



Wójt Gminy Radowo Małe

Radowo Małe 21, 72 - 314 Radowo Małe

tel. 91 39 72 222, fax. 91 39 72159,

e-mail: ug@radowomale.pl, <http://www.radowomale.pl/>

ePUAP: /radowomale/skrytkaESP

Nr sprawy IB.6730.46.2024.AO

Radowo Małe, dnia 05.03.2025 r.

DECYZJA Nr 10/2025 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 2024 r. poz. 1130) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.09.2024 r. Pani Karoliny Bogacz – „AGRO SŁOWENKOWO Sp. z o.o. ul. Parkowa 1, 78-314 Słownkowo, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie myjni samochodowej na terenie części działki nr 150/20 obręb 0022 Borkowo Wielkie, Gmina Radowo Małe,

ustalam

na rzecz AGRO SŁOWENKOWO Sp. z o.o. ul. Parkowa 1, 78-314 Słownkowo, następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie myjni samochodowej na terenie części działki nr 150/20 obręb 0022 Borkowo Wielkie, gmina Radowo Małe.

1. Rodzaj inwestycji

Myjnia samochodowa.

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).
- 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 oraz do budynku i urządzeń z nim związanych 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.
- 2.5. Należy spełnić wymogi bezpieczeństwa pożarowego w zakresie, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 2.6. Należy uwzględnić geotechniczne warunki posadawiania projektowanych budynków.

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

Zgodnie z rozporządzenie 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. z 2024r. poz. 1116) ustala się:

- 3.1. **linię zabudowy** – nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 11,0m od granicy z działką drogową nr 125. Należy zachować odległości od działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3.2. **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy**- 0,1,
- 3.3. **minimalna nadziemna intensywność zabudowy**- 0,009
- 3.4. **udział powierzchni zabudowy** – do 11,6%,
- 3.5. **szerokość elewacji frontowej**- 10,0÷15,0m,
- 3.5 **wysokość zabudowy**- do 10,0 m n.p.t,
- 3.6. **geometria dachu**:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych– $5^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - b) układ połaci dachowych jednospadowy, dwuspadowy,
 - c) kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły w stosunku do frontu działki,
- 3.7. **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej**- 50%,
- 3.8. **minimalną liczbę miejsc do parkowania**- bez zmian.

4. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu

- 4.1. 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 2024, poz. 1478). Niezależnie od powyższego ze względu na charakter planowanej inwestycji należy zachować warunki dotyczące działań ochronnych i minimalizujących oddziaływanie na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia.
- 4.2. W trakcie prac projektowych oraz realizacji inwestycji inwestor jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę powietrza atmosferycznego, gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 4.3. Właściciel gruntu (inwestor) nie może zmieniać stanu wody na gruncie a zwłaszcza kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.
- 4.4. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza teren, na którym realizowana będzie inwestycja a do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny
- 4.5. Dla zachowania właściwego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych, w przypadku natrafienia na takowe należy zachować ich drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody.
- 4.6. Obiekty budowlane wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi należy zaprojektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno - budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, odpowiednich warunków użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem obiektu; urządzenia instalacji powinny być zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych i uszkodzeniami mechanicznymi.

5. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie zamierzenia inwestycyjnego znajduje się stajnia w zespole folwarcznym obora, magazyn ujęta w gminnej ewidencji zabytków i podlega ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292).

6. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 6.1. Obsługa komunikacyjna terenu – poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej położonej w działce nr 125.
- 6.2. Zaopatrzenie w wodę – z ujęcia wody znajdującego się na działce sąsiedniej nr 150/18.
- 6.3. Odprowadzenie ścieków – poprzez projektowany separator substancji ropopochodnych do projektowanych podziemnych zbiorników bezodpływowych płaskich. W zależności od rozwiązań projektowych inwestycja może wymagać pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z ustawą Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017r (Dz.U. z 2024 poz. 1087 z zm.).
- 6.4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własny teren nieutwardzony. Zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
- 6.5. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów stałych – na warunkach określonych w gminnym systemie gospodarki odpadami.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 7.1. Zamierzenie inwestycyjne nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania terenów sąsiednich, a w szczególności:
 - 7.1.1. dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - 7.1.2. ograniczenia z korzystania układu komunikacyjnego.
- 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 stanowiący część działki nr 150/20 nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest położony w granicach terenu górniczego.
- 8.2. Teren stanowiący część działki nr 150/20 stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty orne, o symbolu RIVa, o powierzchni 7,3710 ha i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:500, 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.

11. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

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 zawiera załącznik nr 2 do decyzji (art. 53 ust. 3 i art. 64 ust. 1).

U Z A S A D N I E N I E

Wnioskiem z dnia 19.09.2024r. Pani Karoliny Bogacz – „AGRO SŁOWENKOWO Sp. z o.o. ul. Parkowa 1, 78-314 Słownkowo, wystąpiła do Wójta Radowa Małego o wszczęcie postępowania dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla terenu części działki nr 150/20 obręb 0022 Borkowo Wielkie, gmina Radowo Małe, dla inwestycji polegającej na budowie myjni samochodowej.

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.

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.

Projektowane przedsięwzięcie spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- 1) zamierzenie inwestycyjne polega na budowie myjni samochodowej na potrzeby prowadzonej działalności w postaci skupu płodów rolnych. Na terenie części działki znajduje się zabudowa w postaci budynku administracyjno- socjalnego, budynków gospodarczych, wiaty kosza rozładunkowego, zespołu suszarni zbóż, wagi najazdowej, zbiornika instalacji gazu, stacji paliw, place i drogi manewrowe, a w sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudowa gospodarczą. Planowana inwestycja w postaci budowy myjni samochodowej stanowić będzie uzupełnienie zastanej na danym obszarze analizowanym- funkcji mieszkaniowej.
- 2) teren stanowiący część działki nr 150/20 ma dostęp do drogi publicznej – bezpośredni do drogi powiatowej położonej w działce nr 125 poprzez istniejący zjazd;
- 3) teren posiada możliwość uzbrojenia w zakresie infrastruktury technicznej wystarczającej dla zamierzenia budowlanego – teren stanowiący część działki nr 150/20 posiada uzbrojenie w zakresie infrastruktury technicznej;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne- teren stanowiący część działki nr 150/20 stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty orne, o symbolu RIVa, o powierzchni 7,3710 ha i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi- jest zgodna;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2024 r. poz. 555 z zm.), 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.

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 został uzgodniony ze:

- **Starostą Łobeskim, Starostwo Powiatowe ul. Konopnickiej 41, 73-150 Łobez – postanowieniem znak: WOŚ.673.8.2025.AW z dnia 30.01.2025 r.,**
 - **Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** - niezajęcia stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie
 - uzgodnienie uważa się za dokonane,
- **Zarządem Dróg Powiatowych w Łobzie ul. Niepodległości 35, 73-150 Łobez – postanowieniem znak: BD.4341RM.01.2025 z dnia 05.02.2025 r..**

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

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

Warunki zabudowy zostały ustalone na podstawie m.in. analizy urbanistycznej (przeprowadzonej w granicach obszaru analizowanego wyznaczonego wokół działki budowlanej) - analiza stanowi załącznik do decyzji.

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 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752);
- 2) ustawy z dnia 20 lipca 2021 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087);
- 3) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725);
- 4) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- 5) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54);
- 6) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 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 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. z 2024r. poz. 1116);
- 9) rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1609).
- 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. Nr 109, poz. 719);
- 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 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 stronę postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

Nr 1 – załącznik graficzny na mapie zasadniczej w skali 1:500,

Nr 2 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

***Wójt Gminy Radowo Małe
Mariusz Sira***

Otrzymują:

1. AGRO SŁOWENKOWO” Sp. z o.o.,
2. Strony postępowania wg rozdzielnika;
3. Aa.

