



BURMISTRZ MIASTA I GMINY RYDZYNA

IGK.6730.97.2021

Rydzyzna, dnia 08 grudnia 2021r.

DECYZJA NR 97/2021 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz rozporządzenia 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. Nr 164, poz. 1588), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 8 października 2021 r. **SIG POLSKA PORTFOLIO 8 Sp. z o.o., Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 2, 00-073 Warszawa**, reprezentowanej przez Pana Tomasza Tracza, ul. Zygmunta Starego 11A, 44-100 Gliwice, w sprawie ustalenia warunków zabudowy, dla działek o nr ewid.: 430/1, 439 i 448, obręb Rojęczyn, gmina Rydzyna

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji, polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o nr ewid.: 430/1, 439 i 448, obręb Rojęczyn, gmina Rydzyna.

1. **Rodzaj zabudowy:**
instalacja odnawialnego źródła energii.
2. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**
budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.
3. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładunku przestrzennego:**
 - 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy, w odległości 6,0 m od linii granicznej drogi, zgodnie z załącznikiem graficznym, przy czym za nieprzekraczalną linię zabudowy należy uznać linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę stacji transformatorowej oraz magazynu energii;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy: do 70 m² łącznie dla stacji transformatorowej i magazynu energii;
 - 3) szerokość elewacji frontowej: do 10,0 m dla stacji transformatorowej i magazynu energii;
 - 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 4,0 m dla stacji transformatorowej i magazynu energii;
 - 5) geometria dachu: dachy płaskie o wysokości kalenic do 4,0 m dla stacji transformatorowej i magazynu energii;

6) inne ustalenia:

- a) ustala się lokalizację stelaży z panelami fotowoltaicznymi, o łącznej mocy do 1,5 MW wraz z elementami wchodzącymi w skład instalacji o maksymalnej wysokości konstrukcji 5,0 m, stacji transformatorowej oraz magazynu energii, w liniach rozgraniczających teren inwestycji, z uwzględnieniem pkt 1,
- b) dopuszcza się lokalizację niezbędnej infrastruktury towarzyszącej, w tym: ogrodzenia, instalacji odgromowej i systemu monitoringu, w liniach rozgraniczających teren inwestycji.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) planowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, musi być zatem zgodna z decyzją nr IGK.6220.8.2021-9 Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna z dnia 6 września 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 1) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

planowana inwestycja położona jest na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych nr 13, ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) zaopatrzenie w wodę: nie ustala się z uwagi na charakter inwestycji;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: w zależności od potrzeb - w tym dopuszczenie zaopatrzenia z sieci elektroenergetycznej;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą: nie ustala się z uwagi na charakter inwestycji;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych: nie ustala się z uwagi na charakter inwestycji;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: na terenie objętym decyzją, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługa komunikacyjna: z drogi wewnętrznej ogólnodostępnej – działka o nr ewid. 449, obręb Rojęczyn;
- 8) ilość miejsc parkingowych: nie ustala się z uwagi na charakter inwestycji;
- 9) obszar objęty inwestycją graniczy z ciekim naturalnym – Rów Kaczkowski. Z uwagi na graniczenie działki ze śródlądową wodą powierzchniową, realizacja inwestycji winna uwzględniać przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2021r., poza 624 ze zm.) w zakresie art. 232 ust. 1, w którym zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu oraz art. 233 ust. 1, w którym właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód.
Z uwagi na występowanie urządzeń melioracji wodnych, Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń, a w przypadku ich uszkodzenia, przywrócić temu systemowi właściwe działanie.
- 10) zgodnie z art.234, art.192 ust. 1, art. 197 ust.1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne, zabrania się m. in. :

- a) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - b) niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
 - c) wykonania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych), robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych;
- 11) stosownie do art. 205 ustawy Prawo wodne, utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy - do tej spółki lub tego związku spółek wodnych; obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych;
- 12) zgodnie z art. 199 ust. 1 ustawy Prawo wodne wykonanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów; w przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbioru tych urządzeń), stosownie do art. 389 pkt 6 ustawy Prawo wodne, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowane obiekty winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 2) inwestycja nie może ograniczyć dostępu osób trzecich do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) wszelkie uciążliwości związane z inwestycją muszą zamknąć się w obrębie przedmiotowego terenu objętego decyzją.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

10. Uzgodnienia:

- 1) uzgodniono pozytywnie przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zarządcę drogi, Starostę Leszczyńskiego oraz Zarząd Zlewni w Lesznie, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) zaopiniowano przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu.

UZASADNIENIE

Do Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna, dnia 8 października 2021 r., wpłynął wniosek SIG POLSKA PORTFOLIO 8 Sp, z o.o., Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 2, 00-073 Warszawa, reprezentowanej przez Pana Tomasza Tracza, ul. Zygmunta Starego 11A, 44-100 Gliwice, w sprawie ustalenia warunków zabudowy, dla inwestycji, polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o nr ewid.: 430/1, 439 i 448, obręb Rojęczyn, gmina Rydzyna.

W związku z brakiem pokrycia mapą zasadniczą całości terenu objętego decyzją projekt decyzji wraz z analizą i wynikami analizy sporządzono na kopii mapy ewidencyjnej.

Pismem z dnia 02.11.2021r. Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie.

Gmina Rydzyna nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana*
- 2) *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;*
- 3) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 4) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 5) *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 (...);*
- 6) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;*
- 6) *zamierzenie budowlane nie znajduje 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.*

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ww. ustawy 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.

Planowana inwestycja dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii. W przedmiotowym przypadku nie musi zatem zostać spełniony warunek, iż co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy oraz warunek, iż teren musi posiadać dostęp do drogi publicznej. Przeanalizowano jednak stan faktyczny i stan prawny przedmiotowego terenu. Przedmiotowa inwestycja wykorzystywana będzie do produkcji energii elektrycznej na zasadzie konwersji energii promieniowania słonecznego w panelach fotowoltaicznych. Energia po wyprodukowaniu będzie przesyłana do sieci elektroenergetycznej. Produkcja energii elektrycznej z energii słonecznej jest jedną z najczystszych możliwych form pozyskania energii. Obecnie teren objęty decyzją nie jest zabudowany. Teren ten wykorzystywany jest rolniczo. Z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji przy ogólnodostępnej drodze wewnętrznej własności gminnej, wprowadzono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od drogi – zgodnie z wnioskiem.

Łącznie spełnione są pozostałe warunki określone w art. 61 ust. 1 ww. ustawy.

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Teren objęty decyzją, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, stanowi grunty orne RV i RVI, łąki trwałe łV i grunty pod rowami W. Teren ten nie wymaga zatem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Inwestycja została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Decyzją nr IGK.6220.8.2021-9 z dnia 6 września 2021 r. Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedmiotowej inwestycji. Planowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, co uwzględniono w zapisach decyzji. Planowana inwestycja położona jest poza terenami

udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, poza granicami obszaru chronionego krajobrazu oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Decyzja nie narusza przepisów odrębnych.

Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze 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 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy. Zamierzenie budowlane nie jest położone w strefie kontrolowanej gazociągu oraz w strefie bezpieczeństwa rurociągu.

W sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem przebiega gazociąg w/c DN400 relacji Krobia - Głogów (Kotowice) ze strefą kontrolowaną o szerokości 75,0 m tj. po 37,5 m na stronę od jego osi. Gazociąg ten nie został ujawniony na załączonej do wniosku mapie, ale jego przebieg został ustalony na podstawie serwisu mapowego Starostwa Powiatowego w Lesznie <https://leszczynski.webewid.pl/e-uslugi/portal-mapowy>. Ustalono, iż planowane zamierzenie budowlane częściowo położone jest w odległości mniejszej niż 65 m od ww. gazociągu, w związku z powyższym wystąpiono o opinię do operatora systemu przesyłowego gazowego.

Projekt decyzji, sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikację do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP, został uzgodniony z właściwymi organami, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pismem z dnia 22.11.2021r. Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna zawiadomił strony o zakończeniu postępowania w przedmiotowej sprawie, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji decyzji.

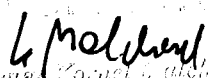
P O U C Z E N I E

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy.

Projekt decyzji przygotowała: mgr inż. Magdalena Trzpił


mgr Kornel Malcherek

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy.
2. Część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
3. Część graficzna wyników analizy

Otrzymują:

1. Rozdzielnik
2. a/a

Niniejsza decyzja stała się
ostateczna dn. 14.01.2022

Rydzyna, dn. 04.02.2022

BURMISTRZ

mgr Kornel Malcherek

ZAŁĄCZNIK NR 2

CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przeprowadzonej, dnia 28 października 2021 r., na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) i 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. Nr 164 poz. 1588).

1. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej:

Wniosek z dnia 8 października 2021 r. SIG POLSKA PORTFOLIO 8 Sp, z o.o., Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 2, 00-073 Warszawa, reprezentowanej przez Pana Tomasza Tracza, ul. Zygmunta Starego 11A, 44-100 Gliwice, w sprawie ustalenia warunków zabudowy, dla inwestycji, polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o nr ewid.: 430/1, 439 i 448, obręb Rojęczyn, gmina Rydzyna.

2. Spełnienie warunków art. 61 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2

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 zabudowania terenu.
----	--

2)	Teren ma dostęp do drogi publicznej.
----	--------------------------------------

nie analizowano w związku z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 3

3)	Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.	GMINA RYDZYNA ul. Rynek 1, 64-130 Rydzyna NIP 6972207200 REGON 411050735
----	--	--

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 4

4)	Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	Tak
----	--	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 5

5)	Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.	Tak
----	---	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 6

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 z późn. zm.), 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.	Tak
----	--	-----

mgr. inż. Magdalena Trzpił
Magdalena Trzpił
Dział kwalifikacji do wykonywania
zawodu urbanisty

Załącznik nr 2 do decyzji
Nr 1/6077 z dnia 08. GRU. 21

