

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

Nr sprawy SPIR.6730.1.19.2024

Rawicz, dnia 14-05-2024 r.

DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. 2024 poz. 572) 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 (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31 stycznia 2024 r., zmienionego pismem z dnia 09 lutego 2024r. (data wpływu 13 lutego 2024r.), złożonego przez firmę

PVE 81 Sp. z o.o.

**w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na
budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 4MW wraz z niezbędną infrastrukturą
techniczną, na terenie części działki o nr ewid. 518/4 położonej w obrębie Szymanowo**

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. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

U S T A L A M

warunki zabudowy:

1. **Rodzaj inwestycji:** budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 4MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy nieprzekraczającej 4 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
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:**
 - budowa do 4 farm fotowoltaicznych o mocy do 4MW zajmująca obszar maksymalnie 7,1971 ha,
 - kontenerowe stacje transformatorowe – do 4 szt.,
 - magazyny energii – do 4 szt.,
 - inwertery,
 - zespół linii kablowych – linie kablowe niskich i średnich napięć wraz z linią światłowodową oraz infrastrukturą drogową,
 - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej,

Urząd Miejski Gminy Rawicz
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, 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. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, którym można skontaktować się pod adresem email: iod@rawicz.eu. Państwa 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 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rodorawicz.pl

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

-
- b) linia zabudowy:
- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0 m od granicy z drogą wewnętrzną o nr ewid. działki 509/1,
 - należy zachować odległość od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - przebieg linii zabudowy przedstawia się na załączniku graficznym,
- c) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem: powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 64 800 m²,
- d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 20% powierzchni terenu objętego decyzją,
- e) kontenerowa stacja transformatorowa:
- szerokość: max 4,5 m,
 - wysokość: max 5,0 m,
 - geometria dachu: kąt nachylenia – dach płaski do 12°,
- f) magazyn energii:
- szerokość: max 2,5 m,
 - wysokość: max 5,0 m,
 - 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) ***planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Burmistrz Gminy Rawicz decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 15.06.2020 r. znak SPIR.6220.6.2020.KG określił środowiskowe uwarunkowania dla planowanego przedsięwzięcia (decyzja przenosząca z dnia 22.01.2021 r. znak SPIR.6220.6.2020.KG, postanowienie prostujące z dnia 22.01.2021 r. znak SPIR.6220.6.2020.KG oraz decyzja zmieniająca z dnia 26.08.2021 r. znak SPIR.6220.35.2021.KG),***
- e) objęte wnioskiem zamierzenie **winno być** zgodne z wydaną decyzją środowiskową,
- f) ***teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze złoża gazu ziemnego „Rawicz – dolomit główny”,***
- g) inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych – a w przypadku ich uszkodzenia, przywróci temu systemowi wodnemu właściwe działanie; jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej - lokalizację inwestycji na etapie projektowania należy uzgodnić z tą spółką,

Urząd Miejski Gminy Rawicz
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, 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. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, którym można skontaktować się pod adresem email: iod@rawicz.eu. Państwa 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 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rodorawicz.pl

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

- h) przeznaczenie użytków rolnych na działce nr 518/4 obręb Szymanowo, oznaczonych jako łąki trwałe klasy V, wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, na cele nierolnicze wymaga wydania decyzji zezwalającej na takie wyłączenie

5. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) inwestycja zlokalizowana jest w obszarze zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego,
b) zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Gminy Rawicz.

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 – z projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
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. 2022r., poz. 1225 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 2023 r., poz. 1478 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

Urząd Miejski Gminy Rawicz
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, 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. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, którym można skontaktować się pod adresem email: iod@rawicz.eu. Państwa 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 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.odo.rawicz.pl

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

- 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 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 U.

Uzasadnienie

W dniu 31 stycznia 2024 r. wpłynął wniosek firmy PVE 81 Sp. z o.o. Pismem z dnia 09 lutego 2024r. (data wpływu 13 lutego 2024r.) został zmieniony zakres wniosku. Przedmiotem wniosku jest ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 4MW (z możliwością realizacji w etapach o łącznej mocy

Urząd Miejski Gminy Rawicz
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, 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. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, którym można skontaktować się pod adresem email: iod@rawicz.eu. Państwa 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 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Meją Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rodorawicz.pl

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

nieprzekraczającej 4 MW) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działki o nr ewid. 518/4 położonej w obrębie Szymanowo.

Stosownie do wymagań procedury administracyjnej zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania oraz przysługujących im uprawnieniach. Za strony postępowania organ uznał wnioskodawcę, właściciela działki objętej wnioskiem oraz właścicieli działek położonych w sąsiedztwie planowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2017r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023r., poz. 977 ze zm.) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu 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 (art. 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; 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 922), 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. ”

Przedmiotem postępowania jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji dotyczącej budowy farmy fotowoltaicznej o łącznej mocy do 4 MW.

Urząd Miejski Gminy Rawicz
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, 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. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, którym można skontaktować się pod adresem email: iod@rawicz.eu. Państwa 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 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rodorawicz.pl

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

Zgodnie z art. 61 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii.

Zgodnie z art. 2 pkt 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii (tj. Dz.U. z 2023r. poz. 1436 ze zm.) pojęcie „instalacji odnawialnego źródła energii” zostało zdefiniowane legalnie, jako instalacja stanowiąca wyodrębniony zespół:

a) urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, lub

b) obiektów budowlanych i urządzeń, stanowiących całość techniczno-użytkową służącą do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego

- a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej, magazyn biogazu lub instalacja magazynowa w rozumieniu art. 3 pkt 10a ustawy - Prawo energetyczne wykorzystywana do magazynowania biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego.

Pojęcie „instalacji źródła energii” zostało zatem w ramach art. 2 pkt. 13 ustawy o odnawialnych źródłach energii zdefiniowane w sposób szeroki, obejmując swoim zakresem znaczeniowym wszystkie wskazane w nim instalacje, niezależnie od mocy zainstalowanej elektrycznej, w tym także małe instalacje i mikroinstalacje.

Ponadto w art. 2 pkt 22 tej ustawy wskazano, że odnawialne źródło energii, to odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i płynów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego biometanu, biopłynów oraz z wodoru odnawialnego.

W celu wydania decyzji o warunkach zabudowy organ przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzono w dniu 28 lutego 2024r. oraz przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

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

Na podstawie przeprowadzonej analizy i akt sprawy ustalono, że:

- warunek art. 61 ust. 1 pkt. 1 tzw. zasada dobrego sąsiedztwa (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) - nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii.

- warunek art. 61 ust. 1 pkt. 2 - teren ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej - nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii.

Urząd Miejski Gminy Rawicz
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, 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. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, którym można skontaktować się pod adresem email: iod@rawicz.eu. Państwa 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 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rodorawicz.pl

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

- 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 symbolem: RV – grunty 1. klasy piętej i 1. V – łąki trwałe 1. klasy piętej);
- spełniony został warunek art. 61 ust. 1 pkt. 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w obszarze wymienionym w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy.

Na tej podstawie stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

Decyzję o warunkach zabudowy, zgodnie z 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.

Działając w oparciu o art. 53 ust. 4 pkt. 2, 2a, 4a, 6 i 16 w powiązaniu z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 106 k.p.a., organ przesłał projekt decyzji do:

- Powiatowej Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej w Rawiczu celem uzgodnienia inwestycji pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;
- Dyrektora Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz Starosty Rawickiego celem uzgodnienia inwestycji w odniesieniu do gruntów rolnych oraz melioracji wodnych;
- Ministra Klimatu i Środowiska – celem uzgodnienia projektu decyzji w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin,
- Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lesznie celem uzgodnienia projektu decyzji w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków,
- Centralnego Portu Komunikacyjnego.

Projekt decyzji został uzgodniony przez:

- 1) Dyrektora Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie postanowieniem z dnia 23 stycznia 2023r. z uwagą zawartą w pkt. 4 niniejszej decyzji.

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 (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 1478 ze zm.) zabrania się właścicielowi gruntu m. in.:

- *zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,*

Urząd Miejski Gminy Rawicz
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, 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. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, którym można skontaktować się pod adresem email: iod@rawicz.eu. Państwa 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 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rodoinformacja.pl

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

- niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
- wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych.

Stosownie do art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. 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.

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 rozbioru tych urządzeń), stosownie do art. 389 pkt 6 ww. ustawy wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

2) Starostę Rawickiego postanowieniem z dnia 08.04.2024r. (ABŚ.6124.1.83.2024) w zakresie ochrony gruntów rolnych z uwagą zawartą w pkt. 4 niniejszej decyzji.

Na podstawie posiadanych map glebowo – rolniczych stwierdzono, że działka o nr ewid. gruntu 518/4 położona w obrębie Szymanowo obejmuje:

- grunty orne RV, które stanowią użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego;
- łąki trwałe łV, które stanowią użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia organicznego.

Zatem na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024r. poz. 82) wyłączenie z produkcji użytków rolnych oznaczonych jako łV wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego przeznaczonego na cele nierolnicze i nieleśne może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalającej na takie wyłączenie. Natomiast w myśl art. 4 pkt 11 tej ustawy przez wyłączenie gruntów z produkcji rozumie się rozpoczęcie innego niż rolnicze lub leśne użytkowanie gruntów.

Pozostałe organy uzgodniły projekt decyzji 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.

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 toku postępowania Nadleśnictwo Piaski występujące na prawach strony pismem z dnia 29.02.2024r., znak ZG.224.5.2024 wniosło o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla planowanej inwestycji w odległości minimum 12m od granicy z gruntami leśnymi położonymi na działce o nr ewid. 5292/5. Po przeanalizowaniu ww. pisma oraz lokalizacji gruntów leśnych w stosunku do terenu objętego wnioskiem za stosowne uznano wprowadzenie w projekcie

Urząd Miejski Gminy Rawicz
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, 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. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, którym można skontaktować się pod adresem email: iod@rawicz.eu. Państwa 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 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rodoo.rawicz.pl

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

decyzji w pkt 3 lit. b następującego zapis: „należy zachować odległość od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi”.

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

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.



Małgorzata Łakomy
Burmistrza
Małgorzata Łakomy
Naczelnik Wydziału
Strategii, Planowania i Rozwoju

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za pośrednictwem Burmistrza Gminy Rawicz, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz.572) w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec 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.

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

- w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości,
- 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 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.

Stwierdzenie wygaśnięcia niniejszej decyzji następuje w trybie art. 162 §1 pkt. 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Urząd Miejski Gminy Rawicz
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, 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. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, którym można skontaktować się pod adresem email: iod@rawicz.eu. Państwa 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 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rododrawicz.pl

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

Zgodnie z art. 51 ust. 2h, w powiązaniu z art. 51 ust. 2e oraz art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Inwestorowi przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę za pośrednictwem Burmistrza Gminy Rawicz. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

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:

1. PVE 81 Sp. z o.o.
ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 21
85-011 Bydgoszcz
Adres do korespondencji:
ul. Barycka 36F
86-005 Białe Błota

[Redacted address block]

12.a/a

Projekt decyzji sporządził mgr inż. Arch. Wojciech Błaszak
WOIA nr WP-0711

Decyzja podlega opłacie skarbowej w wysokości 598,0 zł na podstawie części I pkt 8 załącznika do ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. 2023, poz. 2111)
- Wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia.

Sprawę prowadziła: Marzena Rapior

INSPEKTOR
Marzena Rapior

Urząd Miejski Gminy Rawicz
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, 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. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, którym można skontaktować się pod adresem email: iod@rawicz.eu. Państwa 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 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Mają Państwo w szczególności prawo żądania ich usunięcia, a także prawo cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rodorawicz.pl