



AIA



BURMISTRZ MIASTA I GMINY RYDZYNA

IGK.6730.50.2022

Rydzyzna, dnia 22 grudnia 2022r.

DECYZJA NR 50/2022 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 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 1 września 2022 r., uzupełnionego dnia 26 września 2022 r. i zmienionego dnia 28 października 2022 r. **Enerva 2 Sp. z o.o., Grąbkowo 76, 63-930 Jutrosin**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy, dla działek o nr ewid.: 41/1, 41/2, 44 i 45, obręb Jabłonna, oraz dla części działki o nr ewid. 184/3, obręb Kaczkowo, gmina Rydzyna;

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji, polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 40 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o nr ewid.: 41/1, 41/2, 44 i 45, obręb Jabłonna, oraz na części działki o nr ewid. 184/3, obręb Kaczkowo, gmina Rydzyna.

1. Rodzaj zabudowy:

instalacja odnawialnego źródła energii.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 40 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

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 transformatorowych;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy: do 400 m² łącznie dla stacji transformatorowych;
- 3) szerokość elewacji frontowej: od 3,0 m do 6,0 m dla stacji transformatorowych;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki: od 2,0 m do 4,0 m dla stacji transformatorowych;
- 5) geometria dachu: dachy płaskie o wysokości kalenic do 4,0 m dla stacji transformatorowych;
- 6) inne ustalenia:
 - a) ustala się lokalizację stelaży z panelami fotowoltaicznymi, o łącznej mocy do 40 MW wraz z elementami wchodzącymi w skład instalacji o maksymalnej wysokości konstrukcji 3,2 m oraz szesnastu stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających teren inwestycji, z uwzględnieniem pkt 1,
 - b) dopuszcza się lokalizację niezbędnej infrastruktury towarzyszącej, w tym: sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, przyłącza do sieci elektroenergetycznej, instalacji odgromowej, instalacji przeciwnapięciowej, instalacji przeciwpożarowej, systemu zabezpieczeń, ogrodzenia oraz terenów komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających teren inwestycji;

c) nakaz zachowania odpowiednich odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi, od granicy lasu.

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.6220.13.2021-18 Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna z dnia 20 czerwca 2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dla przedsięwzięcia: „Budowa elektrowni fotowoltaicznej na gruntach w miejscowości Kaczkowo i Jabłonna, w gminie Rydzyna.”;
- 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;
- 4) planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu: Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra.

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

planowana inwestycja położona jest na obszarze zespołów stanowisk archeologicznych nr 13 i 14, ujętych 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 elektryczną 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 w liniach rozgraniczających teren inwestycji;
- 6) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 7) obsługa komunikacyjna: z ogólnodostępnych dróg wewnętrznych;
- 8) ilość miejsc parkingowych: nie ustala się z uwagi na charakter inwestycji.
- 9) obszar objęty inwestycją graniczy z ciekim o charakterze naturalnym – dopływ spod Izbisk. Z uwagi graniczenie działki ze śródlądową wodą powierzchniową, realizacja inwestycji winna uwzględniać przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 88, 258, 855 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 utrzymywaniem wód.
- 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) wykonywana 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 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zarządcę dróg, Starostę Leszczyńskiego oraz Zarząd Zlewni w Lesznie, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UZASADNIENIE

Do Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna, dnia 1 września 2022 r., wpłynął wniosek, uzupełniony dnia 26 września 2022 r. i zmieniony dnia 28 października 2022 r., Enerva 2 Sp. z o.o., Grąbkowo 76, 63-930 Jutrosin, w sprawie ustalenia warunków zabudowy, dla inwestycji, polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 40 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o nr ewid.: 41/1, 41/2, 44 i 45, obręb Jabłonna, oraz na części działki o nr ewid. 184/3, obręb Kaczkowo, 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, załączonej do wniosku w wersji papierowej.

Pismem z dnia 08.11.2022r. 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 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 (...);*
- 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 ogólnodostępnych drogach wewnętrznych własności gminnej oraz własności Skarbu Państwa, wprowadzono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0 m i 35,0 m od dróg (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 RIVa, RIVb, RV, RVI, nieużytki N, grunty zadrzewione i zakrzewione Lz oraz grunty pod rowami W-RV. 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. Decyzją nr I GK.6220.13.2021-18 z dnia 20 czerwca 2022 r. Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna określił środowiskowe uwarunkowania realizacji inwestycji pod nazwą: „Budowa farmy fotowoltaicznej na gruntach w miejscowości Kaczkowo i Jabłonna, w gminie Rydzyna”. Planowana inwestycja wpisuje się w ramy ww. decyzji środowiskowej. Planowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze zespołów stanowisk archeologicznych nr 13 i 14, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, co uwzględniono w zapisach decyzji. Planowana inwestycja położona jest poza terenami



udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu: Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra. 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 07.12.2022r. 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 powyższe pod uwagę postanowiono 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

BURMISTRZ

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

z up. BURMISTRZA
mgr Łukasz Bartkowiak
Zastępca Burmistrza

Niniejsza decyzja stała się
ostateczna dn. 12.01.2023

Rydzyna, dn. 09.02.2023

