

## **D E C Y Z J A**

### **O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust.1 oraz art. 60 ust.1 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 t. j.) oraz art. 104, 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Ekoenergia Polska Sp. z o. o., reprezentowana przez pełnomocnika Pana Adama Kiriczok, ul. Barcza 48 m. 22, 10-685 Olsztyn, przyjętego dnia 02 grudnia 2022 roku, zmienionego dnia 25 lipca 2023 roku, w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 229, 248, 251 w obrębie Korkliny w gminie Suwałki, zgodnie z art. 61 ust. 1, 3 i 5 oraz art. 53 ust. 4 w związku z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 2, ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.)

#### **u s t a l a m :**

na rzecz

**Ekoenergia Polska Sp. z o. o.**  
**ul. Olszewskiego 6**  
**25-663 Kielce**

#### **warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na:**

budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 229, 248, 251 w obrębie Korkliny w gminie Suwałki

W załączniku graficznym nr 1 pokazano linie rozgraniczające teren przedmiotowej inwestycji.

#### **1. Rodzaj zabudowy: instalacja odnawialnego źródła energii.**

**2. Istniejące zagospodarowanie terenu inwestycji** – działki nr ew. 229, 248, 251 w obrębie Korkliny w części objętej granicami inwestycji są zagospodarowane rolniczo, powierzchnia przeznaczona do przekształcenia wynosi do 101000 m<sup>2</sup>.

#### **3. Zakres inwestycji, funkcja zabudowy i zagospodarowanie terenu:**

- Inwestycja obejmuje gotowe konstrukcje wsporcze tzw. stoły fotowoltaiczne do montażu paneli fotowoltaicznych o mocy jednostkowej do 700 Wp/szt. w liczbie odpowiadającej mocy zastosowanych docelowo urządzeń,
- Inwertery w ilości do 72 szt.,
- Transformatory do 4 szt.,
- Linie kablowe wewnętrzne,
- Trafo Stacja – element prefabrykowany wolnostojący modułowy o powierzchni maksymalnej 35 m<sup>2</sup> – od 3 do 6 szt.,
- Oświetlenie i ogrodzenie terenu inwestycji,
- System monitoringu,
- inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej.

#### **4. Warunki kształtowania ładu przestrzennego w odniesieniu do zagospodarowania terenu:**

- 1) Na obszarze objętym niniejszą decyzją przewidywane jest zagospodarowanie dostosowane do potrzeb instalacji odnawialnego źródła energii, na powierzchni zabudowy do 101000 m<sup>2</sup>.
- 2) Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – w oparciu o istniejący układ komunikacyjny.
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy – ustala się zgodnie z załącznikiem Nr 1 do decyzji.
- 4) Według inwestora, obszar, na który inwestycja może oddziaływać nie wykracza poza teren objęty granicami inwestycji, na którym ma być zlokalizowana.

#### **5. Warunki kształtowania ładu przestrzennego w odniesieniu do zabudowy:**

- 1) Posadowienie paneli na konstrukcji wsporczej w postaci stołów fotowoltaicznych wbitych w ziemię na wysokości ok. 4 m. nad poziomem terenu;
- 2) Odległości między stołami będą wynosić od 4 m. do 8 m.;
- 3) Powierzchnia pomiędzy rzędami paneli pozostanie biologicznie czynna;
- 4) Ustala się wymóg zastosowania jednakowej wysokości, kolorystyki i sylwety planowanych modułów fotowoltaicznych;
- 5) Panele fotowoltaiczne będą pokryte powłoką antyrefleksyjną, która sprawi, że nie będą one stanowiły elementu przykuwającego wzrok oraz wyeliminuje ona odbicie światła.
- 6) Zabrania się umieszczania na urządzeniach reklam z wyjątkiem logo producenta, inwestora lub właściciela urządzeń.

#### **6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów budowlanych:**

1. Inwestycję projektować z uwzględnieniem zasad określonych w art. 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.).
2. Projekt budowlany winien spełniać wymagania Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r, w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.).
3. Projekt budowlany winien uwzględniać wymagania wynikające z uzgodnień i pozwoleń wymaganych przepisami szczególnymi.

#### **7. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

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.) planowaną inwestycję 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 BUM.6220.26.2022.SR z dnia 25 października 2022 roku stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na „Budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 8MW na działkach o numerach ewidencyjnych 229, 248 i 251 obręb Korkliny, gmina Suwałki”.**

**Inwestycję należy realizować na warunkach określonych w ww. decyzji.**

Na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.),

- art. 74 ust.1 - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie terenu;
- art. 75 ust.1 i 2 - w trakcie przygotowywania inwestycji i prowadzenia prac budowlanych należy zapewnić ochronę środowiska w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.

#### **8. Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują.**

#### **9. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) Obsługa komunikacyjna – w oparciu o istniejący układ komunikacyjny.
- 2) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy inwestycji.
- 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy inwestycji.
- 4) Zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy.
- 5) Odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowe, wody opadowe należy zagospodarować w obrębie nieruchomości Inwestora.
- 6) Gospodarowanie odpadami – zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### **10. Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) projektowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenów i obiektów położonych w sąsiedztwie, zgodnie z ich przeznaczeniem i istniejącym zagospodarowaniem, a w szczególności zakazuje się pozbawienia sąsiadów:
  - dostępu do drogi publicznej,
  - możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej oraz środków łączności,
  - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - funkcjonowania systemu odwodnienia terenu,
- 2) zabrania się zanieczyszczania powietrza, wody i gleby ponad obowiązujące normy określone przepisami prawa,
- 3) zabrania się powodowania hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania ponad obowiązujące normy określone przepisami prawa,
- 4) wszystkie elementy inwestycji należy zlokalizować na terenie będącym w dyspozycji inwestora.

#### **11. Inne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) Teren inwestycji nie jest objęty ochroną przyrodniczą, uzdrowiskową i konserwatorską.
- 2) Na terenie planowanej inwestycji nie występują udokumentowane tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują ruchy masowe ziemi. Projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję, uzyskał uzgodnienie Starosty Suwalskiego w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – postanowienie nr OŚR.644.163.2023 z dnia 04 sierpnia 2023 r.
- 3) Inwestycja nie narusza lasów.

- 4) Zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Suwałkach na działkach o nr 229, 248, 251 w granicach inwestycji występują: grunty orne oznaczone symbolami **RIVb**, **RV**, **RVI**, grunty rolne zabudowane oznaczone symbolem **Br-RVI**, łąki oznaczone symbolem **ŁV**, **ŁVI**, pastwiska trwałe oznaczone symbolem **PsV**, rowy oznaczone symbolem **W-ŁV**, nieużytki oznaczone symbolem **N** - nie podlegające ochronie prawnej. Projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję, uzyskał uzgodnienie Starosty Suwalskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych – postanowienie nr GKN.6123.248.2023 z dnia 03 sierpnia 2023 r.

Inwestycja wymaga uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolnej użytków rolnych pochodzenia organicznego. Inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze stosownie do art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie z art. 11 ww. Ustawy wyłączenie z produkcji użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, a także gruntów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2-10, oraz gruntów leśnych, przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne – **może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalających na takie wyłączenie**. Wydanie decyzji następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. Wyłączenie użytków rolnych pochodzenia organicznego podlega obciążeniu należnościami określonymi w art. 12 ww. ustawy.

- 5) Inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze w myśl art. 7 ust. 2 ustawy z dnia z dnia 3 lutego 1995 r 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) Na terenie inwestycji nie występują zadania rządowe, służące realizacji inwestycji celu publicznego, wynikające z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUWAŁKI z 1994 r.
- 8) Inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego właściwym jest minister do spraw gospodarki wodnej albo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.
- 9) Inwestycja nie wymaga uzgodnienia z organem Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska.

## 12. Informacje końcowe:

- 1) Decyzja niniejsza utraci ważność, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w niniejszej decyzji.
- 2) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich i nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
- 3) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 4) W celu uzyskania pozwolenia na budowę, należy w okresie ważności niniejszej decyzji, wystąpić z wnioskiem do Starostwa Powiatowego w Suwałkach, spełniając wymagania określone w art. 32, 33, 34 i 35 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
- 5) Integralną część niniejszej decyzji stanowią wydane wnioskodawcy i pozostające w aktach sprawy:

- załącznik nr 1 – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z naniesionymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji,
  - załącznik nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa,
  - załącznik nr 3 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.
- 6) Na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2022 r., poz. 2142 ze zm.), opłata skarbową za wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu wynosi 598 zł.

## UZASADNIENIE

Treść decyzji sformułowano w oparciu o wniosek przedłożony przez inwestora, przepisy odrębne oraz uzgodnienia wymienione w ust.11 niniejszej decyzji.

W wyniku analizy zebranego materiału dowodowego ustalono co następuje:

Inwestor złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na działkach nr geod. 229, 248, 251 w obrębie Korkliny w gminie Suwałki, w związku z planowaną budową farmy fotowoltaicznej o mocy do 8 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Inwestor przedstawił koncepcję budowy farmy fotowoltaicznej. Zainteresowany dostarczył wymagane dokumenty określone w art. 52 ust. 2 w związku z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na terenie objętym wnioskiem inwestora nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatem zgodnie z art. 59 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym budowa obiektu budowlanego lub wykonanie innych robót budowlanych a także zmiana zagospodarowania terenu nie objęta obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę - wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

W przedmiotowej sprawie stosuje się art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym: *„Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii”*.

Po dokonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stwierdzono, iż inwestycja spełnia wymagania wymienione w art. 61 ust. 1 pkt 3-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 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) Nieruchomość nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 4) Nie zachodzą okoliczności wymienione w art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10a, 11, 12, 13 i 14, 15 w związku z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 5) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, co potwierdzają ww. uzgodnienia. Do niniejszej decyzji wprowadzono informacje wynikające z treści uzgodnień.
- 6) Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
  - a) 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 1680 t.j.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- 7) Warunki kształtowania ładu przestrzennego w stosunku do istniejącego zagospodarowania terenu i jego zabudowy ustalono w oparciu o wniosek inwestora oraz

przepisy 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) i Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającego ww. rozporządzenie.

Decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego znak KO.703/15/23 z dnia 11 maja 2023 r. uchylono zaskarżoną decyzję znak PP.6730.78.2022.ID z dnia 20 marca 2023 roku dla przedmiotowej inwestycji i przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia Wójtowi Gminy Suwałki. Wskazano jednocześnie, że wniosek inwestora w aktualnym kształcie nie może zostać rozparzony pozytywnie ze względu na treść art. 61 ust. 1 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Respektując powyższe pełnomocnik inwestora w dniu 25 lipca 2023 roku zmienił wniosek o ustalenie warunków zabudowy zmieniając granice terenu inwestycji. Wójt Gminy Suwałki po weryfikacji przedłożonego wniosku na nowo ustalił krąg stron niniejszego postępowania i pismem z dnia 26 lipca 2023 roku zawiadomił strony o ponownym rozpatrywaniu sprawy. Strony postępowania w określonym terminie nie wniosły zastrzeżeń i uwag. Strony brały czynny udział w postępowaniu.

Po przeanalizowaniu warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji orzeczono jak w sentencji decyzji.

### **Pouczenie**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Suwałkach za pośrednictwem Wójta Gminy Suwałki w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tutejszemu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Skutkiem zrzeczenia się odwołania jest brak możliwości zaskarżenia niniejszej decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania nie może być wycofane. W przypadku, o którym mowa w art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy ma prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e.

### **Załączniki:**

1. załącznik nr 1 – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z naniesionymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji,
2. załącznik nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa,
3. załącznik nr 3 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

Otrzymują strony postępowania wg rozdzielnika