

Łomża, 12 grudnia 2023 r.

WGP.6730.285.2023.GP

**D E C Y Z J A**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1-5, art. 63 ust. 1, 2 i 4, art. 64, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dn. 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku: Solart Sp. z o.o. siedziba: ul. Bohaterów Warszawy 34-35 pokój 228, 70-340 Szczecin, z dnia 28 września 2023 r. (uzupełniony 16 października 2023 r.), o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do trzech instalacji fotowoltaicznych o mocy do 1MW każda (łączna moc do 3 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym dz. nr 151 i 152, obręb Modzele-Skudosze, gmina Łomża.

**U S T A L A M**  
**warunki zabudowy**

**dla następującego rodzaju inwestycji:**

instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r., poz. 1436 z późn. zm.), której przedmiotem jest budowa do trzech instalacji fotowoltaicznych o mocy do 1MW każda (łączna moc do 3 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,

**przewidzianej do realizacji:**

na terenie obejmującym dz. nr 151 i 152, obręb Modzele-Skudosze, gmina Łomża.

**Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

**1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

- rodzaj zabudowy – instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu – do 41243,8 m<sup>2</sup>;
- budowa projektowanej instalacji fotowoltaicznej o mocy łącznej do 3MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną obejmuje budowę i montaż:
  - zespołu paneli fotowoltaicznych do 9000 sztuk (wysokość stołów do 5,0 m, pod kątem 15-45°),
  - stacja transformatorowa (pow. do 30,0 m<sup>2</sup>, długość do 5,0 m, szerokość do 6,0 m, wysokość do 5,0 m) – do 3 sztuk;
  - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej;
- szczegółowe usytuowanie planowanych obiektów, w tym w stosunku do linii kolejowej oraz zlokalizowanej na działce linii elektroenergetycznej, 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 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.), przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz inne przepisy odrębne. Lokalizacja inwestycji w sąsiedztwie obszaru kolejowego wymaga zachowania warunków określonych w art. 53 ust. 2 i art. 54 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023 r., poz. 602);
- maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy – ustala się maksymalną, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej (dz. nr 153 i 159). Ustalona linia zabudowy spełnia wymagania ustawy z dn. 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 645 z późn. zm.);
- innych warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego nie ustala się.

## **2. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi.**

- Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 z późn. zm.).
- Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 54 lit. b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko przedmiotowa inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- Wójt gminy Łomża dnia 29.08.2023 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr WGP.6220.12.2023.BW na realizację przedsięwzięcia polegającego na „Budowie do 3 elektrowni fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną o mocy do 1 MW każda (łącznie do 3MW) na działkach o nr ewid. 151 i 152, obręb Modzele Skudosze, gmina Łomża, powiat łomżyński, woj. podlaskie, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia. Realizując inwestycję należy uwzględnić zapisy tej decyzji.
- Zamierzenie nie wymaga określenia ograniczeń, o których mowa w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.).
- Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 z późn. zm.).
- 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 2023 r., poz. 1478 z późn. zm.).
- 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.

## **3. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Teren położony jest poza obszarem objętym jakąkolwiek prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

## **4. Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**

- Obsługa komunikacyjna – projektowanym zjazdem z drogi gminnej na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
- Energia elektryczna – projektowane przyłącze elektroenergetyczne.
- Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki, w sposób zapobiegający przedostawaniu się wód opadowych na sąsiednie działki.
- Innych warunków nie ustala się.

## **5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

Planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i realizować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie występujących w zasięgu oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, o których mowa w § 2 ust. 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1589) szczególności poprzez ochronę przed:

- a) pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej 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.

## **6. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

Teren położony jest poza tymi obszarami, stąd nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

## 7. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych.

Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, warunkami technicznymi oraz wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami szczególnymi.

**Linie rozgraniczające teren inwestycji**, oraz oznaczenia graficzne określające warunki i wymagania planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

## U Z A S A D N I E N I E

Solart Sp. z o.o. wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie do trzech instalacji fotowoltaicznych o mocy do 1MW każda (łącznie moc do 3 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym dz. nr 151 i 152, obręb Modzele-Skudosze, gmina Łomża.

Na terenie objętym wnioskiem inwestora brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym – zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym planowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji, ustalającej warunki zabudowy.

W celu ustalenia wymagań dla planowanej zabudowy i zasad zagospodarowania terenu organ prowadzący postępowanie zgodnie z art. 53 ust. 3 dokonał analizy w zakresie, o którym mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z analizy wynika, że:

- Przedmiotem postępowania jest budowa instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, który stanowi, że instalacja odnawialnego źródła energii to instalacja stanowiąca wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Zatem farma fotowoltaiczna mieści się w pojęciu instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 w przedmiotowej sprawie nie stosuje się.
- Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia.
- Zgodnie z wymogami art. 7 ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- Teren położony jest poza obszarami objętymi jakąkolwiek prawną formą ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.
- Wójt gminy Łomża dnia 29.08.2023 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr WGP.6220.12.2023.BW na realizację przedsięwzięcia polegającego na „Budowie do 3 elektrowni fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną o mocy do 1 MW każda (łącznie moc do 3MW) na działkach o nr ewid. 151 i 152, obręb Modzele-Skudosze, gmina Łomża, powiat łomżyński, woj. podlaskie, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia. Realizując inwestycję należy uwzględnić zapisy tej decyzji.
- Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Wnioskowana inwestycja nie będzie kolidowała z funkcją i zagospodarowaniem terenów przyległych i spełnia wymogi przepisów odrębnych.

Projekt decyzji został opracowany przez osobę uprawnioną na podstawie art. 60 ust. 4, w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy znajduje się w aktach sprawy.

Zgodnie z wymogami art. 53 ust. 4 projekt decyzji został uzgodniony z:

- Starostą Powiatu Łomżyńskiego jako organem właściwym w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6, Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej

Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, 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.

- Państwowy Inspektor Sanitarny pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a – postanowienie Nr 15 .P.NZ.32023 z dnia 21 listopada 2023 r.

Odstąpiono od uzyskania uzgodnienia w formie postanowienia od zarządcy drogi gminnej, gdyż właściwym organem w tych sprawach jest Wójt Gminy Łomża.

W toku przeprowadzonego postępowania strony nie wniosły zastrzeżeń.

Po przeanalizowaniu zgromadzonych podczas postępowania dokumentów i ustaleniu, że planowane zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi i zostały spełnione warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy – postanowiono jak w sentencji decyzji.

#### **POUCZENIE**

1. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
3. Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy.
4. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
  - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
  - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
5. Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę bądź dokonania stosownego zgłoszenia na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane.
6. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
7. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za pośrednictwem Wójta 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*

#### Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1.

#### Otrzymują:

1. Solart Sp. z o.o.



4. "POLSKIE KOLEJE PAŃSTWOWE" SPÓŁKA AKCYJNA
5. Gmina Łomża
6. a/a

#### Projekt decyzji opracował:

Grażyna Paluszkiewicz  
inspektor  
tel. 86 4737-322

*Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598,00 zł art. 1 ust. 1 pkt 1 i 2 w powiązaniu z treścią pkt 8 części I załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 z późn. zm.). Łomża, dnia 06.12.2023 r.*