

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 – części działki o nr ewid. 205 w obrębie Głubczyn w gminie Krajenka, na której 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 części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 205 o powierzchni ok. 1,5 ha, w obrębie Głubczyn, w gminie Krajenka, polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy do 1,5 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 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.); dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy do 1,5 MW, przewidzianej do zlokalizowania na działce oznaczonej nr ewid. 205, w obrębie Głubczyn, gmina Krajenka, Burmistrz Gminy i Miasta Krajenka wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak GOS.6220.15.2021 z dnia 21.04.2022 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:

- wykonać dwa pasy zieleni osłonowo-izolacyjnych na działce nr 205, od strony zabudowań gospodarczych znajdujących się na tej działce, o długości 50 m każdy oraz jeden pas wzdłuż zachodniej granicy działki, od strony zabudowań gospodarczych, o długości co najmniej 140 m; szerokość każdego z pasów powinna wynosić min. 3 m; 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 wyposażać 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. Działka objęta wnioskiem położona jest w kompleksie gruntów rolnych, położonych na wschód od linii kolejowej Piła-Chojnice i w odległości ok 2,3 km na południowy zachód od wsi Głubczyn. Od północy i zachodu działka graniczy z drogami gruntowymi (dz. nr 101 i dz. nr 199), które są własnością Gminy i Miasta Krajenka, od wschodu z terenami rolnymi, od południa z ciekami Strużnica. W północnym narożniku działki, znajduje się słup linii średniego napięcia. Część środkową działki zajmuje gospodarstwo rolne, północna i południowa część działki obecnie użytkowana jest rolniczo. Teren o powierzchni ok. 1,5 ha, na którym realizowana będzie inwestycja, wyznaczony został w północnej części działki 205, w odległości 9,0 m od granicy z drogą gminną (dz. nr 101).

Z informacji zawartych w rejestrze gruntów prowadzonym przez Starostwo Powiatowe oraz na kopii mapy zasadniczej wynika, że działka nr ewid. 205 o powierzchni 4,15 ha, to grunty sklasyfikowane jako grunty orne RIVb (0,64 ha), grunty orne RV (2,12 ha), grunty orne RIV (0,44 ha), Łąki trwałe ŁIV (0,26 ha), grunty rolne zabudowane Br-RIVb (0,10 ha). Inwestycja realizowana będzie na gruntach ornych RIVb, RV i RVI, pochodzenia mineralnego.

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. 205 o powierzchni 4,15 ha, to grunty sklasyfikowane jako grunty orne RIVb (0,64 ha), grunty orne RV (2,12 ha), grunty orne RIV (0,44 ha), Łąki trwałe ŁIV (0,26 ha), grunty rolne zabudowane Br-RIVb (0,10 ha). Całość inwestycji realizowana będzie na gruntach ornym klasy RIVb, RV i RVI 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 fotowoltaicznej o łącznej mocy do 1,5 MW, przewidzianej do zlokalizowania na działce oznaczonej nr ewid. 205, w obrębie Głubczyn, gmina Krajenka, Burmistrz Gminy i Miasta Krajenka wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak GOS.6220.15.2021 z dnia 21.04.2022 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,
 - w północnym narożniku działki 205, której dotyczy wniosek, znajduje się słup linii 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