



AA



BURMISTRZ MIASTA I GMINY RYDZYNA

IGK.6730.42.2022

Rydzyna, dnia 17 października 2022r.

DECYZJA NR 42/2022 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 1 sierpnia 2022 r., uzupełnionego dnia 1 września 2022 r. **RD PV Produkcja 1 Sp. z o. o., ul. Żwirowa 12, 05-092 Łomianki**, reprezentowanej przez Pana Błażeja Brasse ul. Metalowców 15 A, 44-109 Gliwice, w sprawie ustalenia warunków zabudowy, dla części działki o nr ewid. 59/3, obręb Kaczkowo, gmina Rydzyna;

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji, polegającej na budowie elektrowni słonecznej o mocy do 1,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą, na części działki o nr ewid. 59/3, obręb Kaczkowo, gmina Rydzyna.

1. Rodzaj zabudowy:

instalacja odnawialnego źródła energii.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

budowa elektrowni słonecznej o mocy do 1,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, 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 50 m² dla stacji transformatorowej;
- 3) szerokość elewacji frontowej: do 10,0 m dla stacji transformatorowej;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki: do 4,0 m dla stacji transformatorowej;
- 5) geometria dachu dla stacji transformatorowej: dach dowolny o wysokości kalenicy do 4,0 m;
- 6) inne ustalenia:
 - a) 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 oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej, w tym stacji transformatorowej, przyłącza energetycznego, ogrodzenia i dojazdu, w liniach rozgraniczających teren inwestycji, z uwzględnieniem pkt 1,
 - b) do czasu skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia, przebiegającej przez działkę o nr ewid. 59/3, nakaz zachowania bezpiecznych odległości od przewodów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.6220.16.2021-8 Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna z dnia 1 lutego 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 2) 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;
- 3) 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:

nie dotyczy.

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 sieci elektroenergetycznej lub z instalacji pozyskującej energię ze źródeł odnawialnych;
- 3) zaopatrzenie w energię cieplną: 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 regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 7) obsługa komunikacyjna: jednym zjazdem z drogi powiatowej nr4802P;
- 8) ilość miejsc parkingowych: nie ustala się z uwagi na charakter inwestycji;
- 9) w przypadku zagospodarowania wód opadowych za pomocą urządzeń wodnych, Inwestor zobowiązany jest do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w myśl art. 389 pkt. 6 ustawy z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne.

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, oraz zarządców dróg w tym Zarząd Dróg Powiatowych w Lesznie, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UZASADNIENIE

Do Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna, dnia 1 sierpnia 2022 r., wpłynął wniosek uzupełniony dnia 1 września 2022 r. RD PV Produkcja 1 Sp. z o.o., ul. Żwirowa 12, 05-092 Łomianki, reprezentowanej przez Pana Błażeja Brasse ul. Metalowców 15 A, 44-109 Gliwice, w sprawie ustalenia warunków zabudowy, dla inwestycji, polegającej na budowie elektrowni słonecznej o mocy do 1,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą, na części działki o nr ewid. 59/3, obręb Kaczkowo, 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 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.*

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 drogach wprowadzono nieprzekraczalną linię zabudowy dla stacji transformatorowej.

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 sieci elektroenergetycznej lub z instalacji pozyskującej energię ze źródeł odnawialnych. Teren objęty decyzją, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, stanowi grunty orne RIVa, RIVb, RV i RVI. Teren ten nie wymaga zatem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Planowana inwestycja została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Decyzją nr IGK.6220.16.2021-8, z dnia 1 lutego 2022 r., Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedmiotowej inwestycji. 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, poza obszarem zespołów stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, 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 03.10.2022r. Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna zawiadorniał 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 Trzpił

Niniejsza decyzja stała się
ostateczna dn. 05.11.2022
Rydzyna, dn. 14.11.2022

BURMISTRZ
K. Malcherek
mgr Kornel Malcherek

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



11

ZAŁĄCZNIK NR 2

CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przeprowadzonej, dnia 6 września 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 z dnia 1 sierpnia 2022 r., uzupełniony dnia 1 września 2022 r., RD PV Produkcja 1 Sp. z o.o., ul. Żwirowa 12, 05-092 Łomianki, reprezentowanej przez Pana Błażeja Brasse ul. Metalowców 15 A, 44-109 Gliwice, w sprawie ustalenia warunków zabudowy, dla inwestycji, polegającej na budowie elektrowni słonecznej o mocy do 1,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą, na części działki o nr ewid. 59/3, obręb Kaczkowo, 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.	2

Załącznik nr do decyzji
Nr 44602/ z dnia 17. PAZ. 2022

BURMISTRZ
K. Molchał
mgr Kornel Malcherek

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 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
----	--	-----

M. Kucybała
posiada kwalifikacje do wykonywania
zawodu urzędnika na terenie RP



10594

57
7

58
7

59/2

59/2

RIVa

RV

59/3

RIVb

RIVb

RV

RIVb 10750

10815

108.0

108.60

108.20

108.20

108.20

108.74

108.80

109.27

109.27

109.27

109.27

109.27

109.27

109.27

109.27

109.27

109.27

109.27

109.27

109.27

109.27

109.27

109.27

109.27

109.27

109.27

109.27

109.27

109.27

109.27

109.27

Załącznik nr 1

SKALA 1:1000

CZĘŚĆ GRAFICZNA DECYZJI O WARUNKACH Z

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTY
- ▽— NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



