



## BURMISTRZ MIASTA I GMINY RYDZYNA

IGK.6730.101.2023

Rydzyzna, dnia 04 grudnia 2023r.

### DECYZJA NR 101/2023 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 z późn. zm.), mając na uwadze art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30 sierpnia 2023 r., zmienionego i uzupełnionego dnia 28 września 2023 r. oraz dnia 20 października 2023 r. **MITHRA II Sp. z o.o., ul. Rynek 29/4, 63-700 Krotoszyn**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy, dla działki o nr ewid. 187, obręb Robczysko, gmina Rydzyna;

#### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji, polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o nr ewid. 187, obręb Robczysko, gmina Rydzyna.

**1. Rodzaj zabudowy:**

instalacja odnawialnego źródła energii.

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

budowa elektrowni 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 4 m od linii granicznej drogi, 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 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.

**4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) planowana inwestycja musi być zgodna z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna nr IGK.6220.4.2023-9 z dnia 11 lipca 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. 174, obręb Robczysko;
- 8) ilość miejsc parkingowych: minimum dwa;
- 9) działka objęta inwestycją graniczy z ciekim o charakterze naturalnym – Rowem Robczyskim.

Ponadto występują urządzenia melioracji wodnych – rów melioracyjny oraz sieć drenarska. Z uwagi na graniczenie działki ze śródlądową wodą powierzchniową oraz na występowanie urządzeń melioracji wodnych realizacja inwestycji winna uwzględniać przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2023r., poza 1478) 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.

Z uwagi na występowanie urządzeń 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:**

- 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 30 sierpnia 2023 r., wpłynął wniosek MITHRA II Sp. z o.o., ul. Rynek 29/4, 63-700 Krotoszyn, w sprawie ustalenia warunków zabudowy, dla inwestycji, polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o nr ewid. 187, obręb Robczysko, gmina Rydzyna.

Przedmiotowy wniosek został zmienionego i uzupełnionego dnia 28 września 2023 r. oraz dnia 20 października 2023 r.

Pismem z dnia 30.10.2023 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. 1–2a 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 (...);
- 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 RV i RVI, łąki trwałe łV 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. Decyzją nr IGK.6220.4.2023-9 z dnia 11 lipca 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 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, 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 17.11.2023 r. 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  
*K. Malcher*  
mgr Kornel Malcher

### 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. 27.11.2023  
Rydzyna, dn. 08.01.2024

BURMISTRZ  
*K. Malcher*  
mgr Kornel Malcher



## ZAŁĄCZNIK NR 2

### CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przeprowadzonej, dnia 24 października 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 z późn. zm.) 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 30 sierpnia 2023 r. MITHRA II Sp. z o.o., ul. Rynek 29/4, 63-700 Krotoszyn, zmieniony i uzupełniony dnia 28 września 2023 r. oraz dnia 20 października 2023 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy, dla inwestycji, polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce o nr ewid. 187, 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
----	--	-----

mgr inż. Magdalena Trzpił

*Magdalena Trzpił*

posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP

GMINA RYDZYNA  
ul. Rynek 1, 64-130 Rydzyna  
NIP 6972207200  
REGON 411050735

Załącznik nr <sup>2</sup> ..... do decyzji

Nr *101/2023* z dnia *04.12.2023* r. *Korcel M. Trzpił*

BURMISTRZ

*Korcel M. Trzpił*

