

ZAŁĄCZNIK NR 2
do decyzji znak: GOS.6730.3.2022
z dnia 4 maja 2022 roku

ANALIZA do decyzji o warunkach zabudowy w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o mocy wytwórczej do 9 MW, na części działki nr ewid. 124/2, położonej w obrębie ewidencyjnym Augustowo, w gminie Krajenka.

Od 1 stycznia 2004 r. na terenie działki, na której planowana będzie inwestycja nie obowiązuje plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego.

1. W przypadku braku planu miejscowego 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) inwestycja jest lokalizowana w drodze decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.
2. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy może być wydana tylko wówczas zgodnie z **art. 61 ust. 1 pkt 1-6** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) **gdy spełnione są wszystkie** określone w nim **warunki**:
 - 1) **(pkt 3)** lub ust. 5 istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – sieć elektroenergetyczna;
 - 2) **(pkt 4)** teren dotychczas był użytkowany jako rolny niezabudowany, dz. nr ewid. 124/2, o powierzchni inwestycji do 4,39 ha, oznaczonej użytkowaniem rolnym: RV. Inwestycja dotyczy budowy elektrowni fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o mocy wytwórczej do 9 MW na części działki – nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
 - 3) **(pkt 5)** decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:
 - a) **o ochronie przyrody** – inwestycja nie leży w obszarze chronionego krajobrazu, leży poza obszarem Natura 2000 – nie wymaga uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska,
 - b) **o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** – na obszarze działki nie występują obiekty zabytkowe i stanowiska archeologiczne – nie wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - c) **Prawo wodne** – usuwanie ścieków bytowych zgodnie z prawem wodnym – nie dotyczy,
 - d) **o drogach publicznych** – budowa będzie realizowana wzdłuż drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr ewid. 145 – nie wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi,
 - e) **o ochronie środowiska i o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko** – inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie będzie realizowana w obszarze Natura 2000 – dla inwestycji Burmistrz Gminy i Miasta Krajenka wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak GOS.6220.9.2021 z dnia 29.11.2021r., w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
 - 4) **(pkt 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 000), 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.
3. Stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji: przeanalizowano stan faktyczny i prawny nieruchomości na której lokalizowana będzie inwestycja:
- 1) jest to działka rolna niezabudowana nr ewid. 124/2, o powierzchni inwestycji do 4,39 ha, oznaczonej użytkowaniem rolnym: RV. Inwestycja dotyczy budowy elektrowni fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o mocy wytwórczej do 9 MW na części działki;
 - 2) właścicielem nie jest wnioskodawca, inwestorem będzie wnioskodawca;
 - 3) ustalono właścicieli gruntów i użytkowników wieczystych, których należy powiadomić w toku postępowania w sprawie wydania decyzji.
4. Decyzję wydaje się po uzgodnieniu zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 1-12:
- 1) pkt 1 – inwestycja nie będzie lokalizowana w miejscowości uzdrowiskowej – nie wymaga uzgodnienia z ministrem zdrowia;
 - 2) pkt 2 – na obszarze inwestycji nie występują obiekty zabytkowe i stanowiska archeologiczne – nie wymaga uzgodnienia z WWKZ;
 - 3) pkt 4 – na działce nie występują obszary górnicze – nie wymaga uzgodnienia;
 - 4) pkt 5 – właściwym organem administracji geologicznej – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych – leży w granicach GZWP nr 127 Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie – **wymaga uzgodnienia z Marszałkiem Województwa, Ministrem Środowiska i Klimatu, Starostą,**
 - 5) pkt 5a – starostą, jako właściwym organem ochrony środowiska w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie wymaga uzgodnienia;
 - 6) pkt 6 – inwestycja będzie realizowana na części działki rolnej niezabudowanej, o nr ewid. 124/2, o powierzchni inwestycji do 4,39 ha, oznaczonej użytkowaniem rolnym: RV. Inwestycja dotyczy budowy elektrowni fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o mocy wytwórczej do 9 MW na części działki. Inwestycja nie będzie realizowana na użytku leśnym – **wymaga uzgodnienia ze Starostą i PGW Wody Polskie;**
 - 7) pkt 7 – inwestycja nie będzie lokalizowana na terenie parku narodowego i jego otuliny – nie wymaga uzgodnienia;
 - 8) pkt 8 – inwestycja nie będzie realizowana w obszarze chronionego krajobrazu, będzie realizowana poza obszarem Natura 2000 – nie wymaga uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska;
 - 9) pkt 9 – budowa wzdłuż drogi gminnej dz. nr ewid. 145 – nie wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi;
 - 10) pkt 10 a – uzgodnienia w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 – nie wymaga uzgodnienia;
 - 11) pkt 11 – dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej – działka nie wymaga pozwolenia wodnoprawnego od marszałka województwa lub dyrektora RZGW oraz nie leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (o którym mowa w art. 16 pkt 34 lit. a i lit. b ustawy Prawo wodne) – nie wymaga uzgodnienia z dyrektorem RZGW;
 - 12) pkt 12 – właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska – w odniesieniu do istniejących zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz nowych inwestycji w sąsiedztwie tych zakładów – nie wymaga uzgodnienia.

Sporządziła: mgr inż. arch. Beata Tubicz.