

WGP.6730.344.2021.GP

**DECYZJA**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02.11.2021 r., uzupełnionego dnia 02.02.2022 r.

.....

w sprawie budowy instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1MWp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną tj. montażem urządzeń do przetwarzania energii, budowie doziemnych instalacji elektrycznych, kontenerowej stacji transformatorowej i rozdzielnic elektrycznych wraz z zabezpieczeniami na części dz. ew. nr 849/3 obręb Nowe Kupiski, gmina Łomża

**ustalam**  
**warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**

dla inwestycji polegającej na

**budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1MWp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną tj.  
montażem urządzeń do przetwarzania energii, budowie doziemnych instalacji elektrycznych,  
kontenerowej stacji transformatorowej i rozdzielnic elektrycznych wraz z zabezpieczeniami  
na części dz. ew. nr 849/3 obręb Nowe Kupiski, gmina Łomża**

Inwestycja winna być zlokalizowana w granicach określonych liniami rozgraniczającymi w obrysie:  
**A-...-D**, wg załącznika graficznego nr 1 niniejszej decyzji.

Realizacja przedmiotowej inwestycji wymaga spełnienia następujących szczegółowych warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

**1. Projektowane przeznaczenie terenu:**

– infrastruktura techniczna,

**2. Zakres inwestycji:**

– budowa instalacji paneli fotowoltaicznych o mocy do 1,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w oparciu o:

- zespół paneli fotowoltaicznych (do 3500 szt.), na konstrukcji wsporczej o wysokości do 3,0 m wbijanej w grunt, umieszczonych w rzędach w odstępach o około 5,5 m, nachylonych pod kątem około 25 °;
- kable stałoprądowe – łączące panel i służące do przesyłania energii elektrycznej do inwerterów,
- rozdzielnice elektryczne – służące do rozdziału, przetwarzania i przesyłu energii elektrycznej przy zachowaniu bezpieczeństwa,
- inwertery – służące do przetwarzania prądu stałego na prąd zmienny;
- kable zmiennoprądowe – służące do przesyłania energii elektrycznej z inwerterów do przyłącza elektroenergetycznego;
- kontenerowa stacja transformatorowa SN/nn o wymiarach 5 x 3 x 3 m;
- inwertery,
- infrastruktura towarzysząca: ogrodzenie o wysokości do 2,2 m, systemy technicznej ochrony mienia;

**3. Ustalenia dotyczące kształtowania ładunku przestrzennego w odniesieniu do zagospodarowania terenu:**

- 1) Na obszarze objętym niniejszą decyzją przewidywane jest zagospodarowanie dostosowane do potrzeb użytkowania zgodnie z przeznaczeniem;

- 2) Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (rzutu powierzchni paneli na grunt) w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – 52,0 %.
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - od linii rozgraniczenia drogi gminnej (dz. ew. 803/8) – w odległości 15,0m, zgodnie z ustawą o drogach publicznych;
  - od linii elektroenergetycznej 15 kV – w odległości 7,5 m, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) Od granic działek sąsiednich planowaną inwestycję lokalizować należy zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.
- 5) Obsługa komunikacyjna - teren posiada dostęp do drogi publicznej poprzez projektowany zjazd z drogi gminnej (dz. ew. nr 803/8), po uzyskaniu zgody zarządcy drogi na lokalizację zjazdu;
- 6) Szczegółowe usytuowanie planowanych obiektów rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065) oraz przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351), przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz inne przepisy odrębne;
- 7) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego dla terenu przedmiotowej inwestycji – 40 %.

#### **4. Ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego w odniesieniu do zabudowy:**

1. Ilość modułów fotowoltaicznych – do 3500 szt.;
2. Odstęp między zepołami paneli fotowoltaicznymi – około 5,5 m;
3. Nachylenie paneli – około 25 °;
4. Wymiary konteneru: 5 x 3 x 3 m, o liczbie kondygnacji - 1;
5. Wysokość kontenerów - do 3,0 m;
6. Maksymalna wysokość urządzeń – do 4,0 m;
7. Powierzchnia paneli fotowoltaicznych – ok. 4 470,0 m<sup>2</sup>;

#### **5. Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów szczególnych:**

- 1) Inwestor jest zobowiązany uzyskać pozwolenie na budowę, w oparciu o przepisy zawarte w Prawie Budowlanym,
- 2) Inwestycję należy zaprojektować i zrealizować z uwzględnieniem zasad określonych w art. 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351) oraz w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065);
- 3) Projekt budowlany winien spełniać wymagania Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609);
- 4) Projekt budowlany winien uwzględniać wymagania wynikające z uzgodnień i pozwoleń wymaganych przepisami w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz innymi przepisami szczególnymi.

#### **6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zdrowia ludzi:**

- 1) Teren planowanej inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 2) W ramach projektu budowlanego należy dążyć do uzyskania ładu przestrzennego, tzn. do takich rozwiązań przestrzennych, które tworzyć będą harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne;
- 3) Na podstawie art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U z 2021 r., poz. 1973) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
- 4) Stosownie do 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 2373) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), projektowane przedsięwzięcie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.  
W powyższej sprawie została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia znak WGP.6220.13.2021.BW z dnia 30.07.2021 r. przez Wójta Gminy Łomża, której ustalenia są obowiązujące przy przygotowywaniu, realizacji i eksploatacji inwestycji;
- 5) Przyjęte rozwiązania projektowe winny gwarantować pełną ochronę gleby, wód podziemnych i atmosfery przed przedostawaniem się zanieczyszczeń powstających w trakcie realizacji i eksploatacji obiektu oraz ochronę zieleni i naturalnego ukształtowania terenu;
- 6) W przypadku konieczności wycięcia drzew i krzewów na terenie w miejscach niezbędnych dla lokalizacji przedmiotowej inwestycji, na ich wycięcie lub przesadzenie wymagane jest oddzielne zezwolenie – zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916);

- 7) Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę urządzeń wodnych i melioracyjnych oraz przestrzegać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233);
- 8) Na obszarze planowanej inwestycji znajdują się urządzenia melioracji wodnych (rów melioracyjny). W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń – w przypadku ich uszkodzenia, przywrócić stan pierwotny, a w razie potrzeby przebudować lub zlikwidować w taki sposób, aby nie pogorszyć funkcjonowania obiektu melioracyjnego poza obszarem inwestycji.
- 9) Teren planowanej inwestycji znajduje się na terenach gruntów klasy RIVa, RIVb, RV i RVI, i nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

**7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – projektowane przedsięwzięcie inwestycyjne znajduje się poza obszarami objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

**8. Ustalenia obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) Obsługa komunikacyjna – teren posiada dostęp do drogi publicznej poprzez projektowany zjazd z drogi gminnej (dz. ew. nr 803/8), po uzyskaniu zgody zarządcy drogi na lokalizację zjazdu;
- 2) Podłączenie do sieci elektroenergetycznej – do projektowanego przyłącza elektroenergetycznego;
- 3) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 4) Ścieki sanitarne – nie dotyczy;
- 5) Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 6) Odprowadzanie wód opadowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) Gospodarowanie nieczystościami stałymi – wywóz nieczystości stałych przez wyspecjalizowane jednostki oczyszczania.

**9. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) Inwestycję należy zaprojektować i zrealizować w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, użytkowników nieruchomości sąsiednich, a w szczególności przed:
  - a) pozbawieniem:
    - dostępu do drogi publicznej a także prawa przejazdu i przejścia,
    - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektroenergetycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
    - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
  - c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 2) Zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

**10. Ustalenia dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, położonych w granicy obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, narażonych na osuwanie mas ziemnych:**

Teren inwestycji położony jest poza granicami terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i terenów narażonych na osuwanie mas ziemnych.

**11. Uzgodnienia projektu decyzji**

Przedmiotowa decyzja została podjęta po wcześniejszym uzgodnieniu wnioskowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego z właściwymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 i art. 60 ust. 1, a mianowicie:

- Starostą Powiatu Łomżyńskiego, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6 – organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. W takim przypadku, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie - Zarząd Zlewni w Ostrołęce, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6 – postanowienie BI.5.1.522.264.2022.KZ z dnia 11.04.2022 r.
- Odstąpiono od uzyskania uzgodnienia w formie postanowienia z zarządcą drogi gminnej, gdyż właściwym organem w tych sprawach jest Wójt Gminy Łomża;

W odniesieniu do pozostałych organów, o których mowa a art. 53, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczność uzgodnień nie zachodziła.

**Brak uzgodnienia projektu decyzji któregokolwiek organu, skutkuje odmową wydania decyzji o warunkach zabudowy.**

## UZASADNIENIE

W dniu 02.11.2021 r. .... złożył wniosek, uzupełniony dnia 02.02.2022 r., o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1MWp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną tj. montażem urządzeń do przetwarzania energii, budowie doziemnych instalacji elektrycznych, kontenerowej stacji transformatorowej i rozdzielnic elektrycznych wraz z zabezpieczeniami na części dz. ew. nr 849/3 obręb Nowe Kupiski, gmina Łomża.**

Stosownie do art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, wszystkie strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowane o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. Żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń, wniosków i uwag.

Dla obszaru objętego wnioskiem Gmina Łomża nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie obiektów budowlanych lub wykonywaniu innych robót budowlanych, a także na zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, w przypadku braku planu miejscowego ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Przy jej przygotowaniu bada się przesłanki warunkujące wydanie decyzji o warunkach zabudowy (art. 61. ust. 1-5 ustawy), uwzględniając warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów szczególnych oraz dokonuje się badania stanu faktycznego i prawnego terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji (art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Przeprowadzona analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, pozwala na stwierdzenie, że przedmiotowe przedsięwzięcie inwestycyjne spełnia wymagania art. 61 ust. 1-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co oznacza, po uprzednim dokonaniu wymaganych ustawowo uzgodnień (art. 60 ust. 1 oraz art. 53 ust. 4 w związku art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), możliwość wydania przedmiotowej decyzji.

Przedmiotowa inwestycja zaliczana jest do infrastruktury technicznej. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, a tym samym sporządzaniu analizy urbanistycznej, nie mają zastosowania art. 61 ust. 1 pkt. 1-2.

Przedmiotowa inwestycja spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ww. ustawy:

- 1) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – warunek spełniony;*
- 2) *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;*
- 3) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – warunek spełniony.*
- 4) *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;*

*– warunek spełniony;*

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z organami i instytucjami wymienionymi w pkt. 11.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ww. ustawy.

Biorąc zatem przytoczone powyżej okoliczności oraz fakt, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne wnioskodawcy jest zgodne z przepisami prawa orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

## POUCZENIE

Wójt Gminy Łomża - stosownie do art. 65 powołanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, na terenie objętym niniejszą decyzją,
- wejdzie w życie plan miejscowy obejmujący obszar określony w decyzji, a ustalenia tego planu będą sprzeczne z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji następuje w trybie art. 162 §1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Decyzja o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 i art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Roboty budowlane związane z przedmiotową inwestycją można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskanej w trybie określonym przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351).

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć niniejszą decyzję o warunkach zabudowy i dokumenty określone przepisami ustawy Prawo budowlane.

**Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za pośrednictwem Wójty Gminy Łomża, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. 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.**

**Wójt**

*mgr Piotr Kłys*

*Zwolniono od opłaty skarbowej, na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 w powiązaniu z treścią pkt 8 części I kol. 4 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021 r., poz. 1923 z późn. zm.) Łomża, 05 maja 2022 r.*

### Załączniki:

Załącznik nr 1 – załącznik graficzny do decyzji,

### Otrzymują:

1. Wnioskodawcy
2. Strony postępowania

Projekt decyzji opracował: inż. arch. Grzegorz Malinowski