



Wójt Gminy Radowo Małe

Radowo Małe 21, 72 314 Radowo Małe

tel. 91 39 72 222, fax. 91 3972159, e-mail: ug@radowomale.pl, <http://www.radowomale.pl/>

Znak: IB.6730.13.2020.AO

Radowo Małe, dnia 17.05.2021 r.

DECYZJA Nr 11/2021 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29.06.2020 r. inwestora Agro Bio Energy Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Bolesława Śmiałego 15/8, 70-351 Szczecin w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na „Budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MW lub farm fotowoltaicznych o łącznej mocy nieprzekraczającej 2MW wraz z infrastrukturą techniczną realizowaną na terenie działki ewidencyjnej nr 76 i 78 obręb ewid. Mołdawin, gmina Radowo Małe,

ustalam

na rzecz Agro Bio Energy Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Bolesława Śmiałego 15/8, 70-351 Szczecin, następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na „Budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MW lub farm fotowoltaicznych o łącznej mocy nieprzekraczającej 2 MW wraz z infrastrukturą techniczną na działce o nr ewidencyjnym 76 i 78 obręb Mołdawin, gmina Radowo Małe.

1. Rodzaj inwestycji

Instalacja z odnawialnego źródła energii. Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MW składającą się z dwóch niezależnie działających bloków o mocy do 1 MW każdy.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych

- 2.1. Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz 1609).
- 2.2. Inwestycję należy zaprojektować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz.1065).
- 2.3. Do działki budowlanej należy zapewnić dojazd i dojazd oraz zachować odległości zabudowy od granic działki i zabudowy na działkach sąsiednich.
- 2.4. Należy przewidzieć na terenie własnym inwestora miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz zachować obowiązujące odległości.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1588) ustala się:

- 3.1. **forma zabudowy** - panele fotowoltaiczne zakotwiczone w gruncie wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
- 3.2. **obowiązującą linię zabudowy** – obowiązującą linię nowej zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną w odległości 6,0 m od granicy z działką drogową nr 28 – jak na załączniku graficznym nr 1,

- 3.3. **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – do 3,8 ha powierzchni terenu działki nr 76 i 78, obszar położony bezpośrednio pod ogniwami fotowoltaicznymi będzie powierzchnią czynnie biologicznie za wyjątkiem powierzchni przeznaczonej pod stację transformatorową, która zajmie ok. 0,1% powierzchni terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji.
- 3.4. **szerokość elewacji frontowej** – ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy.
- 3.5. **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki)** – ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy,
- 3.6. **geometria dachu** - ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy,
- 3.7. **wysokość planowanych paneli fotowoltaicznych (całość konstrukcji)** - do 3,0m n.p.t.,
- 3.8. **stacja transformatorowa** – do 2 szt. powierzchnia zabudowy jednej stacji do 20 m², wysokość do 3,5 m n.p.t., dach płaski.
- 3.9. **ogrodzenie o wysokości** - do 2,2 m.

4. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu

- 4.1 Uwzględniając przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.) należy tak zaprojektować i wykonać inwestycję, która nie będzie miała negatywnego oddziaływania na środowisko, a w szczególności na wody podziemne, gleby i szatę roślinną.
- 4.2 Projektując urządzenia należy uwzględnić istniejące systemy melioracyjne, a także przy robotach ziemnych chronić warstwy ornopróchnicze gleb wg obowiązujących zasad prowadzenia wykopów ziemnych.
- 4.3 Roboty ziemne prowadzone w pobliżu drzew należy tak prowadzić, aby nie naruszyć systemów korzeniowych. Ogólnie obowiązuje maksymalna zasada ochrony zieleni.
- 4.4 Planowaną inwestycję należy projektować i budować zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej.
- 4.5 W przedsięwzięciu nie przewiduje się emisji zanieczyszczeń do środowiska.
- 4.6 Teren objęty wnioskiem znajduje się w zlewni jednolitej części wód powierzchniowych Ukleja od Dobrzenicy do ujścia oraz w zlewni jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) kod:GW60008. Planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na środowisko wodne i gruntowe.
- 4.7 Teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach powołanych form ochrony przyrody wymienionych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2020 r. poz. 55 ze zm), a także poza strefami ochronnymi ujęć wód i obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych.
- 4.8 Planowana inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust.1 pkt. 54 lit.b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) i zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 4.9 Inwestycja powinna być zaprojektowana i wykonać zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia z dnia 24.01.2020r. znak IK.6220.08.2019.AP, która stała się z dniem 29 maja 2020 r. decyzją ostateczną i prawomocną.

5. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 5.1. Wszystkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe podlegają ochronie prawnej.
- 5.2. Przy prowadzeniu robót budowlanych i ziemnych w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku należy niezwłocznie zawiadomić o tym Wójta Radowa Małego i Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć.

6. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 6.1. Obsługa komunikacyjna terenu – z drogi gminnej położonej w działce nr 28.
- 6.2. Zaopatrzenie w wodę – planowana inwestycja nie wymaga obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę. Jedynie do celów konserwacji modułów zapotrzebowanie na wodę za pomocą dostaw wody z zewnątrz.

- 6.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – planowana inwestycja nie wymaga obsługi w zakresie odprowadzania ścieków.
- 6.4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – poprzez rozsączenie i wchłonięcie do gruntu w granicach terenu objętego wnioskiem.
- 6.5. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych i budowlanych należy składować w miejscach do tego wyznaczonych, ogrodzonych i oznakowanych – na warunkach określonych w gminnym systemie gospodarki odpadami.
- 6.6. Zasilanie w energię elektryczną – 5- 10 kW, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci.
- 6.7. Przyłączenie planowanych paneli do istniejącej sieci elektroenergetycznej należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez gestora sieci oraz w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. nr 93 poz. 623).
- 6.8. Planowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym uzbrojeniem a w przypadku wystąpienia takiej kolizji sieci infrastruktury technicznej należy przebudować na warunkach określonych przez gestorów.
- 6.9. Planowaną inwestycję należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 7.1. Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333) inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, nie może spowodować pogarszania warunków użytkowania przyległych nieruchomości.
- 7.2. Obowiązuje zakaz prowadzenia działalności wykraczającej uciążliwością poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

8. Ochrona według przepisów odrębnych

- 8.1. Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz nie jest położony w granicach terenu górniczego.
- 8.2. Teren objęty wnioskiem działka nr 76 i 78 stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty orne oznaczone w ewidencji jako RIVa, RIVb i RV o łącznej powierzchni 6,1133 ha, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestor winien wystąpić do Starosty Łobeskiego o wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do decyzji.

10. Okres ważności decyzji

Decyzja jest ważna bezterminowo, o ile nie zostanie stwierdzone jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, z wyjątkiem przypadku gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 29.06.2020 r. inwestor Agro Bio Energy Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Bolesława Śmiałego 15/8, 70-351 Szczecin, wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej „Budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2MW lub farm fotowoltaicznych o łącznej mocy nieprzekraczającej 2 MW wraz z infrastrukturą techniczną realizowaną na terenie działki ewidencyjnej nr 76 i 78 obręb ewid. Mołdawin, gmina Radowo Małe.

Zakres rzeczowy inwestycji objętej wnioskiem dotyczy terenu, na którym brak jest planu miejscowego. Dla terenu nie istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zamiar inwestycyjny nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi. W takim przypadku, decyzje o warunkach zabudowy wydaje się w oparciu o art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja została wydana na wniosek zainteresowanego. Każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich – art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Warunki zabudowy spełniają wymagania zawarte we wniosku o wydanie decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę uprawnioną - mgr Rafała Tokarskiego zgodnie z art. 60 ust. 4 na podstawie art. 5 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art.61 ust.3 ww. ustawy, przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U z 2020 poz.261).

Zwolnienie z art.61 ust.3 ww. ustawy nie dotyczy przesłanek z art.61 ust.1 pkt 3-5 ww. ustawy cyt.;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia;

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; teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi; jest zgodna.

Planowana inwestycja zgodnie z § 3 ust.1 pkt. 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane. Dla planowanej inwestycji została wydana dnia 24 stycznia 2020 r. znak IK.6220.08.2019.AP decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję wydaje wójt po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, w związku z czym projekt decyzji należało uzgodnić ze Starostą Łobeskim. Starosta Łobeski postanowieniem znak: WOS.673.134.2020.KTO z dnia 05.10.2020 r. uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy.

Przed wydaniem decyzji powiadomiono strony o toczącym się postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami.

Stwierdza się, że warunki o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 3-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) zostały spełnione.

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Do ustaleń zawartych w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji, o ile nie zostały jednoznacznie określone, mają zastosowanie w szczególności następujące przepisy:

- 1) ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470, ze zm.);
- 2) ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 ze zm.);
- 3) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, ze zm.);
- 4) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, ze zm.);
- 5) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1219, ze zm.);
- 6) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.);
- 7) ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2021 r. poz. 610);
- 8) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
- 9) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588);
- 10) rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609);
- 11) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719, ze zm.);

- 12) rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie Pl. Batorego 4, za pośrednictwem Wójta Radowa Małego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Zgodnie z art. 127a Kodeks postępowania administracyjnego 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.

Załączniki:

Nr 1 – załącznik graficzny na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000;

Nr 2 – analiza w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu
oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego
i prawnego terenu

WÓJT

Mariusz Sira

Otrzymują:

1. Agro Bio Energy Sp. z o.o.
ul. Bolesława Śmiałego 15/8, 70-351 Szczecin;
2. Strony postępowania administracyjnego ustalone zgodnie z art. 28 Kpa;
3. Aa.

