



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. 20.08.2025 r.

Znak: IB.6730.13.2025.AO

DECYZJA Nr 40/2025 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 złożonego przez Enertrag Bolkowice Sp. z o.o., Al. Papieża Jana Pawła II 15/4, 70-445 Szczecin w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na „Budowie instalacji fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie gm. Radowo Małe obręb Karnice i Smorawina oraz gminy Łobez obręb Karwowo woj. Zachodniopomorskie”,

ustalam

na rzecz Enertrag Bolkowice Sp. z o.o., Al. Papieża Jana Pawła II 15/4, 70-445 Szczecin warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na „Budowie instalacji fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie gm. Radowo Małe obręb Karnice i Smorawina oraz gminy Łobez obręb Karwowo woj. Zachodniopomorskie”;

lokalizacja inwestycji: **na terenie działek o nr ewidencyjnym 46/15, 46/16, 21/12, 14/1 obręb 0016 Karnice, 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 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. Realizacja planowanej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz.U. z 2024 r. poz. 266 z zm.)

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

3.1. Parametry techniczne oraz zakres przedsięwzięcia projektowanej inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji: do 184295m²,
- panele fotowoltaiczne o mocy do 24,15 MW,
- wolnostojące konstrukcje nośne paneli fotowoltaicznych,
- kontenerowe stacje transformatorowe – do 15 sztuk,
- falowniki,
- drogi dojazdowe wraz z placem manewrowym i miejscami postojowymi w ilości od 6 do 20 miejsc,
- trasy oraz linie kablowe,
- instalacja odgromowa i zabezpieczająca,
- system monitoringu,
- ogrodzenie wraz z bramą,
- dopuszcza się montaż oświetlenia,
- dopuszcza się możliwość zastosowania magazynów energii- do 15 sztuk,
- pozostałe elementy infrastruktury niezbędne do funkcjonowania wyżej wymienionej inwestycji,

3.2. **linia zabudowy** – nieprzekraczalna od drogi powiatowej położonej w działce nr 39 w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, od drogi gminnej położonej w działce nr 47 w odległości 10,0 m od granicy z działką drogową oraz od drogi gminnej wewnętrznej położonej w działce nr 9 w odległości 6,0 m od granicy z działką drogową. Obowiązuje zachowanie odległości od pozostałych działek innych sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazuje się min. 4,0 m od granicy tych działek.

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 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 2023, poz. 1336 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 Planowane zamierzenie inwestycyjne zgodnie z §3 ust. 1 pkt.54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z zm.) jest to przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla którego przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane. Zgodnie z decyzją Wójta Gminy Radowo Małego znak IK.6220.5.2023.ELD z dnia 26.04.2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla niniejszego przedsięwzięcia - stwierdza się brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „**Budowie instalacji fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie gm. Radowo Małe obręb Karnice i Smorawina oraz gminy Łobez obręb Karwowo woj. Zachodniopomorskie**”.

4.8 Inwestycja powinna być zaprojektowana i wykonana zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie objętym wnioskiem nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 12 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 poz. 1292 z zm.).

6. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

6.1. Obsługa komunikacyjna terenu – teren planowanej inwestycji posiada dostęp do publicznej drogi powiatowej nr 4318Z położonej w działce nr 39 oraz od dogi gminnej nr 260021Z położonej w działce nr 47 oraz do gminnej drogi wewnętrznej położonej w działce nr 9.

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. Dostęp do energii elektrycznej – z instalacji zużycia własnego oraz na warunkach zarządcy sieci.
- 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 2025 r. poz. 418) 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 objęty wnioskiem działki nr 46/15, 46/16, 21/12, 14/1 nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz nie jest położona w granicach terenu górniczego.
- 8.2. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz.82) planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Teren inwestycji stanowią grunty sklasyfikowane jako grunty orne, nieużytki, inne tereny zabudowane o symbolu N, RIVa, RIVb, RV i Bi o powierzchni 18,4295 ha. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze. Natomiast fragmenty działek nr 21/12 i 46/16 które stanowią grunty orne o symbolu RIIIb – zostają w całości wyłączone spod realizacji inwestycji. Planowane przedsięwzięcie nie spowoduje zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej 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 11.03.2025r. Enertrag Bolkowice Sp. z o.o., Al. Papieża Jana Pawła II 15/4, 70-445 Szczecin wystąpił do Wójta Radowa Małego o wszczęcie postępowania dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na „Budowie instalacji fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie gm. Radowo Małe obręb Karnice i Smorawina oraz gminy Łobez obręb Karwowo woj. Zachodniopomorskie”, lokalizacja inwestycji: na terenie działek o nr ewidencyjnym 46/15, 46/16, 21/12, 14/1 obręb 0016 Karnice, 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 instalacji fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą 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;

8.3. 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 stanowią grunty sklasyfikowane jako grunty orne, nieużytki, inne tereny zabudowane o symbolu N, RIVa, RIVb, RV i Bi o powierzchni 18,4295 ha. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze. Natomiast fragmenty działek nr 21/12 i 46/16 które stanowią grunty orne o symbolu RIIIb –

zostają w całości wyłączone spod realizacji inwestycji. Planowane przedsięwzięcie nie spowoduje zmiany przeznaczenia gruntu rolnego 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 usytuowany jest poza obszarami chronionymi w tym poza obszarami Natura 2000,
 - 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 I 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 czym projekt decyzji został uzgodniony ze:

- 1) Starostą Łobeskim, Starostwo Powiatowe ul. Konopnickiej 41, 73-150 Łobez – postanowieniem znak: WOŚ.673.301.2025.AW z dn. 28.07.2025 r.,
- 2) Zarządem Dróg Powiatowych w Łobzie ul. Niepodległości 66, 73-150 Łobez.- na podstawie art.53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowania i zagospodarowaniu przestrzennym – jako zarządca drogi.

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 2024 r. poz. 1151);
- 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 2025 r. poz 418);
- 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 z 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 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 1:1000,

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
Mariusz Sira

Otrzymują:

- 1. Enertrag Bolkowice Sp. z o.o.,
- 2. Strona postępowania wg rozdzielnika;
- 3. Aa.

