

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR PP.6730.31.2023.ID Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2023 ROKU

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
TERENU

I. WYZNACZENIE OBSZARU ANALIZOWANEGO:

Prime PV Assets Sp. z o. o. wnioskuje o ustalenie warunków zabudowy 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.

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 wskazanego pod zabudowę wyznaczono obszar analizowany w celu przeprowadzenia na nim analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Do wyznaczenia obszaru analizowanego posłużono się kopią mapy zasadniczej w skali 1:1000 z dnia 02 lutego 2023 r., pochodzącą z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starosty Suwalskiego, dostarczoną przez inwestora i poświadczoną jej zgodność przez Kancelarię Notarialną Edyta Stelmach – Pawlica ul. Tadeusza Kościuszki 24/1, 44-100 Gliwice, Repertorium A numer 2425/2023. 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 teren działki nr 201/8 w obrębie Dubowo Drugie, fragment dodatkowej jezdni drogi ekspresowej S61 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 2022 r. poz. 1378 ze zm.).

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. Obsługa inwestycji będzie odbywać się w oparciu o istniejący układ komunikacyjny.
3. Inwestycja wymaga budowy nowych urządzeń budowlanych.

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.) 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”.

- 2) Teren inwestycji nie jest objęty ochroną przyrodniczą, uzdrowiskową i konserwatorską.
- 3) 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.
- 4) Inwestycja nie narusza lasów.
- 5) 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.
- 6) 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.).
- 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) Projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał uzgodnienie Dyrektora Generalnej Dyrekcji 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.
- 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.

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 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.