



DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1116), po rozpatrzeniu wniosku inwestora:



z dnia 24 lipca 2025 r. (data wpływu do tut. Urzędu 25 lipca 2025 r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy do 25 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek o numerze ewidencyjnym 41, 63, 179 oraz na terenie części działek o numerze ewidencyjnym 206, 207 położonych w miejscowości Zawady, obręb ewidencyjny Zawady, Gmina Ryczywół, po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

ustalam

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: **budowa instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy do 25 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;**
2. rodzaj zabudowy: urządzenia infrastruktury technicznej, instalacje odnawialnego źródła energii;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,



- b) frontowa nieprzekraczalna obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
- c) przy realizacji inwestycji należy zachować odległość od rowu, lasu oraz istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) powierzchnia zabudowy: 50 000,0 – 185 000,0 m²,
- e) powierzchnia podlegająca przekształceniu: 10 000,0 – 197 000,0 m²,
- f) stacja elektroenergetyczna Główny Punkt Odbioru (GPO) SN/WN – budynek rozdzielni:
 - a. szerokość elewacji frontowej budynku: 4,0 – 15,0 m,
 - b. liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - c. rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: płaski lub jednospadowy,
 - d. kąt nachylenia głównych połaci dachu: 2°- 20°,
 - e. wysokość całkowita budynku: 2,0 – 5,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
- g) stacja transformatorowa:
 - a. powierzchnia: 6,0 – 50,0 m²,
 - b. długość: 3,0 – 5,0 m,
 - c. szerokość: 2,0 – 10,0 m,
 - d. wysokość: 2,0 – 4,0 m,
 - e. liczba: do 15 szt.,
- h) magazyn energii:
 - a. powierzchnia: 6,0 – 50,0 m²,
 - b. długość: 3,0 – 10,0 m,
 - c. szerokość: 2,0 – 5,0 m,
 - d. wysokość: 2,0 – 4,0 m,
 - e. liczba: do 15 szt.,
- i) instalacja fotowoltaiczna:
 - a. powierzchnia: 5 000,0 – 185 000,0 m²,
 - b. wysokość pojedynczego modułu: 1,0 – 5,0 m,
 - c. liczba paneli: nie więcej niż 83 400 szt.,
 - d. liczba inwerterów: nie więcej niż 250 szt.,
 - e. moc pojedynczego modułu: 300 – 2 000 Wp,
- j) dopuszcza się realizację inwestycji w etapach,
- k) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) oraz ustalenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.),
- l) zakaz lokalizacji zamierzeń budowlanych w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199),

ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;

4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:
 - a) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem,
 - b) na części działki o numerze ewidencyjnym 63 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ob. AZP 43-27/53,
 - c) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) podczas realizacji inwestycji należy chronić drzewa i krzewy, w przypadku konieczności wycinki drzew należy uzyskać stosowne pozwolenie,
 - e) wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 ze zm.), decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr OŚ.6220.1.2024 z dnia 16 maja 2025 r. Wójt Gminy Ryczywół stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie konieczność spełnienia warunków realizacji przedsięwzięcia zawartych w ww. decyzji;
5. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: jeżeli zostanie odkryty przedmiot, podczas prowadzenia prac budowlanych, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków;
6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych – 2 miejsca dla każdej stacji transformatorowej, 2 miejsca dla każdego magazynu energii, do 10 miejsc dla stacji GPO,
 - c) dostawa wody – nie dotyczy,
 - d) zasilanie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zasilanie w energię cieplną – nie dotyczy,
 - f) odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,
 - g) gospodarowanie odpadami – nakaz magazynowania odpadów komunalnych w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi,
 - h) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- i) kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
7. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu, nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
 - b) zabudowa i zagospodarowanie terenu, nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
 - c) zabudowa i zagospodarowanie terenu, nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
 - d) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
 - e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich;
8. linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 będącej załącznikiem do niniejszej decyzji, linią łamaną określoną literami ABCDEFGHIJKLMNOPRSTUVWXYZA1B1C1D1E1F1G1H1I1J1K1;
9. ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy;
10. inne warunki:
- wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z miejscową spółką wodną; w przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt;
 - należy zachować zgodne z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci.

UZASADNIENIE

Do Wójta Gminy Ryczywół dnia 25 lipca 2025 r. wpłynął wniosek [REDAKTOWANE] w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy do 25 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek o numerze ewidencyjnym 41, 63, 179 oraz na terenie części działek o numerze ewidencyjnym 206, 207 położonych w miejscowości Zawady, obręb ewidencyjny zawady, Gmina Ryczywół.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego zmiana sposobu zagospodarowania terenu wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy. Na podstawie z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) pismem numer RIR.6730.77.2025 z dnia 1 września 2025 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego, informując jednocześnie o prawie uczestniczenia w każdym stadium przedmiotowego postępowania oraz składania uwag i wniosków.

W toku ustalania stron postępowania, tut. organ na podstawie danych w ewidencji gruntów i budynków oraz informacji z tut. Urzędu Stanu Cywilnego ustalił, że właściciele działki o numerze ewidencyjnym 40 położonej w miejscowości Zawady, obręb ewidencyjny Zawady, Gmina Ryczywół, znajdujący się w kręgu stron postępowania nie żyją, a stan prawny w/w nieruchomości jest nieuregulowany.

Zgodnie z art. 53 ust. 1c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub niezyskania danych pozwalających na ustalenie adresu właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości w sposób określony w ust. 1b, zawiadomienie dokonuje się w sposób, o którym mowa w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Wobec powyższego, Wójt skorzystał z prawa do zawiadomienia prawdopodobnych spadkobierców nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, tj. działki o numerze ewidencyjnym 40 położonej w miejscowości Zawady, obręb ewidencyjny Zawady, w drodze obwieszczenia, które ukazało się w dniu 1 września 2025 r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Ryczywole. W obwieszczeniu poinformowano, iż zawiadomienia stron o decyzjach i innych czynnościach organu w niniejszej sprawie będą następować w formie publicznego obwieszczenia.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wokół działki, której dotyczy wniosek, na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Inwestycję w postaci instalacji fotowoltaicznej kwalifikuje się do urządzeń infrastruktury technicznej. Znajduje to uzasadnienie w rozwoju źródeł pozyskiwania energii, który to rozwój nie pozostaje bez wpływu na sposób wykładni przepisów prawa.

Zdaniem organu wyznaczenie linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nie naruszy ładu przestrzennego.

Gmina Ryczywół nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w/w ustawy projekt decyzji sporządzony został przez osobę, o której mowa w art. 5 i wymagał uzgodnienia z właściwymi w sprawie organami, o których

mowa w art. 53 ust. 4. W związku z powyższym pismem numer RIR.6730.77.2025 z dnia 23 października 2025 r. Wójt Gminy Ryczywół skierował w/w projekt do uzgodnienia z:

- 1. Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt.2):** organ skorzystał z przysługującego mu prawa wynikającego z art. 53 ust. 5 i nie zajął stanowiska w terminie ustawowym, więc uzgodnienie uważa się za dokonane.
- 2. Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Obornikach (art. 53 ust. 4 pkt 2a):** organ skorzystał z przysługującego mu prawa wynikającego z art. 53 ust. 5 i nie zajął stanowiska w terminie ustawowym, więc uzgodnienie uważa się za dokonane.
- 3. Zarządem Dróg Powiatowych w Obornikach (art. 53 ust. 4 pkt 9):** organ postanowieniem nr 178/2025 z dnia 3 listopada 2025 r. (data wpływu do tut. Urzędu 3 listopada 2025 r.) uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji informując, iż dostęp do drogi publicznej nie jest wymagany.

Ponadto, przedmiotowy teren przylega do drogi gminnej, zatem zgodnie z art. 60 ust. 1 w zw. z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika obowiązek uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego z właściwym zarządcą drogi. W niniejszej sprawie zachodzi sytuacja, że Wójt Gminy jest organem właściwym do wydania decyzji o warunkach zabudowy, jak i do uzgodnienia tej decyzji, zatem nie stosuje się art. 106 KPA.

Na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. KPA pismem numer RIR.6730.77.2025 z dnia 12 listopada 2025 r. zawiadomiono strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie od 27 listopada 2025 r. do 3 grudnia 2025 r. Obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy i ukazało się na stronie internetowej Gminy Ryczywół oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. W wyznaczonym terminie strony nie skorzystały z przysługującego im prawa, wobec czego ustalono niniejsze warunki zabudowy.

Łącznie są spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 w/w ustawy, a planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych, postanowiono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Decyzja nie jest jednoznaczna z pozwoleniem na budowę. O pozwolenie na budowę należy wystąpić do Starosty Obornickiego, ul. 11 Listopada 2a, 64 – 600 Oborniki.

1. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia doręczenia decyzji stronie, a gdy decyzja została ogłoszona ustnie – od dnia jej ogłoszenia stronie.

2. Przed upływem 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.

3. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania może być złożone dopiero po wydaniu decyzji.

4. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania ma taki skutek, że decyzji nie można będzie zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Roman Trzęsimiech
Wójt Gminy Ryczywół
*Dokument podpisany kwalifikowanym
podpisem elektronicznym*

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej,
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. Strony postępowania wg rozdzielnika,
3. a/a.

Niniejszy projekt decyzji przygotowała:
mgr Magdalena Kalinowska
Członek ZOIU nr Z-383

Sprawę prowadzi:

Marlena Stróżyk
tel. 67 2837002 wew. 18
marlena.strozyk@ryczywol.pl