

Skórcz, dnia .....

.....  
nazwa i adres organu wydającego decyzję  
pieczęć Wójta Gminy Skórcz

**OR.6730.17.2023**

Nr sprawy

**DECYZJA nr .....**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022r poz. 2000, ze zm.) art. 59 ust.1, art. 60, art. 61 ust. 1, art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503, ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku **EFK GROUP Sp. z o.o. z siedzibą w Skórczu**, reprezentowana przez Filipa Dombrowskiego, z dnia 10 maja 2023r.

**ustalam warunki zabudowy dla działki nr 160/5, obręb Wielbrandowo  
w gm. Skórcz**

**dla inwestycji polegającej na budowie zakładu bezodpadowego recyklingu paneli  
fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą techniczną**

**1. Rodzaj i funkcja zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

**1.1. Rodzaj zabudowy:** zabudowa przemysłowa

**1.2. Rodzaj inwestycji:** budowa zakładu bezodpadowego recyklingu paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą techniczną: budowa budynku hali z instalacją do przetwarzania paneli wraz z części asocjalno-biurową, zadaszono placu składowego (wiaty) na materiał do przetworzenia , zadaszono placu składowego (wiaty) na materiał przetworzony, instalacji fotowoltaicznej o mocy ok. 400kWp, placu utwardzonego manewrowego z miejscami do parkowania, dojazdami i dojazdami, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną towarzyszącą, w tym przyłączami do sieci zewnętrznych oraz zagospodarowaniem terenu ( w tym zielenią towarzyszącą).

**2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego** będące wynikiem analizy, o której mowa w par.3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.1588), ze zmianą z 2021r.

Należy spełnić wymogi wynikające z przepisów w tym techniczno-budowlanych, a także obowiązujących Polskich Norm, bądź uzyskać zgodę na odstępstwo.

**1) Linie zabudowy, usytuowanie**

- a) nie określa się obowiązującej linii zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy dla hali oraz wiat – 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 234,
- b) usytuowanie budynku, wiat oraz towarzyszących urządzeń względem granic sąsiednich działek budowlanych zgodnie przepisami warunków techniczno-budowlanych lub zgodnie z uzyskaną zgodą na odstępstwo od tych warunków.

**2) Gabaryty, parametry budynku hali :**

- a) powierzchnia zabudowy – do 760m<sup>2</sup>
- b) budynek do 2 kondygnacji nadziemnych, bez podpiwniczenia,
- c) szerokość elewacji frontowej – od 10m do 15m
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 6,8m do 9,0m n.p.t.
- e) geometria dachu – dach płaski, kąt nachylenia połaci 5 stopni, wysokość budynku od 7,0m do 10m.

3) **Gabaryty, parametry wiat:**

- a) powierzchnia zabudowy – do 650m<sup>2</sup> (zadaszony plac na materiał do przetworzenia) , do 350m<sup>2</sup> (zadaszony plac na materiały przetworzone)
- b) 1 kondygnacja nadziemna, bez podpiwniczenia,
- c) szerokość elewacji frontowej – od 10m do 15m
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 6,8m do 9,0m n.p.t.
- e) geometria dachu – dach płaski, kąt nachylenia połąci 5 stopni, wysokość budynku od 7,0m do 10m.

4) **Parametry placu utwardzonego – do 2600m<sup>2</sup>**

- 5) **Powierzchnia biologicznie czynna** – min 20% pow. terenu objętego inwestycją
- 6) **Powierzchnia terenu inwestycji** – do 7086m<sup>2</sup>

**3. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**

**3.1. Wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz.2556, ze zm)**

- 1) inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami rozp. Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019r poz. 1839, ze zm.)- zgodnie z § ust. 1 pkt 82 ; wydano dla niej decyzję środowiskową OS.6220.3.22.23 z dnia 14.04.2023r. – inwestycje należy realizować zgodnie z postanowieniami tej decyzji ;
- 2) teren nie jest położony w granicach ustanowionych form ochrony przyrody
- 3) w zagospodarowaniu terenu w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.

**3.2. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej –**

- 1) działka jest położona poza granicami obszarów objętych ustanowionymi formami ochrony zabytków.

**4. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie komunikacji:**

- 1) dojazd do działki – dojazd z drogi publicznej wojewódzkiej nr 234 poprzez dz. geod. 160/1
- 2) ilość miejsc parkingowych na terenie działki – od 8 miejsc do 10 miejsc

**5. Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej poprzez projektowane przyłącze;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez projektowane przyłącze, w okresie tymczasowym dopuszcza się indywidualne rozwiązania zgodne z przepisami dot. ochrony środowiska oraz warunkami techniczno-budowlanymi ,
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci nn, poprzez projektowane przyłącze;
- 4) zaopatrzenie w energię cieplną – z wykorzystaniem instalacji produkujących energię z odnawialnych źródeł;
- 5) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 6) odprowadzenie wód opadowych - odprowadzić i zagospodarować na terenie działki, uwzględnić obowiązujące przepisy Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022r poz. 1225);

§ 29. *Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.;*

- 7) sposób gospodarowania odpadami stałymi, w tym odpadami komunalnymi – zgodnie z przepisami lokalnymi oraz ustawą o odpadach oraz ustawą z dnia 13 września 1996r o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j Dz.U. 2022r poz. 2519).

#### **6. Ochrona interesów osób trzecich**

- 1) Zmiana ukształtowania terenu wymaga w projekcie zagospodarowania działki przeanalizowania przepływu wód opadowych w celu wyeliminowania zalewania terenów sąsiednich;
- 2) Należy w zagospodarowaniu terenu i zabudowie zapewnić ochronę interesów osób trzecich przed pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby;

#### **7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

- 1) teren inwestycji nie jest terenem górniczym, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi, nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, zatem nie wymaga ustaleń dotyczących ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z takich uwarunkowań;
- 2) teren inwestycji wg informacji z ewidencji gruntów stanowi użytek RV, RVI i N; teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę rolnego przeznaczenia zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 2409).

#### **8. Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych**

- a) wnioskowane zamierzenie wymaga pozwolenia na budowę, które wydaje Starosta Starogardzki;
- b) inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z przepisami:
  - ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r poz. 682),
  - Rozp. Min. Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 1225)
  - ustawą z dnia 7 czerwca 2001r.o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków – t.j Dz.U. z 2020r. poz. 2028,
  - ustawą z 13.09.1996 o utrzymaniu czystości i porządku w gminach –t.j Dz.U. 2022r poz. 2519
  - Obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi,
- c) projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami np. zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609). Zakres i forma projektu budowlanego winna odpowiadać warunkom określonym w w/w Rozporządzeniu; uzgodnienia projektu budowlanego – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- d) warunki posadowienia budynku oraz wiat ustalić należy zgodnie z przepisami Rozp. Min. Transportu Budownictwa i gosp. Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012r. poz. 463),
- e) dla działek budowlanych lub terenów, na których przewidziana jest budowa obiektów budowlanych lub funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymogami art. 5 Prawa budowlanego, zrealizować je przed oddaniem tych obiektów (zespołów) do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno- użytkowym przez okres istnienia obiektów (zespołów) budowlanych- zgodnie z art. 5 i 6 ustawy z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane;

**9. Linie rozgraniczające teren inwestycji** -granice terenu objętego niniejszą decyzją oznaczono na kopii mapy d/c informacyjnych syt.-wys. w skali 1:2000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

**10. Okres ważności decyzji :**

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji

Wygąśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji administracyjnej organ, który ją wydał.

**UZASADNIENIE**

Wnioskodawca zwrócił się z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budowy na dz. 160/5 w obr. Wielbrandowo budynku zakładu bezodpadowego recyklingu paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w tym placem utwardzonym, przyłączami zewn. miejscami parkingowymi, zielenią , zjazdem z drogi. Teren objęty wnioskiem to działka rolna niezabudowana, położona w sąsiedztwie terenu przemysłowego związanego z farmą fotowoltaiczną. Oceniono iż planowane zamierzenie będzie uzupełnieniem i kontynuacją dotychczas istniejących funkcji w sąsiedztwie. Ze względu na rodzaj zamierzenia stanowiącego przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z § 3 ust 1 pkt 82 Rozp. Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ze względu na planowaną instalację dot. przetwarzania odpadów) wydano dec środowiskową , a przedsięwzięcie ma być realizowane zgodnie z zapisami decyzji środowiskowej.

Dla tej samej działki wydano wcześniej dec wz dla farmy fotowoltaicznej. Zgodnie z ustawa dla tego samego terenu można wydać wiele decyzji wz. (Art. 63. 1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.)

Wg Studium gminy Skórcz, uchwalonym w 2015r (Uchwała Nr VII/44/2015 Rady Gminy Skórcz z dnia 27 listopada 2015r) teren nie jest wskazywany do obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego. Nie jest to teren objęty ochroną zabytków, nie jest położony w obszarach chronionych przyrodniczo.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i formalno – prawnego stwierdzono, iż planowana inwestycja spełnienia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 pkt. 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r., zatem istnieją podstawy prawne do wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Warunki zabudowy ustalono na podstawie wniosku, przepisów odrębnych oraz analizy urbanistyczno-architektonicznej, ze względu na indywidualny charakter zamierzenia parametry, gabaryty przyjęto zgodnie z wnioskiem.

**Projekt decyzji uzgodniono z:**

- zarządcą drogi wojewódzkiej -.....
- z organem ds. ochrony gruntów rolnych .....
- z organem ds melioracji .....

Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji we wnioskowanej lokalizacji nie zachodzą okoliczności określone w art.53 ust 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 7, 8, 9a, 10a, 11,12, 13, 14, 15, 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

Projekt decyzji został sporządzony zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r poz. 503, ze zm.)

**W trakcie prowadzonego postępowania zawiadomione strony nie wniosły żadnych uwag i wniosków/ wniosły następujące uwagi:.....**

**Wobec powyższego należało orzec jak w decyzji**

**POUCZENIE**

**-zgodnie z art. 63 ustawy z dn. 27.03.2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

ust.1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

ust.2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

ust.3. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

ust.4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

*Art. 51. 2. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.*

Zgodnie z art. 64. Ust 1 pkt 1 dla decyzji wz termin, o którym mowa w art. 51 ust. 2, **wynosi 90 dni**, (do terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu).

*Art. 51.2e. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczynają się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.*

**Niniejsza decyzja:**

- nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- traci ważność w przypadkach określonych w art. 65 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Wójta Gminy Skórcz w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.**

- zgodnie z art. 130 §1 Kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu
- zgodnie z art. 127a §1 Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydała decyzję,
- zgodnie z art. 127a §2 Kpa z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna

**Załączniki:**

- 1) Załącznik graficzny do decyzji - nr 1 w skali 1:2000
- 2) Wyniki analizy stanu faktycznego oraz warunków zagospodarowania terenu i jego zabudowy – o której mowa w par. 3 Rozp. Min. Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dot. nowej zabudowy i zagosp. terenu w przypadku braku planu miejscowego (Dz. U.z 2003r. Nr 164 poz. 1588), ze zmianą z 2021r. – 1 kpl.- część tekstowa i graficzna- załącznik graficzny nr 1 do analizy.

**Wójt Gminy Skórcz**

**Otrzymują:**

1. EFK GROUP Sp. z o.o. z siedziba w Skórczu  
(inwestor- oznaczenie i adres)
2. Strony postępowania – wg akt sprawy  
(strony postępowania)
3. a/a

**Projekt decyzji opracowała, dn. 19.05.2023r.**

Maria Kielb-Stańczuk  
mgr inż. arch.  
upr. o. arch. nr 1334/93



mgr inż. arch. **Maria Kielb - Stańczuk**  
uprawn. do proj. w plan. przestrzennym nr 1334/93