



Nasz znak: TP-I.6730.15.2022.5

Dnia: 23.06.2022r.

**DECYZJA NR 24/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 (Dz. U. z 2021r., poz. 735 ze zmianami) 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 14.03.2022r. uzupełnionego w dniu 26.04.2022r. Firmy Budowlanej „NIWROKA” Andrzej Korwin-Piotrowski z siedzibą w Stargardzie przy ul. Sadowej 23D z upoważnienia, której wystąpił Pan Piotr Kmita z Pracowni Projektowej „VIOLET-ARCH” z siedzibą w Stargardzie przy ul. Szczecińskiej 59,

w sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hali magazynowo-usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną planowanej do realizacji na terenie działki o numerze 96/56, w obrębie 23 w rejonie ulic: Krzemowej i J. Śniadeckiego w Stargardzie,

u s t a l a m

**na rzecz: Firmy Budowlanej „NIWROKA” Andrzej Korwin-Piotrowski;
ul. Sadowa 23D; 73-110 Stargard,**

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie hali magazynowo-usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną planowanej do realizacji na terenie działki o numerze 96/56, w obrębie 23 w rejonie ulic: Krzemowej i J. Śniadeckiego w Stargardzie.

1. RODZAJ ZABUDOWY:

Obiekt magazynowo-usługowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. FUNKCJA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

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

CyR/4

2.2 Planowany obiekt stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy na terenie firmy budowlanej. W drugiej nowoprojektowanej hali odbywać się będzie składowanie i hurtowa sprzedaż materiałów budowlanych.

2.3 W ramach inwestycji planuje się:

- 1) na części działki nr 96/56:
 - budowę jednokondygnacyjnej hali magazynowo-usługowej,
 - zagospodarowanie terenu, tj.: dojazdów, chodników, parkingu dla samochodów osobowych i ciężarowych ok. 5 miejsc łącznie,
- 2) wykonanie do dwóch zjazdów z wewnętrznej drogi gminnej - ul. J. Śniadeckiego na dz. nr 179 i 96/32,

3. WARUNKI ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY TERENU

3.1 Inwestycję należy projektować i realizować z uwzględnieniem następujących parametrów i wskaźników ustalonych dla całej działki nr 96/56:

3.1.1 Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – $P_z = 0,5$,

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

3.1.3 Wysokość zabudowy – jedna kondygnacja o wysokości max. 14 m do kalenicy oraz 12 m do okapu, attyki, gzymsu (wskazana wysokość zabudowy nie obejmuje koniecznych elementów technologicznych).

3.1.4 Geometria dachów – dachy płaskie, jedno i dwuspadowe (o max. kącie pochylenia połaci do 25°).

3.1.5 Linia zabudowy – nieprzekraczalna jak na załączniku graficznym.

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 2019r., poz. 1065).

3.2 Projekt planowanej inwestycji wraz z instalacjami powinien być zgodny z przepisami między innymi z:

3.2.1 na podstawie art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 195) w celu zapewnienia właściwych warunków higieniczno-sanitarnych i zdrowotnych projektowany budynek powinien 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 (tekst jednolity - Dz. U. z 2022r., poz.1225).
- rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003r., Nr 169, poz. 1650 z późn. zm.);

3.2.2 gospodarka odpadami w okresie inwestycyjnym i eksploatacyjnym powinna być wykonywana w sposób zgodny z przepisami:

- 1) ustawy 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) ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. 2021r. poz. 888 z późn. zm.) 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 i 4895) w zakresie odpadów komunalnych,
- 3) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2020r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. - Dz. U. z 2022r. poz. 1225).;
- 3.2.3 ustawą z dnia 20 lipca 2017 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 jw. nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia wodnoprawnego albo dokonania zgłoszenia wodnoprawnego, jeżeli są wymagane,
 - e) postępowania w sprawie decyzji, o której mowa jw. nie wszczyna się jeżeli upłynęło 5 lat od dnia, w którym właściciel gruntu sąsiedniego dowiedział się o szkodliwym oddziaływaniu na jego grunt.;
- 3.2.4 ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021r. poz. 1098 ze zm.),
- 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;
- 3.2.5 ustawą z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2019 r., poz. 1437 z późn. zm.);
- 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 rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012r., poz. 463);

4. WYMAGANIA OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

- 4.1 Realizacja inwestycji nie spowoduje konieczności wykonania dodatkowych przyłączy. Zgodnie z oświadczeniem wnioskodawcy inwestycja zostanie podłączona do istniejących na działce instalacji energetycznej i kanalizacji deszczowej.
- 4.3 Wody opadowe należy odprowadzić do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej na terenie działki inwestora lub bezpośrednio do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w drogach gminnych. Na włączenie do sieci kanalizacji deszczowej należy uzyskać w Wydziale Inżynierii Urzędu Miejskiego w Stargardzie warunki techniczne podłączenia się do tej sieci. W ramach planowanej inwestycji Inwestor musi zabezpieczyć we własnym zakresie teren na lokalizację zbiornika retencyjnego wód opadowych.
- 4.4. Lokalizację infrastruktury technicznej w pasie drogowym dróg gminnych należy uzgodnić w Wydziale Inżynierii.

5. WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

- 5.1 Dostęp do drogi publicznej z ul. Metalowej poprzez drogi wewnętrzne gminne na działkach o numerach 96/49 (ul. Krzemowa) istniejącym zjazdem i 96/32 i 179 (ul. J. Śniadeckiego) w obrębie 23 miasta Stargard istniejącym zjazdem oraz projektowanymi zjazdami.
- 5.2 Lokalizację zjazdów publicznych z ulicy J. Śniadeckiego oraz projekt budowlany tych zjazdów należy uzgodnić w Wydziale Inżynierii Urzędu Miejskiego w Stargardzie. Lokalizacja zjazdów oraz jego 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.6220.24.9.2021.1 z dnia 11.02.2022r. 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 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.

7. LINIE REGULACYJNE INWESTYCJI

Linie regulacyjne wyznaczono na mapie w skali 1:500, stanowiącej 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 2022 r., poz. 503), w związku z tym warunki zabudowy określa się w decyzji administracyjnej (art. 59 ww. ustawy).

Inwestycja realizowana będzie na obszarze, który był przeznaczony pod funkcje przemysłowe 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 powiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne sprzeciwy do planowanej inwestycji.

Po sporządzeniu projektu decyzji pismem znak: TP-I.6730.15.6.2022r. z dnia 25.05.2022r. przesłano do zapoznania pełnomocnikowi inwestora sporządzony projekt decyzji w celu zajęcia pisemnego stanowiska i wniesienia ewentualnych uwag. Pełnomocnik wniósł uwagi do przesłanego projektu: w pkt. 2.3.2 z cyt. „ wykonanie

dwóch zjazdów z wewnętrznej drogi gminnej - ul. J. Śniadeckiego na dz. nr 179 i 96/32," na „wykonanie do dwóch zjazdów z wewnętrznej drogi gminnej - ul. J. Śniadeckiego na dz. nr 179 i 96/32" uwaga została uwzględniona w treści decyzji. Ponadto w pkt. 3.1.3 z cyt. „Wysokość zabudowy – jedna kondygnacja o wysokości max. 12 m do kalenicy oraz 9 m do okapu, attyki, gzymsu (wskazana wysokość zabudowy nie obejmuje koniecznych elementów technologicznych).” na „Wysokość zabudowy – jedna kondygnacja o wysokości max. 14 m do kalenicy oraz 12 m do okapu, attyki, gzymsu (wskazana wysokość zabudowy nie obejmuje koniecznych elementów technologicznych).” uwaga także została uwzględniona w treści decyzji z uwagi na fakt, iż po drugiej stronie ulicy Tytanowej na działkach o numerach 96/112 i 96/109 dopuszczono w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy, na które zostały wydane pozwolenia na budowę, wysokość maksymalnej planowanej zabudowy odpowiednio 12 i 15 m.

Ponadto zgodnie z art. 10 K.p.a przed wydaniem przedmiotowej decyzji, stronom postępowania zagwarantowano możliwość zapoznania się z zebranymi w sprawie dokumentami. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi 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.9011.2.11.2022 z dnia 15.06.2022r.

Ponadto projekt decyzji dla planowanego przedsięwzięcia przesłano do zaopiniowania zarządcy dróg gminnych, którym jest Wydział Inżynierii Urzędu Miejskiego. Pismem z dnia 02.06.2022r. znak: MI-III.6730.14.11.2022.4 Wydział Inżynierii poinformował, iż nie wnosi uwag do przedłożonego 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 (t. j. - 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.

Załącznik:

- Nr 1 - załącznik graficzny – (mapa w skali 1:500)
inwestor i aa – pozostałe strony postępowania
mapa pomniejszona do formatu A3
Nr 2 – wykaz stron postępowania administracyjnego

Z un. Prezydenta Miasta
[Podpis]
Małgorzata Ruszkiewicz-Kucapień
Z-ca Dyrektora - Architekt Miejski

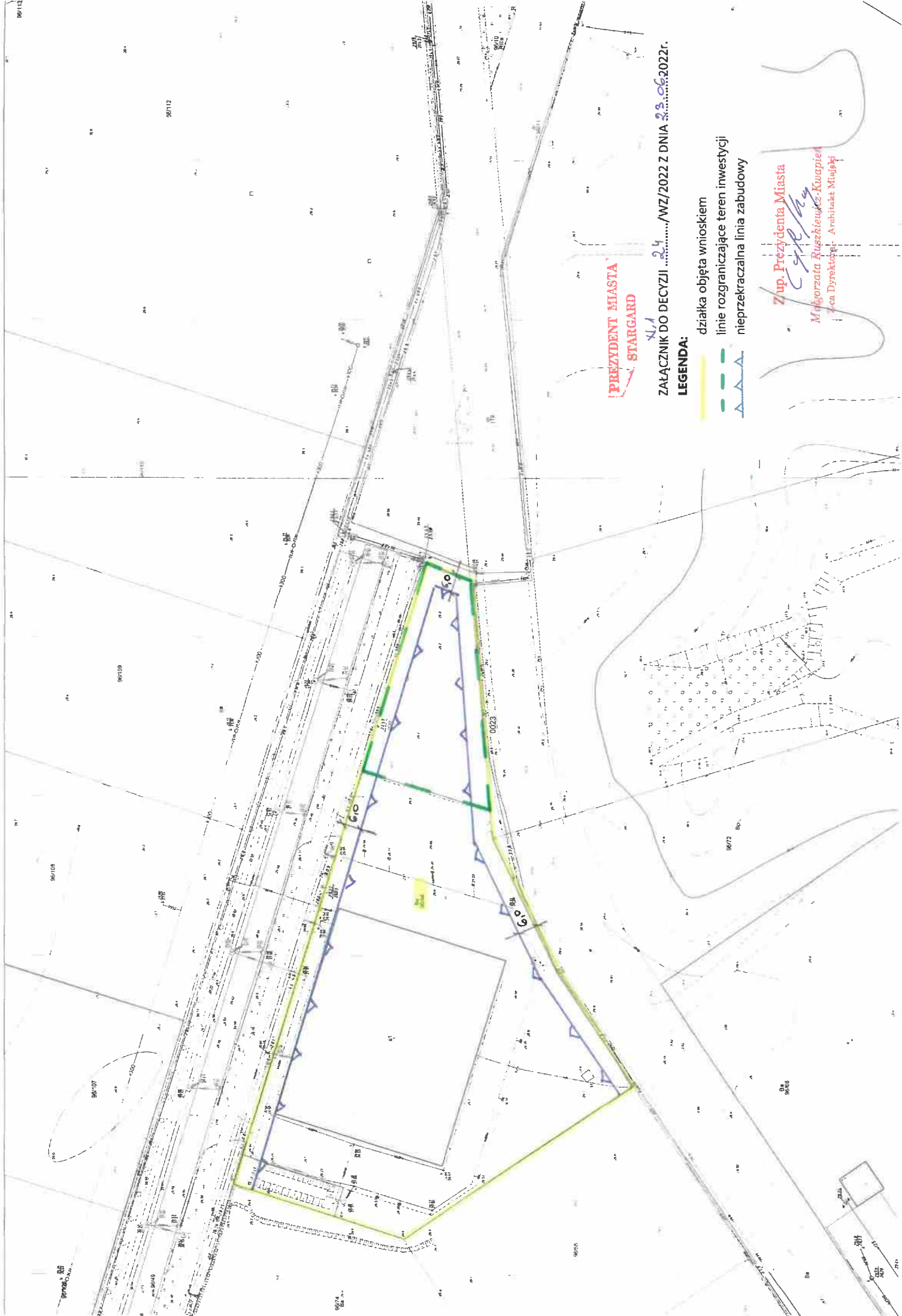
Otrzymują:

1. Inwestor – Firma Budowlana „NIWROKA”
Andrzej Korwin-Piotrowski
ul. Sadowa 23D; 73-110 Stargard
za pośrednictwem pełnomocnika:
Pana Piotra Kmity
Pracownia Projektowa „VIOLET-ARCH”
ul. Szczecińska 59; 73-110 Stargard
2. Stargardzka Agencja Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o.
ul. Pierwszej Brygady 35; 73-110 Stargard
3. strony postępowania administracyjnego
wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy

1 egz. aa (M-10/17)

Sprawę prowadzi:
Karolina Kwiatkowska;
tel. (91) 578 52 29

[Podpis]



PREZYDENT MIASTA
STARGARD

ZŁĄCZNIK DO DECYZJI/WZ/2022 Z DNIA 23.06.2022r.

LEGENDA:

- działka objęta wnioskiem
- linie rozgraniczające teren inwestycji
- nieprzekraczalna linia zabudowy

Z up. Prezydenta Miasta
[Signature]
Małgorzata Ruskiewicz-Kucpińska
Zca Dyrektor - Architekt Miejski

