

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR PP.6730.78.2022.ID Z DNIA 5 WRZEŚNIA 2023 ROKU

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
TERENU

I. WYZNACZENIE OBSZARU ANALIZOWANEGO:

Ekoenergia Polska Sp. z o. o., reprezentowana przez pełnomocnika Pana Adama Kiriczok wnioskuje o ustalenie warunków zabudowy 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 Rozporządzeniem 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, zmienionym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r., wokół terenu działek nr 229, 248, 251 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 13.07.2022 roku dostarczoną przez inwestora.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się obszar analizowany, którym objęto teren oznaczony w załączniku graficznym nr 3. Obszarem analizowanym objęto teren działek nr 229, 248, 251, fragment drogi gminnej nr 193 oraz tereny sąsiednie.

II. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977 t. j.);
- 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 2023 r. poz. 682 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 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.);
- 7) Ustawa z dnia 20 lutego 2015 roku o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 t. j.).

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. 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.) 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.
- 2) Teren inwestycji nie jest objęty ochroną przyrodniczą, uzdrowiskową i konserwatorską.
- 3) 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.
- 4) Inwestycja nie narusza lasów.
- 5) 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.

- 6) 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.).
- 7) 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.
- 8) Na terenie inwestycji nie występują zadania rządowe, służące realizacji inwestycji celu publicznego, wynikające z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUWAŁKI z 1994 r.
- 9) Inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego właściwym jest minister do spraw gospodarki wodnej albo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.
- 10) Inwestycja nie wymaga uzgodnienia z organem Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska.

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