

## **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 r. - Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775 t.j.), po rozpatrzeniu wniosku Prime ASSETS Sp.z o.o, reprezentowanych przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Bussek przyjętego dnia 15 czerwca 2023 roku, w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę 1-8 instalacji fotowoltaicznych pn. Dubowo Drugie II o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą z uwzględnieniem etapowania na działkach nr geod. 204/7 i 205/2 położonych w miejscowości Dubowo Drugie 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

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

**warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na:**

budowie 1-8 instalacji fotowoltaicznych pn. Dubowo Drugie II o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą z uwzględnieniem etapowania na działkach nr geod. 204/7 i 205/2 położonych w miejscowości Dubowo Drugie 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 204/7 i 205/2 w miejscowości Dubowo Drugie są zagospodarowane rolniczo, powierzchnia przeznaczona do przekształcenia wynosi do 81000 m<sup>2</sup>.

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

- zespół paneli fotowoltaicznych składający się 1-8 instalacji usytuowanych rzędami o łącznej mocy do 8 MW, na powierzchni do 4,6 ha.,
- wolnostojące kontenery stacji transformatorowych SN/nN w ilości do 8 sztuk o powierzchni do 58,50 m<sup>2</sup> każdy,
- wolnostojące magazyny energii w ilości do 8 sztuk o powierzchni do 130 m<sup>2</sup> każdy,
- instalacje elektryczne DC i AC oraz instalacje teletechniczne,
- instalacja odgromowa i przeciwprzepięciowa,
- tymczasowy plac montażowo-manewrowy,
- ogrodzenie terenu inwestycji,
- system monitoringu i 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 8,10 ha.
- 2) Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – dostęp do drogi powiatowej Nr 1148 B poprzez gminną drogę wewnętrzną stanowiącą działkę nr geod. 199.
- 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. 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) Ustala się wymóg zastosowania jednakowej wysokości, kolorystyki i sylwety planowanych modułów fotowoltaicznych;
- 3) 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 2023 r. poz. 682 t.j.).

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.6220.3.2023.SR z dnia 29 maja 2023 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 powiatowej Nr 1148B poprzez gminną drogę wewnętrzną stanowiącą działkę nr geod. 199.
- 2) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy inwestycji.
- 3) Odprowadzanie ścieków – nie dotyczy inwestycji.
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej będzie realizowane po uzyskaniu warunków przyłączeniowych do PGE Dystrybucja S.A. Planowane przyłącze zostanie zrealizowane w ramach odrębnego opracowania.
- 5) Zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy.
- 6) Odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowe, wody opadowe należy zagospodarować w obrębie nieruchomości Inwestora.
- 7) 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.644.147.2023 z dnia 26 lipca 2023r.
- 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 **RV, RVI** - 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.

- 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 milcząco 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) Na terenie inwestycji nie występują zadania rządowe, służące realizacji inwestycji celu publicznego, wynikające z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUWAŁKI z 1994 r.
- 7) Inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego właściwym jest minister do spraw gospodarki wodnej albo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.
- 8) 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 1-8 instalacji fotowoltaicznych pn. Dubowo Drugie II o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą z uwzględnieniem etapowania na działkach nr geod. 204/7 i 205/2 położonych w miejscowości Dubowo Drugie 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 24 lipca 2023 roku jedna ze stron wniosła zastrzeżenia co do budowy farmy fotowoltaicznej w obrębie Dubowo Drugie. Po przeanalizowaniu zebranych materiałów w sprawie Organ nie widzi podstaw do zastosowania wskazanych ograniczeń przez stronę. Planowana inwestycja polegająca na budowie 1-8 instalacji fotowoltaicznych pn. Dubowo Drugie II o mocy do 8 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i instalacją towarzyszącą z uwzględnieniem etapowania 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 zagrodowa znajduje się w odległości ok. 133 m od granicy terenu inwestycji. 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 od granicy działki oraz od obiektów budowlanych zostanie wyznaczona przez projektanta na etapie sporządzania projektu budowlanego zgodnie z obowiązującym prawem. Planowane przedsięwzięcie nie wpłynie w znaczący sposób na krajobraz z uwagi na fakt, że poszczególne elementy farmy będą stosunkowo niskie i nie będą stanowiły dominanty terenu. Panele fotowoltaiczne będą pokryte powłoką antyrefleksyjną, które sprawi, że nie będą one stanowiły elementu przykuwającego wzrok oraz wyeliminuje ona odbicie światła. Obszar inwestycji graniczy bezpośrednio z granicami terenu objętego planem zagospodarowania przestrzennego Uchwała Nr XVI/169/08 z dnia 31 lipca 2008 r. części wsi Dubowo Drugie (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 202 poz. 2032 z dnia 20 sierpnia 2008 r.) na którym występuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy oraz terenem objętym planem zagospodarowania przestrzennego Uchwała Nr XXVII/270/09 z dnia 27 sierpnia 2009 roku części wsi Dubowo Drugie (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 188, poz. 2020 z dnia 23 września 2009 r.) na którym wyznaczono teren eksploatacji kruszywa naturalnego. Dlatego też inwestycja nie ma wpływu na działki budowlane. Planowana inwestycja znajduje się w odległości około 200 m od drogi publicznej gminnej Nr 102004B stanowiącą działkę nr geod. 191/11, która nie przylega do granic inwestycji i przez którą nie odbywa się zjazd na działkę. Organ nie ma podstaw do wyznaczania nieprzekraczalnej linii zabudowy od tej drogi.

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.

## **P o u c z e n i e**

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