

ANALIZA I WYNIKI ANALIZY

W celu dokonania analizy oraz ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono **obszar analizowany** – obszar wokół terenu, którego dotyczy wniosek – działki

oznaczonej numerem ewidencyjnym 552/44 oraz części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 552/45 w obrębie Głubczyn w gminie Krajenka, na którym realizowana będzie inwestycja. Granice obszaru analizowanego przedstawiono na rysunku, stanowiącym zał. nr 3 do decyzji.

I. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO ORAZ WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT 1-6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wniosek dotyczy ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, przewidzianej do realizacji na terenie obejmującym działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 552/44 oraz część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 552/45, o łącznej powierzchni 16,5329 ha w obrębie 0078-Głubczyn, w gminie Krajenka, polegającej na budowie instalacji elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 21 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Dla obszaru objętego wnioskiem gmina Krajenka nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) zamierzona inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

3. Inwestycja należy do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1071); dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 21 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 552/44 oraz części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 552/45, w obrębie Głubczyn, w gminie Krajenka, Burmistrz Gminy i Miasta Krajenka wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak GOS.6220.7.2022 z dnia 30.08.2022 r., w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, inwestycję należy realizować zgodnie z warunkami określonymi w wyżej wymienionej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w szczególności:

- wprowadzić zieleń osłonowo-izolacyjną wzdłuż granicy działki nr ewid. 552/44 z działką nr ewid. 552/46, do nasadzeń nie używać drzew i krzewów obcego pochodzenia,
- zastosować moduły fotowoltaiczne o powierzchni antyrefleksyjnej,
- panele słoneczne montować na wysokości minimum 0,8 m mierząc od dolnej krawędzi paneli słonecznych do powierzchni ziemi,
- transformatory umieścić w kontenerowych stacjach transformatorowych o szczelnych posadzkach; w przypadku zastosowania transformatorów olejowych, każdy transformator

wyposażyć w szczelną misę olejową, wykonaną z materiałów olejoodpornych o pojemności pozwalającej pomieścić całą objętość oleju znajdującego się w transformatorze oraz pozostałości po ewentualnej akcji gaśniczej.

3. Teren objęty wnioskiem położony jest w kompleksie gruntów rolnych, położonych w odległości ok 2,9 km na południowy zachód od wsi Głubczyn, ok. 1,0 km na zachód od zabudowy letniskowej nad jeziorem Wapieńskim oraz ok. 300 m na południe od zabudowań osady Rogownica. Od południa teren inwestycji graniczy z zabudową zagrodową (Przedsiębiorstwo Rolniczo-Handlowo-Usługowe SPORT HORSES AGROSAD Sp. z o.o.). Przez teren działki nr 552/45 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Z informacji zawartych w rejestrze gruntów prowadzonym przez Starostwo Powiatowe oraz na kopii mapy zasadniczej wynika, że działka nr ewid. 552/44 o powierzchni 5,5350 ha, to grunty sklasyfikowane jako grunty orne RV, działka nr ewid. 552/45 o powierzchni 11,6092 ha, to grunty sklasyfikowane jako grunty orne RIIIb (0,6113 ha), grunty orne RIVa (2,4446 ha), grunty orne RIVb (7,1883 ha) oraz grunty orne RV (1,365 ha).

Całość inwestycji realizowana będzie na gruntach ornych RIVa, RIVb, RV i nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, z późn. zm.) w zakresie konieczności uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Działka położona jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody.

Na działce nie występują zabytki.

Działka położona jest w zasięgu GZWP NR 127 o nazwie Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie.

4. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia niżej wymienionych warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie 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.

W wyniku analizy w zakresie funkcji oraz spełnienia warunków z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy wykazano kolejno co następuje:

1. Planowana inwestycja dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii – przepisów ust. 1 pkt 1 (spełnienie warunku kontynuacji cech i funkcji zabudowy z terenów przyległych), nie stosuje się
2. Planowana inwestycja dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii – przepisów ust. 1 pkt 2 (spełnienie warunku dostępu do drogi publicznej), nie stosuje się.
3. Planowana inwestycja wymaga podłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz indywidualnego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji, zatem warunek w zakresie uzbrojenia terenu jest spełniony.
4. Z informacji zawartych w rejestrze gruntów prowadzonym przez Starostwo Powiatowe oraz na kopii mapy zasadniczej wynika, że działka nr ewid. 552/44 o powierzchni 5,5350 ha, to grunty sklasyfikowane jako grunty orne RV, działka nr ewid. 552/45 o powierzchni 11,6092 ha, to grunty sklasyfikowane jako grunty orne RIIIb (0,6113 ha), grunty orne RIVa (2,4446 ha), grunty orne RIVb (7,1883 ha) oraz grunty orne RV (1,365 ha). Całość inwestycji realizowana będzie na gruntach ornym RIVa, RIVb, RV i nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, z późn. zm.) w zakresie konieczności uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
5. W zakresie zgodności decyzji z przepisami odrębnymi wykazano
 - inwestycja należy do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 21 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 552/44 oraz części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 552/45, w obrębie Głubczyn, w gminie Krajenka, Burmistrz Gminy i Miasta Krajenka wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak GOS.6220.7.2022 z dnia 30.08.2022 r., w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określił wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia przy realizacji inwestycji,
 - inwestycja realizowana będzie na gruntach rolnych – decyzję ustalającą warunki zabudowy należy uzgodnić ze Starostą i PGW Wody Polskie (organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych),
 - teren inwestycji położony jest w zasięgu GZWP NR 127 o nazwie Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie – decyzję ustalającą warunki zabudowy należy uzgodnić z Ministrem Klimatu i Środowiska (Marszałek, Departament Środowiska) jako organem administracji geologicznej w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych,
 - przez teren działki nr 552/45 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia, ponadto planowane przedsięwzięcie polegające na produkcji energii elektrycznej wymaga oceny możliwości przyłączenia oraz określenia warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej – decyzję ustalającą warunki zabudowy należy uzgodnić z Enea Operator.
6. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: w stosunku do którego (w związku z realizacją sieci przesyłowej), ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Planowana inwestycja spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 - 6, zatem jest możliwe wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

II. PLANOWANA INWESTYCJA DOTYCZY BUDOWY INSTALACJI ODNAWIALNEGO ŹRÓDŁA ENERGII, NIE WYMAGA PRZEPROWADZENIA ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY

I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W OBSZARZE ANALIZOWANYM NA PODSTAWIE ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 26.08.2003R.(Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588, zmiana: Dz. U. z 2021 r. poz. 2399).

Opracowanie :

mgr inż. arch. Beata Leciejewska