

## **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 Prime PV Assets Sp. z o.o., w imieniu którego działa pełnomocnik Krzysztof Bussek, ul. Bojkowska 37 P, 44-100 Gliwice, przyjętego dnia 05 czerwca 2023 roku, w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę 1-4 instalacji fotowoltaicznych pn. DUBOWO DRUGIE I, o mocy do 4,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą na działce nr 201/8 położonej w miejscowości Dubowo Drugie, z uwzględnieniem etapowania, 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

**Prime PV Assets Sp. z o. o.**  
**ul. Marynarki Polskiej 163**  
**80-868 Gdańsk**

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

budowie 1-4 instalacji fotowoltaicznych pn. DUBOWO DRUGIE I, o mocy do 4,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą na działce nr 201/8 położonej w miejscowości Dubowo Drugie w gminie Suwałki, z uwzględnieniem etapowania.

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

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

**2. Istniejące zagospodarowanie terenu inwestycji** – działka nr ew. 201/8 w obrębie Dubowo Drugie jest zagospodarowana rolniczo, powierzchnia terenu inwestycji wynosi do 4,5 ha.

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

- Wolnostojąca konstrukcja modułów fotowoltaicznych składających się z metalowej ramy wraz z poziomymi i pionowymi profilami nośnymi i elementami mocującymi,
- Inwertery fotowoltaiczne (przekształtniki DC/AC) zamontowane na konstrukcjach wsporczych,
- Kontenerowe stacje transformatorowe SN/nN, o powierzchni do 58,50 m<sup>2</sup> każda, ilość do 5 sztuk,
- Magazyny energii o powierzchni do 130,00 m<sup>2</sup> każdy, ilość do 5 sztuk,
- Instalacja elektryczna DC i AC oraz instalacja teletechniczna,
- Instalacja odgromowa i przeciwprzebieciowa,
- Tymczasowy plac montażowo – manewrowy,
- Ogrózenie terenu inwestycji,

- System monitoringu, instalacji oświetleniowej,
- 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 23912 m<sup>2</sup>**.
- 2) Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – w oparciu o istniejący układ komunikacyjny.
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy – ustala się w odległości co najmniej 15,0 m. od krawędzi jezdni dodatkowej drogi ekspresowej zgodnie z załącznikiem Nr 1.
- 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 wolnostojącej, nie związanej trwale z gruntem, zakotwionej kształtnikami zagłębionymi w gruncie;
- 2) Powierzchnia pomiędzy rzędami paneli pozostanie biologicznie czynna;
- 3) Ustala się wymóg zastosowania jednakowej wysokości, kolorystyki i sylwety planowanych modułów fotowoltaicznych;
- 4) Panele fotowoltaiczne będą pokryte powłoką antyrefleksyjną, która sprawi, że nie będą one stanowiły elementu przykuwającego wzrok oraz wyeliminuje ona odbicie światła.
- 5) 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.

Decyzją Wójta Gminy Suwałki znak BUM.6220.2.2023.SR z dnia 23 maja 2023 r. stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na „Budowie 1-4 instalacji fotowoltaicznych pn. Dubowo Drugie I, na terenie działki nr ew. 201/8 w m. Dubowo Drugie, o mocy do 4,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą z uwzględnieniem etapowania”.

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 – projektowane przyłącze elektroenergetyczne na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja S.A. zgodnie z odrębnym opracowaniem.
- 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) Inwestycja nie obejmuje terenów górniczych a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, udokumentowanych terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów 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.644.149.2023 z dnia 26.07.2023 r.

- 3) Inwestycja nie narusza lasów.
- 4) Zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Suwałkach na działce nr ew. 201/8 w obrębie Dubowo Drugie w granicach inwestycji występują: grunty orne oznaczone symbolami **RV,RVI** - nie podlegające ochronie prawnej. Projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję, uzyskał milczące uzgodnienie Starosty Suwalskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych. 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.
- 5) Przedmiotowy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w myśl ustawy 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.
- 7) Projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał uzgodnienie Dyrektora Generalnej Dyirekcji Dróg Krajowych i Autostrad – postanowienie nr O/BI.Z-3.4351.181.2023.jsz z dnia 29.08.2023 r.  
Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.) obiekty budowlane poza terenem zabudowy powinny być usytuowane w odległości co najmniej 40 m. od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej, i w odległości co najmniej 15,0 m. od krawędzi jezdni dodatkowej drogi ekspresowej, odpowiadającej funkcjonalnie drodze gminnej w systemie dróg publicznych. 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) 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.

## **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, w imieniu którego działa pełnomocnik Pan Krzysztof Bussek, ul. Bojkowska 37 P, 44-100 Gliwice, złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę 1-4 instalacji fotowoltaicznych pn. DUBOWO DRUGIE I, o mocy do 4,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą na działce nr 201/8 położonej w miejscowości Dubowo Drugie w gminie Suwałki, z uwzględnieniem etapowania.

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 wymaga budowy nowych urządzeń budowlanych.
- 3) Inwestycja 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, 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 2022 r. poz. 273 ze zm.), 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.

Postanowieniem O/BI.Z-3.4351.141.2023.sko z dnia 02.08.2023 roku Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad odmówił uzgodnienia projektu przedmiotowej decyzji. Skorygowany projekt decyzji uzgodniono postanowieniem O/BI.Z-3.4351.181.2023.jsz z dnia 29.08.2023 r.

O wszczęciu postępowania administracyjnego powiadomiono strony, które 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