



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

Radowo Małe, dn.13.05.2025 r.

Znak: IB.6730.11.2025.AO

DECYZJA Nr 21/2025 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 zm.) 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 03.02.2025r. Pana Łukasza Korda zam. ul. Gdańska 16A, 72-300 Świnoujście - pełnomocnika inwestora ENEA Operator Sp. z o.o, ul. Strzeszyńska 58, 60-479 Poznań w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na „Budowie przyłącza elektroenergetycznego 0,4kV” na terenie części działek nr: 8, 90, 93/3, 94, obręb 0004 Radzim oraz na terenie części działki nr 292 obręb 0003 Mołdawin gmina Radowo Małe,

ustalam

na rzecz ENEA Operator Sp. z o.o, ul. Strzeszyńska 58, 60-479 Poznań, następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na „Budowie przyłącza elektroenergetycznego 0,4kV” na terenie części działek nr: 8, 90, 93/3, 94, obręb 0004 Radzim oraz na terenie części działki nr 292 obręb 0003 Mołdawin gmina Radowo Małe,

1. Rodzaj inwestycji

Budowa przyłącza elektroenergetycznego 0,4 KV - urządzenia budowlanego w rozumieniu art. 3 pkt 9 Prawa budowlanego (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

Ułożenie linii kablowej z istniejącego słupa linii napowietrznej przy granicy z dz. 31/1 obręb 0004 Radzim (poprzez projektowaną szafkę kablową SK przy ww. słupie) w ciągu drogi wojewódzkiej działki drogowe: nr 8 (obręb 0004 Radzim) i 292 (obręb 0003 Mołdawin) oraz nr 90 (obręb 0004 Radzim - grunty pod wodami płynącymi – rzeka Ukleja) i dalej w ciągu gminnej drogi wewnętrznej dz. nr 94 (obręb 0004 Radzim) na potrzeby budowy przyłącza elektroenergetycznego nn 0,4 kV (złącze kablowo pomiarowe ZKP) do projektowanego domu jednorodzinnego w działce nr 93/3 (obręb 0004 Radzim).

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

Nie ustala się.

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 2014 r. poz. 54 z 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. Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko 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).

4.7. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze szczególnej ochrony przyrody.

5. Ochrony 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 Dostęp do dróg publicznych bez zmian.

6.1.1 Przedmiotowa inwestycja nie zmienia obsługi w zakresie komunikacji.

6.1.2 Inwestycja wymaga uzgodnienia z właścicielem drogi przez którą przebiega.

6.1.3 Inwestor na etapie wykonywania dokumentacji budowlanej winien wystąpić do właściciela drogi z wnioskiem o wydanie zgody na lokalizację urządzeń obcych w pasie drogowym.

6.1.4 W przypadku kolizji inwestycji z roślinnością przydrożną, lub kolizji z urządzeniami technicznymi drogi, Inwestor własnym staraniem i na własny koszt dokona usunięcia kolizji, po uzyskaniu wymaganych zezwoleń.

6.1.5 Planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować w taki sposób, aby realizacja i eksploatacja inwestycji nie powodowały zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu drogowego poprzez niszczenie lub uszkodzanie drogi i jej urządzeń albo zmniejszanie jej trwałości.

6.2 Likwidacja kolizji i zbliżenia do istniejącej infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej na warunkach określonych przez jej zarządców.

6.3 Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.

6.4 Zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy

6.5 Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.

6.6 Odprowadzanie ścieków – nie dotyczy.

6.7. Zasilanie w energię elektryczną – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej wydanej przez ENEA Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji

Szczecin, Rejon Dystrybucji Gryfice, pismo z dnia 25.10.2024r znak 53514/2024/OD3/ZR5.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

7.1. Należy zachować określone w normach, przepisach odrębnych i branżowych odległości od obiektów budowlanych i innych elementów infrastruktury technicznej.

7.2. Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, warunkami technicznymi oraz wymogami Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679) wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami szczególnymi.

7.3. Zamierzenie inwestycyjne nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania terenów sąsiednich, a w szczególności:

7.3.1. dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

7.3.2. ograniczenia z korzystania układu komunikacyjnego.

8. Ochrona według przepisów odrębnych

Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest położony w granicach terenu górniczego.

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 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.

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

Wnioskiem z dnia 03.02.2025 r. Pan Łukasza Korda zam. ul. Gdańska 16A, 72-300 Świnoujście -pełnomocnika inwestora ENEA Operator Sp. z o.o, ul. Strzeszyńska 58, 60-479 Poznań wystąpił do Wójta Radowa Małego o wszczęcie postępowania dotyczącego wydanie decyzji o lokalizacji celu publicznego lub warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na „Budowie przyłącza elektroenergetycznego 0,4kV” na terenie części działek nr: 8, 90, 93/3, 94, obręb 0004 Radzim oraz na terenie części działki nr 292 obręb 0003 Mołdawin gmina Radowo Małe.

Z uwagi na fakt, iż inwestycja dotyczy budowy elektroenergetycznej sieci niskiego napięcia i ma być realizowana poprzez tereny stanowiące własność publiczną należy rozważyć jej kwalifikację. Zgodnie z art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) do celów publicznych zaliczą się m.in. budowę i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Natomiast zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 27

marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) inwestycja celu publicznego obejmować winna działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w ww. art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Tak więc, inwestycja celu publicznego musi być nakierunkowana na urzeczywistnienie interesu publicznego, istotnego dla zbiorowości przynajmniej na poziomie lokalnym. W niniejszym przypadku mamy do czynienia z przedsięwzięciem inwestycyjnym polegającym na doprowadzeniu energii do konkretnej działki budowlanej, na której zaplanowano budowę domu jednorodzinnego. Tym samym, inwestycja ta nie spełnia przesłanek pozwalających ją zaliczyć do działań o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym czy krajowym (czyli, że ma na celu urzeczywistnienie interesu publicznego, istotnego dla zbiorowości) oraz nie stanowi realizacji celów, o których mowa w art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Niespełnienie wyżej wskazanych przesłanek skutkować musi przyjęciem, że w niniejszym przypadku nie ma do czynienia z inwestycją celu publicznego, a do określenia warunków tego przedsięwzięcia właściwym jest wydanie decyzji o warunkach 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.

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 to przyłącze elektroenergetyczne (urządzenie budowlane) tak więc zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1–2 ww. ustawy nie stosuje się, pozostałe warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 tj.:

- 3) teren posiada możliwość uzbrojenia w zakresie infrastruktury technicznej wystarczającego dla zamierzenia budowlanego- przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzbrojenia w zakresie infrastruktury technicznej;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze-nie wymaga;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - teren inwestycji nie leży w obszarze:

- ograniczonego użytkowania,
- ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej,
- występowania złóż kopalin,
- terenów górniczych,
- zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- zagrożenia powodziowego,
- teren inwestycji spełnia ww. warunki,

6) przedmiotowe zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- 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,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- 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.673.129.2025.AW z dnia 15.04.2025 r..
- **Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich, Szczecińska 31, 75-122 Koszalin** - niezajęcia stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane,
- **Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Szczecinie- Zarząd Zlewni w Gryficach ul. Niekładzka 9, 72-300 Gryfice** – postanowieniem znak: SG.ZPU.521.786.2025.AP z dnia 15.04.2025 r..

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 z zm);
- 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 2024 poz. 1292);
- 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) 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. ENEA Operator Sp. z o.o, ul. Strzeszyńska 58, 60-479 Poznań,
Pełnomocnik Łukasza Korda ul. Gdańska 16A, 72-300 Świnoujście;
- 2.Aa.

