

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

Nr sprawy SPIR.6730.1.35.2024

Rawicz, dnia 20-05-2024 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 12 lutego 2024 r. złożonego przez firmę

E&W Sp. z o.o. Projekt Sp. k.

reprezentowaną przez pełnomocnika

Pana Józefa Ziaję

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 8,8MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działki o nr ewid. 97/2 położonej w obrębie Żołędnica

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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 8,8MW 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:
 - farma fotowoltaiczna o mocy do 8,8MW zajmująca obszar maksymalnie 4,4070 ha,
 - inwertery/falowniki,
 - okablowanie solame,
 - linie kablowe elektroenergetyczne nn, SN i WN,
 - linie telekomunikacyjne, w tym światłowodowe,
 - stacja kontenerowa transformatorowa nN/SN – do 4 szt.,
 - kontenerowy magazyn energii – do 48 szt.,
 - układy pomiarowo-zabezpieczające,

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

- instalacje odgromowe,
 - inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji fotowoltaicznej,
 - b) linia zabudowy:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0 m od granicy z drogą wewnętrzną o nr ewid. działki 114,
 - 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 44 070m²,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 20% powierzchni terenu objętego decyzją,
 - e) kontenerowa stacja transformatorowa:
 - szerokość: max 10,0 m,
 - wysokość: max 5,0 m,
 - geometria dachu: kąt nachylenia – dach płaski do 12°,
 - f) kontenerowy magazyn energii:
 - szerokość: max 10,0 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 04.12.2023 r. znak SPIR.6220.18.2023.KG określił środowiskowe uwarunkowania dla planowanego przedsięwzięcia,***
 - e) objęte wnioskiem zamierzenie winno być zgodne z wydaną decyzją środowiskową.
- 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

Urząd Miejski Gminy Rawicz
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 21, 63-900 Rawicz, tel. (65) 616 49 80, fax. (65) 546 41 87
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

- postojowe zapewniającą prawidłową obsługę inwestycji,
- c) energia elektryczna – projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z umową Enea Operator nr ZD/18613/2023 z dnia 27.12.2023r.,
 - 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 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 powstrzymywać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych,

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

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 załamań linii rozgraniczającej oznaczono literami A do E.

Uzasadnienie

W dniu 12 lutego 2024 r. wpłynął wniosek firmy E&W Sp. z o.o. Projekt Sp. k., reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Józefa Ziaję. Przedmiotem wniosku jest ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 8,8MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działki o nr ewid. 97/2 położonej w obrębie Żołędnic.

Stosownie do wymagań procedury administracyjnej zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania oraz przysługujących im uprawnieniach. Za strony postępowania organ uznał wnioskodawcę, współwłaścicieli 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 zagospodarowanie 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,

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.rodod.rawicz.pl

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

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 8,8 MW.

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.

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: lod@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

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.
- 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: Br-RIV – grunty rolne zabudowane na klasie czwartej, RIV i RV – grunty orme klasy czwartej i piątej);
- 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.

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.rodod.rawicz.pl

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

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. 2a, 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;
- Centralnego Portu Komunikacyjnego.

Projekt decyzji został uzgodniony 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 nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

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.



Malgorzata Jakomy
Burmistrza
Malgorzata Jakomy
Naczelnik Wydziału
Spraw 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

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: lod@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 przetwarzania. Pełna treść klauzuli informacyjnej dostępna jest na stronie: www.rodoo.rawicz.pl

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

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.

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. Wnioskodawca :
E&W Sp. z o.o. Projekt Sp. k.
ul. Kwiatowa 23
88-110 Jacewo
poprzez pełnomocnika P. Józefa Ziaja

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.rod0.rawicz.pl

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

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

