

Łomża, 22 kwietnia 2022 r.

WGP.6730.335.2021.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, 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 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dn. 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku: PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. siedziba: ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, z dnia 22 października 2021 r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej, na terenie obejmującym dz. nr 1581 i 1583, obręb Pniewo, gmina Łomża.

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

**dla następującego rodzaju inwestycji:**

instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, której przedmiotem jest budowa farmy fotowoltaicznej,

**przewidzianej do realizacji:**

na terenie obejmującym dz. nr 1581 i 1583, obręb Pniewo, 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;
- obszar przeznaczony pod inwestycje – do 3,4035 ha;
- budowa projektowanej elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 7MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną obejmuje budowę i montaż:
  - zespołu paneli fotowoltaicznych – do 17500 szt.,
  - dróg wewnętrznych,
  - miejsc postojowych,
  - infrastruktury naziemnej i podziemnej, związanej z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
  - sieci energetycznej kablowej podziemnej niskiego napięcia,
  - przyłącza elektroenergetycznego średniego napięcia,
  - kontenerowych stacji (transformatorowo-kontrolnych),
  - inwerterów (falowników),
  - systemu monitoringu oraz ogrodzenia instalacji,
  - instalacji odgromowej,
  - niezbędnych elementów infrastruktury związanych z budową i eksploatacją instalacji;
  - kabla telekomunikacyjnego;
- 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 z późn. zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.), przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz inne przepisy odrębne;
- zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dn. 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2021 r. poz. 1376) ustalono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15,0m od linii rozgraniczających dróg gminnych zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji;
- innych warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego nie ustala się.

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

- Teren projektowanej inwestycji położony jest w obszarze Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi oraz w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 pod nazwą Przełomowa Dolina Narwi PLB200008, oraz specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 pod nazwą Ostoja Narwiańska PLH200024. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić wymagania określone w planie ochrony Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi ustanowionego uchwałą nr III/20/11 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 10 stycznia 2011r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2011 r. Nr 23, poz. 334). Planowane zamierzenie inwestycyjne nie narusza zasad ochrony tych obszarów.
- Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 54 lit. a) 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 wydał decyzję nr WGP.6220.15.2021.BW z dnia 22 września 2021 r. stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na dz. nr 1581, 1583 w obrębie Pniewo, gmina Łomża”. Przy realizacji planowanej inwestycji 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 2021 r., poz. 1973 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 2021 r., poz. 1326 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 2021 r., poz. 2233 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.
- Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, 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 par. 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.**

Podczas realizacji inwestycji należy przestrzegać stosownych przepisów odrębnych warunkujących minimalne odległości obiektów budowlanych od:

- wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- budowli związanych z sieciami infrastruktury technicznej,
- innych obiektów mogących mieć wpływ na ich lokalizację w szczególności przepisów minimalnych odległości od lasów.

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**

PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej, na terenie obejmującym dz. nr 1581 i 1583, obręb Pniewo, 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 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2021 r., poz. 610), zgodnie z którym instalacja odnawialnego źródła energii oznacza m.in. instalację stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej. W związku z powyższym na podstawie art. 61 ust. 3 przepisów art. 61 ust 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się.
- Istniejące i 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.
- Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi oraz w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 pod nazwą „Przełomowa Dolina Narwi” - PLB200008 i w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Narwiańska” - PLH 200024. Planowane zamierzenie inwestycyjne nie narusza zasad ochrony tych obszarów.



- Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 54 lit. a) 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 wydał decyzję nr WGP.6220.15.2021.BW z dnia 22 września 2021 r. stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na dz. nr 1581, 1583 w obrębie Pniewo, gmina Łomża”. Przy realizacji planowanej inwestycji należy uwzględnić zapisy tej decyzji.
- Wnioskowana inwestycja nie będzie kolidowała z funkcją i zagospodarowaniem terenów przyległych i spełnia wymogi przepisów odrębnych.
- Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji został opracowany przez osobę uprawnioną na podstawie art. 50 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 – organy uzgadniające nie zajęły 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, uzgodnienia uważa się za dokonane.
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 – organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. W takim przypadku, zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uważa się za dokonane.

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. 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.
4. Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę bądź dokonania stosownego zgłoszenia na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane.
5. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
6. 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