

DECYZJA Nr 30 / 2025
o warunkach zabudowy i zagospodarowania

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1 i art.61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z póź. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), po rozpoznaniu wniosku z dnia 22 stycznia 2025 r.

Mazowiecki o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania części działek nr ewid. 42/25 i 42/27 w obrębie geodezyjnym Nowa Wrona, gmina Joniec dla przedsięwzięcia „Budowa elektrowni słonecznej PV Nowa Wrona o łącznej mocy do 40 MW, w tym także realizowana etapowo, wraz z magazynami energii oraz niezbędną infrastrukturą techniczną

**ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania części działek nr ewid. 42/25, 42/27
w obrębie geodezyjnym Nowa Wrona, gmina Joniec.**

1. Rodzaj zabudowy: budowa elektrowni słonecznej o łącznej mocy do 40 MW, w tym także realizowana etapowo, wraz z magazynami energii oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

1.1. W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się realizację elektrowni słonecznej o łącznej mocy do 40 MW o następujących głównych elementach:

- 1) moduły fotowoltaiczne o łącznej mocy nominalnej do 40 MW o mocy jednostkowej od 300 Wp – 2000 Wp w liczbie do 133 000 sztuk;
- 2) konstrukcje wsporcze do montażu paneli fotowoltaicznych;
- 3) falowniki (inwertery) do 160 sztuk;
- 4) string-boxy;
- 5) kontenerowe stacje transformatorowe SN/nn o wysokości do 4,50 m n.p.t. - do 40 sztuk;
- 6) kontenerowe magazyny energii o pojemności do 400 MWh, wysokości do 4,50 m n.p.t. – do 40 sztuk;
- 7) infrastruktura techniczna – kable elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia, kable światłowodowe sensoryczne i telekomunikacyjne, kable DC i AC;
- 8) przyłącze elektroenergetyczne;
- 9) drogi dojazdowe wewnątrz elektrowni słonecznej, prace manewrowe i inne niezbędne nawierzchnie;
- 10) system monitoringu (bariera IR, czujniki ruchu, i inne urządzenia);
- 11) ogrodzenie terenu siatką;
- 12) pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania inwestycji.

1.2. Powierzchnia terenu inwestycji: do 205 000 m² w tym:

- a) powierzchnia zabudowy: 100 000 – 201 000 m²;
- b) powierzchnia biologicznie czynna: 20 100 – 198 340 m²;
- c) powierzchnia planowana do przekształcenia: 100 000 - 205 000 m².

1.3. W związku z udziałem w strukturze działki nr ewid. 42/25 gruntów klasy IIIb wyznaczone zostały dwa tereny inwestycji oznaczone symbolami A i B, połączone pasem gruntu

o szerokości ok. 30 m, wydzielonego działki nr ewid. 42/27, który jest przeznaczony pod infrastrukturę techniczną i komunikację

2. Funkcja zabudowy: teren produkcji energii elektrycznej – elektrownia słoneczna o symbolu PEF.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

3.1. Nakazuje się zrealizowanie inwestycji zgodnie z wymogami prawa budowlanego, Polskimi Normami, decyzją środowiskową, przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający staranne wykonanie planowanego przedsięwzięcia.

3.2. Nieprzekraczalna linia nowej zabudowy: 10,00 m od kompleksów leśnych, od granic działki nr ewid. 42/25 zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.3. Szerokość elewacji frontowej: nie ustala się.

3.4. Wysokość: nie ustala się.

3.5. Geometria dachu: nie ustala się.

3.6. Kierunek kalenicy głównej w stosunku do frontu terenu inwestycji: nie ustala się.

3.7. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się.

3.8. Udział powierzchni zabudowy: nie ustala się

3.9. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się.

3.11. Nakazuje się stosować ogrodzenie z siatki o wysokości ok. 2 m, bez podmurówki, z wolną przestrzenią od poziomu terenu do dolnej krawędzi ogrodzenia o wysokości co najmniej 20 cm.

4. Ustalenia wynikające z warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

4.1. Przedmiotowa inwestycja jest ujęta w katalogu inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zawartych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2023, poz. 1839 z późn. zm. oraz Dz.U. z 2023 poz. 1724). Powierzchnia planowana do przekształcenia wynosi do 205 000 m².

4.2. Nakazuje się realizację inwestycji zgodnie z decyzją Wójta Gminy Joniec z dnia 10 maja 2024 r. znak PBG.6220.15.2023.

4.2. Nakazuje się ochronę wszystkich elementów środowiska, a w szczególności ochronę rzeźby terenu, gleby, stosunków wodnych oraz usunięcie odpadów stałych powstałych w trakcie realizacji inwestycji i naprawę wszelkich uszkodzonych elementów zagospodarowania.

4.3. Planowane przedsięwzięcie nie spowoduje w sposób istotny zmiany zagospodarowania; powierzchnia, na której posadowione będą panele nie będzie obsiewana, natomiast teren pomiędzy modułami (stołami) będzie biologicznie czynny i wykorzystany rolniczo w formie traw, które będą okresowo wykaszane.

4.4. Zakazuje się zabudowy gruntów rolnych klasy IIb występujących na działce nr ewid. 42/25; nakazuje się zachowanie dotychczasowego sposobu ich zagospodarowania, czyli produkcji rolniczej.

4.5. Zakazuje się zabudowy trzech kompleksów leśnych występujących na działce nr ewid. 42/25, nakazuje się zachowanie dotychczasowego sposobu ich zagospodarowania, czyli produkcji leśnej oraz nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy 10 m.

4.6. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenu nie może wywoływać negatywnego wpływu na środowisko, w szczególności w postaci emisji hałasu, pól elektromagnetycznych oraz zanieczyszczeń wody, ziemi, bądź powietrza w rozumieniu przepisów odrębnych.

4.7. W trakcie projektowania i realizacji przedmiotowej inwestycji nakazuje się przestrzeganie zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087).

4.8. Ustalenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się.

4.9. W przypadku odkrycia w trakcie robót ziemnych ruchomych lub nieruchomych zabytków archeologicznych należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków, niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Ciechanowie, a jeśli jest to niemożliwe Wójta Gminy Dzierzgowo.

5. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

5.1. Dostęp do dróg publicznych odbywał się będzie w następujący sposób:

- a) teren inwestycji oznaczony symbolem A: bezpośredni dostęp do drogi gminnej na działce nr ewid. 45 w obrębie geodezyjnym Nowa Wrona, gmina Nasielsk;
- b) teren inwestycji oznaczony symbolem B: pośredni dostęp do drogi gminnej na działce nr ewid. 45 poprzez służebność gruntową pasem o szerokości ok. 30 m na działce nr ewid. 42/27.

5.2. Nakazuje się organizację dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.3. Zaopatrzenie w wodę, gaz, w środki łączności, oprowadzanie ścieków, ogrzewanie, utylizacja ścieków pozostałych: nie dotyczy.

5.4. Dostęp do energii elektrycznej: poprzez projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej oraz energii odnawialnej (energia słoneczna).

5.5. Energia elektryczna wyprodukowana przez elektrownię słoneczną przesyłana będzie za pośrednictwem wewnętrznej infrastruktury (stacji transformatorowych oraz magazynów energii) do Krajowej Sieci Elektroenergetycznej na warunkach określonych w technicznych warunkach przyłączenia wydanych przez operatora sieci po przedstawieniu decyzji o warunkach zabudowy, co wynika z art. 7 ust. 8d pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne* (Dz. U. z 2024 r. poz. 266) lub bezpośrednio do zakładów przemysłowych na podstawie zawartych umów.

5.6. Nakazuje się zastosowanie podziemnych linii elektroenergetycznych.

5.7. Nakazuje się zagospodarowanie odpadów stałych zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. 2022, poz. 699 z późn. zm.). Odpady stałe nakazuje się gromadzić w przeznaczonych na ten cel kontenerach i przekazywać uprawnionym odbiorcom. Odpady niebezpieczne nakazuje się przekazywać specjalistycznym firmom, posiadającym zezwolenie na ich odzysk lub unieszkodliwianie.

5.8. Nakazuje się odprowadzanie wód opadowych na własnym nieutwardzonym terenie. Zakazuje się kierowania wód opadowych na tereny działek sąsiednich.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

6.1. Strefa uciążliwości wynikająca z założonego profilu inwestycji nie może wykraczać poza granice własności inwestora.

6.2. Inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania występujących na działkach sąsiednich oraz pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich.

6.3. Nakazuje się spełnienie wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności realizacja inwestycji nie może powodować uciążliwości i ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich dotyczących:

- a) zabezpieczenia dostępu do drogi publicznej,
- b) ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- c) ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- d) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, gleby i wody.

6.4. Nakazuje się spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa przeciw pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.

7. Ustalenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

8.1. Załącznik do niniejszej decyzji stanowi mapa zasadnicza w skali 1:1000.- załączniki nr 1, 1B na których linią koloru czerwonego oznaczone zostały tereny inwestycji oraz wyniki z analizy urbanistycznej obszaru.

9. Projekt niniejszej decyzji uzgodniono z instytucjami:

- 1) Starosta Płoński, 09-100 Płońsk, ul. Płocka nr 39 - postanowienie GG.6123.191.2025 z dnia 27.02.2025 r. uzgadniające pozytywnie, zgodnie z art. 11 ust. 1 i 4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę nie będzie zachodziła konieczność wydania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej.
- 2) Zarząd Zlewni w Ciechanowie ul. Powstańców Warszawskich 11, 06-400 Ciechanów - uzgodnienia dokonano na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- 3) Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie, ul. Kolejowa 5/7, 01-217 Warszawa- Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie, ul. Mazowiecka 14, 00-048 Warszawa – postanowienie U-2.467.182.2025.1.EM z dnia 07.03.2025 r. umarzające postępowanie.
- 4) Urząd Gminy Nasielsk, ul. Elektronowa 3, 05-190 Nasielsk- uzgodnienia dokonano na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- 5) Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Warszawie, ul. Grochowska 278, 03-841 Warszawa - postanowienie Nr 60/25 z dnia 06.03.2025r odmawiające wszczęcia postępowania - inwestycja będzie zlokalizowane, poza użytkami leśnymi, na gruntach rolnych klasy IVa, IVb, V i VI.
- 6) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku, ul. Sienkiewicza 7, 09-100 Płońsk - postanowienie ZNSHP.9027.5.178.2025 z dnia 03.03.2025r uzgadniające pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych warunki ujęte w projekcie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania.

10. Projekt niniejszej decyzji przygotowano uwzględniając:

- 1) Wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) dotyczące trybu określania sposobów zagospodarowania i warunki zabudowy terenu w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Wymagania rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116);
- 3) wymagania rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).
- 4) Wymagania przepisów odrębnych, w tym;
 - a) Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024, poz. 320 z póź. zm.);
 - b) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (Dz. U. z 2024, poz. 725 z póź. zm.);
 - c) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz.1225 ze zmianami);
 - d) Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 z póź. zmianami);
 - e) Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82 z póź. zmianami);
 - f) Ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U z 2024 r. poz. 1087 z póź. zm.);
 - g) Ustawy z dnia 271 sierpnia 1991 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z póź. zm.);
 - h) Ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z póź. zm.);
 - i) ustawa z dnia ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz., 266);
 - j) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z póź. zm.);
 - k) Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024, poz. 1112 z póź. zmianami);

l) Mapy zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego w planowaniu przestrzennym, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej.

Uzasadnienie

Wnioskodawca,

v dniu 22 stycznia 2025 r. wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania części działek nr ewid. 42/25, 42/27 w obrębie geodezyjnym Nowa Wrona, gmina Joniec dla planowanej elektrowni słonecznej „PV Nowa Wrona” o łącznej mocy do 40 MW wraz z magazynami energii oraz niezbędną infrastrukturą techniczną z możliwością realizacji etapowej.

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się realizację elektrowni słonecznej o łącznej mocy do 40 MW o następujących głównych elementach:

- 1) moduły fotowoltaiczne o łącznej mocy nominalnej do 40 MW o mocy jednostkowej od 300 Wp – 2000 Wp w liczbie do 133 000 sztuk;
- 2) konstrukcje wsporcze do montażu paneli fotowoltaicznych;
- 3) falowniki (inwertery) do 160 sztuk;
- 4) string-boxy;
- 5) kontenerowe stacje transformatorowe SN/nn o wysokości do 4,50 m n.p.t. - do 40 sztuk;
- 6) kontenerowe magazyny energii o pojemności do 400 MWh, wysokości do 4,50 m n.p.t. – do 40 sztuk;
- 7) infrastruktura techniczna – kable elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia, kable światłowodowe sensoryczne i telekomunikacyjne, kable DC i AC;
- 8) przyłącze elektroenergetyczne;
- 9) drogi dojazdowe wewnątrz elektrowni słonecznej, prace manewrowe i inne niezbędne nawierzchnie;
- 10) system monitoringu (bariera IR, czujniki ruchu, i inne urządzenia);
- 11) ogrodzenie terenu siatką;
- 12) pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania inwestycji.

Powierzchnia terenu inwestycji w m²: do 205 000 m² w tym:

- a) powierzchnia zabudowy: 100 000 – 201 000 m²;
- b) powierzchnia biologicznie czynna: 20 100 – 198 340 m²;
- c) powierzchnia planowana do przekształcenia : 100 000 - 205 000 m².

W związku z udziałem w strukturze działki nr ewid. 42/25 gruntów klasy IIIb wyznaczone zostały dwa tereny inwestycji oznaczone symbolami A i B, połączone pasem gruntu o szerokości ok. 30 m, wydzielonego działki nr ewid. 42/27, który jest przeznaczony pod infrastrukturę techniczną i komunikację

Zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu i przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Joniec nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem.

Dla terenu, na którym planowane jest przedsięwzięcie Rada Gminy Joniec nie uchwaliła miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym Studium nie występują tereny wyznaczone pod instalacje odnawialnych źródeł energii.

Przedmiotowa inwestycja jest ujęta w katalogu inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko zawartych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dn. 10 września 2019 r. - § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b (Dz. U. z 2023 r. poz. 1724). Powierzchnia planowana

do przekształcenia wynosi 205 000 m². Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową wydaną dnia 10.05.2024 r. przez Wójta Gminy Joniec - znak PBG.6220.15.2023. Dla planowanego przedsięwzięcia nie została przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko.

Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi ochroną prawną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody (Dz. U. 2024 poz. 1478 z późn. zm.). Na terenie planowanej inwestycji nie występują pomniki przyrody i cenne układy zieleni.

Planowana inwestycja nie narusza ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Powierzchnia działki nr ewid. 42/25 wynosi ok. 32,32 ha, natomiast powierzchnia obydwóch terenów inwestycji, która jest powierzchnią planowaną do przekształcenia, wynosi do 205 000 m². Tereny inwestycji obejmują grunty klasy IVa, IVb, V i VI, które tworzą dwa oddzielne kompleksy oznaczone symbolami A i B. Spod zabudowy wyłączone zostały grunty klasy IIIb oraz lasy. Od gruntów leśnych zgodnie z decyzją środowiskową została ustalona nieprzekraczalna linia nowej zabudowy 10 m.

Tereny inwestycyjne A i B rozdzielone są pasem gruntu klasy IIIb o szerokości ok. 50 m. W celu ochrony gruntów klasy IIIb wydzielony został na działce sąsiedniej nr ewid. 42/27 pas terenu o szerokości ok. 30 m, przeznaczony dla lokalizacji podziemnej infrastruktury technicznej i komunikacji. Wnioskodawca załączył oświadczenie właściciela działki nr ewid. 42/27 o wyrażeniu zgody na lokalizację infrastruktury technicznej oraz na przejazd tym fragmentem działki. Grunty rolne klasy IIIb objęte zostały zakazem zabudowy i będą stanowić obszar o dotychczasowej funkcji rolniczej. Grunty leśne – 3 kompleksy również zostały objęte zakazem zabudowy oraz ich przekształcania i pozostaną w dotychczasowym zagospodarowaniu. Od gruntów leśnych obowiązuje nieprzekraczalna linia nowej zabudowy 10 m ustalona zgodnie z decyzją środowiskową. Tereny inwestycji, będące gruntem klasy IVa, IVb, V i VI nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116) odstąpiono od ustalenia linii nowej zabudowy od drogi gminnej na działce nr ewid. 45, intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości zabudowy, geometrii dachu, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej liczby miejsc do parkowania. Ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy 10 m od granicy kompleksów leśnych zgodnie z decyzją środowiskową. Od granic działki nr ewid. 42/25 linia zabudowy musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

Na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla odnawialnych źródeł energii nie ustala się dostępu do drogi publicznej. Ze względu na udział w strukturze gruntów klasy IIIb podlegających ochronie dostęp ten został ustalony w następujący sposób:

- teren inwestycji oznaczony symbolem A: bezpośredni dostęp do drogi gminnej na działce nr ewid. 45 w obrębie geodezyjnym Nowa Wrona, gmina Nasielsk;
- teren inwestycji oznaczony symbolem B: pośredni dostęp do drogi gminnej na działce nr ewid. 45 poprzez służebność gruntową pasem o szerokości ok. 30 m na działce nr ewid. 42/27.

W związku z postanowieniem Zarządu Województwa Mazowieckiego U - 2.467.182.2025.1.EM z dnia 7.03.2025 r. dotyczącym umorzenia postępowania w sprawie uzgodnienia zjazdu na drogę wojewódzką nr 571 Naruszewo – Nasielsk – Pułtusk zmieniono zapis dotyczący dostępu do drogi publicznej.

Pełnomocnik Wnioskodawcy załączyła zgodę właściciela działki nr ewid. 42/27 na przejazd tym fragmentem działki przez cały okres funkcjonowania elektrowni słonecznej.

Strefa uciążliwości wynikająca z założonego profilu inwestycji nie może wykraczać poza granice terenu inwestycji. Inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania występujących na działkach sąsiednich oraz pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich.

Ustalone warunki zabudowy nie w pełni spełniają żądania Wnioskodawcy, który wystąpił o ustalenie ogrodzenia o wysokości 2,50 m. Zgodnie z decyzją środowiskową obowiązuje ogrodzenie terenu siatką o wysokość ok. 2 m, bez podmurówki, z wolną przestrzenią od poziomu terenu do dolnej krawędzi ogrodzenia o wysokości co najmniej 20 cm. Pozostałe żądania Wnioskodawcy zostały uwzględnione.

W toku postępowania dotyczącego niniejszej decyzji dokonano analizy i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, stwierdzając zgodność przedmiotowej inwestycji, realizowanej na warunkach niniejszej decyzji z przepisami prawa.

W toku postępowania stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uzgodniono stosownie do przedmiotu decyzji.

W związku z powyższym rozstrzygnięto jak w sentencji.

Pouczenie

- 1) Niniejsza decyzja nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 2) Niniejsza decyzja wygasa jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - b) dla terenu objętego niniejszą decyzją uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w niniejszej decyzji.
- 3) Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie, ul. Rzekowska nr 6 za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.
- 4) W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

1. mapa zasadnicza w skali 1 : 1000 z określeniem granic terenu inwestycji - załącznik nr 1A;
2. mapa zasadnicza w skali 1 : 1000 z określeniem granic terenu inwestycji - załącznik nr 1B;
3. analiza urbanistyczna – załącznik nr 2.

Otrzymnia:

- 1.
2. Strony postępowania
3. a/a

Uiszczono opłatę skarbową
w wys. 598,00 zł na konto
Urzędu Gminy w Jońcu.



WÓJT
Marek Szerniakovski

112