

D E C Y Z J A Nr 39/2023
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 1a i 4, art. 61 ust. 1 i 3, art. 63 ust. 1, 2 i 4, art. 64, 64b w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r., poz.977) oraz art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2023r. poz. 775), po rozpatrzeniu wniosku:

W4E Energia Odnawialna Sp. z o.o., ul. Stanisława Dubois 114/116, 93-465 Łódź

z dnia 26.06.2023r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie instalacji fotowoltaicznej „Łomża 4” o mocy do 2 MW z możliwością budowy do dwóch odrębnych instalacji o sumarycznej mocy do 2 MW, ze stacjami transformatorowymi, magazynami energii (opcjonalnie) inwerterami/falownikami, konstrukcjami wsporczymi wraz z modułami, okablowaniem nn, sn wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie położonym w Łomży, obejmującym działkę nr 12212.**

U S T A L A M
warunki zabudowy

dla następującego rodzaju inwestycji:

zabudowa produkcyjna z zakresu elektroenergetyki, której przedmiotem jest budowa instalacji fotowoltaicznej „Łomża 4” o mocy do 2 MW z możliwością budowy do dwóch odrębnych instalacji o sumarycznej mocy do 2 MW, ze stacjami transformatorowymi, magazynami energii (opcjonalnie) inwerterami/falownikami, konstrukcjami wsporczymi wraz z modułami, okablowaniem nn, sn wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie położonym w Łomży, obejmującym działkę nr 12212.

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

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1.1. Inwestycję należy lokalizować w granicach linii rozgraniczających teren inwestycji, określonych w załączniku graficznym do niniejszej decyzji;
- 1.2. Przy realizacji inwestycji powinny być zachowane właściwe odległości między budynkami i urządzeniami terenowymi oraz odległości od granic sąsiednich;
- 1.3. Inwestycja obejmuje wykonanie elementów zagospodarowania terenu, budynków, uzbrojenia terenu i urządzeń budowlanych, w tym między innymi:
 - moduły fotowoltaiczne (do 8000 szt.) wraz z wolnostojącymi konstrukcjami wsporczymi;
 - kontenerowa stacja transformatorowa opcjonalnie z możliwością magazynowania energii (do 2 szt.) – o wysokości do 5,0m; szerokość elewacji frontowej – do 30,0m; kąt nachylenia połaci dachowej – do 45^o, układ połaci dachowej – dowolny;
 - inwertery/falowniki (do 40 szt.);
 - instalacje kablowe nN i SN;
 - ogrodzenie terenu inwestycji;
 - powierzchnia terenu objętego inwestycją – do 16500m²;
 - decyzja obejmuje również ewentualną przebudowę kolizyjnie występujących sieci i urządzeń, którą należy realizować w uzgodnieniu z zarządcą sieci i terenu;

2. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody krajobrazu i zdrowia ludzi oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Planowane zamierzenie inwestycyjne należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów wynikających z §3 ust.1 pkt 54 lit b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839), gdyż planowane jest na terenie położo-

nym poza obszarami objętymi ochroną przyrody o powierzchni 16500m². W dniu 15.06.2023r. wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr WGK.6220.7.2023 o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

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

Teren inwestycji położony jest poza obszarem objętym ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Odpady komunalne należy gromadzić i zagospodarowywać zgodnie z wymogami z ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

3. Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- Obsługa komunikacyjna – projektowanym zjazdem z działek 12218/3 i 12067 – drogi gruntowej.
- Energia elektryczna – Projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej. Do funkcjonowania instalacji wykorzystywana jest produkowana energia własna. Sprzedaż wyprodukowanej energii elektrycznej wymaga podłączenia do sieci elektroenergetycznej - na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja S.A.
- Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki.

4. Ustalenia wymagań dotyczących 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 art.5 ust.1 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane §2 pkt.7 rozporządzenie Ministra z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy w szczególności zapewniając:

- bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo użytkowania, bezpieczeństwo pożarowe, ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody, gleby, odpowiednie odprowadzenie wód opadowych, ochronę przed pozbawieniem dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, odpowiednie usytuowanie budynków na działce budowlanej, ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności.

Ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami uzbrojenia technicznego należy rozwiązywać w porozumieniu z gestorami poszczególnych sieci.

5. 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.

6. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych.

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

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W4E Energia Odnawialna Sp. z o.o., ul. Stanisława Dubois 114/116, 93-465 Łódź wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej „Łomża 4” o mocy do 2 MW z możliwością budowy do dwóch odrębnych instalacji o sumarycznej mocy do 2 MW, ze stacjami transformatorowymi, magazynami energii (opcjonalnie) inwertarami/falownikami, konstrukcjami wsporczymi wraz z modułami, okablowaniem nn, sn wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie położonym w Łomży, obejmującym działkę nr 12212.

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 dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z analizy wynika, że:

- Przedmiotem planowanej inwestycji - zgodnie z art.2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (tj. Dz.U. 2022, poz.1378) – jest instalacja odnawialnego źródła energii. W związku z powyższym zgodnie z wymogami art.61 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art.61 ust.1 pkt.1 i 2 nie stosuje się.
- Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia.
- Działka ma dostęp do drogi publicznej – projektowanym zjazdem z działek nr 12218/3 i 12067 – drogi gruntowe.
- Planowana inwestycja (wytwarzanie energii elektrycznej z energii słonecznej), nie wymaga zasilania w energię elektryczną pobieraną z sieci elektroenergetycznej. Do funkcjonowania instalacji wykorzystywana jest produkowana energia własna. Sprzedaż wyprodukowanej energii elektrycznej wymaga podłączenia do sieci elektroenergetycznej. Podłączenie planowanej instalacji fotowoltaicznej do sieci elektroenergetycznej realizowane będzie na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne, projektowanym przyłączem energetycznym na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja S.A.
- Teren przeznaczony pod inwestycję położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Wnioskowana inwestycja zlokalizowana jest na terenach rolnych i nie będzie kolidowała z funkcją i zagospodarowaniem terenów przyległych.
- Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w obszarze 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 (tj. Dz. U. z 2022 r. poz.273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.
- Zgodnie z wymogami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, natomiast realizacja inwestycji wymaga zgłoszenia w sprawie wyłączenia gruntu z produkcji rolnej – przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- Projekt decyzji został opracowany zgodnie z art.60 ustawy przez uprawnioną osobę.
- Zgodnie z wymogami art. 53 ust. 4 projekt decyzji został uzgodniony z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie jako organem właściwym w sprawie melioracji wodnych.
- Nie dokonano uzgodnień w trybie art.106 K.p.a, o którym mowa w art.53 ust.4 pkt.6 w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, gdyż właściwym organem w tych sprawach jest Prezydent Miasta Łomża (uzgodniono wewnętrznie w dniu 21.07.2023r.).
- Nie dokonano uzgodnień w trybie art.106 K.p.a z zarządcą drogi, o którym mowa w art.53 ust.4 pkt.9, gdyż właściwym organem w tych sprawach jest Prezydent Miasta Łomża (uzgodniono wewnętrznie w dniu 25.07.2023r.).
- zgodnie z wymogami art. 53 ust. 4 projekt decyzji został uzgodniony z CPK Sp. z o.o. w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego;
- Projekt decyzji nie wymaga dokonania uzgodnień z pozostałymi organami, o których mowa w art.53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla planowanego przedsięwzięcia spełnione zostały łącznie warunki określone w art. 61 ust.1 pkt 3-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Planowane przez wnioskodawcę zamierzenie inwestycyjne określone we wniosku oraz jego załączniku graficznym jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Projekt decyzji został opracowany zgodnie z art. 50 ust. 4 przez uprawnioną osobę. Analiza, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy znajduje się w aktach sprawy.

W toku przeprowadzonego postępowania strony nie wniosły zastrzeżeń.

Po przeanalizowaniu zgromadzonych podczas postępowania dokumentów i ustaleniu, że planowane zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi, 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 z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
5. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
6. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za pośrednictwem organu, który ją wydał, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
7. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania.
8. Z dniem doręczenia tutejszemu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
9. W przypadku zrzeczenia się odwołania stronie nie będzie przysługiwać możliwość zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
10. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.




z up. Prezydenta Miasta

 mgr inż. arch. Tomasz Walczuk
 ARCHITEKT MIEJSKI
 Naczelnik Wydziału Architektury

Załączniki:

1. Załącznik graficzny Nr 1.
2. Załącznik nr 2 – wyniki analizy.

Otrzymują:

1. W4E Energia Odnawialna Sp. z o.o.
2. 
3. 
4. 
5. Miasto Łomża.

Pobrano opłatę skarbową za decyzję w wys. 598zł na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2022r., poz.2142).

Akceptował: Tomasz Walczuk – Naczelnik – Wydział Architektury - tel. 86 215 68 09
 Opracował/sprawę prowadzi: Sławomir Serafin – Inspektor – Wydział Architektury - tel. 86 215 68 13

INSPEKTOR

 mgr Sławomir Serafin

A N A L I Z A

Dotycząca ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu Dotyczy sprawy WAR.6730.50.2023.SS

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W wyniku analizy stwierdza się, że spełnione są wymogi określone w art. 61 ust.1 pkt.3-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz.977) dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie instalacji fotowoltaicznej „Łomża 4” o mocy do 2 MW z możliwością budowy do dwóch odrębnych instalacji o sumarycznej mocy do 2 MW, ze stacjami transformatorowymi, magazynami energii (opcjonalnie) inwerterami/falownikami, konstrukcjami wsporczymi wraz z modułami, okablowaniem nn, sn wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie położonym w Łomży, obejmującym działkę nr 12212:

- art.61 ust.1 pkt 3 - istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- art.61 ust.1 pkt 4 - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, natomiast realizacja inwestycji wymaga zgłoszenia w sprawie wyłączenia gruntu z produkcji rolnej – przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
- art.61 ust.1 pkt 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- art.61 ust.1 pkt 6 - zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiony został zakaz,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

PREZYDENT
MIASTA ŁOMŻA

18-400 Łomża, Stary Rynek 14

Załącznik nr

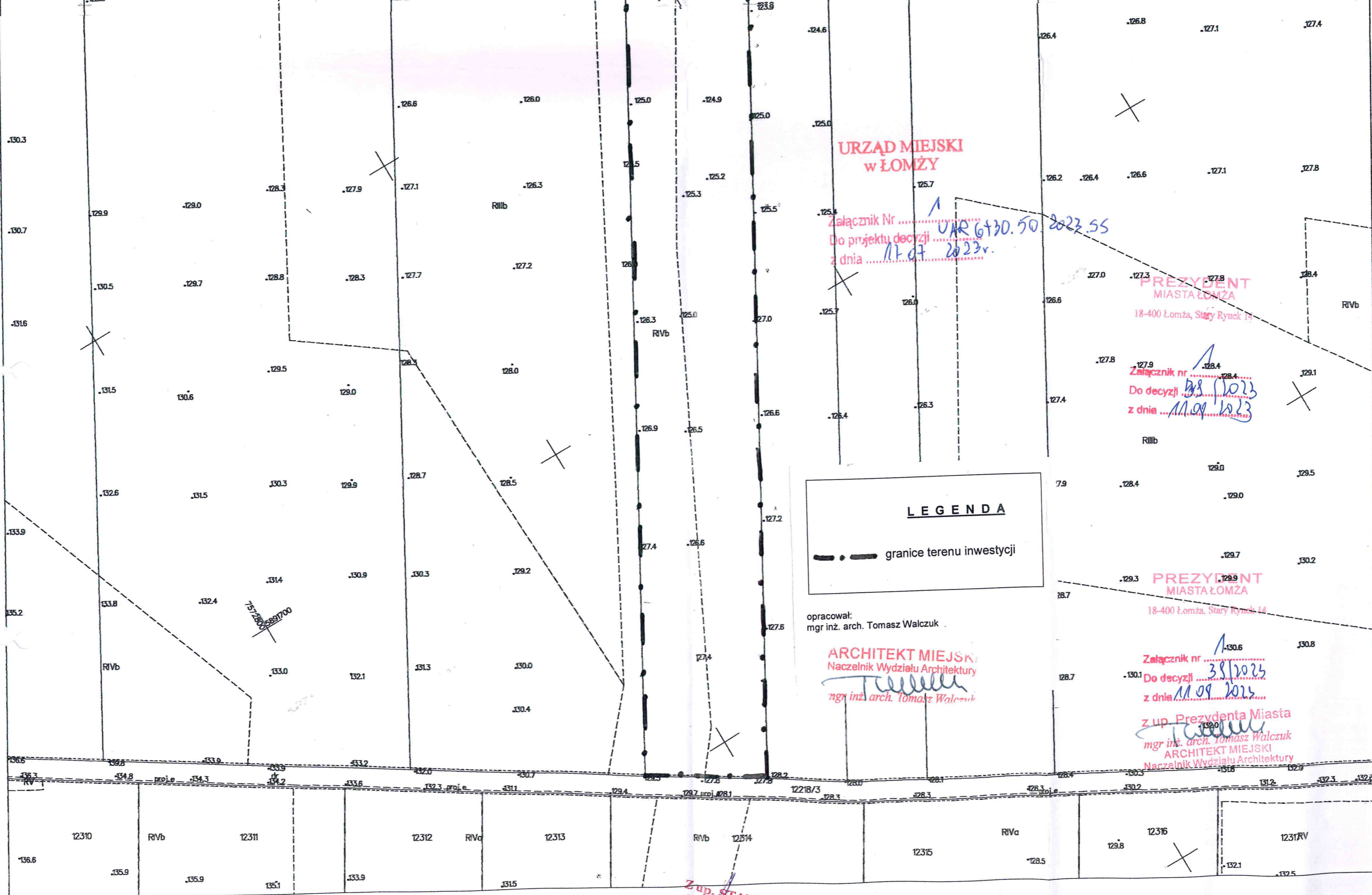
Do decyzji

z dnia

z up. Prezydenta Miasta

mgr inż. arch. Tomasz Walczuk
ARCHITEKT MIEJSKI
Naczelnik Wydziału Architektury





**URZĄD MIEJSKI
w ŁOMŻY**

Załącznik Nr
Do projektu decyzji
z dnia
VAR 6130.50 2023.55
17.07 2023r.

**PREZYDENT
MIASTA ŁOMŻA**
18-400 Łomża, Stary Rynek 14

Załącznik nr
Do decyzji
z dnia
3.9.2023
11.09 2023

LEGENDA
—•— granice terenu inwestycji

opracował:
mgr inż. arch. Tomasz Walczuk

ARCHITEKT MIEJSKI
Naczelnik Wydziału Architektury
Tomasz Walczuk
mgr inż. arch. Tomasz Walczuk

**PREZYDENT
MIASTA ŁOMŻA**
18-400 Łomża, Stary Rynek 14

Załącznik nr
Do decyzji
z dnia
3.9.2023
11.09 2023
z up. Prezydenta Miasta
mgr inż. arch. Tomasz Walczuk
ARCHITEKT MIEJSKI
Naczelnik Wydziału Architektury

Z up. STAROSTY
Karol Szymański
GŁÓWNY SPECJALISTA
Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami