

**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](mailto:urząd@um.stargard.pl)



**Nasz znak: TP-I.6730.36.2023.5**

**Stargard, dn. 10.01.2024r.**

**DECYZJA NR 3/WZ/2024  
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 2023r., poz. 977), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. - Dz. U. z 2023r., poz. 775 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 03.11.2023r. uzupełnionego w dniach 09.11.2023r. oraz 04.12.2023r. Spółki Capri Sun Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Przyczółkowej 324 z pełnomocnictwa której wystąpił Pan Maciej Bieda,

**w sprawie:** ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zakładu konfekcjonowania napojów na terenie działki o numerze 255 w obrębie 23 miasta Stargard,

**u s t a l a m**

**na rzecz: CAPRI SUN Sp. z o.o.; ul. Przyczółkowa 324; 02-962 Warszawa,**

**warunki zabudowy**

**dla inwestycji polegającej na budowie zakładu konfekcjonowania napojów planowanego do realizacji na terenie działki o numerze 255 w obrębie 23 miasta Stargard.**

**1. RODZAJ ZABUDOWY:**

Obiekty produkcyjno-magazynowe i administracyjno-socjalne z towarzyszącą infrastrukturą techniczną.

**2. FUNKCJA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

- 2.1. Tereny położone na obszarze o funkcji przemysłowej w granicach dawnego lotniska wojskowego.
- 2.2. Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę zakładu konfekcjonowania napojów wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Projektowany zakład zajmował się będzie konfekcjonowaniem soków (napojów) owocowych i warzywnych oraz ich pakowaniem w opakowania jednostkowe (saszetki ze słomką lub zakrętką) i zbiorcze (kartony).

### 2.3 W ramach inwestycji planuje się:

- 1) na terenie działki o numerze 255:
  - budowę hali produkcyjno-magazynowej,
  - budowę budynku socjalno-biurowego,
  - budowę portierni,
  - budowę pompowni do celów przeciwpożarowych,
  - lokalizację zbiorników: zapasu wody użytkowej, magazynowego cukru, wody do celów przeciwpożarowych, retencyjnego wody deszczowej,
  - lokalizację oczyszczalni ścieków przemysłowych,
  - zagospodarowanie terenu, tj.: budowę parkingu dla samochodów osobowych i ciężarowych, placów manewrowych, dróg dojazdowych oraz dojść,
  - wykonanie instalacji zewnętrznych,
- 2) podłączenie inwestycji do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, gazowej i teletechnicznej,
- 3) do czasu podłączenia do sieci gazowej lokalizację instalacji gazu skroplonego (LNG), w tym stację regazyfikacji wraz ze zbiornikiem naziemnym o pojemności nieprzekraczającej 10m<sup>3</sup> i/lub podziemnym o pojemności nieprzekraczającej 20m<sup>3</sup>,
- 4) ewentualną rozbiórkę obiektów i budowli 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 –  $P_z = 0,8$ ,
  - 3.1.2. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej -  $T_z = 0,2$ .
  - 3.1.3. Intensywność zabudowy: minimalna – 0,1 i maksymalna 2,4,
  - 3.1.4. Wysokość zabudowy – max. 35 m n.p.t., do okapu lub szczytu attyki, (wskazana wysokość zabudowy nie obejmuje koniecznych elementów technologicznych). W przypadkach uzasadnionych zastosowaną technologią produkcji lub składowania dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do nie więcej niż 45,0 m n.p.t. – na terenie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy planowanych obiektów.
  - 3.1.5. Geometria dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°.
  - 3.1.6. Linia zabudowy – nieprzekraczalna jak na załączniku graficznym Nr 1. 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 2022r., poz. 1225 z późn. zm.).
  - 3.1.7. Na terenie objętym inwestycją nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
- 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 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej ((j. t. - Dz. U. z 2023r. poz. 338 z późn. zm.) w celu zapewnienia właściwych wymagań higienicznych i zdrowotnych inwestycja powinna 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 z późn. zm.).
  - 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 2022r., poz. 699 ze zmianami) - w zakresie odpadów wytwarzanych w wyniku prowadzonej działalności,
  - 2) ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. 2022r. poz. 2519 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, 4895 z 2021r., poz. 6028) w zakresie odpadów komunalnych,
  - 3) miejsca gromadzenia odpadów należy zapewnić na terenie nieruchomości objętej inwestycją,
  - 4) sposób postępowania z odpadami zawiera decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia;
- 3.2.3. Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022r. poz. 916 ze zmianami):
- m.in. działka 254 (działka od strony zachodniej planowanej inwestycji) oraz niewielka część działki nr 255 zlokalizowane są na obszarze cennym przyrodniczo „Burzykowo” z między innymi - drzewostanem liściastym z bogato rozwiniętą warstwą krzewów i runa, w związku z czym należy zachować użytkowanie terenów zielonych przy maksymalnej ochronie drzewostanu. Obowiązuje zakaz likwidacji istniejącej roślinności szuwarowej oraz zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników.,
  - należy zachować zadrzewienie od strony działki 254,
- 3.2.4. Ustawą Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 2555 ze zmianami):
- 1) dla planowanego przedsięwzięcia została wydana decyzja Prezydenta Miasta Stargard o środowiskowych uwarunkowaniach znak: TK.6220.10.7.2023.1 z dnia 12.10.2023r., w której określone zostały niżej wymienione warunki realizacji przedsięwzięcia:
    - a) w trakcie budowy należy korzystać z maszyn, urządzeń oraz pojazdów sprawnych technicznie,
    - b) prace wymagające odwodnienia wykopów powinny być zrealizowane, w jak najkrótszym terminie. W zależności od przyjętej technologii prace wymagają zgłoszenia wodnoprawnego zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 5 lub pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 35 ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2023r., poz. 1478),
    - c) podczas trwania prac budowlanych należy nie dopuścić do przedostania się do wód powierzchniowych i ziemi substancji ropopochodnych z maszyn, urządzeń i środków transportu oraz innych substancji szkodliwych, natomiast w przypadku wycieku tych substancji należy

- zastosować sorbent lub płyn do neutralizacji cieczy ropopochodnych, a zanieczyszczony materiał przekazać do unieszkodliwiania,
- d) podłoże zaplecza budowy należy zabezpieczyć przed ewentualnym wyciekami substancji ropopochodnych z urządzeń i maszyn oraz środków transportu, a w miejsca przeznaczone do składowania substancji podatnych na przenikanie do gleby należy położyć materiały izolacyjne,
  - e) inwestycję w fazie budowy, jak i realizacji prowadzić w sposób wykluczający pogorszenie stanu wód, przy zastosowaniu środków (procedur i technologii) zapobiegających rozprzestrzenianiu się i likwidujących ewentualne zanieczyszczenia powstałe w trakcie jej realizacji,
  - f) przed rozpoczęciem budowy, od strony dz. nr 254 wykonać tymczasowe ogrodzenie herpetologiczne o długości ok. 380 m, uniemożliwiające wtargnięcie zwierząt na teren inwestycyjny; płotki powinny być wykonane z pełnego materiału, np. geowłókniny, o wysokości minimum 50 cm nad powierzchnią gruntu, z tzw. przewieszką (tj. górną krawędzią ogrodzenia) odgiętą w kierunku oczka wodnego na działce nr 254; dół ogrodzenia musi zostać wkopany w grunt; zakończenie płotków powinno być U-kształtne dla umożliwienia zawrócenia zwierząt wędrujących wzdłuż płotka.;
- 3.2.5. Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022r., poz. 2625 ze zmianami) 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.;
- 3.2.6. W zakresie ochrony wartości kulturowych ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r., poz. 840 ze zm.).
- a) część działki o numerze 255, na której prowadzona jest inwestycja zlokalizowana jest na terenie zabytku nieruchomego jakim jest stanowisko

- archeologiczne zaewidencjonowane pod nr: Burzykowo, stan. 4 (AZP: 34-09/10), ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- b) zgodnie z art. 31 ust. 1a ustawy, osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować:
- roboty budowlane przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru lub objętym ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub znajdującym się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków albo roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego jest zobowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków,
  - zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, na wniosek inwestora, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny,
- c) w celu uzyskania pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych należy wystąpić z wnioskiem do wojewódzkiego konserwatora zabytków.;
- 3.2.7. 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.)
- 3.2.8. 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.;
- 3.2.9. 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. Ustawą z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (t. j. - Dz. U. z 2022r., poz. 1378):
- dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy do 500 kW.;
- 3.2.11. Rozporządzeniem Ministra Energii z dnia 28 sierpnia 2019r. w sprawie wymagań technicznych dla stacji gazu ziemnego (Dz. U. 2019, poz. 1757).

#### **4. WYMAGANIA OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**

- 4.1. Inwestycja będzie podłączona do sieci: energetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej i teletechnicznej zlokalizowanych w ulicach: Kobaltowej i Niklowej według warunków technicznych uzyskanych od dysponentów tych sieci. tj. m. in.:
- 4.1.1. sieć elektroenergetyczna - ENEA Operator Spółka z o.o. Oddział Dystrybucji Szczecin, Wydział Przyłączeń i Rozwoju Sieci; ul. Malczewskiego 5/7, zgodnie z pismem numer 39607/2023/OD3/RR4 z dnia 07.09.2023r.,
- 4.1.2. sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej – Wody Miejskie Stargard Sp. z o. o., ul. S. Okrzei 6, zgodnie z pismem Wód Miejskich Stargard,

- 4.1.2.1. w chwili obecnej brak jest technicznych możliwości podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
- 4.1.2.2. zgodnie z oświadczeniem Spółka Wody Miejskie posiada dokumentację projektową wraz z pozwoleniem na budowę sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej w tym rejonie miasta,
- 4.1.3. sieć gazowa – Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Szczecinie; ul. Tama Pomorzańska 26; 70-952 Szczecin,
- 4.1.3.1. zgodnie z pismem Polskiej Spółki Gazownictwa w chwili obecnej brak jest możliwości przyłączenia do istniejącego w ul. Kobaltowej (dz. nr 96/26) (w odległości ok. 0,47 m) czynnego gazociągu średniego ciśnienia dn 315 PE wybudowanego w 2013r.
- 4.1.3.2. do czasu podłączenia do sieci gazowej dopuszcza się zasilanie projektowanych urządzeń gazowych z instalacji gazu skroplonego (LNG) zlokalizowanych wraz ze stacją regazyfikacji i zbiornikiem naziemnym o pojemności nieprzekraczającej 10 m<sup>3</sup> i/lub podziemnym o pojemności nieprzekraczającej 20 m<sup>3</sup>, które po podłączeniu do sieci będą służyły jako źródło rezerwowe na wypadek ograniczenia lub wyłączenia dostaw gazu do sieci.
- 4.2. Na włączenie do sieci kanalizacji deszczowej należy uzyskać w Wydziale Inżynierii Urzędu Miejskiego w Stargardzie warunki techniczne podłączenia się do tej sieci (pismo znak: MI.I.7013.13.2023.4 z dnia 18.08.2023r.) W ramach planowanej inwestycji Inwestor musi zabezpieczyć we własnym zakresie teren na lokalizację zbiornika retencyjnego wód opadowych.
- 4.3. Lokalizację infrastruktury technicznej w pasie drogowym dróg gminnych należy uzgodnić w Wydziale Inżynierii Urzędu Miejskiego.
- 4.4. W ramach inwestycji planuje się lokalizację kotłów gazowych.

## **5. WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI**

- 5.1. Dostęp do drogi publicznej z ul. Metalowej poprzez drogę wewnętrzną gminną na działce o numerze 96/26 (ul. Kobaltowa) w obrębie 23 miasta Stargard projektowanymi zjazdami.
- 5.2. Ulica Kobaltowa na wysokości działki inwestora posiada nośność niedostosowaną do intensywnego ruchu pojazdów ciężarowych. W najbliższym czasie nie jest przewidziana jej modernizacja. Inwestor zobowiązany będzie do utrzymania przedmiotowej drogi w warunkach umożliwiających bezpieczny dojazd do przedmiotowej inwestycji zarówno w trakcie jej budowy, jaki i w trakcie eksploatacji obiektu.
- 5.3. Lokalizację oraz projekt budowlany zjazdów należy uzgodnić w Wydziale Inżynierii Urzędu Miejskiego.

Zjazdy należy zaprojektować i wykonać zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych. Parametry geometryczne zjazdu, wyjazdu lub wjazdu powinny umożliwiać przejazd pojazdu miarodajnego oraz uwzględniać uwarunkowania wynikające z ruchu pieszych, osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch rowerów, hulajnóg elektrycznych lub urządzeń transportu osobistego. Parametry geometryczne dwukierunkowego zjazdu powinny dodatkowo umożliwiać przejazd pojazdu miarodajnego z zachowaniem bezpiecznej odległości między wymijającymi się pojazdami.

- 5.4. Przed rozpoczęciem robót w pasie drogowym dróg gminnych 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;
- 5.5. Dla obsługi poszczególnych obiektów należy zapewnić w granicach inwestycji miejsca do parkowania pojazdów osobowych zgodnie z przewidywanym zapotrzebowaniem, minimum według następujących wskaźników:
- 1) w zabudowie produkcyjnej oraz składach i magazynach – 1 miejsce na czterech zatrudnionych,
  - 2) miejsca parkingowe dla pojazdów ciężarowych należy realizować zgodnie z zapotrzebowaniem w granicach inwestycji,
  - 3) w ramach miejsc do parkowania dla pojazdów osobowych należy wyznaczyć miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie mniej niż:
    - a) 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 6 do 15;
    - b) 2 miejsca, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 16 do 50;
    - c) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli jest ona większa niż 50.

## **6. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH.**

- 6.1. Realizację i użytkowanie projektowanej inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.
- 6.2. 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.
- 6.3. 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.
- 6.3.1 Wzdłuż granicy działki o numerze 255 (w odległości około 0,470m) ułożony jest czynny gazociąg średniego ciśnienia dn 315 PE, wybudowany w 2013r. W odniesieniu do powyższej 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 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 12 grudnia 2001r. szerokość stref kontrolowanych jest stała równa 1,0 m (załącznik Nr 2, tabela 3 do ww. 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.

## 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 2023 r., poz. 977), 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, 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.

Ponadto w dniu 25 kwietnia 2023r. Rada Miejska podjęła uchwałę Nr LI/518/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Metalowej, Niklowej, Miedzianej, Kobaltowej. Uchwała obejmuje m. in. działkę objętą niniejszą decyzją.

Zgodnie z art. 61 § 4 Kpa powiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły sprzeciwy do planowanej inwestycji.

W dniu 04.12.2023r. Inwestor złożył uzupełnienie wniosku o możliwość dopuszczenia w ramach planowanej inwestycji zasilania projektowanych urządzeń gazowych z instalacji gazu skroplonego (LNG) magazynowanego na terenie działki w zbiorniku naziemnym o pojemności nieprzekraczającej 10 m<sup>3</sup> i/lub podziemnym o pojemności nieprzekraczającej 20 m<sup>3</sup>, co podyktowane jest odmową wydania warunków przyłączeniowych do sieci gazowej.

Lokalizacja inwestycji, zgodnie z art. 53 ust. 4 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została uzgodniona z:

- **Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie** zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- **Państwowym Inspektorem Sanitarnym w Stargardzie** zgodnie z art. 53 ust. 4, pkt 2a 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 (j. t. - Dz. U. z 2023r. poz. 338), pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych postanowieniem znak: TP-I.6730.36.8.2023.5 z dnia 22.12.2023r.

Projekt decyzji dla planowanego przedsięwzięcia został uzgodniony z zarządcą dróg gminnych, którym jest Wydział Inżynierii Urzędu Miejskiego.

Ponadto zgodnie z art. 10 K.p.a przed wydaniem przedmiotowej decyzji, stronom zagwarantowano możliwość ponownego zapoznania się z zebranymi w sprawie dokumentami w tym z projektem decyzji dla planowanego przedsięwzięcia.

W wyznaczonym terminie po zapoznaniu się z projektem decyzji w dniu 14.12.2023r. pełnomocnik Inwestora wniósł uwagi do projektu planu w tym o:

- zmianę pkt. 3.1.1 maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy  $P_z$  z 0,5 na 0,8 co zostało uwzględnione w treści decyzji,
- uściślenie i zmianę zapisów w pkt. 3.1.4 dotyczących powierzchni terenu, na którym dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do nie więcej niż 45 m n.p.t. - na terenie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy na zapis „nie więcej niż 20% maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy określonego w punkcie 3.1.1 projektu decyzji”. Po zasięgnięciu opinii autora sporządzanego, dla tego terenu planu zagospodarowania przestrzennego zapis został doprecyzowany, iż zwiększenie wysokości do nie więcej niż 45,0 m n.p.t. dotyczy 20% powierzchni zabudowy planowanych obiektów,
- dopuszczenie pozostawienia infrastruktury gazowej wymienionej w pkt. 4.1.3.2. projektu decyzji również po podłączeniu do sieci gazowej, gdyż zmagazynowany gaz skroplony traktowany byłby jako źródło rezerwowe na wypadek ograniczenia lub wyłączenia dostaw gazu z sieci co zostało uwzględnione w treści decyzji,
- zmianę w pkt. 5.5, ppkt. 1 wskaźnika miejsc do parkowania dla pojazdów osobowych z określonego w projekcie minimalnego wskaźnika w zabudowie produkcyjnej oraz składach i magazynach – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na minimalny wskaźnik w zabudowie produkcyjnej oraz składach i magazynach 1 miejsce na czterech zatrudnionych. Uwaga została uwzględniona w treści decyzji po zasięgnięciu opinii autora sporządzanego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zarządcy dróg gminnych, tj. Wydziału Inżynierii Urzędu Miejskiego, a także złożeniu dodatkowych wyjaśnień przez Inwestora, z których wynika, iż zakład będzie pracował 7 dni w tygodniu, całkowite maksymalne zatrudnienie to 140 osób, najliczniejsza zmiana (zmiana pierwsza) to 55 osób, a pozostałe zmiany maksymalnie 30 osób.

Miejsca postojowe zostaną wykonane na działce należącej do Inwestora.

Ponownie zgodnie z art. 10 K.p.a. zmieniony projekt decyzji przesłano do zapoznania się Inwestorowi. Pełnomocnik Inwestora pismem z dnia 09.01.2024r. oświadczył, iż akceptuje treść zmienionego projektu decyzji i wnosi o wydanie 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, o której mowa w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 2023 r. poz. 682), realizację inwestycji można rozpocząć na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31, którą wydaje Starosta Stargardzki na wniosek Inwestora.

Zgodnie z art. 51 ust. 2, w związku z art. 51 pkt 2h, w świetle pkt 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, inwestor może wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej do Wojewody Zachodniopomorskiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Stargard, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku.

Do ww. terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania uzgodnień z innymi organami, zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo przyczyn niezależnych od organu.

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 – (mapa w skali 1:500)  
inwestor i aa – pozostałe strony postępowania  
mapa pomniejszona do formatu A3  
Nr 2 - strony postępowania administracyjnego  
wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy

*Z up. Prezydenta Miasta*  
*Małgorzata Ruszkiewicz-Kwapień*  
*Z-ca Dyrektora - Architekt Miejski*

#### Otrzymują:

1. Inwestor – CAPRI SUN Sp. z o.o.  
ul. Przyczółkowa 324; 02-962 Warszawa  
za pośrednictwem pełnomocnika:  
Pana Macieja Biedę  
adres do korespondencji:  
CAPRI SUN Sp. z o.o.  
ul. Przyczółkowa 324; 02-962 Warszawa
2. Gmina Miasto Stargard  
- Wydział Gospodarki Nieruchomościami w miejscu
3. strony postępowania administracyjnego

.....  
.....  
.....  
**1 egz. aa (M-26/23)**

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