

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR PP.6730.63.2022.JM Z DNIA 22 GRUDNIA 2022 ROKU**

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
TERENU**

I. WYZNACZENIE OBSZARU ANALIZOWANEGO:

R.Power Development Sp.z o.o reprezentowani przez pełnomocnika Panią Aleksandrę Kołodziejską wnioskuje o ustalenie warunków zabudowy inwestycji obejmującej budowę elektrowni słonecznej Poddubówek o mocy do 20 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr geod. 131, 132, 134, 141, 247/2, 261, 259, 137, 138 położonych w miejscowości Poddubówek w gminie Suwałki.

Zgodnie z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wokół działek wskazanych pod zabudowę wyznaczono obszar analizowany w celu przeprowadzenia na nim analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Do wyznaczenia obszaru analizowanego posłużono się mapą zasadniczą w skali 1:1000 potwierdzoną przez Starostwo Powiatowe w Suwałkach dnia 08 czerwca 2022 roku dostarczoną przez inwestora. W celu wyznaczenia granic obszaru analizowanego wzięto pod uwagę następujące kryteria:

- ✓ identyfikacja układu urbanistycznego;
 - ✓ identyfikacja frontu działki wskazanej pod zabudowę i ustalenie jego szerokości;
- W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się obszar analizowany, którym objęto teren oznaczony granicami A'B'C'D' w załączniku graficznym nr 3. Obszarem analizowanym objęto działki objęte granicami inwestycji oraz tereny sąsiednie, fragment drogi wojewódzkiej Nr 655 i linii kolejowej.

II. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.);
- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588);
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589);
- 4) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.),
- 5) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.);
- 6) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 ze zm.),
- 7) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.);
- 8) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2022r. poz. 2409);
- 9) Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz.U. z 2022r.poz. 1693);

III. WYNIKI ANALIZY I WNIOSKI:

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. Na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy, w przypadku realizacji instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu [art. 2 pkt 13](#) ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach

energii nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Inwestycja nie wymaga budowy nowych urządzeń budowlanych.
3. Inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne stosownie do art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.).
4. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:
 - 1) Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być ustalony przez właściwy organ do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Wójt Gminy Suwałki decyzją Nr BUM.6220.12.2022.SR z dnia 14 lipca 2022 roku, stwierdził, iż brak jest potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji.
 - 2) Teren inwestycji nie jest objęty ochroną przyrodniczą, uzdrowiskową i konserwatorską. Inwestycja nie obejmuje terenów górniczych a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję, uzyskał uzgodnienie Starosty Suwałskiego w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – postanowienie Nr OŚR.644.172.2022 z dnia 18 października 2022r.
 - 3) Inwestycja nie narusza lasów.
 - 4) Zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Suwałkach na działkach objętych granicami inwestycji występują: grunty orne oznaczone symbolami **RIVa, RIVb**, pastwiska trwale oznaczone symbolami **PsV, PsIV, PsVI**, grunty pod rowami oznaczone symbolami **W-PsV, W-RIVb, W-PsVI, W-PsIV, W-RIVa**, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych oznaczone symbolem **Lzr-PsV**, nieużytki oznaczone symbolem **N**, **drogi oznaczone symbolem dr** - nie podlegające ochronie prawnej. Na działce nr geod. 142 występują lasy oznaczone symbolami **LsIV, LsVI**. Inwestycja nie narusza lasów. Projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję, uzyskał uzgodnienie Starosty Suwałskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych – postanowienie nr GKN.6123.266.2022 z dnia 24 października 2022 r.
 - 5) Przedmiotowy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w myśl ustawy z dnia z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.).
 - 6) Na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych. Projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję uzyskał milczące uzgodnienie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Augustowie. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia niniejszego wystąpienia – uzgodnienie uważa się za dokonane.
 - 7) Projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał milczące uzgodnienie Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia niniejszego wystąpienia – uzgodnienie uważa się za dokonane. Zgodnie z art. 43 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.) obiekty budowlane poza terenem zabudowy powinny być usytuowane w odległości minimum 20m. od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego w odległości mniejszej niż wymagana może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, wydaną przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
 - 8) Teren inwestycji w części przylega do linii kolejowej. Projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał uzgodnienie Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego – postanowienie nr DOP-WUDI.484.19.2022.2.EW z dnia 14 listopada 2022 r. pod warunkiem uwzględnienia wymogów zawartych w postanowieniu tj:

- Projektowana inwestycja powinna być zgodna z przepisami mającymi na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego oraz warunkami określonymi przez zarządcę infrastruktury kolejowej oraz warunkami określonymi przez zarządcę infrastruktury kolejowej, inwestycja nie powinna ograniczać wykonywania przez zarządcę ustawowych obowiązków, w tym zapewnienia bezpieczeństwa transportu kolejowego;
 - Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także nie powodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego;
 - Budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m;
 - Stosownie do treści § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym przepisu tego nie stosuje się do robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej. Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury;
 - Inwestycja nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkodzenie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości lub zmniejszenie wartości użytkowej linii kolejowej.
- 9) Na terenie inwestycji nie występują zadania rządowe, służące realizacji inwestycji celu publicznego, wynikające z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUWAŁKI z 1994 r.
- 10) Inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego właściwym jest minister do spraw gospodarki wodnej albo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.
- 11) Inwestycja nie wymaga uzgodnienia z organem Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska.

W przedmiotowej sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie zachodzą okoliczności w nich wymienione.

Mając na względzie uwarunkowania wynikające z istniejącego stanu zagospodarowania i zainwestowania terenu oraz stanu prawnego nie ma przesłanek do odmowy ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej Poddubówek o mocy do 20 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr geod. 131, 132, 134, 141, 247/2, 261, 259, 137, 138 położonych w miejscowości Poddubówek w gminie Suwałki