

Z up. BURMISTRZA
/Maria Mieszczak/
ZASTĘPCA BURMISTRZA MIASTA

Załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
nr GiGP.6730.236.2021
z dnia 30.03.2022 r.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

wykonane zgodnie z rozporządzeniem 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 2003 r., Nr 164 poz. 1588), art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w związku z ustaleniem warunków zabudowy działki oznaczonej numerem ewid. 7 położonej we wsi Włostowo, obręb geodezyjny Włostowo, gmina Środa Wielkopolska, dla inwestycji obejmującej budowę elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą WŁOSTOWO II, WŁOSTOWO III, WŁOSTOWO IV o łącznej mocy do 3MW.

1. Wnioskowana inwestycja: budowa elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą WŁOSTOWO II, WŁOSTOWO III, WŁOSTOWO IV o łącznej mocy do 3MW stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 poz. 610 ze zmianami), który definiuje, iż przez instalację odnawialnego źródła energii należy rozumieć:

„instalację stanowiącą wyodrębniony zespół:

a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub

b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno – użytkową, służący do wytwarzania biogazu rolniczego

– a także połączony z tym zespołem magazyn energii, w tym magazyn biogazu rolniczego”.

Zatem wnioskowana inwestycja spełnia warunek wskazany w art. 61 ust. 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503):

„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.”

W związku z powyższym, odstąpiono od analizy warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Warunek w zakresie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu jest spełniony.

3. Wymaganie, iż teren nie znajduje się na obszarze lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, strefy kontrolowanej gazociągu i strefy bezpieczeństwa rurociągu.

Warunek, iż teren nie znajduje się na obszarze lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, strefy kontrolowanej gazociągu i strefy bezpieczeństwa rurociągu jest spełniony.

4. Wymaganie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Działka stanowi grunty orne RIIIa, RIVa, RIVb, RV o powierzchni 6,7500 ha.

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326), przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, z zastrzeżeniem ust. 2a.

Art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) ustala, iż nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki:

- co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;

Warunek nie jest spełniony.

- położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899);

Warunek nie jest spełniony.

- położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zmianami);

W przypadku nieruchomości objętej wnioskiem warunek położenia w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zmianami), nie jest spełniony. Grunty klasy R IIIa położone są w większej odległości niż 50,0 m od drogi publicznej.

W tym przypadku grunty klasy chronionej RIIIa położone są w odległości około 383,1 m od drogi publicznej – krajowej S11 oznaczonej nr ewid. działki 26.

Warunek nie jest spełniony.

- ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

Warunek jest spełniony.

Biorąc powyższe pod uwagę, grunt kl. III a leżący w granicach terenu objętego wnioskowanym zamierzeniem, nie spełnia wszystkich ww. warunków określonych w art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W nieobowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Wlkp., zatwierdzonym uchwałą nr XII/13/91 Rady Miasta i Gminy w Środzie Wlkp. z dnia 16 kwietnia 1991 r. (Dz. Urz. Województwa Poznańskiego nr 7 poz. 102) przedmiotowa działka stanowiła: tereny upraw polowych. Zatem teren ten nie jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych kl. III na cele nierolnicze.

Warunek, iż teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne nie jest spełniony.

5. Zgodność decyzji z przepisami odrębnymi.

Warunek zgodność z przepisami odrębnymi jest spełniony.

Wyniki analizy zostały sporządzone przez osobę posiadającą kwalifikacje określone w art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), inż. Szymona Kobierskiego.

inż. Szymon Kobierski

URBANISTA