



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/>

Nr sprawy IB.6730.21.2021.AO

Radowo Małe, dnia 24.09.2021r.

DECYZJA Nr 28/2021 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 z zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11.05.2021 r. (wpl.14.05.2021 r.) inwestora AJM-ECO Sp. z o.o. Sp. komandytowa, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1,0MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 74 -PV1, Radowo Małe,

ustalam

na rzecz AJM-ECO Sp. z o.o. Sp. komandytowa ul. Astronomów 9, 80-299 Gdańsk, następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na „Budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 74 – PV1, obręb Radowo Małe, gmina Radowo Małe”.

1. Rodzaj inwestycji

Instalacja z odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 r. poz. 610) o których mowa w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609; zm.: Dz.U. z 2021 r. poz.1169).
- 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; zm.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1608 i poz. 2351).
- 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- stoły montażowe (konstrukcja nośna wbijana w grunt) z panelami fotowoltaicznymi - maksymalna wysokość do 4,0m,
- 3.2. inwertery podczepiane do elementów konstrukcji nośnej stołów fotowoltaicznych w obrysie rzutu stołów,
- 3.3. połączenia kablowe nn DC (prądu stałego) w relacji panele-inwertery, ułożone na konstrukcji stołów i częściowo w gruncie,

- 3.4. linie kablowe nn AC (prądu zmiennego) w relacji inwertery- stacja abonencka ułożone w gruncie,
 - 3.5. abonencka stacja transformatorowa – dwu lub trzyczęściowy prefabrykat betonowy o wymiarach 5,0x3,0m, o wysokość do 3m, dach płaski,
 - 3.6. przyłącze energetyczne,
 - 3.7. ogrodzenie z bramą wjazdową i dojazdem- należy zapewnić minimum 20cm wolnej przestrzeni od poziomu gruntu.
 - 3.8. **obowiązującą linię zabudowy** – obowiązującą linię należy traktować jako nieprzekraczalną zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. **powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – powierzchnia objęta przedsięwzięciem do 2,0 ha, powierzchnia rzutu stołów z panelami na powierzchnię do - 6000m² obszar położony bezpośrednio pod ogniwami fotowoltaicznymi będzie powierzchnią czynnie biologicznie za wyjątkiem powierzchni przeznaczonej pod stację transformatorową która zajmą ok. 0,075% powierzchni objętej przedsięwzięciem,
5. **szerokość elewacji frontowej** – ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy,
6. **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki)** – ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy,
7. **geometria dachu** - ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy.
8. **Ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu**
- 8.1 Uwzględniając przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, z późn. 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.
 - 8.2 Teren inwestycji usytuowany jest poza obszarami chronionymi w tym poza obszarami Natura 2000 zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020, poz.55 z późn. zm).
 - 8.3 Projektując urządzenia należy uwzględnić istniejące systemy melioracyjne, a także przy robotach ziemnych chronić warstwy ornopróchnicze gleb wg obowiązujących zasad prowadzenia wykopów ziemnych.
 - 8.4 Roboty ziemne prowadzone w pobliżu drzew należy tak prowadzić, aby nie naruszyć systemów korzeniowych. Ogólnie obowiązuje maksymalna zasada ochrony zieleni.
 - 8.5 Planowaną inwestycję należy projektować i budować zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej.
 - 8.6 W przedsięwzięciu nie przewiduje się emisji zanieczyszczeń do środowiska.
 - 8.7 Planowana inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 54b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 września 2019 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.
 - 8.8 Inwestycja powinna być zaprojektowana i wykona zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia z dnia 10.03.2021 r. znak IK.6220.03.2020.ELD.
9. **Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
- 9.1. Teren inwestycji nie jest zlokalizowany w obszarze ochrony zabytków i nie jest objęty ochroną konserwatorską w związku z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710z późn. zm.).
 - 9.2. Wszystkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe podlegają ochronie prawnej.
 - 9.3. 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.

10. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 10.1. Obsługa komunikacyjna terenu – z drogi wojewódzkiej nr 147 położonej w działce nr 191/5.
- 10.2. 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.
- 10.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – planowana inwestycja nie wymaga obsługi w zakresie odprowadzania ścieków.
- 10.4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych- odprowadzane do gruntu w granicach terenu objętego wnioskiem. Czynności związane z myciem paneli należy prowadzić samą wodą bez użycia środków chemicznych.
- 10.5. 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.
- 10.6. Zasilanie w energię elektryczną –zapotrzebowanie zostanie określone w umowie przyłączeniowej z operatorem sieci energetycznej.
- 10.7. 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).
- 10.8. Planowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym uzbrojeniem a w przypadku wystąpienia takiej kolizji sieci infrastruktury technicznej należy przebudować na warunkach określonych przez gestorów.
- 10.9. Planowaną inwestycję należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie.

11. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 11.1. Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2020. poz. 1333 ze zm.) inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, nie może spowodować pogarszania warunków użytkowania przyległych nieruchomości.
- 11.2. Obowiązuje zakaz prowadzenia działalności wykraczającej uciążliwością poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

12. Ochrona według przepisów odrębnych

- 12.1. Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz nie jest położony w granicach terenu górniczego.
- 12.2 Teren objęty przedsięwzięciem stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty orne oznaczone w ewidencji jako RIVa 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 ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do decyzji.

10. Okres ważności decyzji

Decyzja jest ważna bezterminowo, o ile nie zostanie stwierdzone jej wygaśnięcia, 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 11.05.2021 r. (wpł. 14.05.2021 r.) inwestor AJM-ECO Sp. z o.o. Sp. komandytowa, ul. Astronomów 9, 80-299 Gdańsk, wystąpił do Wójta Radowo Małego o wszczęcie postępowania dotyczącego ustalenia warunków zabudowy, dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1,0MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 74 -PV1 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 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.

W związku z powyższym zgodnie z art. 61 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego Wójt Gminy Radowo Małe dnia 02.06.2021 r. pismem znak: I B 6730.21.2021.AO wszczął postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla w/w przedsięwzięcia.

Po zawiadomieniu o wszczęciu do tutejszego Urzędu w dniu 16.06.2021 r. wpłynęło pismo Pana Henryka Wesołowskiego który jest stroną postępowania, w którym poinformował, iż nie zgadza się na powstanie w/w inwestycji na terenie działki nr 74. Sprzeciw poparł następującymi argumentami:

- 1) powstanie inwestycji spowoduje spadek wartości działki,
- 2) urządzenia wysokonapięciowe wchodzące w skład farmy fotowoltaicznej są źródłem powstania pola elektromagnetycznego, które negatywnie wpłynie na środowisko zarówno na terenie farmy jak i działkach sąsiednich.

Po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Pana Henryka Wesołowskiego stwierdzono co następuje:

Ad. 1 Określenia wartości nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. W związku z czym nie możemy w chwili obecnej stwierdzić, iż działka straci na wartości.

Ad. 2 Od 1 sierpnia 2013 r. zgodnie z nowym brzmieniem §3 ust. 1 pkt 52 – nadanym przez Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2013 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2013 poz. 817) – przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jest „zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy;
- b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a – przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia. Konsekwencją wejścia w życie powyższych zmian w prawie jest jednoznaczne ustanowienie obowiązku uzyskania dla przedsięwzięć decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, która może zostać poprzedzona koniecznością przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z czym wnioskodawca przed wystąpieniem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wystąpił o wydanie decyzji środowiskowej i otrzymał decyzję znak IK.6220.03.2020.ELD z dnia 10.03.2021r. orzekająca o braku potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

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. 1 ww. ustawy, 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.

Przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie zespołu paneli fotowoltaicznych na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwolniona jest z warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do 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 2021 r. poz. 610), ponieważ zalicza się do odnawialnych źródeł energii.

W odniesieniu do pozostałych przesłanek:

- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia,
- 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 planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - jest zgodna.

W związku z powyższym stwierdza się, że warunki o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-5 zostały spełnione.

W zakresie wymaganym na planowaną inwestycję została wydana przez Wójta Gminy Radowo Małe decyzja znak IK.6220.03.2020.ELD z dnia 10.03.2021r. orzekająca o braku potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „Budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2,0 MW składającej się z dwóch instalacji do 1MW każda wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną realizowanego na działce ewidencyjnej nr 74, obręb Radowo Małe, gmina Radowo Małe.

Planowana inwestycja nie wpłynie znacząco niekorzystnie na stan środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję wydaje burmistrz po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, w związku z czym tym, decyzja została wydana po uzgodnieniu z:

- *Starostą Łobeskim, Starostwo Powiatowe ul. Konopnickiej 41, 73-150 Łobez – postanowienie z dn. 20.07.2021 r. znak: WOŚ.673.123.2021.JR*
- *Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich, ul. Szczecińska 31, 75-122 Koszalin – milczące uzgodnienie po upływie 30 dni.*

Przed wydaniem decyzji powiadomiono strony o toczącym się postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami – zawiadomienie z dnia 13.08.2021 r. znak: IB.6730.21.2021.AO.

P o u c z e n i e

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 2021 r., poz. 1376 z 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 2021 r. poz. 1326);
- 5) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 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) rozporządzenie 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 ze zm.);
- 8) rozporządzenie 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);
- 9) rozporządzenie Ministra rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609 ze zm.);
- 10) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010r., Nr 109, poz. 719 ze zm.);
- 11) rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020r. poz. 1609 ze zm.)

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

Otrzymują:

1. AJM-ECO Sp. z o.o. Sp. komandytowa,
ul. Astronomów 9, 80-299 Gdańsk;

(2.) Strony postępowania administracyjnego ustalone zgodnie z art. 28 Kpa;

3. Aa.

WÓJT
Mariusz Sira



ANALIZA

Warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z zm.)

1. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM

- 1) Wnioskodawca: AJM-ECO Sp. z o.o. Sp. komandytowa, ul. Astronomów 9, 80-299 Gdańsk.
- 2) Przedmiot wniosku: Budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
- 3) Lokalizacja: działka nr 74 – PV1, obręb Radowo Małe, gmina Radowo Małe.

2. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

- 1) Własność: własność prywatna.
- 2) Stan istniejący: teren objęty wnioskiem położony jest w miejscowości Radowo Małe w północno zachodniej jej części przy drodze wojewódzkiej w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Teren działki nr 74 stanowią grunty sklasyfikowane jako grunty orne oznaczone w ewidencji jako RIVa, RIVb, RV, N.

3. ANALIZA WARUNKÓW ORAZ ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- 1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego –
 - a) forma zabudowy- stoły montażowe (konstrukcja nośna wbijana w grunt) z panelami fotowoltaicznymi - maksymalna wysokość do 4,0m,
 - b) inwertery podłączone do elementów konstrukcji nośnej stołów fotowoltaicznych w obrysie rzutu stołów,
 - c) połączenia kablowe nn DC (prądu stałego) w relacji panele-inwertery, ułożone na konstrukcji stołów i częściowo w gruncie,
 - d) linie kablowe nn AC (prądu zmiennego) w relacji inwertery- stacja abonencka ułożone w gruncie,
 - e) abonencka stacja transformatorowa – dwu lub trzyczęściowy prefabrykat betonowy o wymiarach 5,0x3,0m, o wysokość do 3m, dach płaski,
 - f) przyłącze energetyczne,
 - g) ogrodzenie z bramą wjazdową i dojazdem- należy zapewnić minimum 20cm wolnej przestrzeni od poziomu gruntu.
 - h) **obowiązującą linię zabudowy** – obowiązującą linię należy traktować jako nieprzekraczalną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) **powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – powierzchnia objęta przedsięwzięciem do 2,0 ha, powierzchnia rzutu stołów z panelami na powierzchnię do - 6000m² obszar położony bezpośrednio pod ogniwami fotowoltaicznymi będzie powierzchnią czynnie biologicznie za wyjątkiem powierzchni przeznaczonej pod stację transformatorową która zajmą ok. 0,075% powierzchni objętej przedsięwzięciem,
 - j) **szerokość elewacji frontowej** – ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy,
 - k) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki)** – ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy,

- l) **geometria dachu** - ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy.
 - 2) Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:
 - a) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, z późn. zm.)- projektowane zmierzenie nie może mieć negatywnego oddziaływania na środowisko, a w szczególności na: wody podziemne, gleby i szatę roślinną,
 - b) planowana inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 54b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 września 2019 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. Inwestycja powinna być zaprojektowana i wykonana zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia z dnia 10.03.2021 r. znak IK.6220.03.2020.ELD.
 - c) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, z późn. zm.) – teren przeznaczony pod inwestycję nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
 - d) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020, poz.55 z późn. zm) – obszar inwestycji usytuowany jest poza obszarami chronionymi w tym poza obszarami Natura 2000,
 - e) ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2020, poz.310 z późn. zm.) – teren inwestycji nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi,
 - f) ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 z późn. zm.) - teren inwestycji nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.
 - 3) Ochrona dziedzictwa i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282)- teren inwestycji nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej i nie podlega ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy.
 - 4) Obsługa w zakresie infrastruktury i technicznej i komunikacji - przedmiotowa inwestycja nie zmienia obsługi w zakresie komunikacji w obrębie drogi wojewódzkiej nr 147 położonej w działce nr 191/5.
 - 5) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
 - a) pozbawienie dostępu do drogi publicznej – sąsiednie działki nie zostaną pozbawione dostępu do drogi publicznej,
 - b) pozbawienie możliwości korzystania z wody, dostępu do kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności – inwestycja nie spowoduje pozbawienia terenów sąsiednich możliwości korzystania z infrastruktury technicznej,
 - c) pozbawienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – projektowana inwestycja nie spowoduje ograniczeń w tym zakresie dla terenów sąsiednich,
 - d) uciążliwości powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – zamierzenie nie spowoduje ograniczeń dla terenów sąsiednich.
 - 6) Inne
- Ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U z 2021 poz. 610) – zamierzenie zgodnie z art. art. 2 pkt 13 jest instalacją odnawialnego źródła energii o których mowa w art. 61 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

*Analizę sporządził:
mgr Rafał Tokarski*