

GPT.6730.147.2022

**DECYZJA nr GPT.6730.147.2022  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1-6, art. 63 ust. 1, 2 i 4, art. 64, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22 września 2022 r., zmienionego dnia 21 października 2022 r., Nord-Green Sp. z o.o., reprezentowanej przez Magdalенę Kijewską, adres ul. Gdańska 163, 85-674 Bydgoszcz,

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY:**

**1. Rodzaj inwestycji:**

instalacja odnawialnego źródła energii, której przedmiotem jest **budowa farmy fotowoltaicznej „PV-Wiktorzyn1” o mocy do 4,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na terenie obejmującym dz. nr 31/2, część dz. nr 31/1, obręb Wiktorzyn oraz dz. nr 40/1, obręb Żelechy, gmina Piątnica.**

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

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

Obiekty należy projektować w sposób, zapewniający estetyczną formę architektoniczną, wkomponowaną w istniejące otoczenie, przy zachowaniu następujących wymogów:

- a) linia zabudowy – ustalono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej (dz. nr 32/1, obręb Wiktorzyn);
- b) budowa farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą obejmuje:
  - zespół paneli fotowoltaicznych: do 7500 szt. modułów o łącznej mocy do 4,5 MW, montowanych na konstrukcjach wsporczych stalowo-aluminiowych o wysokości do 4,0 m n.p.t.,
  - inwertery /falowniki/ oraz rozdzielnice,
  - stacje elektroenergetyczne transformatorowo-rozdzielcze – maksymalnie trzy,
  - układy pomiarowo-zabezpieczające,
  - linie kablowe elektroenergetyczne SN i nN,
  - linie telekomunikacyjne,
  - instalacje odgromowe, przeciwprzepięciowe, przeciwporażeniowe,
  - przyłącze energii elektrycznej,
  - ogrodzenie o wysokości do ok. 2,5 m,
  - oświetlenie terenu,
  - alarm sygnalizacyjny włamania i napadu wraz z kablem sensorycznym,
  - monitoring wizyjny CCTV w formie kamer dualnych z zoomem oraz promieniami podczerwieni,
  - plac manewrowy, drogi wewnętrzne i dojazdowe,
  - powierzchnia zabudowy: do 2,0933 ha.
- c) 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 2022 r., poz. 1225 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.

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

- a) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 z późn. zm.).
- b) Stosownie do ustawy z dn. 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z §3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko przedmiotowa inwestycja należy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane. Inwestor otrzymał od Wójta Gminy Piątnica dnia 13 maja 2022 r. decyzję znak GPT.6220.5.2022 stwierdzającą brak potrzeb przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia po-legającego na budowie farmy fotowoltaicznej „PV-Wiktorzyn 1” o mocy do 4,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowanej na działkach o nr ew. 31/1, 31/2, obręb Wiktorzyn oraz 40/1 obręb Żelechy, gmina Piątnica, powiat łomżyński, województwo podlaskie.
- c) Planowana inwestycja nie może powodować zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, emisji nadmiernego hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby, roślinności, wód podziemnych i powierzchniowych.
- d) 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.).
- e) Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą 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.).
- f) Inwestycję należy realizować z zachowaniem wymogów ochrony środowiska zawartych w obowiązujących przepisach, w tym między innymi w ustawie Prawo ochrony środowiska.
- g) 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.).
- h) Odpady komunalne, w tym segregowane – stanowiące surowce wtórne oraz niebezpieczne, należy czasowo gromadzić na terenie działki objętej niniejszą decyzją, w wyznaczonych i oznakowanych miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z wymogami z ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r., poz. 699 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r., poz. 1297 z późn. zm.).

## **2.3. 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.

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

- a) Obsługa komunikacyjna – zjazdem z drogi powiatowej.
- b) Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, w sposób zapobiegający przedostawianiu się wód opadowych na sąsiednie działki.
- c) Innych warunków nie ustala się. Planowane zamierzenie inwestycyjne nie wymaga podłączenia do innych urządzeń infrastruktury technicznej.

## **2.5. 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) w szczególności poprzez określenie warunków ochrony 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.

**2.6. 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.

**2.7. 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

Firma Nord-Green Sp. z o.o. w dniu 27 września 2022 r. wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „PV-Wiktorzyn1” o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowanej na działce o nr ew. 31/1, obręb Wiktorzyn, gmina Piątница, powiat łomżyński, województwo podlaskie.

Na terenie objętym wnioskiem inwestora brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym – zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) planowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji, ustalającej warunki zabudowy.

Wójt Gminy Piątница na podstawie art. 61 § 1 i § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego zawiadomieniem z dnia 30 września 2022 r. poinformował strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz możliwości składania uwag i zastrzeżeń. W wyznaczonym terminie nie złożono żadnych uwag ani zastrzeżeń.

W dniu 25 października 2022 r. Inwestor wystąpił o zmianę wniosku w zakresie mocy planowanej farmy z 1 MW na 4,5 MW oraz terenu objętego wnioskiem na dz. nr 31/2, cz. dz. nr 31/1, obręb Wiktorzyn oraz dz. nr 40/1, obręb Żelechy.

Organ prowadzący postępowanie na podstawie art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadomieniem z dnia 27 października 2022 r. poinformował strony postępowania o zmianie wniosku w powyższym zakresie.

W związku z rozszerzeniem terenu objętego wnioskiem, Wójt Gminy Piątница ustalił nowe strony postępowania i poinformował o możliwości zapoznania się ze złożonym wnioskiem oraz składania uwag i zastrzeżeń. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne zastrzeżenia.

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 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 2022 r., poz. 1378 z późn. zm.). 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 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 obszarem objętym jakąkolwiek prawną formą ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych lub szczególnego zagrożenia powodzią. 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 u.p.z.p.

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 ww. ustawy oraz analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru analizowanego (część tekstowa i graficzna) znajduje się w aktach sprawy.

Zgodnie z wymogami art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został uzgodniony z:

- ze Starostą Łomżyńskim w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 53 ust. 4 pkt 6) - organ otrzymał w dniu 23 listopada 2022 r. do uzgodnienia projekt decyzji. Organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy uzgodnienie uważa się za dokonane.
- z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych (art. 53 ust. 4 pkt 6) - organ otrzymał w dniu 24 listopada 2022 r. do uzgodnienia projekt decyzji. Organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Zarządem Dróg Powiatowych w Łomży w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego (art. 53 ust. 4 pkt 9) – organ otrzymał w dniu 24 listopada 2022 r. do uzgodnienia projekt decyzji. Organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy uzgodnienie uważa się za dokonane.

Wójt Gminy Piątnica, na podstawie art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadomieniem z dnia 14 grudnia 2022 r. poinformował strony postępowania przed wydaniem decyzji o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów i składaniu ewentualnych zastrzeżeń. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły zastrzeżenia.

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 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. 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.
7. 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.
8. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
9. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Z up. WÓJTA

*mgr inż. Marcin Kijek*  
Naczelnik Wydziału  
Gospodarki Przestrzennej i Terenowej

#### Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1.

#### **Otrzymują:**

1. Nord-Green sp. z o.o.,

- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.

Projekt decyzji opracował:  
inż. Marcelin Przesław

Oplata skarbowa w wysokości 598,00 — zł.

została uiszczona w dniu 28 lipca 2022 r.

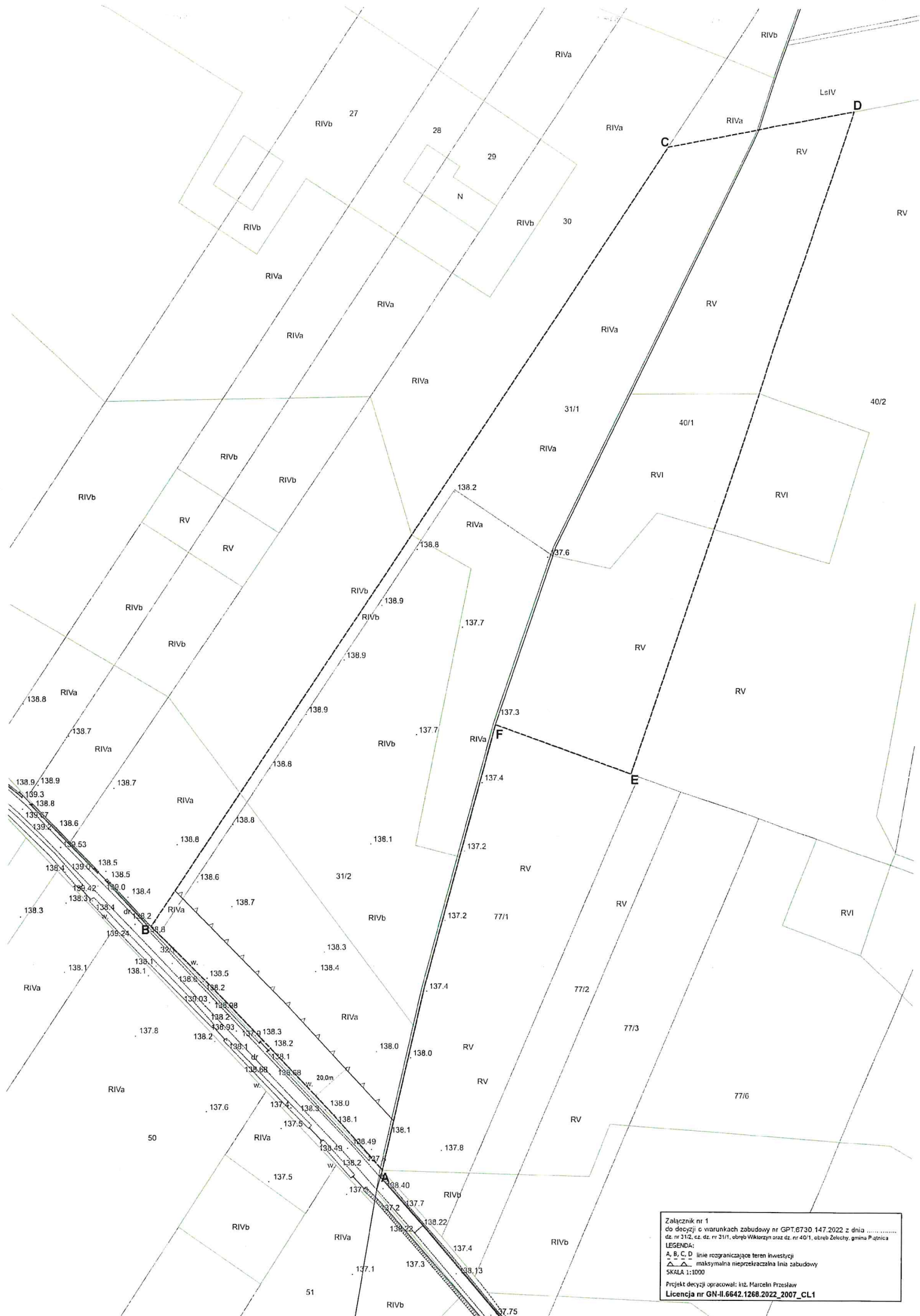
INSPIKTOR

mgr inż. Agata Kossakowska

Urząd Gminy Piątnica  
KANCELARIA  
Wysłano  
2022-12-28

Dnia .....  
Nr Rej. Wysyłki .....  
Sposób Wysyłki .....  
Podpis .....  
119. 16867-16880.2022





Załącznik nr 1  
do decyzji o warunkach zabudowy nr GPT.6730.147.2022 z dnia .....  
dz. nr 31/2, ca. dz. nr 31/1, obręb Wiktorzyn oraz dz. nr 40/1, obręb Żelichy, gmina Pątnica

LEGENDA:  
A, B, C, D linie rozgraniczające teren inwestycji  
maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy  
SKALA 1:1000

Projekt decyzji opracował: inż. Marcin Przesław  
Licencja nr GN-II.6642.1268.2022\_2007\_CL1