



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/>

Radowo Małe, dnia 14.04.2023 r.

Nasz znak: IB.6730.31.2022.AO

DECYZJA Nr 20/2023 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 2022 r. poz. 503 z zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000z zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16.12.2022 r. firmy LP ENERGY Sp. z o.o. ul. Dzikiej Róży 8, 70-886 Szczecin, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie i eksploatacji farmy fotowoltaicznej „SIEDLICE” o mocy do 23MW wraz z wszelką infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki o nr ewidencyjnym 10/14 obręb 0024 Siedlice, gmina Radowo Małe,

u s t a l a m

na rzecz LP ENERGY Sp. z o.o. ul. Dzikiej Róży 8, 70-886 Szczecin, warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej „SIEDLICE” o mocy do 23MW wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą na terenie działki o nr ewidencyjnym 10/14 obręb 0024 Siedlice, gmina Radowo Małe.

1. Rodzaj inwestycji

Instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm.), 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 2022 r. poz. 1679).
- 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 2022 r. poz. 1225).
- 2.3. Do działki budowlanej należy zapewnić dojazd i dojście 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. z 2003 r. Nr 164, poz.1588) ustala się:

- 3.1. **forma zabudowy** – moduły fotowoltaiczne ma konstrukcjach nośnych wraz z konstrukcjami wsporczymi, przekształtniki DC/AC (inwertery, falowniki) przypinane do konstrukcji wsporczych lub zlokalizowane w centralnej stacji,
- 3.2. **stacja transformatorowa**- prefabrykowany budynek do 23 szt. o parametrach:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych – $2^{\circ} \div 15^{\circ}$,
 - b) wysokość głównej kalenicy dachu – $2,6 \div 4,0$, m n.p.t.,
 - c) układ połaci dachowych – dach płaski,
- 3.3. **Magazyny energii** - kontenerowe do 23 szt.
- 3.4. **linia zabudowy** – nieprzekraczalna w odległości 20,0m od granicy z działką drogową o nr ewidencyjnym 12/2. Obowiązuje zachowanie odległości od pozostałych działek innych sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazuje się zachowanie odległości min. 4,0 m od granicy tych działek,
- 3.5. **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – powierzchnia zabudowy do 22,1600 ha, terenu działki nr 10/14 obszar położony bezpośrednio pod ogniwami fotowoltaicznymi będzie powierzchnią czynnie biologicznie, poza powierzchnią przeznaczoną pod stacje transformatorowe, magazyny energii i powierzchnię pod plac manewrowy.
- 3.6. **szerokość elewacji frontowej** – ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy,
- 3.7. **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki)** – ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy,
- 3.8. **geometria dachu** - ze względu na charakter planowanej inwestycji odstępuje się od wyznaczenia ww. parametru - nie dotyczy,
- 3.9. **infrastruktura towarzysząca**- zjazd z drogi publicznej, wewnętrzne drogi dojazdowe, plac manewrowo-postojowy, system monitoringu, ogrodzenie,
- 3.10. **infrastruktura techniczna**- przyłącze energii elektrycznej, wewnętrzna linia kablowa niskiego napięcia (nN) łączące elektrownie ze stacją transformatorową, kable elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) słupy linii elektroenergetycznych, kable światłowodowe.

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 2022 r. poz. 2556 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.
- 4.2 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 2022, poz. 916 z zm.).
- 4.3 Projektując urządzenia należy uwzględnić istniejące systemy melioracyjne, a także przy robotach ziemnych chronić warstwy ornopróchnicze gleb wg obowiązujących zasad prowadzenia wykopów ziemnych.
- 4.4 Roboty ziemne prowadzone w pobliżu drzew należy tak prowadzić, aby nie naruszyć systemów korzeniowych. Ogólnie obowiązuje maksymalna zasada ochrony zieleni.
- 4.5 Planowaną inwestycję należy projektować i budować zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej.
- 4.6 W przedsięwzięciu nie przewiduje się emisji zanieczyszczeń do środowiska.
- 4.7 W rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) zgodnie z §3.ust. 1pkt.54 lit. b, planowane zainwestowanie systemami fotowoltaicznymi jest większe niż 1,0 ha w związku z tym inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 4.8 Inwestycja powinna być zaprojektowana i wykonać zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia z dnia 22.11.2022r. znak IK.6220.09.2022.ELD

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie objętym wnioskiem działka nr 10/14 zlokalizowana jest strefa W-III ograniczonej ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego i podlega ochronie prawnej w myśl przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz.840).

6. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 6.1. Obsługa komunikacyjna – z drogi wojewódzkiej położonej w działce nr 12/2.
- 6.2. W przypadku projektowania nowego zjazdu z drogi wojewódzkiej zlokalizowanej w działce nr 12/2, inwestor winien opracować projekt budowlany zjazdu i uzgodnić go z zarządcą drogi- Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie.
- 6.3. Zaopatrzenie w wodę – planowana inwestycja nie wymaga obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę. Do celów konserwacji modułów zapotrzebowanie na wodę za pomocą dostaw wody z zewnątrz.
- 6.4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – planowana inwestycja nie wymaga obsługi w zakresie odprowadzania ścieków.
- 6.5. 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.
- 6.6. 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.
- 6.7. Zapotrzebowanie na energię elektryczną – z własnej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych oraz na warunkach wydanych przez zarządcę sieci.
- 6.8. 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 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93 poz. 623, z późn. zm.).
- 6.9. Planowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym uzbrojeniem, a w przypadku wystąpienia takiej kolizji sieci infrastruktury technicznej należy przebudować na warunkach określonych przez gestorów.
- 6.10. 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 ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z zm.) 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 działki o nr ewidencyjnym 10/14 nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz nie jest położony w granicach terenu górniczego.
- 8.2. Teren działki o nr 10/14 stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty orne o klasie bonitacyjnej RIIB (3,0014ha) i RIVa (22,2741) o łącznej powierzchni 25,2755ha.
Inwestor we wniosku wskazał dokładne granice terenu dla realizacji planowanej inwestycji zawierającej się wyłącznie na gruncie oznaczonym w ewidencji symbolem RIVa na działce nr 10/14, obręb Siedlice. Ustalenie warunków zabudowy dla tej części działki, nie przeszkód, aby grunt chroniony (RIIB) nadal użytkować rolniczo. Część działki klasy RIIB wraz z gruntami sąsiednimi będzie stanowił obszar o funkcji rolniczej. Dopuszczenie realizacji planowanej inwestycji nie zmieni przeznaczenia gruntu objętego ochroną. Na obszarze wskazanym przez inwestora nie występują klasy gruntów prawnie chronionych. W przypadku realizacji inwestycji, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej, przekształcany teren obejmuje tylko grunty klas RIVa, gdzie przeprowadzone zostaną wszystkie prace ziemne oraz posadowione

zostaną wymagane urządzenia i elementy infrastruktury technicznej. W związku z czym nie będzie miało to wpływu na rolnicze wykorzystywanie użytku klasy RIIIB objętego ochroną.

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 16.12.2022 r. firma LP ENERGY Sp. z o.o. ul. Dzikiej Róży 8, 70-886 Szczecin, wystąpiła do Wójta Radowa Małego o wszczęcie postępowania dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie i eksploatacji farmy fotowoltaicznej „SIEDLICE” o mocy do 23MW wraz z wszelką infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki o nr ewidencyjnym 10/14 obręb 0024 Siedlice, gmina Radowo Małe.

Pismem z dnia 09.01.2023 r. na podstawie art. 61 § 1 i § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. — Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022r. poz.2000 z zm.), powiadomiono Strony o wszczęciu postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie, a także składania wniosków i zastrzeżeń, a także pismem z dnia 09.01.2023 r. na podstawie art. 53 oraz art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 49 oraz art. 61 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. — Kodeks postępowania administracyjnego obwieszczone o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Pan Roman Soroczyński, Pan Sylwester Warsz oraz Pan Wiesław Pawluk pismem z dnia 16.01.2023r. wnieśli sprzeciw dot. budowy Farmy fotowoltaicznej w Siedlicach na działce nr 10/14. Swój sprzeciw uzasadniali ty iż (pisownia oryginalna).... *jest to ziemia klasy IV typowo do użytkowania rolnego, a nie do powstania Farmy Fotowoltaicznej. Są ziemi klasy V i VI i tam należy je umieszczać. Mieszkańców na świecie przybywa a ziemi rolnej ubywa i dlatego należy chronić ziemię na której można siać zboża i płody typowo rolne. Nie jesteśmy przeciwni powstaniu Farm ale tam na terenach i nieużytkach gdzie ziemia nie nadaje się pod zasieny zbóż.*

W odniesieniu do wniesionego sprzeciwu Wójt Radowa Małego zważył co następuje: w myśl art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym — każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, 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. Jednym ze składników prawa własności nieruchomości jest prawo właściciela do jej zagospodarowania zabudowy zgodnie z jego wolą. Odmowa wydania właścicielowi warunków zabudowy jest naruszeniem prawa własności (art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 3 Konstytucji RP). Decyzja ustalająca warunki zabudowy w trybie przewidzianym art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest decyzją uznaniową, zaś organ jest zobligowany do wydania decyzji jeśli wszystkie niezbędne formalnie przesłanki zostały spełnione. Innymi słowy istotą decyzji związanej jest to, że organ administracji publicznej musi wydać rozstrzygnięcie przewidziane wprost przepisami prawa jeżeli spełnione są przesłanki w nich określone. Por. Wyrok WSA w Poznaniu z 7.07.2021 r., IV SA/Po 267/21: „*Decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową. Organ właściwy do jej wydania jest zobowiązany do pozytywnego rozstrzygnięcia, jeśli projektowana inwestycja czyni zadość wszystkim wynikającym z prawa warunkom, a obowiązek odmowy ma tylko wówczas, gdy inwestycja ta nie spełnia choćby jednej ustawowej przesłanki z art. 61 ust. 1 u.p.z.p.* Innymi słowy, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego

spełnienia określonych w u.p.z.p. warunków. Oznacza to, że brak spełnienia chociażby jednego z warunków o których stanowi art. 61 ust. 1 u.p.z.p. jest podstawą do odmowy ustalenia warunków zabudowy."

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.

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 warunków określonych w punktach 1-6. W art. 61 ust. 1 pkt 1 sformułowano wymóg polegający na tym, że 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. Wymóg ten określany jako przesłanka "dobrego sąsiedztwa" nie obowiązuje jednak w odniesieniu do obiektów wymienionych w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W myśl tego przepisu, 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. W myśl art. 2 pkt 13 lit. a ustawy o odnawialnych źródłach energii, instalacją odnawialnego źródła energii jest instalacja stanowiąca wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii. Według art. 2 pkt 22 ww. ustawy odnawialne źródło energii to odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energie promieniowania słonecznego, energię geotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergie, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów. Wnioskowana inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 23MW wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą na terenie działki o nr ewidencyjnym nr 10/14 obręb 0024 Siedlice sprowadza się więc do budowy infrastruktury umożliwiającej produkcję energii z odnawialnych źródeł energii, tj. energii słonecznej, a więc stanowi realizację urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnego źródła energii w postaci energii słonecznej, a więc odnawialnego, niekopalnego źródła energii obejmującego energię promieniowania słonecznego.

Stosownie do stanowiska Naczelnego Sądu Administracyjnego (por. wyr. II OSK 667/21 z dnia 11 stycznia 2022 r.) w zakresie kwalifikacji planowanego przedsięwzięcia jako instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13, należy stwierdzić że planowana inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 23MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą kwalifikuje się jako instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 w zw. z art. 2 pkt 22 ustawy o odnawialnych źródłach energii. Natomiast, stosownie do stanowiska Naczelnego Sądu Administracyjnego (por. wyr. II OSK 1276/21 z dnia 29 czerwca 2022 r.) w zakresie wykładni art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjmuje się, że brak jest konieczności weryfikacji czy zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi z przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (por. też wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie II SA/Sz 1181/21 z dnia 20 stycznia 2022 r.), a także

przywoływanym w decyzji z dnia 01 lutego 2023 r. znak: SKO/Ma/420/4133/2022 Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 14 grudnia 2022 r. znak: IISA/Po 615/2022.

W odniesieniu do pozostałych przesłanek:

- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - istniejące lub projektowane 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 - zakres planowanej inwestycji obejmie jedynie grunty orne o klasie bonitacyjnej RIVa, grunty orne o klasie bonitacyjnej RIIBb zostaną wyłączone spod realizacji inwestycji,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - jest zgodna,
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - 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 2022 r. poz. 273 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W związku z powyższym stwierdza się, że warunki o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 zostały spełnione.

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 tym projekt decyzji został uzgodniony z:

- **Starostą Łobeskim, Starostwo Powiatowe ul. Konopnickiej 41, 73-150 Łobez.**
- **Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie,**
- **Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwator Zabytków w Szczecinie,**
- **Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie**

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

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 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.);
- 2) ustawy z dnia 20 lipca 2021 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.);
- 3) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.);
- 4) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409);
- 5) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.);
- 6) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840);
- 7) rozporządzenie 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);

- 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 2022 r. poz. 1679).
- 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 2010 r. Nr 109, poz. 719z późn. zm.);
- 11) 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 Radowo Małego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu 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 z wynikami dot. warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Wójt Gminy Radowo Małe

Otrzymują:

1. LP ENERGY Sp. z o.o.
ul. Dzikiej Róży 8,
70-886 Szczecin,
2. Strona postępowania wg rozdzielnika;
3. Aa.