

## DECYZJA Nr 45/2023 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:

### Przedsiębiorstwa Przemysłu Spożywczego „PEPEES” S.A., ul. Poznańska 121, 18-400 Łomża

z dnia 05.07.2023r. (uzupełniony w dniu 19.07.2023r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie i montażu na konstrukcji pływającej paneli fotowoltaicznych (elektrowni słonecznej) o łącznej mocy do 2000kW wraz ze stacjami transformatorowymi i magazynami energii oraz niezbędną infrastrukturą techniczną**, na terenie obejmującym działkę nr 40115 przy ul. Poligonowej w Łomży.

## USTALAM warunki zabudowy

dla następującego rodzaju inwestycji:

**zabudowa produkcyjna z zakresu elektroenergetyki, której przedmiotem jest budowa i montaż na konstrukcji pływającej paneli fotowoltaicznych (elektrowni słonecznej) o łącznej mocy do 2000kW wraz ze stacjami transformatorowymi i magazynami energii oraz niezbędną infrastrukturą techniczną**, na terenie obejmującym działkę nr 40115 przy ul. Poligonowej w Łomży.

**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:
  - zespół paneli fotowoltaicznych posadowionych na konstrukcjach pływających na zbiorniku retencyjnym (do 40000 m<sup>2</sup>);
  - kontenerowa stacja transformatorowa (2 szt.) – o wysokości do 4,0m; powierzchnia zabudowy – do 50 m<sup>2</sup>; kąt nachylenia połaci dachowej – do 15<sup>0</sup>, układ połaci dachowej – dowolny;
  - kontenerowy magazyn energii (do 4 szt.) - o wysokości do 4,0m; powierzchnia zabudowy – do 40 m<sup>2</sup>; kąt nachylenia połaci dachowej – do 15<sup>0</sup>, układ połaci dachowej – dowolny;
  - instalacje kablowe nN i SN;
  - powierzchnia terenu objętego inwestycją – do 199300m<sup>2</sup>;
  - 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 położonym poza obszarami objętymi ochroną przyrody o powierzchni 199300m<sup>2</sup>. W dniu 31.05.2023r.

wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr WGK.6220.3.2023 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 – istniejącym zjazdem z ul. Poligonowej – działka nr 40075.
- 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.**

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

Przedsiębiorstwo Przemysłu Spożywczego „Pepees” S.A., ul. Poznańska 121, 18-400 Łomża wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie montażu na konstrukcji pływającej paneli fotowoltaicznych (elektrowni słonecznej) o łącznej mocy do 2000kW wraz ze stacjami transformatorowymi i magazynami energii oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym działkę nr 40115 przy ul. Poligonowej w Łomży.

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 zago-

spodarowaniu 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 – istniejącym zjazdem z ul. Poligonowej – działka nr 40075.
- Planowana inwestycja (wytworzenie 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 przemysłowych 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 – tereny przemysłowe.
- Projekt decyzji został opracowany zgodnie z art.60 ustawy przez uprawnioną osobę.
- 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 09.08.2023r.).
- 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 (uzgodnienie KPR.457.1948.2023\_48.MT z dnia 31.07.2023r.);
- 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.

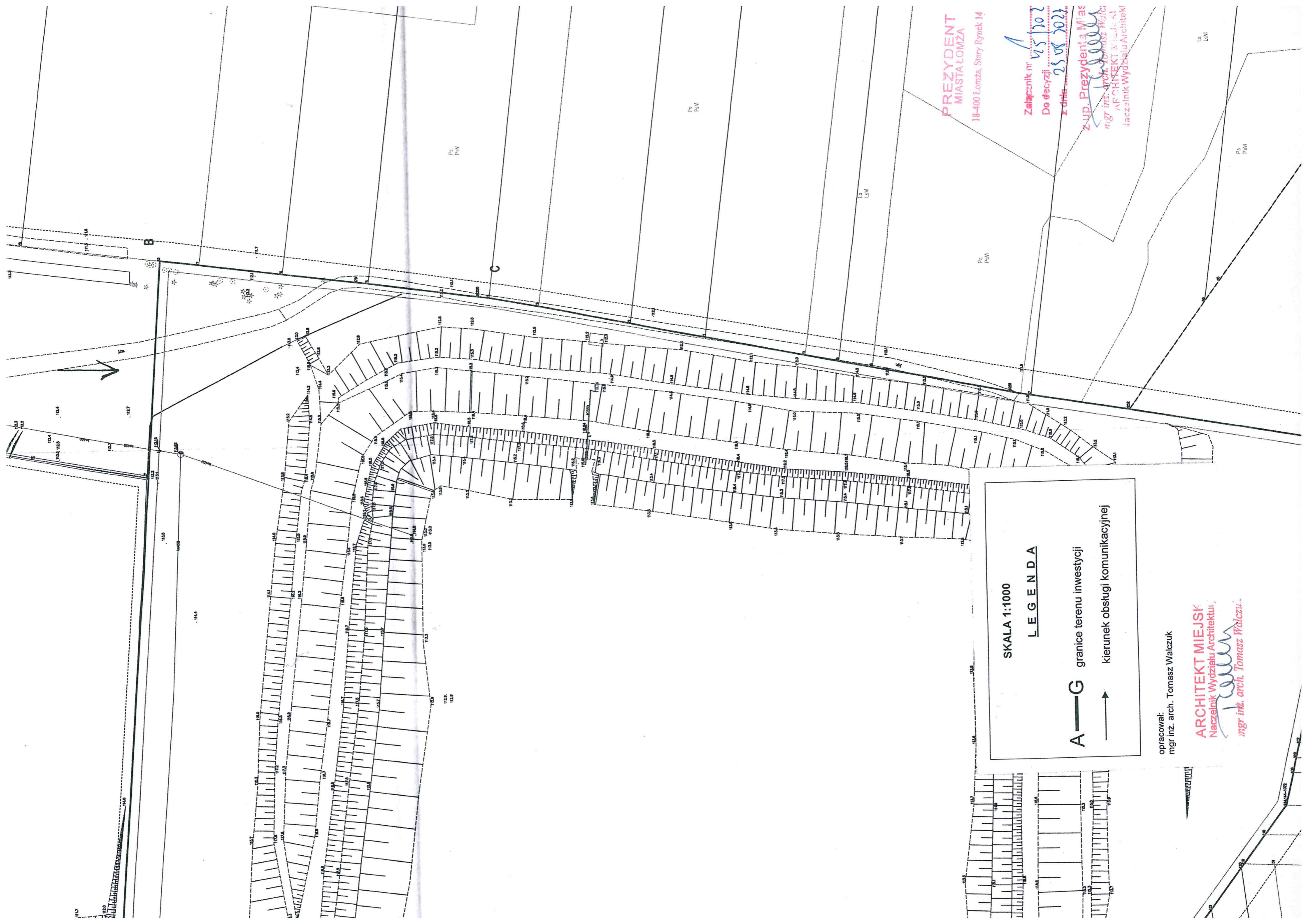
Otrzymują:

1. Przedsiębiorstwo Przemysłu Spożywczego „PEPEES” S.A.
2. Strony postępowania – wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy (zawiadomiono na podstawie art. 49a K.p.a.);
3. Miasto Łomża.

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



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

Załącznik nr 45/2022  
Do decyzji z dnia 25.08.2022

zup. Prezydent a Mias  
mgr inż. arch. Tomasz Walczuk  
ARCHITEKT MIEJSKI  
Naczelnik Wydziału Architektury

SKALA 1:1000

**LEGENDA**

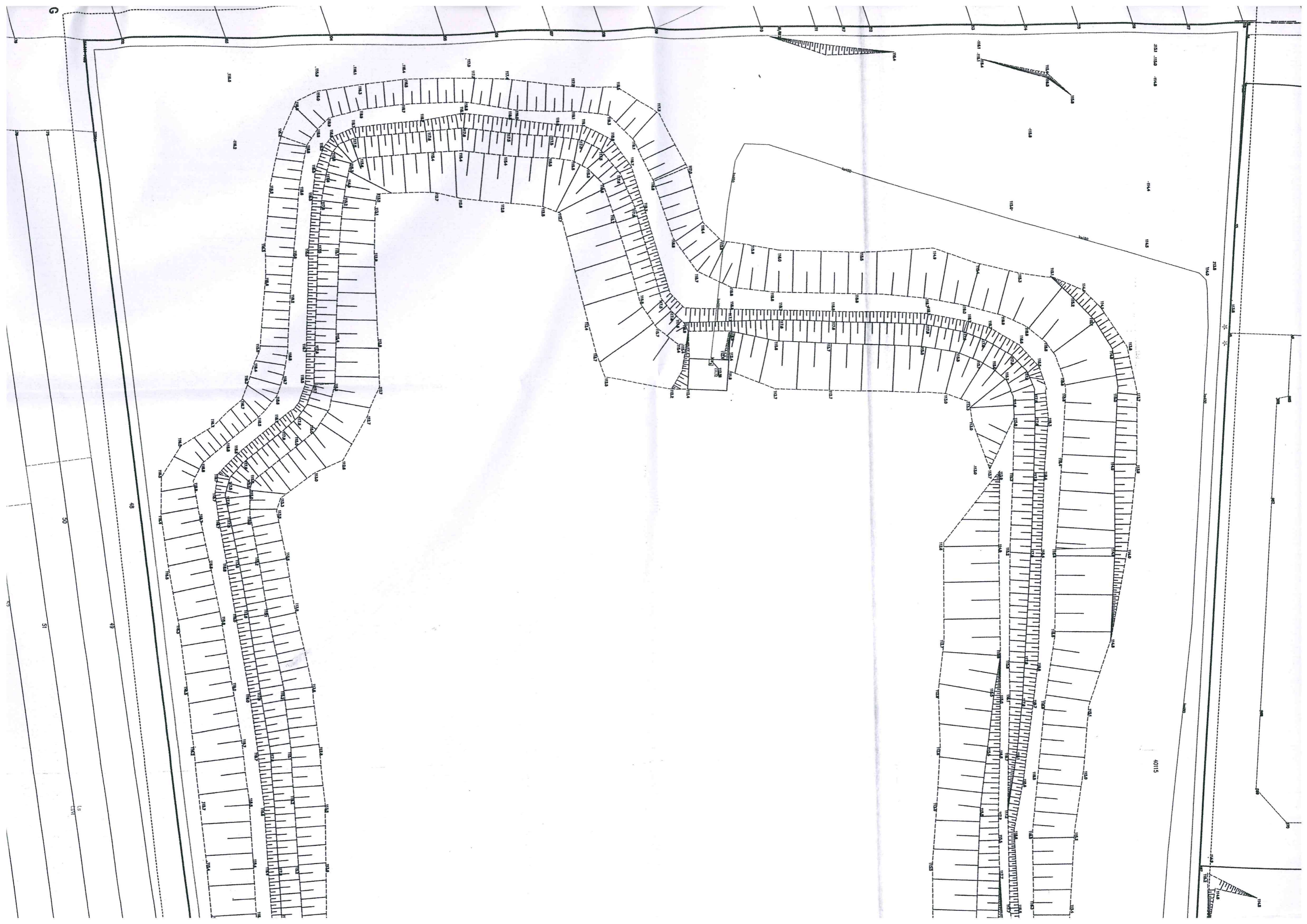
**A—G** granice terenu inwestycji

→ kierunek obsługi komunikacyjnej

opracował:  
mgr inż. arch. Tomasz Walczuk

**ARCHITEKT MIEJSKI**  
Naczelnik Wydziału Architektury

*Tomasz Walczuk*  
mgr inż. arch. Tomasz Walczuk



40115

48

49

50

51

52

G