



BURMISTRZ MIASTA I GMINY RYDZYNA

IGK.6730.51.2023

Rydzyna, dnia 02 sierpnia 2023r.

DECYZJA NR 51/2023 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 2023 r., poz. 977) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15 maja 2023 r., zmienionego i uzupełnionego dnia 12 czerwca 2023 r. **MITHRA II Sp. z o.o., ul. Rynek 29, 63-700 Krotoszyn**, reprezentowanej przez Pana Marka Koziola, ul. Wroniecka 18/3, 61-763 Poznań, w sprawie ustalenia warunków zabudowy, dla działki o nr ewid. 168, obręb Robczysko, gmina Rydzyna;

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o nr ewid. 168, obręb Robczysko, gmina Rydzyna.

1. Rodzaj zabudowy:

instalacja odnawialnego źródła energii.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 15 m i 4 m od linii granicznych dróg wewnętrznych, 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 dla stacji transformatorowej: od 1 m² do 50 m²;
- 3) szerokość elewacji frontowej dla stacji transformatorowej: od 1 m do 10 m,
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dla stacji transformatorowej: od 1 m do 4 m;
- 5) geometria dachu dla stacji transformatorowej: dach dowolny o wysokości kalenicy do 4 m;
- 6) inne ustalenia:
 - a) ustala się lokalizację stelaży z panelami fotowoltaicznymi o łącznej mocy do 2 MW wraz z elementami wchodzącymi w skład instalacji o maksymalnej wysokości konstrukcji 4 m oraz niezbędnej infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających teren inwestycji,
 - b) ustala się lokalizację stacji transformatorowej w liniach rozgraniczających teren inwestycji z uwzględnieniem pkt 1,
 - c) nakaz zachowania odpowiednich odległości od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

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 Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna nr IGK.6220.9.2022-11 z dnia 6 marca 2023 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:

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 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 własny nieutwardzony teren inwestycji;
- 6) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 7) obsługa komunikacyjna: z ogólnodostępnej drogi wewnętrznej własności gminnej – działka o nr ewid. 118, obręb Robczysko;
- 8) ilość miejsc parkingowych: minimum dwa.

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) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 2) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych (Starosta Leszczyński, Zarząd Zlewni w Lesznie);
- 3) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy z właściwymi zarządcami dróg;
- 4) w odniesieniu do pozostałych organów, o których mowa w art. 53 ust. 4 ww. ustawy nie zachodziła konieczność uzgodnienia.



UZASADNIENIE

Do Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna, dnia 15 maja 2023 r., wpłynął wniosek, zmieniony i uzupełniony dnia 12 czerwca 2023 r., MITHRA II Sp. z o.o., ul. Rynek 29, 63-700 Krotoszyn, reprezentowanej przez Pana Marka Kozioła, ul. Wroniecka 18/3, 61-763 Poznań, w sprawie ustalenia warunków zabudowy, dla inwestycji, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o nr ewid. 168, obręb Robczysko, gmina Rydzyna.

Pismem z dnia 03.07.2023r. 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.

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 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.6220.9.2022-11

z dnia 6 marca 2023 r. Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedmiotowej inwestycji. 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 występowania 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 granicami obszaru 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 273 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 19.07.2023r. 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 Trzpil

wz. BURMISTRZA

dr Łukasz Bartkowiak
Zastępca Burmistrza

Załączniki:

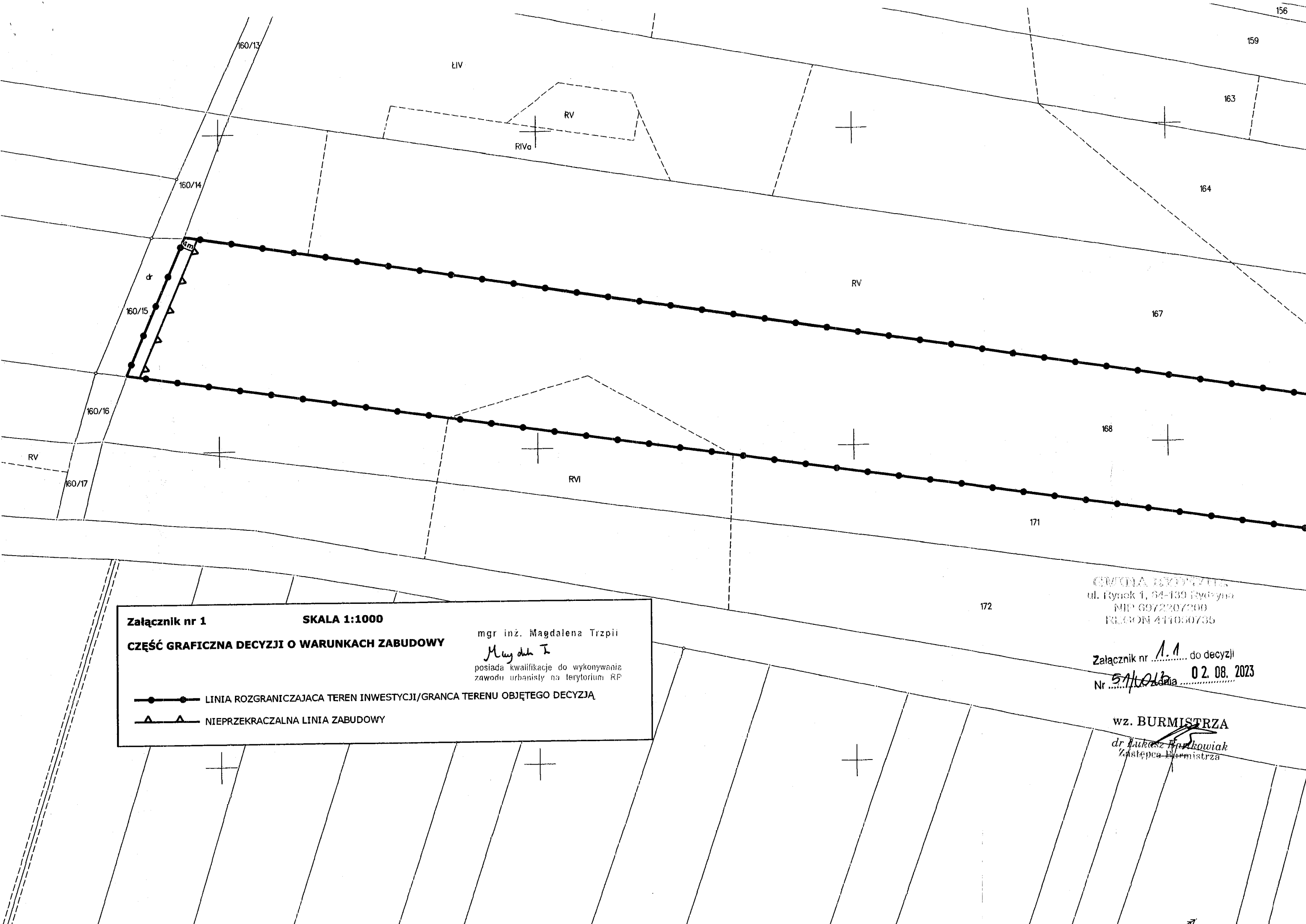
1. Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy.
2. Część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
3. Część graficzna wyników analizy

Otrzymują:

1. Rozdzielnik
2. a/a

Niniejsza decyzja stała się
ostateczna dn. 22.08.2023

Rydzyna dn. 22.08.2023



Załącznik nr 1

SKALA 1:1000

CZĘŚĆ GRAFICZNA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

LINIA ROZGRANICZAJACA TEREN INWESTYCJI/GRANCA TERENU OBJĘTEGO DECYZJĄ

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

mgr inż. Magdalena Trzpił

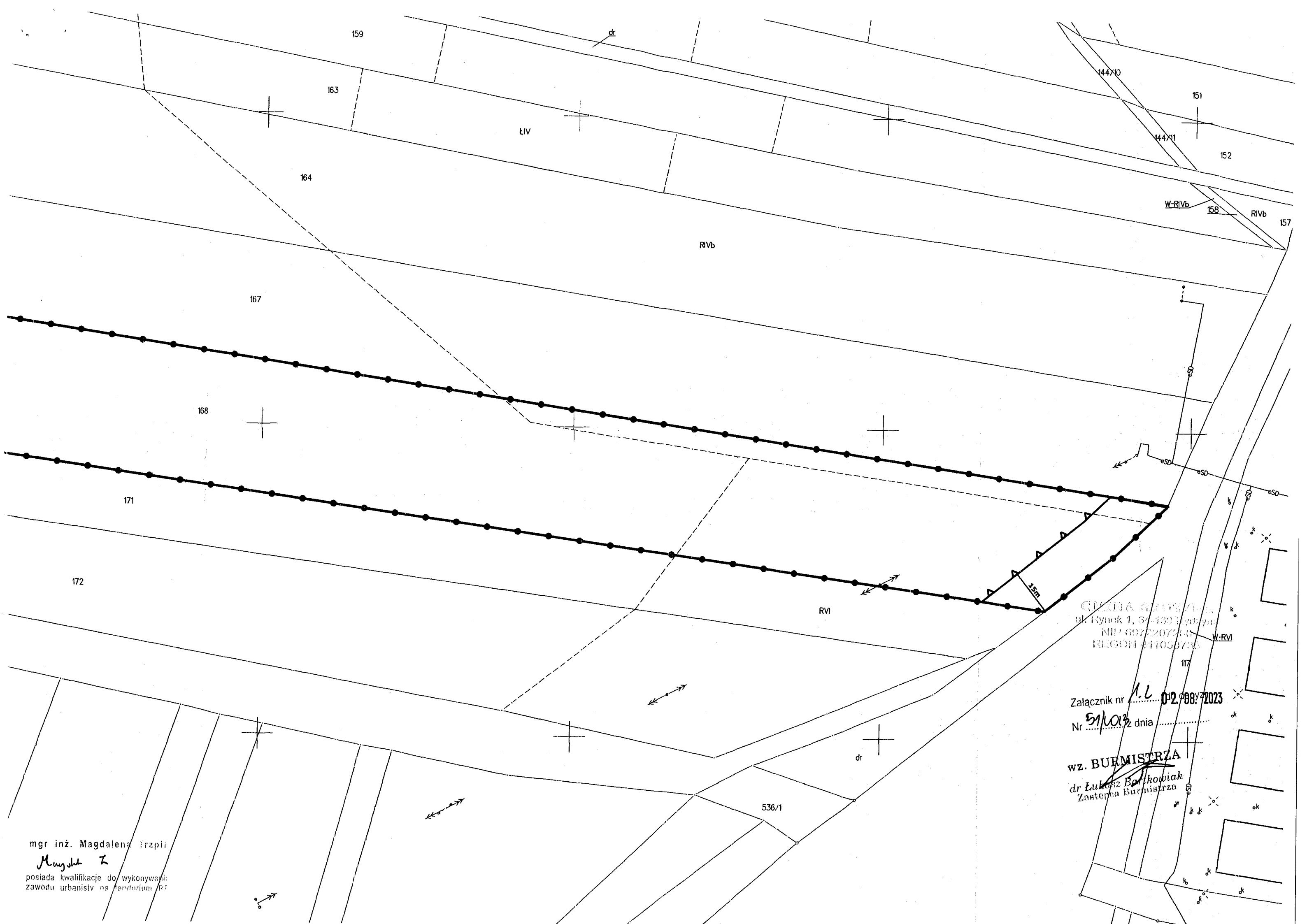
Magdalena Trzpił

posiada kwalifikację do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP

GMINA BODZICHÓW
ul. Rynek 1, 54-139 Rydzyna
NIP 6972207300
REGON 141030735

Załącznik nr 1.1 do decyzji
Nr 511016 z dnia 02.08.2023

wz. BURMISTRZA
dr Łukasz Rądkowski
Zastępca Burmistrza



mgr inż. Magdalena Trzpił
Magda Trzpił
posiada kwalifikacje do wykonywania
zawodu urbanisty na terenie RF

GMINA RYKÓW
ul. Rynek 1, 57-130 Ryków
NIP 607207200
REGON 141050700

Załącznik nr 1.1
Nr 51/013 z dnia 02.08.2023

wz. BURMISTRZA
dr Łukasz Borkowski
Zastępca Burmistrza

ZAŁĄCZNIK NR 2

CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przeprowadzonej, dnia 30 czerwca 2023 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) 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 15 maja 2023 r., zmieniony i uzupełniony dnia 12 czerwca 2023 r., MITHRA II Sp. z o.o., ul. Rynek 29, 63-700 Krotoszyn, reprezentowanej przez Pana Marka Kozioła, ul. Wroniecka 18/3, 61-763 Poznań, w sprawie ustalenia warunków zabudowy, dla inwestycji, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o nr ewid. 168, 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
----	--	-----

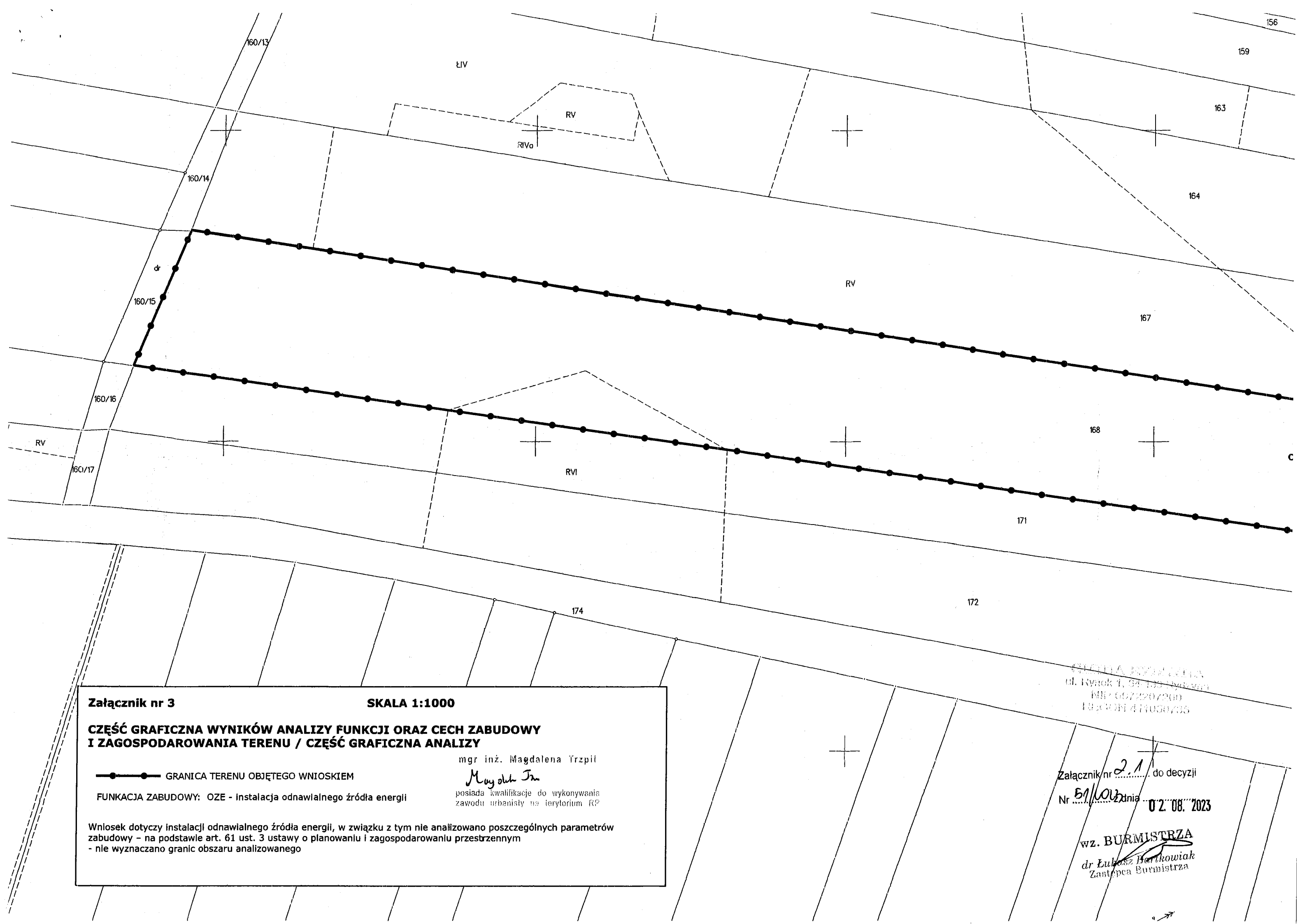
na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 5

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

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 6

6)	Zamierzenie budowlane nie 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, 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 2 Załącznik nr do decyzji z dnia 02.08.2023
----	--	--

wz. BURMISTRZA
dr Łukasz Bartkowiak
Zastępca Burmistrza



Załącznik nr 3

SKALA 1:1000

**CZĘŚĆ GRAFICZNA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU / CZĘŚĆ GRAFICZNA ANALIZY**

—●— GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM

FUNKCJA ZABUDOWY: OZE - instalacja odnawialnego źródła energii

mgr inż. Magdalena Trzpił

Magda Trzpił

posiada kwalifikacje do wykonywania
zawodu urbanisty na terytorium RP

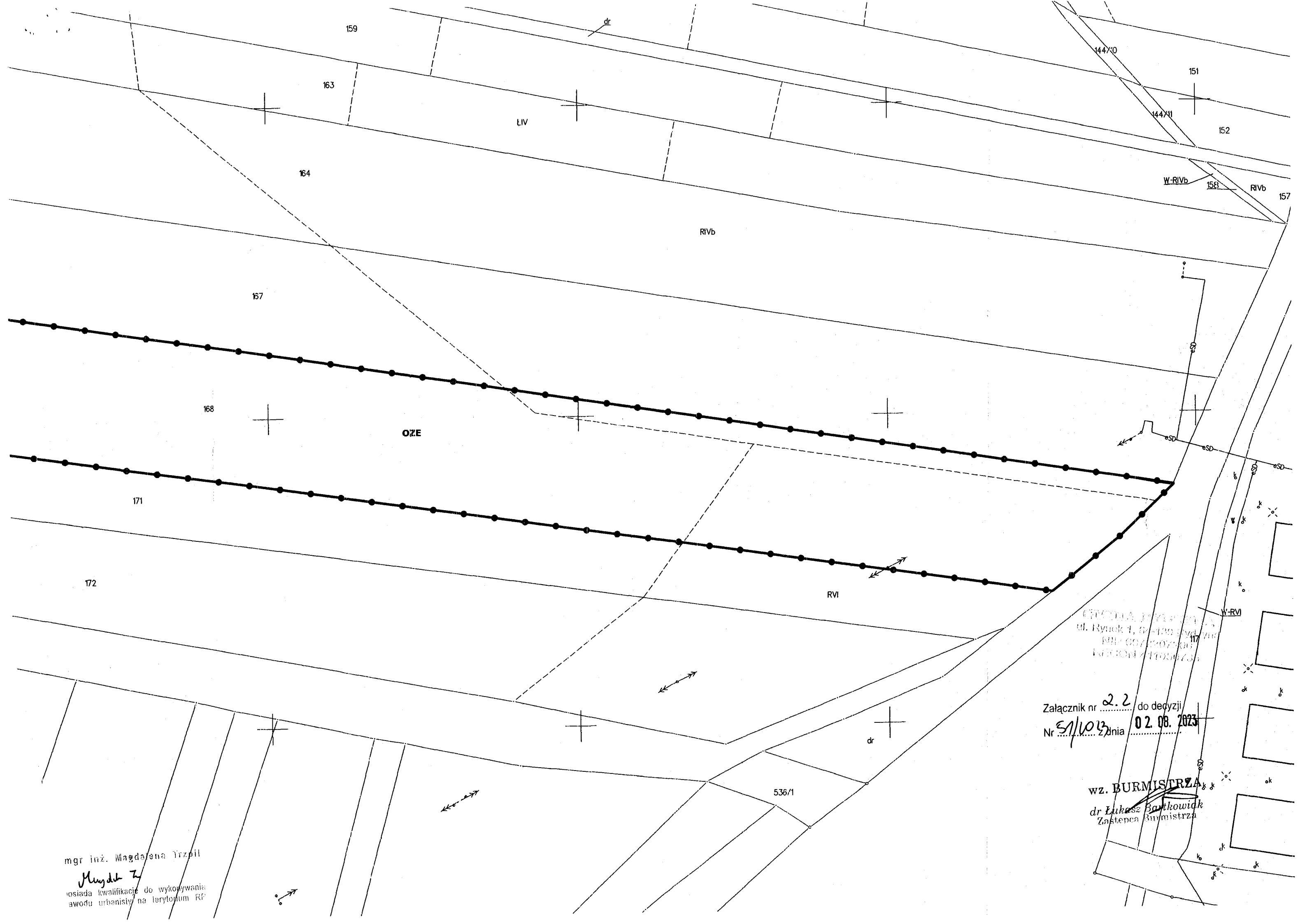
Wniosek dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii, w związku z tym nie analizowano poszczególnych parametrów
zabudowy - na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- nie wyznaczano granic obszaru analizowanego

BIURO PROJEKTOWE
ul. Rynek 1, 34-100 Rybnik
NIP 6672207200
REGON 1411050705

Załącznik nr 2.1 do decyzji

Nr 51/KOZ z dnia 02.08.2023

wz. BURMISTRZA
dr Łukasz Bartkowiak
Zastępca Burmistrza



mgr inż. Magdalena Trzpił

Magda Trzpił
posiada kwalifikacje do wykonywania
awodu urbanisty na terytorium RP

Załącznik nr 2.2 do decyzji
Nr 511/03 Z dnia 02.08.2023

wz. BURMISTRZA
dr Łukasz Bartkowiak
Zastępca Burmistrza

