




Prezydent Miasta Stargard

Urząd Miejski, ul. Hetmana Stefana Czarnieckiego 17, 73-110 Stargard
tel. +48 91 578 48 81, fax +48 91 578 48 89
e-mail: urząd@um.stargard.pl



Stargard, dn. 19.05.2022r.
Nasz znak: TP-I.6730.13.2022.5

DECYZJA NR 19/WZ/2022 **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1 i art. 61 ust. 1, pkt 2-5 i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. - Dz. U. z 2022r., poz. 503), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. - Dz. U. z 2021r., poz. 735) oraz zarządzenia Nr 30/2018 Prezydenta Miasta Stargardu z dnia 12 grudnia 2018r. w sprawie upoważnienia do wydawania decyzji, postanowień administracyjnych oraz dokumentów z zakresu działania Wydziału Planowania i Rozwoju,

po rozpatrzeniu wniosku, który wpłynął w dniu 10.03.2022r. uzupełnionego w dniu 24.03.2022r. Panattoni Europe Sp. z o.o. Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa z pełnomocnictwa którego wystąpiła Pani Marta Jaworska z firmy Tacakiewicz Ferma Kresek Sp. z o.o., z siedzibą w Poznaniu przy ul. Jeleniogórskiej 18B,

w sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu magazynowo-produkcyjno-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zapleciami biurowo-socjalnymi, położonej przy ul. Metalowej, nr geod. działek 96/137, 96/139, 96/140, 96/141, 96/142, 96/143, położonych w obrębie ewidencyjnym 0023 Stargard, powiat stargardzki, województwo zachodniopomorskie,

u s t a l a m
na rzecz: PANATTONI EUROPE Sp. z o.o.; Pl. Europejski 1;
00-844 Warszawa,

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie zespołu magazynowo-produkcyjno-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zapleciami biurowo-socjalnymi planowanego do realizacji na terenie działek o numerach 96/137, 96/139, 96/140, 96/141, 96/142 i 96/143 położonych przy ul. Metalowej, w obrębie 23 miasta Stargard.

1. RODZAJ ZABUDOWY:

Obiekty magazynowo-produkcyjno-usługowe z towarzyszącą infrastrukturą techniczną.

2. FUNKCJA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

Tereny położone na obszarze o funkcji przemysłowej w granicach dawnego lotniska wojskowego.

Przedsięwzięcie zakłada budowę zespołu magazynowo-produkcyjno-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zapleciami biurowo-socjalnym.

W projektowanych częściach hal odbywać się będzie praca polegająca na prowadzeniu nieuciążliwej produkcji lekkiej – praca posiadająca znamiona produkcji z samego faktu, że będzie powstawał produkt końcowy, który zostanie „stworzony” z poszczególnych półproduktów, np. produkcji opakowań i elementów kartonowych, składanie podzespołów elektronicznych, zabawek itp.

Zakłada się przeznaczenie części hal do świadczenia usług w zakresie spedycji i dystrybucji towarów działalności związanej z hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i opakowanych produktów spożywczych, kompletację, przeładunek, obsługę logistyczną, cross-docking, usługi dodatkowe (np. etykietowanie, zgrzewanie, przepakowywanie, pakowanie).

W ramach inwestycji planuje się na działkach o numerach 96/137, 96/139, 96/140, 96/141, 96/142 i 96/143 :

- budowę 3 jednokondygnacyjnych hal magazynowo-produkcyjno-usługowych z zapleciami biurowo-socjalnymi (do trzech kondygnacji),
- budowę budynku wartowni/portierni,
- budowę budynku pompowni wraz z 2 zbiornikami przeciwpożarowymi,
- budowę zbiornika retencyjnego,
- budowę wiat rowerowych, placów składowych,
- budowę obiektów infrastruktury technicznej, takich jak: transformatory, agregaty (generatory), zbiorniki buforowe na wodę oraz wodę p.poż.,
- wykonanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych wraz z drogami wewnętrznymi oraz placami manewrowymi,
- budowę 2 stacji LNG wraz ze zbiornikami na gaz (max. 60 m³ każdy) służących do ogrzewania projektowanych budynków,
- podłączenie inwestycji do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oraz energetycznej,
- wykonanie instalacji zewnętrznych,
- montaż paneli fotowoltaicznych na dachu,
- rozbiórkę i przebudowę kolidujących z planowaną inwestycją obiektów polotniskowych.

3. WARUNKI ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY TERENU

3.1. Inwestycję należy projektować i realizować z uwzględnieniem następujących parametrów i wskaźników:

3.1.1. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – $P_z = 0,6$,

3.1.2. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - $T_z = 0,2$.

3.1.3. Wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji max. 15 m, do okapu lub szczytu attyki, (wskazana wysokość zabudowy nie obejmuje koniecznych elementów technologicznych).

3.1.4. Geometria dachów – dachy płaskie w których pochylenie połaci wynosi max. 15°.

3.1.5. Linia zabudowy – nieprzekraczalna jak na załączniku graficznym, od drogi publicznej – ulicy Metalowej w odległości 10 m od granicy działki numer 96/62 oraz od drogi wewnętrznej ulicy Kobaltowej w odległości 10 m od granicy działki 96/26.

Obiekty należy sytuować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity - Dz. U. z 2019 r., poz. 1065).

- 3.2. Projekt planowanej inwestycji wraz z instalacjami powinien być zgodny z przepisami między innymi z:
- 3.2.1 ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020r. poz. 470 z późn. zm.):
- a) lokalizację infrastruktury technicznej w pasie drogowym dróg gminnych należy uzgodnić w Wydziale Inżynierii Urzędu Miejskiego,
- 3.2.2 na podstawie art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 195) w celu zapewnienia właściwych warunków higieniczno-sanitarnych i zdrowotnych projektowane budynki powinny spełniać warunki techniczne i wymagania dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz obowiązujące przepisy bezpieczeństwa i higieny pracy w zakładach pracy, w szczególności dotyczące usytuowania, minimalnej wysokości, oświetlenia, wentylacji pomieszczeń określone m.in. w: rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. - Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.) oraz rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (j.t. Dz. U. Nr 169 z 2003r., poz. 1650 z późn. zm.);
- 3.2.3 gospodarka odpadami w okresie inwestycyjnym i eksploatacyjnym powinna być wykonywana w sposób zgodny z:
- 1) ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021r., poz. 779 ze zmianami); w zakresie odpadów wytwarzanych w wyniku prowadzonej działalności, ponadto:
 - a) projekt budowlany powinien określać między innymi sposób postępowania z odpadami wytwarzanymi na etapie wykonywania robót budowlanych,
 - b) odpady powstające podczas wykonywania prac ziemnych należy w pierwszej kolejności zagospodarować w miejscu realizacji inwestycji, a po zakończeniu robót teren należy przywrócić do stanu pierwotnego,
 - c) na etapie realizacji do prac ziemnych należy używać sprawnego technicznie sprzętu aby maksymalnie ograniczyć możliwość wycieków paliwa lub oleju bezpośrednio do gruntu,
 - d) w przypadku zaistnienia takich awarii, zanieczyszczony grunt należy natychmiast usunąć, by nie dopuścić do przeniknięcia zanieczyszczeń do warstwy wodonośnej i ich migracji wraz z wodami podziemnymi poza teren inwestycji. Grunt ten należy przekazać do utylizacji podmiotom mającym stosowne zezwolenia na prowadzenie tego typu działalności,
 - 2) ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. 2021r. poz. 888) oraz przepisów wykonawczych, w szczególności uchwały Nr XX/232/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 29 września 2020r. w sprawie uchwalenia regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Stargard (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2020r. poz. 4894, 4895 z 2021r. poz. 6028) w zakresie odpadów komunalnych,
 - 3) rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2020r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r. poz. 1065 z późn. zm.)
 - 4) pozostałe zasady postępowania z odpadami określone zostały w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla tego przedsięwzięcia.

3.2.4 ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021r., poz. 2233, 2368, z 2022r. poz. 88, 258) w projekcie budowlanym należy uwzględnić zapisy m. in. art. 234 ww. ustawy dotyczące zakazu zmiany stanu wody i odprowadzania wody na tereny sąsiednie, tj.:

- a) właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.
- b) na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- c) jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, ustalając termin wykonania tych czynności,
- d) nakaz, o którym mowa w ust. 3, nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia wodnoprawnego albo dokonania zgłoszenia wodnoprawnego, jeżeli są wymagane,
- e) postępowania w sprawie decyzji, o której mowa w ust. 3, nie wszczyna się, jeżeli upłynęło 5 lat od dnia, w którym właściciel gruntu sąsiedniego dowiedział się o szkodliwym oddziaływaniu na jego grunt;

3.2.5 ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021r. poz. 1098),

- drzewa znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie prac budowlanych zabezpieczyć, a po zakończeniu prac wykonać demontaż zabezpieczenia. Ewentualne cięcia sanitarne i pielęgnacyjne wykonać poza okresem lęgowym ptaków oraz po dokonaniu oględzin przez specjalistę przyrodnika mających na celu potwierdzenie braku występowania w obrębie drzew siedlisk chronionych gatunków, a w przypadku ich stwierdzenia, uzyskać stosowne zezwolenia wynikające z treści art. 56 ww. ustawy,
- w trakcie prac budowlanych zabezpieczyć miejsca stanowiące potencjalne pułapki antropogeniczne dla zwierząt, prowadzić regularne przeglądy ww. miejsc pod kątem obecności w nich zwierząt. W przypadku stwierdzenia uwięzienia zwierząt bezzwłocznie je odłowić i przenieść w bezpieczne miejsce, poza teren inwestycji, w miejsca atrakcyjne siedliskowo dla danego gatunku. Przed zasypaniem wykopów przeprowadzić kontrole pod kątem obecności w nich zwierząt,
- podczas prowadzenia prac przestrzegać zapisów ustawy o ochronie przyrody w odniesieniu do wszystkich stwierdzonych gatunków chronionych na terenie działek inwestycyjnych, a w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, wystąpić do organu ochrony przyrody o wydanie zezwolenia na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do stwierdzonych gatunków chronionych.,
- prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, związane z realizacją planowanej inwestycji wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa lub w obrębie korzeni lub pędów krzewu, przeprowadzać w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom, rosnącym w pobliżu – zgodnie z art. 87a ust. 1 ustawy,

- w przypadku uzasadnionej kolizji, wynikającej z przedłożonego do Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska planu zagospodarowania terenu uzyskać zezwolenie Prezydenta Miasta Stargard na wycinkę drzew i krzewów – zgodnie z art. 83 ust. 1 pkt 1 ustawy. Za wycinkę drzew zostanie ustalona opłata według stawek określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 3 lipca 2017r. w sprawie wysokości stawek opłat za usunięcie drzew i krzewów (Dz. U. z 2017r., poz. 1330).;
- 3.2.6 ustawą z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. 2020, poz. 961 t.j.);
 - przy zagospodarowaniu i uzbrajaniu terenu należy spełnić przepisy ww. ustawy – w zakresie ochrony przeciwpożarowej - art. 6.
- 3.2.7 ustawą z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. - Dz. U. z 2020r., poz. 261),
- 3.2.8 rozporządzeniem Ministra Energii z dnia 28 sierpnia 2019r. w sprawie wymagań technicznych dla stacji gazu ziemnego (Dz. U. 2019, poz. 1757) oraz normą PN-EN ISO 16924;
- 3.2.9 rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463);
- 3.2.10 rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (t.j. - Dz. U z 2014r. poz. 1853).

4. WYMAGANIA OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

- 4.1 Inwestycja będzie podłączona do sieci: energetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej według warunków technicznych uzyskanych od dysponentów sieci. tj.:
 - 4.1.1 sieć elektroenergetyczna - ENEA Operator Spółka z o.o. Rejon Dystrybucji w Stargardzie, ul. Kard. St. Wyszyńskiego 24 (zgodnie z warunkami przyłączenia znak: ZD/20786/2021 z dnia 29.12.2021r.),
 - 4.1.2 sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej – Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o., Zakład Wodociągów i Kanalizacji, ul. Bogusława IV 15 w Stargardzie (zgodnie z warunkami przyłączenia TW-50/507/909/21 3895/01/P/2022 z dnia 10.01.2022r.),
- 4.2 W ramach planowanej inwestycji planuje się montaż 2 stacji LNG ze zbiornikiem na gaz o pojemności max. 60m³ każdy służących do ogrzewania budynków.
- 4.3 Włączenie do sieci kanalizacji deszczowej według warunków uzyskanych od dysponenta tej sieci tj. Wydziału Inżynierii Urzędu Miejskiego w Stargardzie warunki techniczne podłączenia się do tej sieci (pismo Wydziału Inżynierii znak: MI.I.1.7013.11.2021 z dnia 3.01.2022r). W ramach planowanej inwestycji Inwestor musi zabezpieczyć we własnym zakresie teren na lokalizację zbiornika retencyjnego wód opadowych.

5. WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

- 5.1 Dostęp do drogi publicznej bezpośrednio z ul. Metalowej (m. in. działki numer 96/62 i 201/2) projektowanym zjazdem głównym oraz projektowanym zjazdem pożarowym.

5.2 Lokalizację zjazdów oraz projekt budowlany zjazdów należy uzgodnić w Wydziale Inżynierii Urzędu Miejskiego w Stargardzie.

Lokalizacja zjazdów oraz ich parametry techniczne powinny spełniać wymagania określone dla zjazdu publicznego w § 77 i § 78 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016r., poz. 124).

5.3 Przed rozpoczęciem robót należy uzyskać zezwolenia zarządcy drogi na prowadzenie prac w pasie drogowym oraz na umieszczenie w pasie drogowym obiektów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.

5.4 Dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią, dla prawidłowego funkcjonowania zakładu, ilość miejsc parkingowych, w tym min:

- 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych,
- odpowiednią do technologii zakładu ilość miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych.

6. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH.

6.1 Dla planowanego przedsięwzięcia wydana została decyzja Prezydenta Miasta Stargard znak: TK.6220.25.7.2021.1 z dnia 14.02.2022r. o środowiskowych uwarunkowaniach. Planowana inwestycja musi być projektowana, zrealizowana i eksploatowana w sposób określony w wydanej decyzji.

6.2 Realizację i użytkowanie projektowanej inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.

6.3 Lokalizacja przedmiotowej inwestycji nie może uniemożliwić dotychczasowego wykorzystania terenów przez ich właścicieli oraz zarządzających, a także ograniczyć użytkowanie sąsiednich nieruchomości. W przypadku wejścia na teren sąsiednich nieruchomości należy porozumieć się z ich dysponentami, uporządkować i przywrócić poprzednie walory gruntu oraz wypłacić ustalone umową odszkodowania.

6.4 W bezpośrednim sąsiedztwie i na terenie objętym inwestowaniem należy uwzględnić istniejące sieci uzbrojenia terenu. Roboty ziemne w sąsiedztwie uzbrojenia naziemnego i podziemnego należy wykonać z zachowaniem szczególnej ostrożności – nie wykluczając wykorzystania sposobu ręcznego – pod ścisłą kontrolą właścicieli mediów. W przypadku wystąpienia kolizji z tymi sieciami, inwestycję należy uzgodnić z dysponentami kolidujących sieci.

6.4.1 Wzdłuż granicy działek nr 96/137, 96/142 i 96/143 ułożony jest czynny gazociąg średniego ciśnienia dn 315 PE (w działce nr 96/62), wybudowany w 2013r. W odniesieniu do m.in. czynnej sieci gazowej obowiązuje rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26-04-2013r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013r., poz. 640). Zgodnie z tym rozporządzeniem, dla opisanej powyżej czynnej sieci gazowej wyznaczone zostały strefy kontrolowane, tj. obszar po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu. Dla sieci gazowych wybudowanych po dniu 12 grudnia 2001r. szerokość stref kontrolowanych jest stała równa 1,0 m (załącznik Nr 2, tabela 3 do w/w rozporządzenia). W strefach kontrolowanych o szerokości 1,0 m PSG sp. z o.o. kontroluje wszelkie działania mogące spowodować uszkodzenie sieci gazowej lub mieć inny negatywny wpływ na jej funkcjonowanie i użytkowanie. Prace w obrębie stref kontrolowanych o szer. 1,0 m mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu i terminu ich

wykonania z operatorem sieci gazowej – Oddziałem Zakładem Gazowniczym w Szczecinie. W strefach tych nie należy wznosić nawet tymczasowych obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów, składować ziemi pochodzącej z wykopów, sadzić drzew, a prace ziemne w tych strefach należy prowadzić ręcznie, z zachowaniem szczególnej ostrożności.

W związku z powyższym przedmiotowa inwestycja winna być opracowana w oparciu o poniższe uwagi:

- 1) W miejscach, w których zlokalizowana jest ww. czynna sieć gazowa nie należy zmniejszać warstw jej przykrycia i obniżać rzędnych terenu. Warstwy konstrukcyjne projektowanych nawierzchni muszą znaleźć się ponad ułożonymi czynnymi odcinkami sieci gazowej, przy zachowaniu odległości minimalnej wynoszącej 0,5 m do spodu konstrukcji tych nawierzchni i 1,0 m do górnej warstwy nawierzchni.
- 2) Prace w strefach kontrolowanych o szerokości 1,0 m należy prowadzić z zachowaniem szczególnej ostrożności, a roboty ziemne wykonywać ręcznie. Ponadto w strefach tych nie należy wznosić nawet tymczasowych obiektów budowlanych, składować ziemi pochodzącej z wykopów, materiałów budowlanych, sadzić drzew oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie przewodu gazowego.

Zgodnie z przywołanym powyżej rozporządzeniem (§ 10.4) projekt zagospodarowania terenu w rejonie czynnej sieci gazowej należy uzgodnić w zakładzie. Do wniosku należy dołączyć: opis wykonania planowanych robót w strefie kontrolowanej o szerokości 1,0 m, plan zagospodarowania terenu w strefie kontrolowanej o szerokości 1,0 m, przekrój poprzeczny projektowanych nawierzchni, wypełniony druk.

Ewentualna przebudowa sieci gazowej z którą może kolidować planowana inwestycja może się odbyć wyłącznie kosztem i staraniem jej inwestora, po uprzedniej procedurze wydania warunków technicznych tej przebudowy.

7. LINIE REGULACYJNE INWESTYCJI

Linie regulacyjne wyznaczono na mapach w skali 1:500, stanowiących integralną część niniejszej decyzji (załącznik graficzny).

Uzasadnienie

Dla terenu objętego niniejszą decyzją nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie istnieje obowiązek sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego wynikający z przepisów odrębnych (art. 10 ust. 2 pkt. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – t. j. - Dz. U. z 2022r., poz. 503), w związku z tym warunki zabudowy określa się w decyzji administracyjnej (art. 59 ww. ustawy).

Wnioskowana inwestycja będzie lokalizowana na obszarze, który był przeznaczony pod funkcje przemysłowe, produkcyjno-składowe oraz lotnisko towarowe w „*Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego*”, który utracił moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym dla planowanej inwestycji mają zastosowanie przepisy art. 61 ust. 2, tzn. niewymagane jest wykonanie analizy kontynuacji funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 i 6 ww. ustawy.

Zgodnie z art. 61 § 4 Kpa stronom postępowania zagwarantowano możliwość zapoznania się z zebranymi w sprawie dokumentami oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne sprzeciwy do planowanej inwestycji.

Pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych lokalizację inwestycji zgodnie z art. 53 ust. 4 w związku z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t. j. - Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.), uzgodniono z Państwowym Inspektorem Sanitarnym w Stargardzie postanowieniem znak: ZNS.9011.2.7.2022 z dnia 11.05.2022r.

Ponadto projekt decyzji dla planowanego przedsięwzięcia przesłano do zaopiniowania zarządcy dróg gminnych, którym jest Wydział Inżynierii Urzędu Miejskiego. Pismem z dnia 09.05.2022r. znak: MI-III.6730.III.6730.9.1.2022.4 Wydział Inżynierii poinformował, iż nie wnosi uwag do przesłanego projektu decyzji.

Ponadto zgodnie z art. 10 K.p.a przed wydaniem przedmiotowej decyzji, stronom zagwarantowano możliwość zapoznania się z zebranymi w sprawie dokumentami. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do planowanej inwestycji. Pismem, które wpłynęło do tutejszego Urzędu w dniu 06.05.2022r. pełnomocnik działający w imieniu inwestora poinformował, iż nie wnosi uwag do przesłanego projektu decyzji.

Zamiar inwestycyjny nie będzie sprzeczny z przepisami odrębnymi pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 60, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji objętej niniejszą decyzją, został sporządzony przez osobę wpisaną na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP z siedzibą w Szczecinie pod numerem ZP-0227.

Po rozpatrzeniu wniosku orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono miejscowy plan, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (art. 65 ust. 1, pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 63 ust. 4 ww. ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Zgodnie z art. 28, ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), realizację inwestycji można rozpocząć na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31, którą wydaje Starosta Stargardzki na wniosek Inwestora.

Od niniejszej decyzji strony postępowania administracyjnego mają prawo złożyć odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Art. 127a § 2 k.p.a. stanowi, iż 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 (2 mapy w skali 1:1000)

(inwestor i aa – pozostałe strony mapa pomniejszona do formatu A3)

Otrzymują:

1. Inwestor:

Panattoni Europe Sp. z o.o.

Pl. Europejski 1; 00-844 Warszawa

pełnomocnik działający w imieniu Inwestora:

Pani Marta Jaworska

adres do korespondencji pełnomocnika:

Tacakiewicz Ferma Kresek Sp. z o.o.

ul. Jeleniogórska 18B; 60-179 Poznań

2. Gmina Miasto Stargard –

Wydział Gospodarki Nieruchomościami

3. LIDL ONLINE INTERNATIONAL LOGISTIC Sp. z o.o.

z siedzibą w Jankowicach

ul. Poznańska 48; 62-080 Jankowice

Z up. Prezydenta Miasta
Cyryl
Małgorzata Rus
z up. Dyrektora Architekt Miasta

Do wiadomości:

1. Biuro Funduszy Europejskich

i Rozwoju Gospodarczego

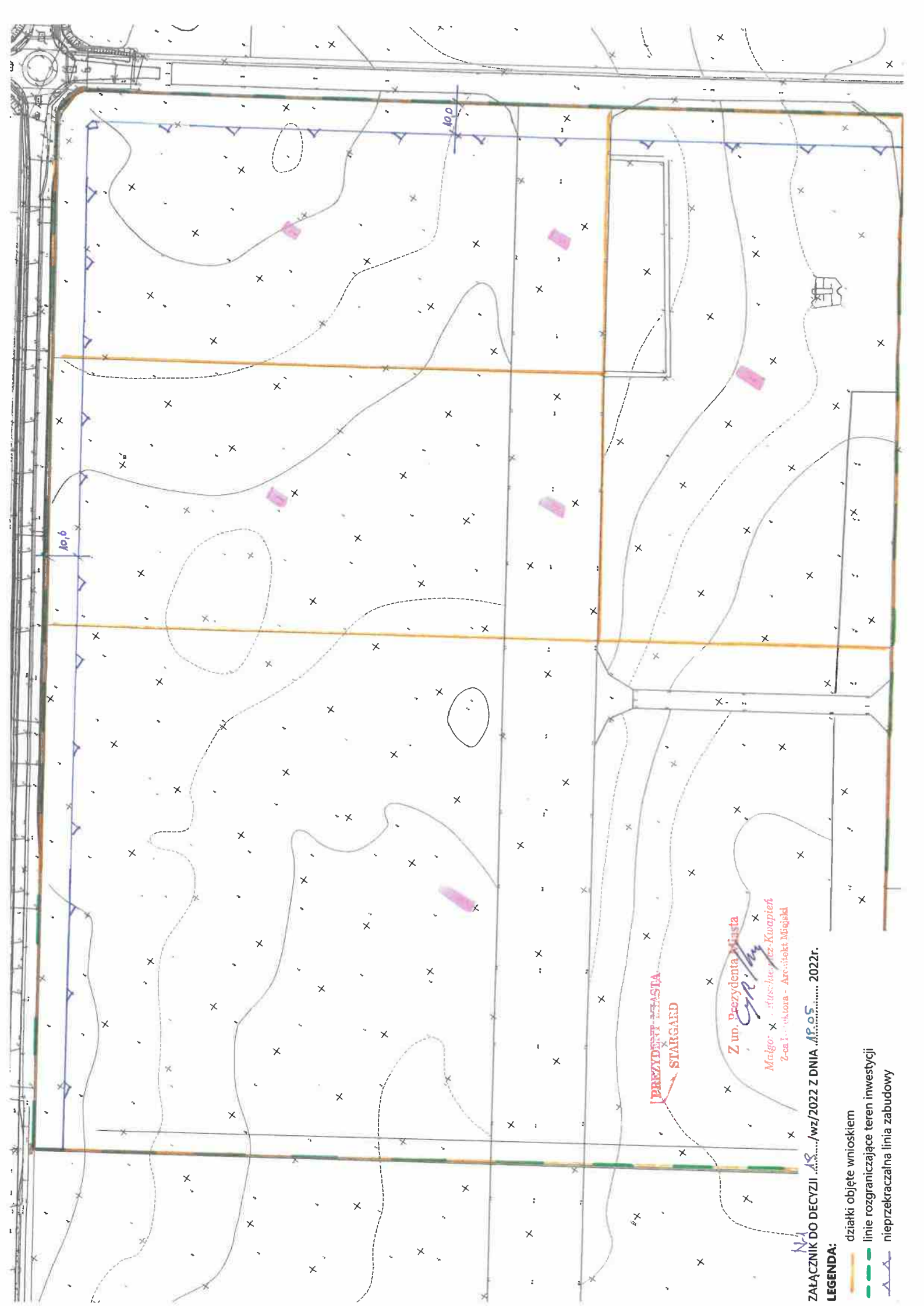
w miejscu

1 egz. aa (M-6/20 III)

Sprawę prowadzi:

Karolina Kwiatkowska;

tel. (91) 578 52 29



Załącznik do Decyzji .../wz/2022 z dnia 18.05.2022r.

LEGENDA:

działki objęte wnioskiem

linie rozgraniczające teren inwestycji

nieprzekraczalna linia zabudowy

PREZYDENT MIASTA
STARGARD

Z up. Prezydenta Miasta
Małgorzata Kuczyńska-Kuczyńska
Z-ca I. wiceburmistrza - Arcybiskup Męjski

