



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.6730.39.2024.AO

Radowo Małe, dnia 05.03.2025 r.

DECYZJA Nr 11/2025 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 13.08.2024r. PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działki o nr ewidencyjnym 87/2 obręb Rekowo, gmina Radowo Małe,

ustalam

na rzecz PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o. warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działki o nr ewidencyjnym 87/2 obręb Rekowo, 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 2024 r. poz. 1361), 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 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

- 3.1.**forma zabudowy** - panele fotowoltaiczne w ilości do 90.000 szt.
zamontowane do stojaków -konstrukcji wsporczej-posadowionych bezpośrednio na/bądź w gruncie wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- 3.2.**linia zabudowy** – nie wyznacza się. Obowiązuje zachowanie odległości od pozostałych działek innych sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.
Wskazuje się min. 4,0m od granicy tych działek.
- 3.3.**wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – powierzchnia zabudowy 29,5÷70% terenu stanowiącego część działki nr 87/2 (180600m²); powierzchnia czynnie biologicznie minimum 30%.
Szczegółowa lokalizacja na etapie uzyskania pozwolenia na budowę z oznaczeniem graficznym inwestycji oraz parametrami zajętej powierzchni zabudowy,
- 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 4,0m n.p.t.
- 3.8.**stacja transformatorowa** – do 36 szt., obiekt kontenerowy, powierzchnia zabudowy 6,0÷36,0m², wysokość do 4,0m n.p.t. dach płaski lub dwuspadowy o kacie nachylenia do 12° (każdy).
- 3.9.**Miejsca parkingowe** – 1÷6 miejsca.
- 3.10 **Infrastruktura towarzysząca**- naziemna i podziemna infrastruktura związana z konstrukcją nośną paneli fotowoltaicznych, sieć energetyczna kablowa podziemna niskiego napięcia oraz przyłącze elektroenergetyczne średniego napięcia, inwertery/falowniki, system monitoringu, instalacja odgromowa, kabel telekomunikacyjny.

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 2024 r. poz. 54) 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 znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 specjalny obszar ochrony ptaków „Ostoja Ińska” kod PLB320008. Planowana inwestycja winna być realizowana zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz.1478 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 świetle §3 ust. 1 pkt.54a lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) planowana inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i tym samym nie wymaga przeprowadzenia postępowania

- w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- 4.8 Inwestycja powinna być zaprojektowana i wykonana zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia z dnia 12.06.2024r. znak IK.6220.2.2024.ELD.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Teren zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty wymaganiami w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 6.1. Obsługa komunikacyjna terenu – z drogi gminnej położonej w działce o nr ewidencyjnym 88.
- 6.2. 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.
- 6.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – planowana inwestycja nie wymaga obsługi w zakresie odprowadzania ścieków.
- 6.4. 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.
- 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. Zapotrzebowanie na energię elektryczną – agregat prądotwórczy.
- 6.7. Przyłączenie planowanej farmy fotowoltaicznej 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 Klimatu i Środowiska z dnia 22 marca 2023 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. z 2023r. poz. 819).
- 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 odrębnymi.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 7.1. Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 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 stanowiący część działki o nr ewidencyjnym 87/2 nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz nie jest położony w granicach terenu górniczego.
- 8.2. Teren stanowiący część działki o nr ewidencyjnym 87/2 stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty orne o klasie bonitacyjnej RIVa, RIVb, RV i N o powierzchni 18,06 ha które to grunty zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz.82) nie wymagają 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.

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

Wnioskiem z dnia 13.08.2024r. Inwestor PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa wystąpił do Wójta Radowa Małego o wszczęcie postępowania dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej zlokalizowanej na części działki o nr ewidencyjnym 87/2 obręb Rekowo, 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 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 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,
- 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.

Przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie farmy fotowoltaicznej na podstawie art. 61 ust. 3 pkt. 3 ww. ustawy 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 instalacji odnawialnego źródła 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, wody opadowe z paneli będą odprowadzone powierzchniowo, natomiast konieczne będzie przyłączenie do sieci energetycznej w celu odbioru wytworzonej energii elektrycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z zm.) operator systemu energetycznego jest zobowiązany do odbioru energii elektrycznej wytworzonej z odnawialnych źródeł energii, na podstawie warunków przyłączenia;
- 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 część działki o nr ewidencyjnym 87/2 stanowi grunty orne o klasie bonitacyjnej RIVa, RIVb, RV i N o powierzchni 18,06 ha, które to grunty zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz.82) nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - na terenie inwestycji nie występują tereny narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych, teren inwestycji położony jest w granicach Obszaru Natura 2000 specjalny obszar ochrony ptaków „Ostoja Ińska” kod PLB320008,
- 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 ze:

- Starostą Łobeskim, Starostwo Powiatowe ul. Konopnickiej 41, 73-150 Łobez – postanowieniem znak: WOS.673.2.2025.AW z dn. 15 stycznia 2025 r.,

- **Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie** - niezajęcia stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane,
- **Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie, ul Teofila Firlika 20, 71-637 Szczecin** – niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, uznaje się za uzgodnienie decyzji.

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

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 ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

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

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
Mariusz Sira

Otrzymują:

- 1.PCWO ENERGY PROJEKT Sp. z o.o.
- 2.Strona postępowania wg rozdzielnika;
- 3.Aa.