” .

Z przedmiotowej decyzji wynika, że :

- moc instalacji fotowoltaicznej maksymalnie ma wynosić 8 MW - t.j. 8000 kW,
- powierzchnia terenu przeznaczonego pod inwestycje wynosi 16,7413 ha – t.j. 167 413 m2
- elementem przedmiotowej inwestycji ma być miedzy innymi magazyn energii.

Równocześnie organ zauważa, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach została wydana na wniosek z dnia 6 września 2023 r., co skutkowało jej procedowaniem m.in. w brzemieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839).

Zgodnie z danym rozporządzeniem przedmiotowe przedsięwzięcie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko na podstawie § 3 ust. 1 punkt 54 – zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6
ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach
form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,
b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.

Zwraca się uwagę, że w powyżej przywołanym stanie prawnym kryterium zaliczenia inwestycji do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko była powierzchnia zabudowy nie mniejsza jak 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody **.**

Zgodnie z przepisem §1 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839), przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez obiekty budowlane oraz

pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia.

W sytuacji złożenia przez inwestora w tym samym czasie ośmiu wniosków dotyczących inwestycji określonej w przywołanej powyżej decyzji ustalającej środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia, organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy zobowiązany był do zbadania zgodności złożonych wniosków z przedłożoną przez inwestora decyzją .
Inwestycja wskazana w decyzji środowiskowej została podzielona na osiem części , jednakże z uwagi na tożsamość przedmiotową, powiązania technologiczne (instalacje, drogi dojazdowe) oraz jednego inwestora , musi być traktowana przez organ jako jedna inwestycja , gdzie występuje oddziaływanie skumulowane (kumulacja).
Kumulacja przedsięwzięć (inwestycji) w polskim prawie ochrony środowiska to koncepcja, która oznacza, że ocenie oddziaływania na środowisko podlegają **łącznie** przedsięwzięcia powiązane funkcjonalnie, technicznie lub lokalizacyjnie, nawet jeśli są formalnie dzielone na mniejsze etapy. Tożsamość inwestycji opiera się na **przedmiocie** (co jest budowane), a nie tylko na osobie inwestora (kto buduje).
Kluczowe aspekty kumulacji i tożsamości inwestycji:

- **Zakaz sztucznego dzielenia:** Prawo ochrony środowiska nie może być obchodzone przez "techniczne" dzielenie projektów na etapy, aby uniknąć obowiązku przeprowadzenia pełnej oceny oddziaływania na środowisko.
- **Tożsamość przedmiotowa:** Kluczowe jest, czy przedsięwzięcia składają się na jedną całość funkcjonalną (np. farma wiatrowa podzielona na 3 wnioski, z których każdy jest poniżej progu wymaganego dla OOŚ, ale razem go przekraczają).
- **Inwestor nie jest jedynym wyznacznikiem:** Zmiana inwestora nie oznacza automatycznie powstania nowej inwestycji. Jeśli projekt, lokalizacja i rodzaj działań pozostają tożsame, decyzja środowiskowa jest przypisana do przedsięwzięcia.
- **Przeniesienie decyzji:** Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach można przenieść na inny podmiot, jeżeli przejmuje on wszystkie prawa i obowiązki wynikające z decyzji, zachowując tożsamość przedsięwzięcia.

Kumulacja tożsamości inwestycji oznacza, że organy środowiskowe analizują wpływ skumulowany – czyli sumę oddziaływań różnych projektów na tym samym terenie – nawet jeśli składają je różne osoby/podmioty, o ile mają one charakter wspólny lub powiązany.

W analizowanej sprawie rolą organu właściwego do ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej oraz kontenerowej stacji elektroenergetycznej nn/SN wraz z infrastrukturą towarzyszącą – było dokonywanie jedynie weryfikacji zgodność projektowanej inwestycji, przy uwzględnieniu skumulowanego zakresu przedmiotowego objętego złożonymi wnioskami o warunki zabudowy z zakresem przedmiotowym uzyskanej przez wnioskodawcę decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

ANALIZA WNIOSKU, STAN FAKTYCZNY I PRAWNY TERENU OBJĘTEGO PROJEKTOWANĄ INWESTYCJĄ.

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 2026 r. poz. 538).

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. (t.j. Dz.U.2026. 68). 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.

Równocześnie organ winien był dokonać oceny zgodności z pozostałymi przepisami wskazanymi w przepisach art. 61 ust. 1 jako obligatoryjne do spełnienia dla projektowanej inwestycji.

Przeprowadzona analiza wykazała spełnienie warunków dotyczących:
- istniejącego lub projektowanego uzbrojenie terenu, jako wystarczającego dla projektowanego zamierzenia budowlanego;
- braku wymogu 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 – w przypadku wniosku który nie obejmuje gruntów rolnych klasy ŁIII podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82) – ***uwaga: grunty tej klasy występują w strefie działki nr ewid. 212/6 co wskazywał już organ na etapie uprzednio dokonanej analizy ,***
- 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.

Analiza w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi wykazała co następuje.
Rozpatrywanym wnioskiem objęto inwestycje polegającą na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 994,5 kW oraz kontenerowej stacji elektroenergetycznej nn/SN wraz z infrastrukturą towarzyszącą, położonej na terenie części działki nr 212/9 obr. 0007 Chrcynno , gmina Nasielsk, powiat nowodworski, województwo mazowieckie.
Wnioskiem objęto teren części działki nr ewid. 212/9 w m. Chrcynno gmina Nasielsk - teren objęty wnioskiem o powierzchni ok. **18 250 m2**.
Organ prowadzący postępowanie w sprawie wskazuje, że Inwestor złożył równocześnie (w tym samym czasie) wnioski w sprawach dotyczących inwestycji o tej samej funkcji i rodzaju t.j. budowie instalacji fotowoltaicznej oraz kontenerowej stacji elektroenergetycznej nn/SN wraz z infrastrukturą towarzyszącą , w których to wnioskach został objęty teren o łącznej powierzchni dla 8-miu wniosków wynoszącej **148 547 m2**.
Tak określony teren i powierzchnia podlegająca przekształceniu nie przekracza terenu i powierzchni podlegającej przekształceniu określonej w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji całego zakresu przedsięwzięcia t.j. powierzchni **167 413 m2.**
Moc maksymalna instalacji fotowoltaicznej wskazana w złożonych 8-miu wnioskach wynosi

7 956 kW - poniżej 8,0 MW, co wskazuje na zgodność w powyższym zakresie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

Zgodnie z częścią opisową wniosku projektuje się budowę elektrowni fotowoltaicznej wraz z infrastruktura towarzyszącą , w tym utwardzeniu terenu na drogach dojazdowych, stację transformatorową SN/nn z inwerterami.

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.

Wnioskowana 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.

Wnioskodawca w danych charakteryzujących wpływ na środowisko wskazał charakterystykę - zgodnie z decyzją środowiskowych uwarunkowaniach nr 40/2025 wydaną dnia 22 września 2025 r. *(decyzja wydana przez Burmistrza Nasielska)*

Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 ustawy z 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112) - dalej u.o.o.ś., wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje w szczególności przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanej na podstawie u.p.z.p. Przy czym, jak stanowi art. 72 ust. 5 u.o.o.ś., w okresie, o którym mowa w ust. 3, 4 i 4b, dla danego przedsięwzięcia wydaje się jedną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z przepisami art. 52 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. , poz. 1130 t.j.) , uwzględniając odnoszące się przepisy art. 64 ust. 1 tejże ustawy, do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy dołącza się decyzje, których obowiązek dołączenia wynika z odrębnych przepisów, w szczególności decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Wnioskodawca dołączył wymaganą przepisami prawa decyzję nr 40/2025 wydaną przez Burmistrza Nasielska w dniu 22 września 2025 r. , ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. „Budowa instalacji fotowoltaicznych na działkach nr ewid. 212/5, 212/6, 212/7, 212/8, 212/9 , w obrębie 0007 Chrcynno o mocy do 8 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą" .

Z przedmiotowej decyzji wynikało, że :

- moc instalacji fotowoltaicznej maksymalnie ma wynosić 8 MW - t.j. 8000 kW,
- powierzchnia terenu przeznaczonego pod inwestycję wynosi 16,7413 ha – t.j. 167 413 m2
- elementem przedmiotowej inwestycji miał być między innymi magazyn energii.

Wyjaśnia się , że zgodnie z przepisem §1 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839), przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia. Zestawiając przepisy z treścią wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wskazuje się że powierzchnia terenu przeznaczonego pod inwestycję stanowi równocześnie powierzchnię terenu przeznaczonego do przekształcenia.

Równocześnie organ wskazuje, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach została wydana na wniosek z dnia 6 września 2023 r. , co skutkowało jej procedowaniem m.in. w brzemieniu przepisów

Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839).
Zgodnie z danym rozporządzeniem przedmiotowe przedsięwzięcie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko na podstawie § 3 ust. 1 punkt 54 – zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:
a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,
b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.

W powyżej przywołanym stanie prawnym kryterium zaliczenia inwestycji do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko była powierzchnia zabudowy nie mniejsza jak 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody .

W sytuacji złożenia przez inwestora w tym samym czasie ośmiu wniosków dotyczących inwestycji określonej w przywołanej powyżej decyzji ustalającej środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia, organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy zobowiązany był do zbadania zgodności złożonych wniosków z przedłożoną przez inwestora decyzją .
Inwestycja wskazana w decyzji środowiskowej została podzielona na osiem części , jednakże z uwagi na tożsamość przedmiotową , powiązania technologiczne (instalacje, drogi dojazdowe) oraz jednego inwestora , musiała być traktowana przez organ jako jedna inwestycja , gdzie występuje oddziaływanie skumulowane (kumulacja).
Kumulacja przedsięwzięć (inwestycji) w polskim prawie ochrony środowiska to koncepcja, która oznacza, że ocenie oddziaływania na środowisko podlegają łącznie przedsięwzięcia powiązane funkcjonalnie, technicznie lub lokalizacyjnie, nawet jeśli są formalnie dzielone na mniejsze etapy . Tożsamość inwestycji opiera się na przedmiocie (co jest budowane), a nie tylko na osobie inwestora (kto buduje) oraz na powiązaniach technologicznych.
Kumulacja tożsamości inwestycji oznacza, że organy środowiskowe analizują wpływ skumulowany – czyli sumę oddziaływań różnych projektów na tym samym terenie – nawet jeśli składają je różne osoby/podmioty, o ile mają one charakter wspólny lub powiązany.

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.

Równocześnie organ wskazuje, że na terenie części działki nr ewid. 212/6 występują grunty rolne klasy ŁIII – grunty podlegające ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82). W przypadku wskazania lokalizacji projektowanej inwestycji na gruntach stanowiących teren wymagający uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz równocześnie teren ten nie jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust. 1 (jak w przypadku działki nr ewid. 212/6) – to organ z mocy przepisów prawa winien jest odmówić ustalenia warunków zabudowy , z powodu braku spełnienia obligatoryjnego warunku wynikającego z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Jednakże obecnie rozpatrywany wniosek nie dotyczy gruntów klasy ŁIII położonych w strefie działki sąsiedniej nr 212/6 , co stanowi o spełnieniu przesłanki w zakresie art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

SPEŁNIENIE WARUNKÓW INNYCH WYNIKAJACYCH Z PRZEPISÓW art. 61 ust. 1 pkt. 1,2,3, 5 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

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 – 6 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 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 Gminy.
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 2026 r. poz. 538). 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.

Co do zasady uzyskanie decyzji ustalającej warunki zabudowy możliwe jest tylko w razie łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 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 oraz ustawie z dnia 7 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne. 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 były zatem ocenić, czy przedmiotowa inwestycja, będąca urządzeniem infrastruktury technicznej spełnia wymogi z art. 61 ust. 3-6 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 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 przepisach rozporządzenia wykonawczego.

Przeprowadzona analiza wykazała, uwzględniając opisany powyżej stan prawny i stan faktyczny, spełnienie warunków wynikających z przepisów art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

USTALENIE WSKAŹNIKÓW I PARAMETRÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY DLA PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI.

Linia zabudowy.

Należy przyjąć konieczność lokalizacji 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.

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

Wskaźnik intensywności zabudowy będzie ustalany w stosunku do obiektów kubaturowych (obiekty wypełniające definicję budynku) t.j. kontenerowa stacja transformatorowa. Jest to obiekt parterowy, niepodpiwniczony.
Wnioskodawca wskazuje łącznie powierzchnię zabudowy dla w.wym. obiektu na maksymalnie 50 m2 dla 1 obiektu. Wg wniosku na terenie objętym wnioskiem ma być lokalizowana 1 stacja transformatorowa. Powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi ok. 18 250 m2.
Powyżej wskazane zestawienie oznacza wnioskowaną maksymalną intensywność zabudowy jako wielkość (określony w zaokrągleniu do 3-miejsc po przecinku) wynosząca : 0,003 , jednakże z uwagi na wskaźnik ustalony dla sąsiednich terenów postanawia się w analizowanej sprawie zwiększyć wskaźnik do wartości 0,004.
Powyżej wskazywana wielkość , biorąc pod uwagę wpływ na ład przestrzenny oraz istniejące zagospodarowanie terenu w strefie zabudowy , jest możliwa do przyjęcia w ustaleniach decyzji.
Ostatecznie:
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).

Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy będzie ustalany w stosunku do obiektów kubaturowych (obiekty wypełniające definicję budynku) t.j. kontenerowa stacja transformatorowa. Jest to obiekt parterowy, niepodpiwniczony.
Wnioskodawca wskazuje łącznie powierzchnię zabudowy dla w.wym. obiektu na maksymalnie 50 m2 dla 1 obiektu. Wg wniosku na terenie objętym wnioskiem ma być lokalizowana 1 stacja transformatorowa. Powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi ok. 18 250 m2.
Powyżej wskazane zestawienie oznacza wnioskowaną maksymalną intensywność zabudowy jako wielkość (określony w zaokrągleniu do 3-miejsc po przecinku) wynosząca : 0,003 , jednakże z uwagi na wskaźnik ustalony dla sąsiednich terenów postanawia się w analizowanej sprawie zwiększyć wskaźnik do wartości 0,004.
Powyżej wskazywana wielkość , biorąc pod uwagę wpływ na ład przestrzenny oraz istniejące zagospodarowanie terenu w strefie zabudowy, jest możliwa do przyjęcia w ustaleniach decyzji.
Ostatecznie:
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.

<u>Udział powierzchni zabudowy (określony w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją).</u>
Wskaźnik udziału powierzchni zabudowy będzie ustalany w stosunku do obiektów kubaturowych (obiekty wypełniające definicję budynku) t.j. kontenerowa stacja transformatorowa.
Wnioskodawca wskazuje łącznie powierzchnię zabudowy dla w.wym. obiektu na maksymalnie 50 m2 dla 1 obiektu. Wg wniosku na terenie objętym wnioskiem ma być lokalizowana 1 stacja transformatorowa. Powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi ok. 18 250 m2.
Powyżej wskazane zestawienie oznacza wnioskowaną maksymalną wielkość udziału powierzchni zabudowy jako wielkość (określony w zaokrągleniu do 3-miejsc po przecinku) wynosząca : 0,003, jednakże z uwagi na wskaźnik ustalony dla sąsiednich terenów postanawia się w analizowanej sprawie zwiększyć wskaźnik do wartości 0,004.
Powyżej wskazywana wielkość , biorąc pod uwagę wpływ na ład przestrzenny oraz istniejące zagospodarowanie terenu w strefie zabudowy , jest możliwa do przyjęcia w ustaleniach decyzji.

Ostatecznie:
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.

<u>Szerokość elewacji frontowej:</u>
Biorąc pod uwagę wpływ parametru na zachowanie ładu przestrzennego oraz szerokości elewacji frontowych budynków położonych w sąsiedztwie terenu objętego decyzją – uważa się za dopuszczalne przyjęcie maksymalnych szerokości elewacji frontonowej stacji transformatorowej jak wskazano we wniosku, z dopuszczeniem tolerancji do 20 %.
Oznacza to przyjęcie ustaleń jak poniżej zostało opisane.
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.
<u>Wysokość zabudowy.</u>
Biorąc pod uwagę wpływ parametru na zachowanie ładu przestrzennego oraz wysokość zabudowy

budynków położonych w sąsiedztwie terenu objętego decyzją (budynki o wysokości zabudowy wynoszącej od ok. 2,2 m do ok. 9 m) – uważa się za dopuszczalne przyjęcie maksymalnej wysokości zabudowy obiektu stacji transformatorowej jak wskazano we wniosku.
Z uwagi na „małą" dopuszczoną wysokość zabudowy – brak potrzeby wyznaczania wysokości minimalnej zabudowy.
Oznacza to przyjęcie ustaleń jak poniżej zostało opisane.
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.
Biorąc pod uwagę wpływ parametru na zachowanie ładu przestrzennego, funkcję i formę przewidywanych do lokalizacji „kubaturowych" obiektów budowlanych, oraz zróżnicowaną geometrię dachów dla istniejącej w sąsiedztwie zabudowy – uważa się za dopuszczalne przyjęcie geometrii dachu obiektu stacji transformatorowej jak poniżej zostało opisane.

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.

<u>Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.</u>
Biorąc pod uwagę rodzaj i funkcję projektowanej inwestycji, zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie, uważa się za zasadne przyjęcie w ustaleniach decyzji wskaźnika minimalnego wynoszącego 0,80.
Ostatecznie ustala się jak poniżej zapisano.
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 .

<u>Minimalna liczba miejsc do parkowania.</u>
Dla projektowanej inwestycji, biorąc po uwagę jej rodzaj i funkcję oraz faktyczne potrzeby w tym zakresie, ustala się wymóg utworzenia nowych miejsc do parkowania w ilości minimalnej: 2 miejsca dla **całego terenu objętego inwestycją określoną decyzją Burmistrza Nasielska o środowiskowych uwarunkowaniach nr 40/2025, wydanej dnia 22 września 2025 r.**
Ostatecznie ustala się jak poniżej zapisano.
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).

III.USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI.
1. Obsługa komunikacyjna.
Dostęp do drogi publicznej, w przypadku konieczności zapewnienia takiego dostępu musi on spełniać wymogi obowiązujących przepisów 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.

Zjazd z drogi publicznej podlega wymogom określonym w przepisach odrębnych.
2. Zaopatrzenie w energię elektryczną.
Włączenie do sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy.
3. Odprowadzenie ścieków.
Brak zapotrzebowania dla projektowanej inwestycji.
4. Dostęp do wody.
Brak zapotrzebowania dla projektowanej inwestycji.
5. Źródła ciepła.
Brak zapotrzebowania dla projektowanej inwestycji.
6. Gospodarowanie odpadami.
Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Nasielsk.
7. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych.
Na własny nieutwardzony teren inwestycji w sposób spełniający wymogi przepisów odrębnych.
8. Dostęp do gazu.
Brak zapotrzebowania dla projektowanej inwestycji.
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.
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.

IV. 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.
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.
Wnioskowana 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 nr 40/2025, wydanej dnia 22 września 2025 r.

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 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.
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.

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

VI. ZAKRES UZGODNIEŃ (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 .
5.3. Właściwy organ Państwowej Inspekcji Sanitarnej – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.
5.4. Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w przepisach ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze,

Sporządził :
mgr inż. arch. Andrzej Kalinowski
Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów MA-1186