



BURMISTRZ MIASTA I GMINY RYDZYNA

IGK.6730.16.2022

Rydzyzna, dnia 08 czerwca 2022r.

DECYZJA NR 16/2022 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 – 2a, 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 2022 r. poz. 503) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21 marca 2022 r., uzupełnionego i zmienionego dnia 30 marca 2022 r. oraz dnia 20 kwietnia 2022 r. **Pana Adama Grzegorzewskiego, Krzemieniewo 85, 64-122 Pawłowice**, reprezentowanego przez Pana Krzysztofa Majewskiego, Tworzanice 15, 64-130 Rydzyna, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla części działek o nr ewid. 166/1 i 166/2, obręb Robczysko, gmina Rydzyna;

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji, polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na części działek o nr ewid. 166/1 i 166/2, obręb Robczysko, gmina Rydzyna.

1. Rodzaj zabudowy:

instalacja odnawialnego źródła energii.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy, w odległości 3,0 m od linii granicznej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym, przy czym za nieprzekraczalną linię zabudowy należy uznać linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę stacji transformatorowej;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy: do 30 m² dla stacji transformatorowej;
- 3) szerokość elewacji frontowej: do 10,0 m dla stacji transformatorowej;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 3,0 m dla stacji transformatorowej;
- 5) geometria dachu dla stacji transformatorowej: dach dowolny o wysokości kalenicy do 3,0 m;
- 6) ustala się lokalizację stelaży z panelami fotowoltaicznymi, o łącznej mocy do 1,0 MW wraz z elementami wchodzącymi w skład instalacji o maksymalnej wysokości konstrukcji 4,0 m, niezbędnej infrastruktury towarzyszącej, w tym podziemnych elektroenergetycznych linii kablowych średniego i niskiego napięcia oraz szafek kablowych, oraz stacji transformatorowej, w liniach rozgraniczających teren inwestycji, z uwzględnieniem pkt 1.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 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;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych - powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia musi być mniejsza niż 1 ha.

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

planowana inwestycja położona jest na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych nr 5, 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: z instalacji pozyskującej energię ze źródeł odnawialnych;
- 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 nieutwardzony teren objęty decyzją, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 7) obsługa komunikacyjna: z dróg wewnętrznych, przez pozostałą część działek, nieobjętą decyzją;
- 8) ilość miejsc parkingowych: nie ustala się z uwagi na charakter inwestycji;
- 9) na obszarze objętym inwestycją występują urządzenia melioracji wodnych (sieć drenarska); 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; jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej- lokalizację inwestycji na etapie projektowania należy uzgodnić z tą spółką;
- 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 rozbiórki 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:

uzgodniono pozytywnie przez Starostę Leszczyńskiego, Zarząd Zlewni w Lesznie, zarządcę drogi oraz Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UZASADNIENIE

Do Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna, dnia 21 marca 2022 r., wpłynął wniosek Pana Adama Grzegorzewskiego, Krzemieniewo 85, 64-122 Pawłowice, reprezentowanego przez Pana Krzysztofa Majewskiego, Tworzanice 15, 64-130 Rydzyna, w sprawie ustalenia warunków zabudowy, dla działek o nr ewid. 166/1 i 166/2, obręb Robczysko, gmina Rydzyna.

Na skutek wezwań Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna, wniosek z dnia 21 marca 2022 r. został uzupełniony i zmienionego dnia 30 marca 2022 r. oraz dnia 20 kwietnia 2022 r. Ograniczono teren inwestycji do części działek o nr ewid. 166/1 i 166/2, obręb Robczysko, o łącznej powierzchni poniżej 1 ha.

Zgodnie z uzupełnionym i zmienionym wnioskiem planowana inwestycja polegać ma na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na części działek o nr ewid. 166/1 i 166/2, obręb Robczysko, gmina Rydzyna.

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 – 2a 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 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 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 na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) 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 drodze wewnętrznej wprowadzono nieprzekraczalną linię zabudowy 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. Zgodnie z wnioskiem, zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z instalacji pozyskującej energię ze źródeł odnawialnych.

Teren objęty decyzją, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, stanowi grunty orne RV i RVI oraz łąki trwałe 1. Teren ten nie wymaga zatem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Planowana inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Zgodnie z wnioskiem powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia będzie mniejsza niż 1 ha (teren objęty decyzją posiada powierzchnię poniżej 1 ha). Planowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych nr 5, 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: Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra 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.

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 23.05.2022r. 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 pod uwagę, iż nie zostały spełnione łącznie wszystkie warunki stawiane przez art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu ww. terminu do wniesienia odwołania istnieje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania wobec organu wydającego decyzję. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Podmiotowi który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji przysługuje prawo do wniesienia żądania do Wojewody Wielkopolskiego o wymierzenie organowi kary pieniężnej, w przypadku niewydania decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu wydającego decyzję. Do powyższego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

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 Trzpil

BURMISTRZ
K. Malcherek
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. 07.07.2022
Rydzyna, dn. 14.11.2022

BURMISTRZ
K. Malcherek
mgr Kornel Malcherek

ZAŁĄCZNIK NR 2

CZEŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przeprowadzonej, dnia 28 kwietnia 2022 r. na podstawie art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1, oraz art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 z późn. zm.).

1. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej:

Wniosek dnia 21 marca 2022 r., uzupełniony i zmieniony dnia 30 marca 2022 r. i dnia 20 kwietnia 2022 r. Pana Adama Grzegorzewskiego, Krzemieniewo 85, 64-122 Pawłowice, reprezentowanego przez Pana Krzysztofa Majewskiego, Tworzanice 15, 64-130 Rydzyna, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na części działek o nr ewid. 166/1 i 166/2, obręb Robczysko, 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. | Tak |
|----|--|-----|

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 |
|----|--|-----|

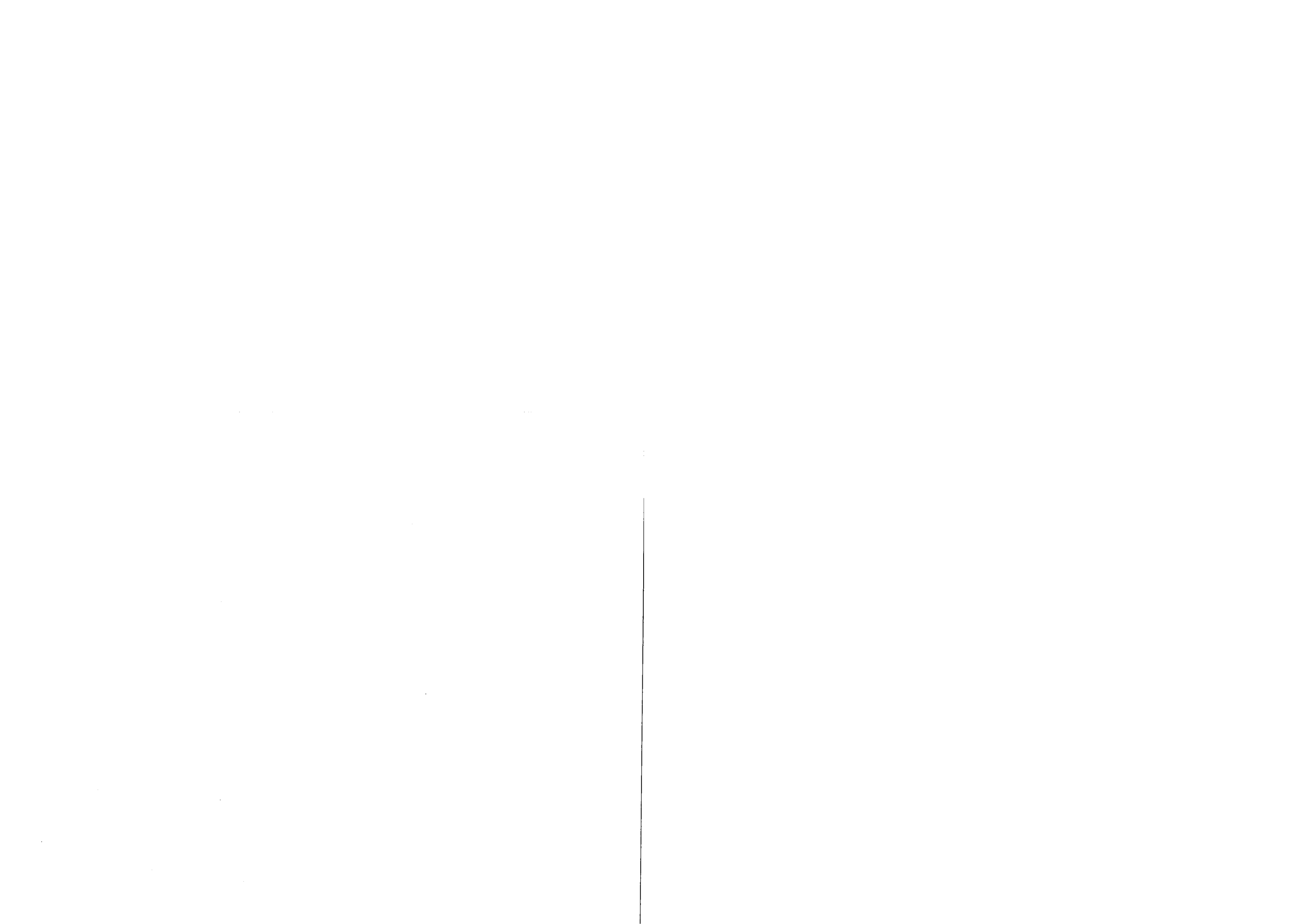
na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 5

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

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 6

- | | | |
|----|---|---|
| 6) | Zamierzenie budowlane nie 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 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. | Załącznik nr 1 do decyzji z dnia 08.08.2022 r.
BURMISTRZ
mgr Kornel Malcherek |
|----|---|---|

Uwaga: posiada kwalifikację do wykonywania zawodu urbanisty terytoryjnego RP



Załącznik nr 1

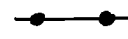
SKALA 1:1000

mgr inż. Magdalena Trzpił

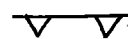
Magdalena Trzpił

posiada kwalifikacje do wykonywania
zawodu urbanisty na terytorium RP

CZĘŚĆ GRAFICZNA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI/GRANICA TERENU OBJĘTEGO DECYZJĄ



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

