

**Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji o warunkach
zabudowy i zagospodarowania części działek nr ewid. 42/25, 42/27 w obrębie
geodezyjnym Nowa Wrona, gmina Joniec**

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 z późn. zm.);
- Rozporządzenie 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);
- 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).

1. Treść wniosku o ustalenie warunków zabudowy

Wniosek z dnia 22 stycznia 2025 r.

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”. Planowana jest budowa elektrowni słonecznej o łącznej mocy do 40 MW wraz z magazynami energii oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z możliwością etapowania inwestycji.

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

- powierzchnia zabudowy: 100 000 – 201 000 m²;
- powierzchnia biologicznie czynna: 20 100 – 198 340 m²;
- powierzchnia podlegająca przekształceniu : 100 000 - 205 000 m²;

Obecny sposób zagospodarowania terenu inwestycji: teren gruntów rolnych.

Projektowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji: teren produkcji energii o symbolu PEF - teren elektrowni słonecznej;

Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko: Inwestycja zalicza się do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1724 z późn. zm.).

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się realizację elektrowni słonecznej o łącznej mocy do 40 MW i magazynów energii z możliwością etapowania 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 do 40 sztuk;
- 6) kontenerowe magazyny energii o pojemności do 400 MWh do 40 sztuk;
- 7) infrastruktura techniczna – kable elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia, kable światłowodowe sensoryczne i telekomunikacyjne, kable AC i DC;
- 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.
Przewidywane zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury technicznej:

- dostęp do wody: nie dotyczy;
- odprowadzanie ścieków: nie dotyczy;
- utylizacja ścieków pozostałych: nie dotyczy;
- odprowadzanie wód opadowych: na teren biologicznie czynny inwestycji;
- zapotrzebowanie na energię elektryczną: projektowane przyłącze do sieci oraz odnawialne źródła energii;
- zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- ogrzewanie: nie dotyczy;
- gospodarowanie odpadami: odpady odbierane będą przez odpowiednie firmy;
- zapotrzebowanie na energię ciepłą: nie dotyczy;
- zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- zaopatrzenie w środki łączności: nie dotyczy.

Inwestycja zalicza się do inwestycji mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 § 3 ust. 1 pkt 54a lit. b oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2023 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2025 poz. 1724 § 1 ust. 2).

Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową wydaną dnia 10.05.2024 r. przez Wójta Gminy Joniec - znak PBG.6220.15.2023.

Wnioskodawca załączył pełnomocnictwo upoważniające Panią Monikę Adamczyk, zamieszkałą przy ul. Floriana 15, 05-850 Ożarów Mazowiecki do reprezentowania w sprawach związanych z uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy.

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych – art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) art. 61, ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - „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” – **warunek nie dotyczy.**

Zgodnie z rozporządzeniem 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):

„§ 2. 1. Rozporządzenia nie stosuje się do inwestycji zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego.

2. Ustalenia, o których mowa w § 1, określa się na podstawie istniejących na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku.

3. Jeżeli na obszarze analizowanym nie występuje zabudowa i zagospodarowanie terenu o funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu określonej we wniosku, ustalenia, o których mowa w § 1, określa się na podstawie zabudowy i zagospodarowania terenu wszystkich działek zabudowanych w obszarze analizowanym”.

4. Nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego nie wymaga określenia takiego ustalenia”.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) „przepisów ust 1 pkt 1, 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii”.

W związku z powyższym art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego planowana inwestycja nie wymaga kontynuacji parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

Funkcją zabudowy jest produkcja energii elektrycznej (P). Nazwa klasy przeznaczenia terenu PEF – teren elektrowni słonecznej.

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

- powierzchnia zabudowy: 100 000 – 201 000 m²;
- powierzchnia biologicznie czynna: 20 100 – 198 340 m²;
- powierzchnia podlegająca przekształceniu : 100 000 – 205 000 m².

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

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się realizację elektrowni słonecznej o łącznej mocy do 40 MW z możliwością etapowania inwestycji wraz z magazynami energii 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, place 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.

W związku z powyższym nie ustala się linii nowej zabudowy, intensywności wykorzystania terenu, udziału powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości zabudowy, geometrii dachu, co wynika z § 2 pkt 4 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).

Nieprzekraczalna linia nowej zabudowy wynosi::

- 10 m od kompleksów gruntów leśnych zgodnie z decyzją środowiskową;
- od granic działek ewidencyjnych zgodnie przepisami odrębnymi.

2) art. 61, ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „teren ma dostęp do drogi publicznej”- warunek spełniony.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) „przepisów ust 1 pkt 1 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 15 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii”.

W związku z powyższym art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie dotyczy planowanego przedsięwzięcia, jednak ewidencji gruntów wynika, że tereny inwestycji A i B rozdzielone są pasem gruntu klasy IIIB o szerokości ok. 50 m, stąd dojazd z kompleksu B do drogi publicznej nie może się odbywać w kierunku drogi

gminnej na działce nr ewid. 45. W związku z powyższym ustalono następujący sposób dostępu do dróg publicznych:

- teren oznaczony symbolem A: bezpośredni dostęp do drogi publicznej na dz. nr ewid. 45 w obrębie geodezyjnym Nowa Wrona, gmina Nasielsk;
- teren oznaczony symbolem B: pośredni dostęp do drogi wojewódzkiej nr 571 Naruszewo – Nasielsk – Pułtusk poprzez projektowany nowy zjazd, na zasadzie służebności gruntowej poprzez część działek. nr ewid. 42/25, 42/24.

3) art. 61, ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „*istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego*” – **warunek spełniony**

Inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, utylizacji pozostałych ścieków, zaopatrzenia w energię ciepłą, gaz i środki łączności.

Dostęp do energii elektrycznej: poprzez projektowane przyłącze do sieci oraz energia ze źródeł odnawialnych (energia słoneczna).

Wnioskodawca załączył zaświadczenie z dnia 1.10.2024 r. firmy ENERGA-OPERATOR Oddział w Płocku dotyczące zapewnienia dostawy energii elektrycznej o mocy przyłączeniowej 200 kW.

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 lub bezpośrednio do zakładów przemysłowych na podstawie zawartych umów.

Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na własnym nieutwardzonym terenie.

W trakcie budowy i eksploatacji przedsięwzięcia powstaną odpady stałe, w tym również odpady niebezpieczne. Odbiorcy odpadów będą sprawdzani pod względem posiadanych pozwoleń zgodnie z ustawą o odpadach. Wszystkie odpady zostaną zagospodarowane zgodnie z wymogami ustawy o odpadach

Odpady gromadzone będą w przeznaczonych na ten cel kontenerach i przekazane zostaną specjalistycznym firmom, posiadającym zezwolenie na ich odzysk lub unieszkodliwianie na podstawie zawartych umów.

4) art. 61, ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „*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*” – **warunek spełniony.**

Powierzchnia działki nr ewid. 42/25 wynosi ok. 32,32 ha, natomiast powierzchnia obydwu terenów inwestycji, która jest powierzchnią planowaną do przekształcenia wynosi do 205 000 m². Tereny inwestycji oznaczone symbolami A i B obejmują grunty klasy IVa, IVb, V i VI.

Spod zabudowy wyłączone zostały grunty klasy IIIb oraz lasy objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Tereny inwestycji A i B rozdzielone są pasem gruntu klasy IIIb o szerokości ok. 50 m. W celu ochrony gruntów klasy IIIb wyznaczono działkę 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 elektroenergetycznej oraz na przejazd tym fragmentem działki.

Grunty rolne klasy IIIb objęte zostały zakazem zabudowy oraz przekształcenia 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 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.

5) art. 61, ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wydanie decyzji jest zgodne z przepisami odrębnymi – warunek spełniony

a) Rozporządzenie 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.) oraz rozporządzenie z dnia 10 sierpnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco na środowisko (Dz.U. z 2023 r. poz. 1724 r.

Planowane przedsięwzięcie jest ujęte w katalogu inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 1724 z póź. zm.). Powierzchnia planowana do przekształcenia wynosi do 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.

b) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2024 r. poz. 1478).

Tereny inwestycji nie leżą w obszarze prawnie chronionym.

Planowane przedsięwzięcie nie narusza zakazów obowiązującej ustawy.

c) Ustawa z 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z póź. zm.)

Zgodnie z danymi z Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK) przed nadzwyczajnymi zagrożeniami teren nie leży w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i ryzyka powodziowego.

d) Ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z póź. zm.)

Przedmiotowa działka nie jest położona na terenie objętym ochroną konserwatorską

6) art. 61, ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „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 000), 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 ust. 1 pkt 6".

Powyższy warunek jest spełniony. Teren inwestycji nie leży w obszarach, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy.

3. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

Tereny inwestycji obejmujące część działek nr ewid. 42/25 i 42/27 w obrębie geodezyjnym Nowa Wrona, gmina Joniec są gruntem klasy IVb, V i VI. Powierzchnia działki nr ewid. 42/25 wynosi ok. 32,32 ha, natomiast z prawa do zabudowy wyłączone zostały grunty rolne klasy IIb oraz 3 kompleksy gruntów leśnych. Wymieniona działka leży na granicy Gminy Joniec i Gminy Nasielsk. Granicę gminy stanowi droga publiczna na działce nr ewid. 45, która należy do obrębu geodezyjnego Nowa Wrona, gmina Nasielsk.

Inwestycja wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) jest zaliczona do klasy 2302 - elektrownie. W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się realizację elektrowni słonecznej o łącznej mocy do 40 MW wraz z magazynami energii i infrastrukturą techniczną, z możliwością etapowania inwestycji.

Zgodnie z rozporządzeniem 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) planowane przeznaczenie zalicza się do terenów produkcji o symbolu PEF – teren elektrowni słonecznej.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. 2022 poz. 1378 z późn. zm.), odstąpiono od analizy obszaru w celu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeanalizowano obszar wokół terenu inwestycji o szerokości ok. 100 metrów. Od zachodu występują grunty rolne i leśne, od zachodu grunty rolne, od północy grunty rolne i zabudowa zagrodowa na działkach nr ewid. 41 i 42/13, od południa zabudowa zagrodowa na działce nr ewid. 44/3 oraz grunty rolne i leśne.

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 położona jest wymieniona działka, Rada Gminy Joniec nie uchwaliła miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tereny inwestycji nie leżą w obszarze prawnie chronionym, obszarze ograniczonego użytkowania oraz w obszarze narażonym na osuwanie mas ziemnych. Ponadto teren nie jest położony w granicach obszarów podlegających ochronie z tytułu przepisów o:

- ochronie kopalni,
- ochronie terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- ochronie dóbr kultury;
- zagrożeniu powodziowym i ryzyku powodziowym.

Wnioskodawca nie jest właścicielem działki.

Ochrona interesów osób trzecich nie będzie powodować uciążliwości i ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich dotyczących, w tym:

- 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.

4. Wyniki z analizy urbanistycznej obszaru

1) Na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odstąpiono od ustalenia linii nowej zabudowy od drogi gminnej, intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości zabudowy, geometrii dachu, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej liczby miejsc do parkowania, co wynika również z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 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).

2) Nieprzekraczalna linia nowej zabudowy wynosi:

- 10 m od kompleksów gruntów leśnych zgodnie z decyzją środowiskową;
- od granic działek ewidencyjnych zgodnie przepisami odrębnymi.

3) W związku z art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dostęp do drogi publicznej nie dotyczy planowanego przedsięwzięcia, jednak z uwagi na

ochronę gruntów rolnych klasy IIIb oraz gruntów leśnych ustalono, że dojazd odbywał się będzie według następujących zasad:

- teren inwestycji oznaczony symbolem A: bezpośredni zjazd na drogę publiczną na działce nr ewid. 45 w obrębie geodezyjnym Nowa Wrona, gmina Nasielsk;
- teren inwestycji oznaczony symbolem B: pośredni drogę wojewódzką nr 571 Naruszewo – Nasielsk – Pułtusk poprzez projektowany nowy zjazd na zasadzie służebności gruntowej na działkach nr ewid. 42/25 i 42/24.

4) Spod prawa do zabudowy wyłączone zostały grunty rolne klasy IIIb oraz lasy, które tworzą trzy kompleksy. Tereny inwestycyjne A i B rozdzielone są pasem gruntu klasy IIIb o szerokości ok. 50 m. W celu ochrony gruntów rolnych klasy IIIb wyznaczony został na działce sąsiedniej 42/27 pas terenu o szerokości ok. 30 m przeznaczony dla lokalizacji podziemnej infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej.

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 i pozostaną w dotychczasowym zagospodarowaniu. Od gruntów leśnych obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy 10 m ustalona zgodnie z decyzją środowiskową.

Tereny inwestycji oznaczone symbolami A i B, 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.

5) Planowane przedsięwzięcie jest ujęte w katalogu inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 1724 z późn. zm.). 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. 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.

6) Inwestycja nie wymaga zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, utylizacji pozostałych ścieków, zaopatrzenia w energię ciepłą, gaz i środki łączności.

Dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącze do sieci oraz energia ze źródeł odnawialnych – energia słoneczna.

Wnioskodawca załączył zaświadczenie z dnia 1.10.2024 r. firmy ENERGA-OPERATOR Oddział w Płocku dotyczące zapewnienia dostawy energii elektrycznej o mocy przyłączeniowej 200 kW.

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.

7) 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.

8) Zgodnie z decyzją środowiskową obowiązuje również

- pozostawienie terenów inwestycji w naturalnej sukcesji lub obsianie roślinnością niską z zastosowaniem roślin gatunków rodzimych, dostosowanych do lokalnych warunków, kwitnące w różnych okresach sezonu wegetacyjnego,
- zastosowanie w obiektach elektrowni jasnych odcieni szarości lub zieleni, które są neutralne dla otoczenia;
- zastosowanie na panelach fotowoltaicznych powłok antyrefleksyjnych.

9) W związku ze spełnieniem warunków art. 61 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy opracować projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia i przedstawić do uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy.

10) W związku z postanowieniem Zarządu Województwa Mazowieckiego U - 2 467 182 2025 I EM z dnia 7.03.2025 r. dotyczącym umorzenia postępowania w sprawie uzgodnienia zjazdu na drogę wojewódzką nr 571 Naruszewo – Nasielsk – Pułtusk należy zmienić zapis dotyczący dostępu do drogi publicznej na następujący:

- 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

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


WÓJT
Marek Czerniakowski

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
mgr Józefa Marciniak


mgr inż. Henryk Marciniak