

Nr sprawy SPiR.6730.1.51.2021

Rawicz, dnia 27-05-2021 r.

DECYZJA

O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. 2021 poz. 735) oraz z art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2021 poz. 741 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28 stycznia 2021 r. (data wpływu 29.01.2021 r.) złożonego przez firmę

Polisola 4 Sp. z o.o.

**w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na
budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1MW wraz z parterową stacją
transformatorową oraz urządzeniami budowlanymi, na terenie działki o nr ewid. 309
położonej w obrębie Wydawy**

oraz po dokonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61, ust. 1, pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

U S T A L A M

w a r u n k i z a b u d o w y :

- 1. Rodzaj inwestycji:** budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1MW wraz z parterową stacją transformatorową oraz urządzeniami budowlanymi.
- 2. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** Urządzenia infrastruktury technicznej – instalacje odnawialnego źródła energii.
- 3. Ustalenia w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) zakres planowanej inwestycji:
 - zespół obiektów infrastruktury technicznej tworzących farmę elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 1,0MW,
 - drogi wewnętrzne,
 - infrastruktura naziemna i podziemna, związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych,
 - sieć energetyczna do 1kV – długość do 1500m,
 - kontenerowa stacja transformatorowa – 1 szt.,
 - kontenerowy magazyn energii – 1 szt.
 - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej;
 - b) linia zabudowy:

Urząd Miejski Gminy Rawicz

ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 rawicz, tel. (65) 546 54 00, fax. (65) 546 41 67
umg@rawicz.eu | www.rawicz.pl

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Pani/a dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art.6 ust.1 i art.9 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania dostępu do treści swoich danych osobowych, prawo do ich sprostowania, a w przypadku pozyskiwania danych na podstawie zgody, prawo do żądania ich usunięcia, a także prawo do cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. W sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych możliwy jest kontakt pod adresem e-mail: iod@rawicz.eu.

Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rodorawicz.pl.

BURMISTRZ GMINY RAWICZ
UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ

- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od granicy z drogą wewnętrzną o nr ewid. działki 306/1,
- przebieg linii zabudowy przedstawia się na załączniku graficznym;
- c) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem:
 - powierzchnia zabudowy dla obiektu kubaturowego: nie więcej niż 14m² dla kontenerowej stacji transformatorowej oraz nie więcej niż 35m² dla kontenerowego magazynu energii,
 - powierzchnia podlegająca przekształceniu: nie więcej niż 1,18 ha,
 - min. 20% powierzchni terenu objętego wnioskiem należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- d) kontenerowa stacja transformatorowa:
 - szerokość: max. 4,0m,
 - wysokość: max 3,3m,
 - geometria dachu: kąt nachylenia – dach płaski do 12°,
- e) kontenerowy magazyn energii:
 - szerokość: max. 7,0m,
 - wysokość: max 3,3m,
 - geometria dachu: kąt nachylenia – dach płaski do 12°.

4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) decyzja swoim zasięgiem nie obejmuje obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
- b) inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska,
- c) geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych należy określić zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (Dz. U. z 2012, poz. 463),
- d) w przypadku zagospodarowania wód opadowych za pomocą urządzeń wodnych inwestor zobowiązany jest do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w myśl art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2020r, poz. 310 ze zm.) na wykonanie urządzeń wodnych służących do odprowadzenia wód opadowych (np. studnia chłonna, wylot),
- e) **planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Burmistrz Gminy Rawicz decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia z dnia 21.12.2020r. znak SPIR.6220.38.2020.KG określił środowiskowe uwarunkowania dla planowanego przedsięwzięcia.**

Urząd Miejski Gminy Rawicz
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 rawicz, tel. (65) 546 54 00, fax. (65) 546 41 67
umg@rawicz.eu | www.rawicz.pl

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Pani/a dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art.6 ust.1 i art.9 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania dostępu do treści swoich danych osobowych, prawo do ich sprostowania, a w przypadku pozyskiwania danych na podstawie zgody, prawo do żądania ich usunięcia, a także prawo do cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. W sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych możliwy jest kontakt pod adresem e-mail: iod@rawicz.eu.

Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rodorawicz.pl.

- 5. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 6. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a) dostęp do drogi publicznej – zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 2 nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii,
 - b) miejsca postojowe: na terenie objętym wnioskiem należy zlokalizować miejsca postojowe zapewniającą prawidłową obsługę inwestycji,
 - c) energia elektryczna – na warunkach gestora sieci,
 - d) woda – nie dotyczy,
 - e) ścieki bytowe – nie dotyczy,
 - f) wody opadowe – na własny teren nieutwardzony, zgodnie z §28.2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019r., poz. 1065 ze zm.) oraz zgodnie z Działem II rozdziałem 5 w/w rozporządzenia, a w szczególności z uwzględnieniem §29, który stanowi, iż dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione; gospodarowanie wodami zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 310 ze zm.),
 - g) gospodarowanie odpadami - nakaz gromadzenia w pojemnikach do zbierania odpadów komunalnych, zlokalizowanych na terenie posesji i okresowego ich przekazywania do zagospodarowania w Trzebani poprzez stację przeładunkową odpadów w Rawiczu lub bezpośrednio,
 - h) odbiór odpadów może być realizowany jedynie przez podmioty wpisane do rejestru działalności regulowanej w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości na terenie Gminy Rawicz, którym Komunalny Związek Gmin Regionu Leszczyńskiego powierzy prowadzenie takiej działalności,
 - i) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.
- 7. Ustalenia w zakresie wymagań dotyczących interesów osób trzecich:**
- a) **decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),**
 - b) ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami rozwiązać w uzgodnieniu z ich właścicielami,
 - c) projektowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym pozbawiać dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - d) inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki

Urząd Miejski Gminy Rawicz

ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 546 54 00, fax. (65) 546 41 67
umg@rawicz.eu | www.rawicz.pl

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Pani/a dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art.6 ust.1 i art.9 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania dostępu do treści swoich danych osobowych, prawo do ich sprostowania, a w przypadku pozyskiwania danych na podstawie zgody, prawo do żądania ich usunięcia, a także prawo do cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. W sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych możliwy jest kontakt pod adresem e-mail: iod@rawicz.eu.

Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rodorawicz.pl.

- i ich usytuowanie oraz w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy,
- e) inwestycja nie może powodować przekroczenia standardów, jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją w zakresie: poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza wody i gleby,
 - f) właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych,
 - g) dla zapewnienia ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

8. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

działka nie leży na obszarze podlegającym ochronie a także nie jest narażona na niebezpieczeństwo powodzi ani nie jest zagrożona osuwaniem się mas ziemnych.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1: 1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji. Punkty załamania linii rozgraniczającej oznaczono literami A do E.

Uzasadnienie

W dniu 29 stycznia 2021 r. wpłynął wniosek (z 28.01.2021 r.) firmy Polisola 4 Sp. z o.o. Przedmiotem wniosku jest ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1MW wraz z parterową stacją transformatorową oraz urządzeniami budowlanymi, na terenie działki o nr ewid. 309 położonej w obrębie Wydawy.

Do wniosku wnioskodawca dołączył decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia wydaną przez Burmistrza Gminy Rawicz w dniu 21 grudnia 2020r. znak SPIR.6220.38.2020.KG.

Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do wymagań procedury administracyjnej zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania oraz przysługujących im uprawnieniach. Za strony postępowania uznano wnioskodawcę, właścicieli działki, na której jest realizowana inwestycja, oraz właścicieli działek sąsiadujących z terenem objętym wnioskiem.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2017r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2021r., poz. 741 ze zm.) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu

Urząd Miejski Gminy Rawicz

ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 rawicz, tel. (65) 546 54 00, fax. (65) 546 41 67
umg@rawicz.eu | www.rawicz.pl

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Pani/a dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art.6 ust.1 i art.9 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania dostępu do treści swoich danych osobowych, prawo do ich sprostowania, a w przypadku pozyskiwania danych na podstawie zgody, prawo do żądania ich usunięcia, a także prawo do cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. W sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych możliwy jest kontakt pod adresem e-mail: iod@rawicz.eu.

Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.odo.rawicz.pl.

BURMISTRZ GMINY RAWICZ
UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ

publicznego oraz określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji niż inwestycje celu publicznego ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy (at. 4 ust.2 pkt 2 ww. ustawy).

Dokonując na podstawie art. 53 ust. 3 w/w ustawy analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, a także analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, organ stwierdził, że inwestycja lokalizowana jest na terenie, na którym Gmina Rawicz nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z przepisu art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że 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, z uwzględnieniem ust.5, 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 na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1; 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.”

Przedmiotem decyzji jest budowa infrastruktury technicznej w zakresie sytuowania odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, tym samym na podstawie art. 61 ust. 3 nie ma potrzeby spełnienia wymogu art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy.

W dniu 26.03.2021 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Na podstawie rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego §3. ust. 2 ustalono odległość obszaru analizowanego. Ustalono, że szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi 65,0 m. Na tej podstawie określono minimalną odległość obszaru analizowanego $65,0 \times 3 = 195,0$ m.

Wyniki analizy zostały przedstawione w załączniku NR 2 i 3 do niniejszej decyzji.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że:

- spełniony został warunek art. 61 ust. 1 pkt. 3 - istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- spełniony został warunek art. 61 ust. 1 pkt. 4 - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (zgodnie z *Ewidencją gruntów i budynków* teren objęty decyzją oznaczony jest symbolami: RVI – grunty orne klasy szóstej i RV – grunty orne klasy piątej)
- spełniony został warunek art. 61 ust. 1 pkt. 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Urząd Miejski Gminy Rawicz

ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 rawicz, tel. (65) 546 54 00, fax. (65) 546 41 67
umg@rawicz.eu | www.rawicz.pl

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Pani/a dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art.6 ust.1 i art.9 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania dostępu do treści swoich danych osobowych, prawo do ich sprostowania, a w przypadku pozyskiwania danych na podstawie zgody, prawo do żądania ich usunięcia, a także prawo do cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. W sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych możliwy jest kontakt pod adresem e-mail: iod@rawicz.eu.

Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rodod.pl.

BURMISTRZ GMINY RAWICZ
UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ

Decyzję o warunkach zabudowy, na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 niniejszej ustawy i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi. Organ przeanalizował stan faktyczny i prawny terenu objętego wnioskiem, celem określenia organów właściwych do uzgodnienia projektu decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 4 w powiązaniu z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W niniejszej sprawie ustalono, że:

1. inwestycja jest zlokalizowana poza miejscowością uzdrowską, tym samym projekt decyzji nie wymaga uzgodnień z ministrem właściwym do spraw zdrowia,
2. inwestycja jest zlokalizowana na obszarze objętym formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tym samym projekt decyzji podlega z uzgodnieniom Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
3. inwestycja jest zlokalizowana poza obszarem pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, tym samym projekt decyzji nie wymaga uzgodnień z dyrektorem właściwego urzędu morskiego,
4. inwestycja jest zlokalizowana poza terenem górniczym, tym samym projekt decyzji nie wymaga uzgodnień z właściwym organem nadzoru górniczego,
5. inwestycja nie jest zlokalizowana w granicach udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, tym samym projekt decyzji nie wymaga uzgodnień z właściwym organem administracji geologicznej,
6. inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, tym samym projekt decyzji nie wymaga uzgodnień z właściwym starostą;
7. teren inwestycji stanowi grunty określone w ewidencji gruntów jako grunty rolne, tym samym inwestycja wymaga uzgodnienia z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych;
8. inwestycja jest zlokalizowana poza granicami parku narodowego i jego otuliny, tym samym projekt decyzji nie wymaga uzgodnień z dyrektorem parku narodowego,
9. inwestycja jest zlokalizowana poza granicami innych niż wymienione w pkt. 7 ustawy obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, tym samym projekt decyzji nie wymaga uzgodnień z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska,
10. teren przylega do pasa drogowego drogi gminnej wewnętrznej,
11. teren objęty decyzją nie przylega do linii kolejowej o znaczeniu państwowym, tym samym nie wymaga uzgodnienia z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego,
12. na podstawie egzemplarza archiwalnego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz, obowiązującego do 31.12.2002 r. - dla działki objętej decyzją, ustalono także, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie do realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tym samym projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
13. inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego do wydania którego organem właściwym jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,
14. inwestycja nie jest położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne,
15. inwestycja nie jest przedsięwzięciem wymagającym uzgodnienia z Państwową Strażą Pożarną i

Urząd Miejski Gminy Rawicz

ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 546 54 00, fax. (65) 546 41 67
umg@rawicz.eu | www.rawicz.pl

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Pani/a dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art.6 ust.1 i art.9 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania dostępu do treści swoich danych osobowych, prawo do ich sprostowania, a w przypadku pozyskiwania danych na podstawie zgody, prawo do żądania ich usunięcia, a także prawo do cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. W sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych możliwy jest kontakt pod adresem e-mail: iod@rawicz.eu.

Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rodorawicz.pl.

BURMISTRZ GMINY RAWICZ
UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ

- wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska w odniesieniu do zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
16. lokalizacja inwestycji nie jest położona na terenach, na których znajdują się lotnicze urządzenia naziemne, nie wyznaczono powierzchni ograniczających zabudowę, nie wydano decyzji o wprowadzeniu zmian w systemie funkcjonalnym pod względem bezpieczeństwa ruchu lotniczego i prawidłowego funkcjonowania lotniczych urządzeń naziemnych, dlatego projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002r. – Prawo lotnicze, a w zakresie ustalonym w art. 87 pkt 1 tej ustawy z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Ministrem Obrony Narodowej oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych,
 17. teren objęty decyzją nie jest zlokalizowany w granicach portu lub przystani morskiej, tym samym projekt decyzji nie podlega uzgodnieniom z podmiotem zarządzającym – w odniesieniu do obszaru właściwego portu lub przystani,
 18. lokalizacja inwestycji nie jest położona w strefie ochronnej terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej, tym samym projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia z właściwym organem wojskowym.

W związku z powyższym działając w oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 106 k.p.a., organ przesłał projekt decyzji do Dyrektora Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz Starosty Rawickiego, celem uzgodnienia inwestycji w odniesieniu do gruntów rolnych oraz melioracji wodnych. Projekt decyzji został uzgodniony przez Starostę Rawickiego w trybie milczącym.

Zgodnie bowiem z przepisem art. 53 ust. 5 w/w ustawy, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie uzgodnił projekt decyzji wydając postanowienie w dniu 29 kwietnia 2021r z uwagą zawartą w pkt 4 d) niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 199 ust. 1 ustawy Prawo wodne wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki tych urządzeń), stosownie do art. 389 pkt 6 ww. ustawy wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

Stosownie do art. 10 § 1. ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeksu postępowania administracyjnego organ zawiadomił strony postępowania o zgromadzeniu materiału dowodowego w sprawie, z którym mogą się zapoznać, oraz wypowiedzieć się co do zebranych materiałów i zgłoszonych żądań.

W trakcie postępowania nie wniesiono uwag.

Projekt przedmiotowej decyzji został sporządzony zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przez osobę spełniającą warunki wynikające z art. 5 w/w ustawy.

Mając na uwadze, że planowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych, należało orzec jak w sentencji.



z Urzędu Burmistrza
Małgorzata Łakomy
Małgorzata Łakomy
Naczelnik Wydziału
Strategii Planowania i Rozwoju

Urząd Miejski Gminy Rawicz

ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 546 54 00, fax. (65) 546 41 67
umg@rawicz.eu | www.rawicz.pl

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Pani/a dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art.6 ust.1 i art.9 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania dostępu do treści swoich danych osobowych, prawo do ich sprostowania, a w przypadku pozyskiwania danych na podstawie zgody, prawo do żądania ich usunięcia, a także prawo do cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. W sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych możliwy jest kontakt pod adresem e-mail: iod@rawicz.eu.
Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rodorawicz.pl.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie, za pośrednictwem Burmistrza Gminy Rawicz, w terminie czternastu dni od dnia jej otrzymania lub zawiadomienia pozostałych stron o jej wydaniu w drodze publicznego obwieszczenia.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od decyzji organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania skutkuje brakiem możliwości odwołania od decyzji oraz jej zaskarżenia do sądu administracyjnego.

Stosownie do zapisów art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym informuję, że:

- niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Na podstawie art. 55 w powiązaniu z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia niniejszej decyzji są wiążące dla organu wydającego decyzję o pozwoleniu na budowę.

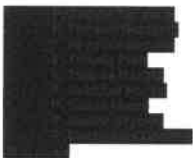
Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy nastąpi, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji; przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:1000.
2. Część opisowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - Załącznik Nr 2
3. Część graficzna wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - Załącznik Nr 3

Otrzymują:



Urząd Miejski Gminy Rawicz

ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 rawicz, tel. (65) 546 54 00, fax. (65) 546 41 67
umg@rawicz.eu | www.rawicz.pl

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Pani/a dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art.6 ust.1 i art.9 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania dostępu do treści swoich danych osobowych, prawo do ich sprostowania, a w przypadku pozyskiwania danych na podstawie zgody, prawo do żądania ich usunięcia, a także prawo do cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. W sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych możliwy jest kontakt pod adresem e-mail: lod@rawicz.eu.

Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rodorawicz.pl.

BURMISTRZ GMINY RAWICZ
UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ

[REDAKTED]
[REDAKTED]

Opłata skarbową w kwocie 598,-zł
uiszczoną w dniu 28.01.2021r.
Nr konta: PKO Bank Polski S.A.
20102040270000160215251668

Sprawę prowadzi: Marzena Rapior

Urząd Miejski Gminy Rawicz

ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 546 54 00, fax. (65) 546 41 67
umg@rawicz.eu | www.rawicz.pl

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Pani/a dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art.6 ust.1 i art.9 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania dostępu do treści swoich danych osobowych, prawo do ich sprostowania, a w przypadku pozyskiwania danych na podstawie zgody, prawo do żądania ich usunięcia, a także prawo do cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. W sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych możliwy jest kontakt pod adresem e-mail: lod@rawicz.eu.

Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rodorawicz.pl.

Załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy
z dnia 27-05-2021 r.
Nr sprawy: SPiR.6730.1.51.2021

WYNIKI ANALIZY

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT. 1 – 5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

(na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 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)

dot. wniosku, który złożyła firma:
Polisola 4 Sp. z o.o.

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1MW wraz z parterową stacją transformatorową oraz urządzeniami budowlanymi, na terenie działki o nr ewid. 309 położonej w obrębie Wydawy.

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy wykazała, że warunki wymagane do wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione:

- a) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy – **zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii**
- b) teren ma dostęp z drogi publicznej - **zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 2 nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii**
- c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego -**TAK**
- d) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskana przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc -**TAK**
- e) projekt decyzji jest zgodny z przepisami odrębnymi - **TAK**

Ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji w oparciu o wyniki analizy:

	WYNIKI ANALIZY; USTALONO:
Funkcja zabudowy	Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii
Linia zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od granicy z drogą wewnętrzną o nr ewid. działki 306/1

Urząd Miejski Gminy Rawicz

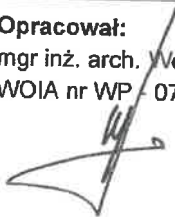
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 rawicz, tel. (65) 546 54 00, fax. (65) 546 41 67
umg@rawicz.eu | www.rawicz.pl

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Pani/a dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art.6 ust.1 i art.9 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania dostępu do treści swoich danych osobowych, prawo do ich sprostowania, a w przypadku pozyskiwania danych na podstawie zgody, prawo do żądania ich usunięcia, a także prawo do cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. W sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych możliwy jest kontakt pod adresem e-mail: lod@rawicz.eu. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rodorawicz.pl.

BURMISTRZ GMINY RAWICZ
UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ

Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki	Powierzchnia zabudowy dla obiektu kubaturowego: nie więcej niż 14m ² dla kontenerowej stacji transformatorowej oraz nie więcej niż 35m ² dla kontenerowego magazynu energii, Powierzchnia podlegająca przekształceniu: nie więcej niż 1,18ha
Szerokość elewacji frontowej	Max 4,0m dla kontenerowej stacji transformatorowej Max 7,0m dla kontenerowego magazynu energii
Wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki	Max 3,3m
Geometria dachu	<u>Kąt nachylenia głównych połaci dachowych:</u> płaskie do 12° <u>Wysokość całkowita:</u> max 3,3m

Opracował:
mgr inż. arch. Wojciech Błaszak
WOIA nr WP - 0711




Małgorzata Łakomy
Naczelnik Wydziału
Strategii, Planowania i Rozwoju

Załączniki:

Część graficzna, skala 1:1000

Urząd Miejski Gminy Rawicz

ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 rawicz, tel. (65) 546 54 00, fax. (65) 546 41 67
umg@rawicz.eu | www.rawicz.pl

Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Gminy Rawicz mający siedzibę w Urzędzie Miejskim Gminy Rawicz przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz. Pani/a dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji prawnych obowiązków Administratora danych oraz wykonania zobowiązań umownych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art.6 ust.1 i art.9 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania dostępu do treści swoich danych osobowych, prawo do ich sprostowania, a w przypadku pozyskiwania danych na podstawie zgody, prawo do żądania ich usunięcia, a także prawo do cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. W sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych możliwy jest kontakt pod adresem e-mail: iod@rawicz.eu. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rodorawicz.pl.