

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 – działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 757/1, 760/2, 762/4, 765/1, 766/5, 767/2, 767/4, 773/4 i 819/3, w obrębie 0065 Krajenka, w gminie Krajenka, 676/3 w obrębie ewidencyjnym 0065 Krajenka 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 obejmujących działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 757/1, 760/2, 765/1 i 819/3 i część działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 762/4, 766/5, 767/2, 767/4, 773/4, o łącznej powierzchni ok. 30.43 ha, w obrębie 0065 Krajenka, w gminie Krajenka, polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej pn. „Krajenka 1”, o mocy do 70 MW, oraz budowy magazynu energii elektrycznej o mocy do 60 MW i pojemności do 240 MWh wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Działki nie są własnością Wnioskodawcy.

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 w obrębie Krajenka elektrowni fotowoltaicznej o mocy do ok. 70 MW, przewidzianego do realizacji na dz. nr 757/1, 760/2, 762/4, 765/1, 766/5, 767/2, 767/4, 773/4 i 819/3 obr. 0065, Burmistrz Gminy i Miasta Krajenka wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak GOS.6220.2.2022 z dnia 01 grudnia 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:

- pod farmę fotowoltaiczną przeznaczyć do 30,43 ha działek nr ewid. 757/1, 760/2, 762/4, 765/1, 766/5, 767/2, 767/4, 773/4 i 819/3, obręb Krajenka, w gmina Krajenka,
- farmę fotowoltaiczną zrealizować w postaci czterech, odrębnych przestrzennie sektorów,
- w obrębie farmy fotowoltaicznej zainstalować do 700 sztuk inwerterów o maksymalnym, jednostkowym poziomie mocy akustycznej do 71 dB,
- w obrębie farmy fotowoltaicznej zainstalować do 47 transformatorów o maksymalnym, jednostkowym poziomie mocy akustycznej do 73,5 dB; w jednej stacji transformatorowej umieścić nie więcej niż 2 transformatory,

- w obrębie farmy fotowoltaicznej zainstalować naziemny, bateryjny magazyn energii zlokalizowany w północnej części działki nr ewid. 765/1, obręb Krajenka,
- elementy farmy fotowoltaicznej, w tym jej ogrodzenie zlokalizować w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od cieków wodnych,
- panele słoneczne montować na wysokości minimum 0,8 m mierząc od dolnej krawędzi paneli słonecznych do powierzchni ziemi,
- zastosować moduły fotowoltaiczne o powierzchni antyrefleksyjnej,
- transformatory umieścić w prefabrykowanych, betonowych budynkach lub stalowych kontenerach ze szczelnymi posadzkami; w przypadku zastosowania transformatora olejowego, wyposażyć go w szczelną misę olejową, wykonaną z materiałów olejoodpornych i wodoodpornych mogącą pomieścić całą objętość oleju oraz pozostałości po ewentualnej akcji gaśniczej,
- w magazynie energii zastosować szczelne posadzki,
- wprowadzić zieleń o funkcji osłonowo-izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m, złożonej z krzewów wzdłuż południowej i wschodniej granicy działki nr ewid. 760/2, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z wyznaczenia strefy kontrolowanej gazociągu, wzdłuż zachodniej i południowej granicy części działki nr ewid. 762/4, objętej wnioskiem,
- wprowadzić zieleń o funkcji osłonowo-izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m, złożonej z krzewów wzdłuż południowej części granic działek nr ewid. 767/2 i 767/4, objętych wnioskiem,
- wprowadzić zieleń o funkcji osłonowo-izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m, złożonej z krzewów wzdłuż południowej części granicy działki nr ewid. 773/4, objętej wnioskiem,
- wprowadzić zieleń o funkcji osłonowo-izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m, złożonej z krzewów wzdłuż granicy działki nr ewid. 773/4 z działką nr ewid. 773/5 na długości nie mniejszej niż 100,0 m począwszy od południowo-wschodniego narożnika działki nr ewid. 773/4, objętej wnioskiem, w kierunku północnym,
- wprowadzić zieleń o funkcji osłonowo-izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m, złożonej z krzewów wzdłuż granicy działki nr ewid. 773/4 z nieobjętą wnioskiem częścią działki nr ewid. 767/2, począwszy od południowo-zachodniego narożnika działki nr ewid. 773/4, objętej wnioskiem, w kierunku północnym,
- wykonać ogrodzenie ażurowe bez podmurówki z pozostawieniem minimum 0,2 m przerwy między ogrodzeniem a gruntem.

3. Teren objęty wnioskiem położony jest w kompleksie gruntów rolnych, położonych w odległości ok. 1,2 km na zachód od zwartej zurbanizowanego układu przestrzennego miasta Krajenka, na tzw. Wybudowaniu (Krajenka-Wybudowanie). Działka 760/2, na której realizowana będzie część inwestycji, od południa graniczy z drogą gminną (przedłużenie ul. Szkolnej). Dla terenu położonego po południowej stronie drogi Burmistrz gminy i miasta Krajenka wydał dwie decyzje lokalizacyjne dla elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy 30 MW. Teren inwestycji rozdziela ciek, dopływ rzeki Głomi, którego początek znajduje się w odległości ok. 2,5 km na północ od terenu inwestycji. Ciek jest lokalnym korytarzem ekologicznym. Od wschodu, północy i zachodu, teren inwestycji sąsiaduje z terenami rolnymi. Od południa, część terenu inwestycji sąsiaduje z zabudową zagrodową i zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Przez teren działki przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN-250.

Zgodnie z ustaleniami w miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krajenka (Uchwała Nr 63/91 Rady Miejskiej w Krajenie z dnia 20.12.1991 r.), który utracił moc z dniem 31.12.2003 r. oraz ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Krajenka (Uchwała Nr XXXVI/214/09 Rady Miejskiej w Krajenie z dnia 27.11.2009 r.), w północnej części działki 676/3 wyznaczono przebieg obwodnicy miasta Krajenka jako drogi krajowej.

Z informacji zawartych w rejestrze gruntów prowadzonym przez Starostwo Powiatowe oraz na kopii mapy zasadniczej wynika, że działki objęte wnioskiem obejmują grunty sklasyfikowane jako:

- dz. nr 757/1 – grunty orne RIVa, RV,
- dz. nr 760/2 – grunty orne RIVa, RV,
- dz. nr 762/4 – grunty orne RIIIb, RIVa,
- dz. nr 765/1 – grunty orne RIVa, RV, RVI,
- dz. nr 766/5 – grunty orne RIIIb, RIVa, RV,
- dz. nr 767/2 – grunty orne RIIIb, RIVa, RV,
- dz. nr 767/4 – grunty orne RIIIb, RIVa, RV, RVI,
- dz. nr 773/4 – grunty orne RIIIb, RV, RVI,
- dz. nr 819/3 – grunty orne RV i łąki trwałe ŁIV

Obecnie teren inwestycji użytkowany jest rolniczo w uprawie polowej.

Z terenu inwestycji wyłączono grunty orne RIIIb. Całość inwestycji realizowana będzie na gruntach ornych RIVa, RV, RVI i łąkach trwałych ŁIV, nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) w zakresie konieczności uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Teren inwestycji położony jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody.

Teren inwestycji znajduje się w zasięgu w strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Krajenka stan 33 obszar AZP 33-28/99, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków w oparciu o art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. a, art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

Teren inwestycji znajduje się 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 całość inwestycji realizowana będzie na gruntach ornych RIVa, RV, RVI i łąkach trwałych ŁIV, nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) 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 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 w obrębie Krajenka elektrowni fotowoltaicznej o mocy do ok. 70 MW, przewidzianego do realizacji na dz. nr 757/1, 760/2, 762/4, 765/1, 766/5, 767/2, 767/4, 773/4 i 819/3 obr. 0065, Burmistrz Gminy i Miasta Krajenka wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak GOS.6220.2.2022 z dnia 01 grudnia 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 Zarządzania Środowiskiem i Klimatu)** jako organem administracji geologicznej w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych,
 - teren inwestycji położony jest w zasięgu strefy zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – decyzję ustalającą warunki zabudowy należy **uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (Delegatura w Pile)**,
 - planowane przedsięwzięcie polegające na produkcji, magazynowaniu i przesyłce energii elektrycznej wymaga oceny możliwości przyłączenia oraz określenia warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, w związku z powyższym, decyzję ustalającą warunki zabudowy należy **uzgodnić z Enea Operator**,
 - przez teren inwestycji przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN-250 – decyzję ustalającą warunki zabudowy należy **uzgodnić z Operatorem systemu przesyłowego gazowego**,
 - przez teren inwestycji przebiega teren obwodnicy miasta Krajenka jako drogi krajowej, wyznaczony Uchwałą Nr 63/91 Rady Miejskiej w Krajenie z dnia 21.12.1991 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego miasta Krajenka, który utracił moc 31.12.2003 r., wyznaczony

w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXVI/214/09 Rady Miejskiej w Krajence z dnia 27 listopada 2009 r.); ponadto konieczność budowy obwodnicy dla miasta Krajenska uwzględniona została w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, – decyzję ustalającą warunki zabudowy należy **uzgodnić z Wojewodą Wielkopolskim i Marszałkiem**, w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego, w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc.

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