

**ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY  
NR PP.6730.48.2023.JM Z DNIA 16 PAŹDZIERNIKA 2023 ROKU**

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

**I. WYZNACZENIE OBSZARU ANALIZOWANEGO:**

PCWO ENERGY PROJECT Sp. z o.o wnioskuje o ustalenie warunków zabudowy inwestycji obejmującej budowę farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą na działkach nr geod. 64/2 i 64/3 położonych w miejscowości Korobiec 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 działki wskazanej 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 23 maja 2023 roku 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.

**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 t.j.),
- 5) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 t.j.);
- 6) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022r.,poz. 916 t.j.);
- 7) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023r.,poz. 344 t.j.);
- 8) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.);
- 9) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 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. 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.) 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 Nr BUM.6220.5.2023.SR z dnia 21 czerwca 2023 roku stwierdził, iż brak jest potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji.
  - 2) Teren inwestycji nie jest objęty ochroną przyrodniczą, uzdrowską 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 Suwalskiego w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – postanowienie Nr OŚR.644.193.2023 z dnia 18 września 2023r.
  - 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 **RIIIb, RIVa, RIVb, RV**, pastwiska oznaczone symbolem **PsIV, PsV, PsVI**, łąki oznaczone symbolem **ŁV, ŁVI**, grunty pod rowami oznaczone symbolem **W-RIVa, W-ŁV** i nieużytki oznaczone symbolem **N** - nie podlegające ochronie prawnej. Projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję, uzyskał milczące uzgodnienie Starosty Suwalskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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.

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) Inwestycja przylega do pasa drogi powiatowej Nr 1117B. Projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję, uzyskał uzgodnienie Dyrektora Zarządu Dróg Powiatowych w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – postanowienie Nr ZDP.II.4032.99.2023 z dnia 21 września 2023r.

Na podstawie art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych (Dz.U z 2023r., poz. 645 t.j), obiekty budowlane poza terenem zabudowy należy lokalizować w odległości minimum 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego w odległości mniejszej niż wymagana może być 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.

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 farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą na działkach nr geod. 64/2 i 64/3 położonych w miejscowości Korobiec w gminie Suwałki