

Suwałki, dnia 22 grudnia 2022 roku

PP.6730.63.2022.JM

## **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 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz art. 104, 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku R. Power Development Sp.z o.o, reprezentowanych przez pełnomocnika Panią Aleksandrę Kołodziejską przyjętego dnia 29 sierpnia 2022 roku, w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę elektrowni słonecznej Poddubówek o mocy do 20MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 131, 132, 134, 141, 142, 247/2, 261, 259, 137, 138 położonych w obrębie Poddubówek 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

**R.Power Development Sp. z o.o**  
**ul. Puławska 2 piętro 7**  
**02-566 Warszawa**

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

budowie elektrowni słonecznej Poddubówek o mocy do 20MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 131, 132, 134, 141, 142, 247/2, 261, 259, 137, 138 położonych w obrębie Poddubówek 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 131, 132, 134, 141, 142, 247/2, 261, 259, 137, 138 w obrębie Poddubówek są zagospodarowane rolniczo, powierzchnia przeznaczona do przekształcenia wynosi do 83413 m<sup>2</sup>.

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

- zespół paneli fotowoltaicznych w ilości do 40000 sztuk usytuowanych rzędami o łącznej mocy do 20 MW, na powierzchni do 6 ha.,
- kontenery stacji transformatorowych w ilości do 10 sztuk o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> każdy,
- kontener techniczny w ilości do 2 sztuk o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> każdy,
- stacja SN/WN o powierzchni do 2500 m<sup>2</sup>
- okablowanie nN,
- stacja meteorologiczna,
- 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 8,35 ha.
- 2) Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – dostęp do drogi wojewódzkiej Nr 655 Kąp – Wydminy – Olecko – Raczki – Suwałki – Rutka Tartak poprzez drogi gminne wewnętrzne stanowiące działki nr 259 i 138.
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się.
- 4) Według inwestora, obszar, na który inwestycja może oddziaływać nie wykracza poza teren objęty granicami inwestycji, na którym ma być zlokalizowana.
- 5)

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

- 1) Posadowienie paneli w ramach jednego rzędu, zostaną połączone za pomocą stalowych konstrukcji i posadowione na podporach – słupkach wkręconych lub wbitych w grunt o gabarytach dostosowanych do wymogów technologicznych;
- 2) Wysokość panelu w rzucie bocznym oraz ze słupkiem nie przekroczy 6 m;
- 3) Ustala się wymóg zastosowania jednakowej wysokości, kolorystyki i sylwety planowanych modułów fotowoltaicznych;
- 4) Zabrania się umieszczania na urządzeniach reklam z wyjątkiem logo producenta, inwestora lub właściciela urządzeń.

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

Inwestycję projektować z uwzględnieniem zasad określonych w art. 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.).

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.).

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 Nr BUM.6220.12.2022.SR z dnia 14 lipca 2022 roku stwierdził, iż brak jest potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji. 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 – dostęp drogi wojewódzkiej Nr 655 Kap – Wydminy – Olecko – Raczki – Suwałki – Rutka Tartak poprzez drogi gminne wewnętrzne stanowiące działki nr 259 i 138.
- 2) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy inwestycji.
- 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną – źródło własne.
- 4) Zaopatrzenie w energię cieplną – nie dotyczy.
- 5) Odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowe, wody opadowe należy zagospodarować w obrębie nieruchomości Inwestora.
- 6) Gospodarowanie odpadami technologicznymi – 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.
- 5) Rozwiązania projektowe winny być uzgodnione z zarządcami sieci infrastruktury technicznej znajdującej się w granicach inwestycji.

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

- 1) Teren inwestycji nie jest objęty ochroną przyrodniczą, uzdrowiskową 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.644.172.2022 z dnia 18 października 2022r.
- 2) Inwestycja nie narusza lasów.
- 3) Zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Suwałkach na działkach objętych granicami inwestycji występują: grunty orne oznaczone symbolami **RIVa, RIVb**, pastwiska trwale oznaczone symbolami **PsV, PsIV, PsVI**, grunty pod rowami oznaczone symbolami **W-PsV, W-RIVb, W-PsVI, W-PsIV, W-RIVa**, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych oznaczone symbolem **Lzr-PsV**, nieużytki oznaczone symbolem **N**, drogi oznaczone symbolem **dr** - nie podlegające

ochronie prawnej. Na działce nr geod. 142 występują lasy oznaczone symbolami **LsIV**, **LsVI**. Inwestycja nie narusza lasów. Projekt decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję, uzyskał uzgodnienie Starosty Suwalskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych – postanowienie nr GKN.6123.266.2022 z dnia 24 października 2022 r.

4) 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.).

5) 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.

6) Projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał milczące uzgodnienie Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich.

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. Zgodnie z art. 43 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.) obiekty budowlane poza terenem zabudowy powinny być usytuowane w odległości minimum 20m. od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej. 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.

7) Teren inwestycji w części przylega do linii kolejowej. Projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał uzgodnienie Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego – postanowienie nr DOP-WUDI.484.19.2022.2.EW z dnia 14 listopada 2022 r. pod warunkiem uwzględnienia wymogów zawartych w postanowieniu tj:

- Projektowana inwestycja powinna być zgodna z przepisami mającymi na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego oraz warunkami określonymi przez zarządcę infrastruktury kolejowej oraz warunkami określonymi przez zarządcę infrastruktury kolejowej, inwestycja nie powinna ograniczać wykonywania przez zarządcę ustawowych obowiązków, w tym zapewnienia bezpieczeństwa transportu kolejowego;
- Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego , a także nie powodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego;
- Budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m;
- Stosownie do treści § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym przepisu tego nie stosuje się do robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej. Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury;
- Inwestycja nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkodzenie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości lub zmniejszenie wartości użytkowej linii kolejowej.

- 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 terenu 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.10 niniejszej decyzji.

W wyniku analizy zebranego materiału dowodowego ustalono co następuje:

Inwestor złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej Poddubówek o mocy do 20MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr geod. 131, 132, 134, 141, 142, 247/2, 261, 259, 137, 138, położonych w obrębie Poddubówek w gminie Suwałki.

Inwestor przedstawił koncepcję instalacji fotowoltaicznej, koncepcję konstrukcji paneli. 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 i ust. 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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 2003r. Nr 164, poz.1588) i Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 zmieniającego ww. rozporządzenie.

O wszczęciu postępowania administracyjnego i zebranych materiałach w sprawie powiadomiono strony. W dniu 13 września 2022 roku i 29 listopada 2022 roku jedna ze stron na zawiadomienie o wszczęciu i zawiadomienie o zebranych materiałach wniosła protest przeciwko budowie farmy fotowoltaicznej w obrębie Poddubówek. Po przeanalizowaniu zebranych materiałów w sprawie Organ nie widzi podstaw odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy. Planowana inwestycja polegająca na budowie i montażu systemu fotowoltaicznego wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy 20 MW jak pokazuje dołączony do wniosku załącznik graficzny ze wskazaniem granic inwestycji i obszaru oddziaływania oraz analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu nie wpłynie negatywnie na działki sąsiednie. Nieruchomości, na których planuje się budowę farmy fotowoltaicznej są wykorzystywane rolniczo, a obszar oddziaływania planowanej inwestycji zawrze się w granicach działek objętych wnioskiem. Elektrownia słoneczna oddziałuje wyłącznie na tereny, na których jest zaplanowana, tym samym nie spowoduje blokad uprawy działek sąsiednich. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości ok. 102 m od granicy terenu inwestycji, a transformator posadowiony będzie w odległości ok. 582 m od najbliższej zabudowy. Zarzuty strony dotyczące szkodliwego wpływu inwestycji na środowisko zostały przeanalizowane przez Wójta Gminy Suwałki w postępowaniu w sprawie wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowania zgody na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia. Odległości ogrodzenia od granicy działki oraz od obiektów budowlanych zostanie wyznaczona przez projektanta na etapie sporządzania projektu budowlanego zgodnie z obowiązującym prawem. Planuje się, iż

teren inwestycji zostanie ogrodzony ogrodzeniem bez podmurówki z pozostawieniem min. 20 cm wolnej przestrzeni pomiędzy ogrodzeniem a gruntem, umożliwiającą przemieszczanie się małych zwierząt.

Organ prowadzący postępowanie nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy powołując się na kategorię braku zgody ze strony na realizację tej inwestycji, albowiem zgodnie z art. 56 i art. 64 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym „nie można odmówić ustalenia decyzji o warunkach zabudowy jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. W świetle powyższego sam brak zgody strony na realizację inwestycji nie może stanowić przesłanki do odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy.

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

Autor projektu decyzji:

mgr Julita Martynko posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej o której mowa w art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym