



## BURMISTRZ MIASTA I GMINY RYDZYNA

IGK.6730.52.2023

Rydzyzna, dnia 02 sierpnia 2023r.

### DECYZJA NR 52/2023 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. 169/2, obręb Robczysko, gmina Rydzyna;

#### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o nr ewid. 169/2, obręb Robczysko, gmina Rydzyna.

**1. Rodzaj zabudowy:**

instalacja odnawialnego źródła energii.

**2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**

budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

**3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy, w odległości 4 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 dla stacji transformatorowej: od 1 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość elewacji frontowej dla stacji transformatorowej: od 1 m do 10 m,
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki 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 1 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.

**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.6220.8.2022-14 z dnia 21 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 Skarbu Państwa – działka o nr ewid. 203, 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 właściwym zarządcą drogi;
- 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 Koziola, ul. Wroniecka 18/3, 61-763 Poznań, w sprawie ustalenia warunków zabudowy, dla inwestycji, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o nr ewid. 169/2, obręb Robczysko, gmina Rydzyna.

Pismem z dnia 03.07.2023 r. 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 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.

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 oraz łąki trwałe ŁIV. 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.6220.8.2022-14 z dnia 21 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 Trzpił

wz. BURMISTRZA  
*Lukasz Bartkowiak*  
Zastępca Burmistrza

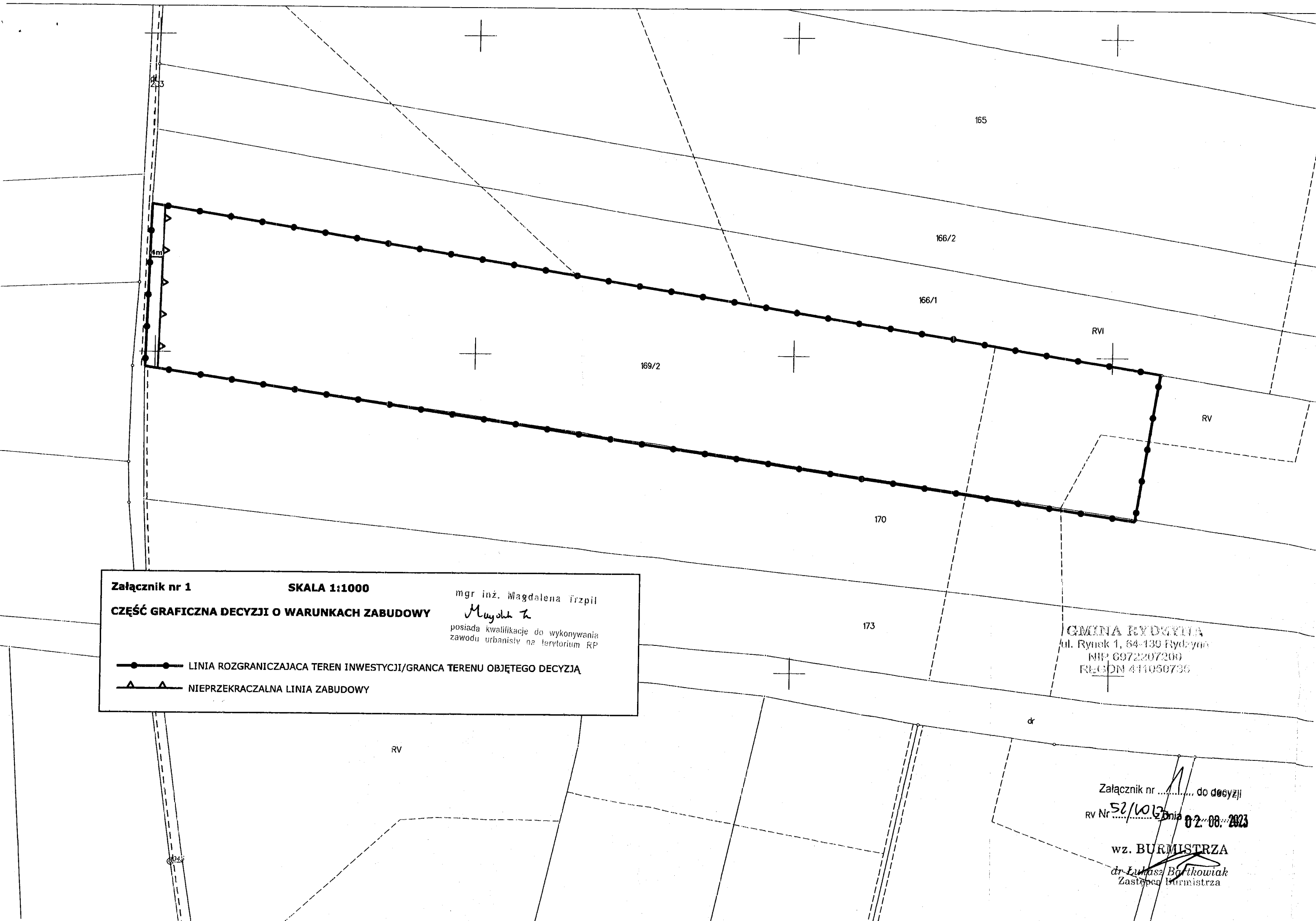
### Załączniki:

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. 23.08.2023  
BURMISTRZ



**Załącznik nr 1** **SKALA 1:1000**

**CZĘŚĆ GRAFICZNA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**

mgr inż. Magdalena Trzpił  
*Magda Tr*  
 posiada kwalifikacje do wykonywania  
 zawodu urbanisty na terytorium RP

—●—●— LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI/GRANCA TERENU OBJĘTEGO DECYZJĄ

—▲—▲— NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

**GMINA RYDEKTYŃA**  
 ul. Rynek 1, 64-130 Rydektyń  
 NIP 6972207200  
 REGON 411050736

Załącznik nr ..... do decyzji  
 RV Nr *52/1013* dnia *02.08.2023*

wz. BURMISTRZA  
*dr. Łukasz Borkowski*  
 Zastępca Burmistrza



**ZALĄCZNIK 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 Koziola, ul. Wroniecka 18/3, 61-763 Poznań, w sprawie ustalenia warunków zabudowy, dla inwestycji, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o nr ewid. 169/2, 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
----	--	-----

2  
do decyzji  
52/1023  
Nr ..... Z dnia 02.08.2023

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
----	--	-----

wz. BURMISTRZA  
Krzysztof Borkowski  
Zastępca Burmistrza







GMINA RYDZYŃ  
 ul. Rynek 1, 54-139 Rydzyna  
 NIP 6972207200  
 REGON 411050735

**Załącznik nr 3**  
**CZĘŚĆ GRAFICZNA WYNIKÓW ANALIZY**  
**I ZAGOSPODAROWANIA TERENU / CZ**  
 —●— GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNI  
 FUNKACJA ZABUDOWY: OZE - Instalacja odnawit  
 Wniosek dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii  
 zabudowy – na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o p  
 - nie wyznaczono granic obszaru analizowanego

Załącznik nr 3 do decyzji  
 RV Nr 54/2023 Z dnia 02.08.2023

WZ. BURMISTRZA  
 dr Eugeniusz Bartkowiak  
 Zastępca Burmistrza

