



BURMISTRZ MIASTA I GMINY RYDZYNA

IGK.6730.105.2023.2024

Rydzyna, dnia 04 marca 2024r.

DECYZJA NR 105/2023 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 13 września 2023 r., uzupełnionego i zmienionego dnia 11 października 2023 r., dnia 20 grudnia 2023 r. oraz dnia 12 stycznia 2024 r., **PST 3 Sp. z .o.o., ul. Metalowców 15a, 44-109 Gliwice**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy, dla części działek o nr ewid.: 140, 263/3 i 263/10, obręb Rojęczyn, gmina Rydzyna;

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji, polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 32 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i magazynami energii, na części działek o nr ewid.: 140, 263/3 i 263/10, obręb Rojęczyn, gmina Rydzyna.

1. Rodzaj zabudowy:

instalacja odnawialnego źródła energii.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 32 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i magazynami energii.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linia zabudowy: nie ustala się z uwagi na charakter planowanej inwestycji, przy czym należy zaznaczyć iż obiekty budowlane takiej jak stacje transformatorowe i magazyny energii muszą zostać zlokalizowane w odległości minimum 6 m od granic drogi wewnętrznej własności gminnej;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy łącznie:
 - a) dla stacji transformatorowych: od 160 m² do 1600 m²,
 - b) dla stacji dwutransformatorowych: od 96 m² do 512 m²,
 - c) dla magazynów energii: od 96 m² do 1248 m²;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: minimum 98 % powierzchni terenu objętego decyzją;
- 4) szerokość elewacji frontowej:
 - a) dla stacji transformatorowych: od 2 m do 10 m,
 - b) dla stacji dwutransformatorowych: od 2 m do 8 m,
 - c) dla magazynów energii: od 1 m do 13 m;
- 5) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej i wysokość kalenicy:
 - a) dla stacji transformatorowych: do 4 m,
 - b) dla stacji dwutransformatorowych: do 4 m,
 - c) dla magazynów energii: do 6 m,

- 6) geometria dachu dla stacji transformatorowych, stacji dwutransformatorowych oraz magazynów energii: dowolna;
- 7) inne ustalenia:
- a) ustala się lokalizację paneli fotowoltaicznych o mocy sumarycznej do 32 MW na konstrukcji wsporczej o maksymalnej wysokości wraz z modułami 5 m, połączonych kablami niskiego napięcia z falownikami w liniach rozgraniczających teren inwestycji, z uwzględnieniem pkt. 7–10;
 - b) ustala się lokalizację 14 stacji transformatorowych, 16 stacji dwutransformatorowych i 32 magazynów energii na działce o nr ewid. 140, w liniach rozgraniczających teren inwestycji, z uwzględnieniem pkt. 1, 8–11,
 - c) ustala się lokalizację 18 stacji transformatorowych na działce o nr ewid. 263/3, w liniach rozgraniczających teren inwestycji, z uwzględnieniem pkt. 8–11,
 - d) dopuszcza się lokalizację nieutwardzonych dojazdów i dojazdów, ogrodzenia oraz sieci elektroenergetycznych, w liniach rozgraniczających teren inwestycji, z uwzględnieniem pkt. 8–11;
- 8) nakaz zachowania odpowiednich odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi, od granicy lasu;
- 9) zakaz realizacji zamierzenia budowlanego w strefie kontrolowanej gazociągów w/c DN400 i DN500;
- 10) ustalenia wynikające z sąsiedztwa gazociągu w/c DN400:
- a) lokalizacja obiektów budowlanych związanych z zabudową instalacji fotowoltaicznej możliwa jest w min. odległości (mierząc prostopadle) dla gazociągu w/c DN400:
 - 2 m dla napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu do 1 kV,
 - 3 m dla zabudowy ogrodzenia,
 - 5 m dla napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu od 1 kV do 30 kV,
 - 5 m dla zabudowy paneli fotowoltaicznych na konstrukcjach wsporczych,
 - 7 m dla zabudowy kabli elektroenergetycznych/światłowodów,
 - 10 m od gazociągu dla napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu od 30 kV do 110 kV,
 - 15 m od gazociągu, w terenie niezabudowanym, dla krawędzi drogi,
 - 20 m od gazociągu dla napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 110 kV,
 - 25 m od gazociągu dla zabudowy stacji transformatorowej i magazynu energii;
 - b) każdorazowo dla przypadku zbliżenia linii elektroenergetycznej kablowej lub napowietrznej powyżej 15 kV należy przedstawić analizę oddziaływania na stalowe rurociągi przesyłowe, a przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości wymagane jest dobranie stosownych zabezpieczeń,
 - c) inwestor zobowiązany jest uzgodnić u Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu kompleksowy plan zagospodarowania przedmiotowej działki, uwzględniający wszelkie obiekty budowlane, ciągi piesze, drogi wewnętrzne, parkingi, infrastrukturę techniczną naziemną i podziemną itp. przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia,
- 11) ustalenia wynikające z sąsiedztwa gazociągu w/c DN 500:
- a) lokalizacja obiektów budowlanych związanych z zabudową instalacji fotowoltaicznej możliwa jest w min. odległości (mierząc prostopadle) dla gazociągu w/c DN500:
 - 3 m dla zabudowy ogrodzenia,
 - 5 m dla zabudowy paneli fotowoltaicznych,
 - 5 m dla zabudowy stacji transformatorów o napięciu do 15 kV,
 - 6 m dla zabudowy drogi wewnętrznej,
 - 7 m dla kabli elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz kanalizacji kablowych,
 - 10 m dla zabudowy stacji transformatorów o napięciu pow. 15 kV,
 - 30 m dla parkingów dla samochodów,

- 50 m dla magazynów energii;
- b) w pasie nad gazociągami o szerokości: 15 m nie wolno prowadzić jakichkolwiek prac bez zezwolenia i nadzoru przedstawiciela ORLEN S.A. Oddział PGNIG w Odolanowie, przy czym prace w pasie tym należy wykonywać ręcznie, a praca sprzętu mechanicznego dozwolona jest przy zachowaniu min. 5 m,
- c) przed przystąpieniem do jakichkolwiek prac, należy dokładnie określić rzeczywisty przebieg gazociągu w terenie na podstawie istniejących, zabudowanych nad osią gazociągu słupków znacznikowych (zgodnie z BN-68/8975-01) oraz poprzez ręczne wykonanie przekopów poprzecznych do osi gazociągu, tak, aby dany odcinek gazociągu był widoczny (głębokość ułożenia gazociągu tj. odległość mierzona od górnej tworzącej rury do powierzchni terenu mieści się w granicach 0,8–1,4 m).

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.6220.3.2023-9 z dnia 29 maja 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;
- 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 częściowo na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych nr 13, 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 lub z instalacji pozyskującej energię elektryczną 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 własny nieutwardzony teren inwestycji;
- 6) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 7) obsługa komunikacyjna: nie ustala się, zgodnie z wnioskiem;
- 8) ilość miejsc parkingowych: nie ustala się;
- 9) na obszarze objętym inwestycją występują urządzenia melioracji wodnych (rów melioracyjny i sieć drenarska); z uwagi na występowanie urządzeń melioracji 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 8 ww. ustawy z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska;
- 4) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy z właściwym zarządcą drogi;
- 5) w odniesieniu do pozostałych organów, o których mowa w art. 53 ust. 4 ww. ustawy nie zachodziła konieczność uzgodnienia.

11. Opinie:

zgodnie z art. 53 ust. 5e pkt 2 lit a ww. ustawy z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu oraz ORLEN S.A. Oddział PGNIG w Odolanowie

UZASADNIENIE

Do Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna, dnia 13 września 2023 r., wpłynął wniosek PST 3 Sp. z .o.o., ul. Metalowców 15a, 44-109 Gliwice, uzupełniony i zmieniony dnia 11 października 2023 r., dnia 20 grudnia 2023 r. oraz dnia 12 stycznia 2024 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy, dla

inwestycji, polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 32 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i magazynami energii, na części działek o nr ewid.: 140, 263/3 i 263/10, obręb Rojęczyn, gmina Rydzyna.

Pismem z dnia 22.01.2024r. 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 RV1a, 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.6220.3.2023-9 z dnia 29 maja 2023 r. Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedmiotowej inwestycji. Planowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych nr 13, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu: Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego

Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra, co uwzględniono w zapisach decyzji. Planowana inwestycja położona jest poza terenami występowania udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych 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. Planowana inwestycja położona jest w granicy gazociągów wysokiego ciśnienia DN400 i DN500. W decyzji wprowadzono zapis o zakazie realizacji zamierzenia budowlanego w strefie kontrolowanej gazociągów w/c DN400 i DN500. Na podstawie wstępnych opinii z operatorami systemu przesyłowego gazowego w decyzji wprowadzono zapisy, które mają na celu ochronę przedmiotowych gazociągów. Należy jednak podkreślić, iż odniesiono się wyłącznie do terenu objętego wnioskiem i wyłącznie w zakresie merytorycznym wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

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 16.02.2024r. 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. Malcherek
mgr Kornel Malcherek

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. Rozdzielnik
2. a/a

Niniejsza decyzja stała się
ostateczna dn. 27.03.2024

Rydzyna, dn. 28.03.2024

BURMISTRZ
K. Malcherek
mgr Kornel Malcherek

ZAŁĄCZNIK NR 2

CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przeprowadzonej, dnia 19 stycznia 2024 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 13 września 2023 r., PST 3 Sp. z .o.o., ul. Metalowców 15a, 44-109 Gliwice, uzupełniony i zmieniony dnia 11 października 2023 r., dnia 20 grudnia 2023 r. oraz dnia 12 stycznia 2024 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy, dla inwestycji, polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 32 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i magazynami energii, na części działek o nr ewid.: 140, 263/3 i 263/10, obręb Rojęczyn, 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,	Tak
----	---	-----

	b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.	
--	---	--

mgr inż. Magdalena Trzpił

Magda T
posiada kwalifikacje do wykonywania
zawodu urbanisty na terytorium RP

A

