

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

OR.6730.17.21.2023

Nr sprawy

**DECYZJA nr 26/2023
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r poz. 775 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 2023r. poz. 977), po rozpatrzeniu wniosku **EFK GROUP Sp. z o.o. z siedzibą w miejscowości Wybudowanie Wielbrandowskie ul. Słoneczna 3, 83-220 Wybudowanie Wielbrandowskie**, 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, zadaszonego placu składowego (wiaty) na materiał do przetworzenia , zadaszonego 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 760m²
- 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 650m² (zadaszony plac na materiał do przetworzenia) , do 350m² (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 połaci 5 stopni, wysokość budynku od 7,0m do 10m.

4) Parametry placu utwardzonego – do 2600m²

- 5) Powierzchnia biologicznie czynna – min 20% pow. terenu objętego inwestycją
- 6) Powierzchnia terenu inwestycji – do 7086m²

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 poprzez istniejący zjazd zlokalizowany w sąsiedztwie działki nr 160/2. Wyklucza się planowanie nowego, dodatkowego zjazdu z planowanej drogi „wewnętrznej” (dz. nr 160/1) na publiczną drogę wojewódzką. Zjazd z drogi „wewnętrznej” (dz. nr 160/1) na publiczną drogę wojewódzką nr 234 powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczony, oraz do wymagań ruchu pieszych. W przypadku jeżeli istniejący zjazd nie jest dostosowany do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych i nowego zagospodarowania terenu to podlega przebudowie. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji wraz z analizą istniejącego zjazdu, przedstawiający układ komunikacji wewnętrznej w nawiązaniu do komunikacji zewnętrznej, tj. istniejącego zjazdu z drogi „wewnętrznej” (dz. 160/1) na

publiczną drogę wojewódzką nr 234, należy uzgodnić z ZDW w Gdańsku przed wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie robót budowlanych.

- 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

Wygaśnięcie 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 - Zarząd Dróg Wojewódzkich w Gdańsku w zakresie dróg wojewódzkich zajął stanowisko wydając postanowienie nr WZPD.447.443.2023 HS z dnia 06-06-2023r. tym samym –uzgodnienie uznaje się za dokonane. Uzgodnienie zawierało warunek, który został uwzględniony w decyzji pkt. 4.1).

- z organem ds. ochrony gruntów rolnych Starosta Starogardzki. Organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od wystąpienia o uzgodnienie od dnia 24-05-2023r. doręczenia wystąpienia o uzgodnienie tym samym – uzgodnienie uznaje się za dokonane.

-z organem ds melioracji PGW Wody Polskie RZGW Gdańsk Zarząd Zlewni w Tczewie w zakresie melioracji. Organ zajął stanowisko wydając postanowienie opiniujące pozytywnie projekt decyzji nr pisma GD.ZPU.4.521.547.2023.OZ z dnia 01-06-2023r. tym samym –uzgodnienie uznaje się za dokonane.

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, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Niniejsza decyzja:

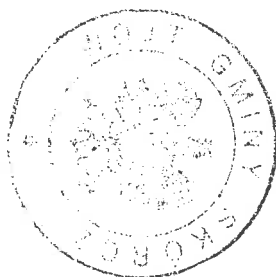
- nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- traci ważność w przypadkach określonych w art. 65 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Wójty 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.



WÓJTA
Skórcz
.....
Wójt Gminy Skórcz

Otrzymują:

**Oznaczenie stron postępowania:
Wnioskodawcy/Inwestorzy:**

1. EFK GROUP sp. z o.o.
ul. Słoneczna 3
83-220 Wybudowanie Wielbrandowskie

Strony postępowania zgodnie z wykazem stron:

- 1.
- 2.
- 3.

- 4.
- 5.
6. SOLAR PLANET DOMBROWSKI s.j.
ul. Słoneczna 3
83-220 Wybudowanie Wielbrandowskie
7. A/a

Zwolnione z opłaty skarbowej
za wydanie decyzji o warunkach zabudowy
dla właściciela działki na podstawie załącznika ustawy
z dnia 16.11.2006 r. o opłacie
skarbowej (tj. Dz. U. 2022 r. poz. 2142 ze zm.)

Projekt decyzji opracowała, dn. 19.05.2023r.

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

INSPEKTOR
Janina Klin

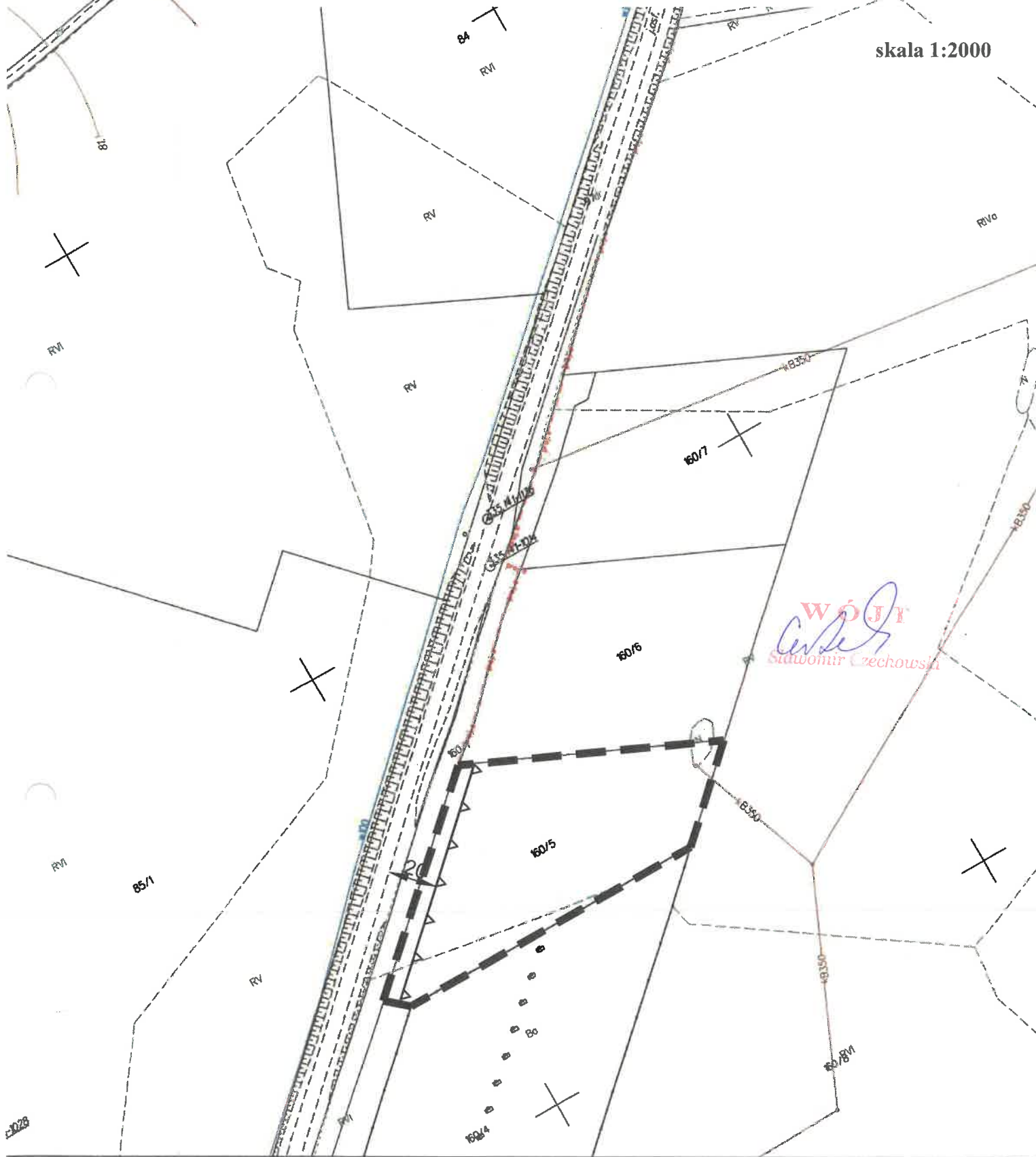
mgr inż. arch. **Maria Kielb - Stańczuk**
uprawn. do proj. w plan. przestrzennym nr 1334/93

W dniu ~~28~~ 06-2023r. decyzję wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Skórczu i przekazano do zamieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Skórczu oraz do wywieszenia na terenie sołectwa Wielbrandowo do Sołtysa Sołectwa Wielbrandowo.

INSPEKTOR
Janina Klin

ZAŁĄCZNIK nr 1
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
nr26/2023..... z dnia27-06-2023r.....

skala 1:2000



LEGENDA

- Linie rozgraniczające teren inwestycji
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

Załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy nr 26/2023 z dnia 27-06-2023r.
Nr sprawy OR.6730.17.21.2023

**Analiza urbanistyczno-architektoniczna oraz formalno-prawna
w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy**

*zgodnie z art. 4 ust.2 pkt 2, art. 53 ust.3 i art.61, Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503, ze zm).*

Wnioskodawca: EFK GROUP Sp. z oo. z siedzibą w miejscowości Wybudowanie Wielbrandowskie
Przedmiot wniosku: budowa zakładu bezodpadowego recyklingu paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą techniczną
Lokalizacja: działka nr 160/5, obr. Wielbrandowo, gmina Skórcz

PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Wniosek z dn. 10 maja 2023r. zawierający:

- 1) druk wniosku z opisem inwestycji i adnotacją dot. sieci wod. – kan. oraz dot. dostępu do dróg publicznych;
 - 2) informacja z ewidencji gruntów ,
 - 3) mapa informacyjna 1:2000
 - 4) koncepcja zagospodarowania- projekt zagospodarowania 1:1000
 - 5) koncepcja graficzna – przekrój
 - 6) warunki techniczne przyłączenia do energii elektrycznej wydane przez Energa Operator SA z dn. 20.02.2023 nr P/23/000291 , moc przyłączeniowa 400kW
 - 7) dec środowiskowa dla przedsięwzięcia – Oś.6220.3.22.23 z dnia 14.04.2023r. wydana przez Wójta Gminy Skórcz dla przedsięwzięcia budowa zakładu bezodpadowego recyklingu paneli fotowoltaicznych
2. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 503, ze zm.).
 3. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Skórcz** zatwierdzony Uchwałą Nr VII/60/93 Rady Gminy Skórcz z dnia 25 luty 1993 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Gdańskiego nr 11/93 poz.62 z dnia 18.05.1993 r.
 4. **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania 20.02.2023r. nr P/23/000291 nia przestrzennego Gminy Skórcz-** zatwierdzone Uchwałą Nr VII/44/2015 Rady Gminy Skórcz z dnia 27 listopada 2015 r.
 5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji i warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003 r. nr 164 poz.1589)
 6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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.
 7. Obowiązujące przepisy odrębne.
 8. Wydane wcześniej dec wz .

**A. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEVIDUJE SIĘ
REALIZACJĘ INWESTYCJI**

1. Opis działki, położenie terenu

Działka nr 160/5 w obrębie geod. Wielbrandowo to niezabudowany grunt rolny, własność wnioskodawcy, stanowiący grunty rolne o użytkach RV, RVI, N , pow. 7816m². Teren jest położony przy drodze wojewódzkiej nr 234 (dz. 97), poza terenem zabudowanym miejscowości Wielbrandowo. W sąsiedztwie znajdują się grunty rolne niezabudowane, najbliższa zabudowa zagrodowa usytuowana jest w odl. ok. 350m w kierunku północno-zachodnim .Na południe od terenu objętego wnioskiem znajduje się farma fotowoltaiczna o pow. ok. 1,35ha (Ba – tereny przemysłowe) . Nie jest to teren chroniony ze względu na zabytki. Nie jest to obszar chroniony przyrodniczo.

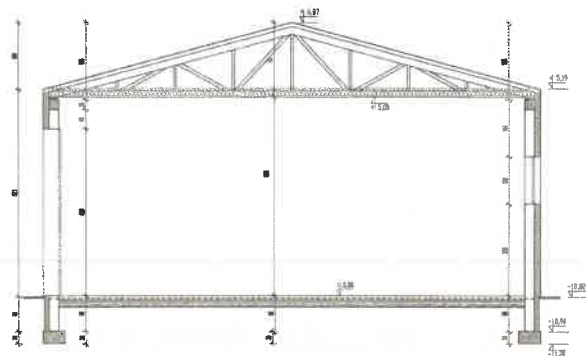


2. **Sąsiedztwo:** w sąsiedztwie – grunty rolne niezabudowane, teren farmy fotowoltaicznej .

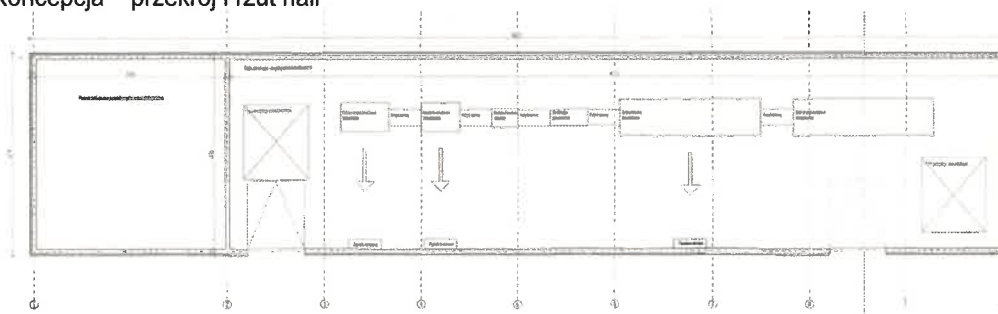
Stan zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu przedstawia mapa w skali 1:2000 , dołączona do wniosku .

B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI

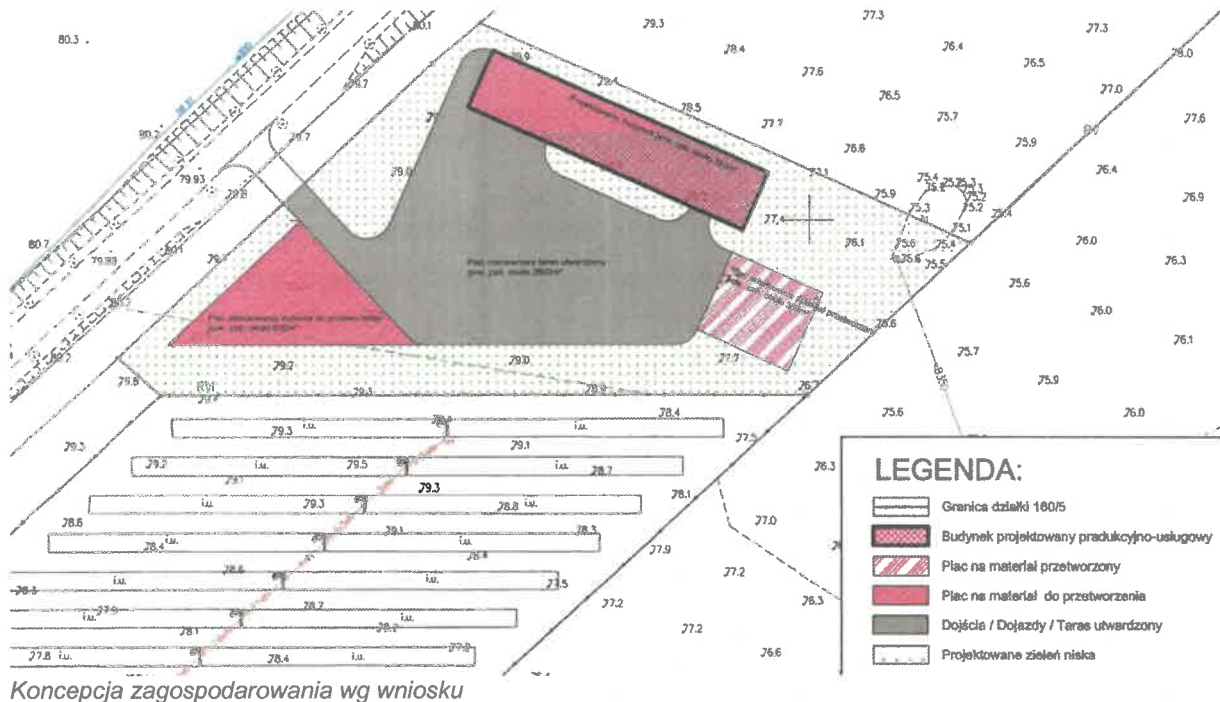
Wg wniosku planowana inwestycja polegać ma budowie zakładu przemysłowego – związanego z recyklingiem paneli fotowoltaicznych: planowana jest budowa hali (nr 1125wg PKOB) przetwarzania odpadów posadowionej na fundamencie, z części asocjalno-biurową o pow. zab. ok. 760m², dwóch wiat magazynowych o pow. zab. ok. 650m² i ok. 350m², utwardzenie terenu kostka betonową o pow. 3600m², zainstalowania paneli fotowoltaicznych o mocy do ok. 400kWp. Do budynku planuje się wykonać odpowiednie przyłącza do sieci zewn. wod-kan i energetycznej. Zaopatrzenie w ciepło- z wykorzystaniem instalacji produkujących energię z OZE.



Koncepcja – przekrój i rzut hali



Wg wniosku: pow. zabudowy 600-1000m², pow. biologicznie czynna 1000-1500m², pow. do przekształceń 3000-7086m². Dojazd do drogi publicznej pośredni poprzez dz. 160/1 do drogi wojewódzkiej nr 234. Miejsca do parkowania – 8-10 msc na terenie działki. Wg wniosku pow. terenu inwestycji to 7086m².
Dla budynku hali: szerokość elewacji frontowej 10-15m, do 2 kondygnacji nadziemnych, bez piwnicy, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 6,8-9,0m, wysokość budynku 7-10m, dach płaski o nachyleniu 5 stopni.



Rodzaj inwestycji ze względu na oddziaływanie na środowisko:

Wg ROZPORZĄDZENIA RADY MINISTRÓW z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U.2019.1839 z dnia 2019.09.26, ze zm.)

§ 3. 1.

Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć: /.../

54) zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,
- b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a);

powierzchnia zabudowy – rozumie się przez to **powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia**, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia;

Wg wniosku pow. do przekształcenia - do 7086m², nie przekracza 1,0 ha , zatem z tego powodu przedsięwzięcie ni jest zaliczane do znacząco oddziałujących na środowisko, jednak jest to związane z przetwarzaniem odpadów o kodach:

- 16 02 14 – użyte urządzenia inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 13
- 20 01 36- zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 0121, 20 01 23 i 20 0135

Zatem przedsięwzięcie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:

82) instalacje związane z przetwarzaniem w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach odpadów, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 41–47, z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, o zainstalowanej mocy elektrycznej nie większej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej, a także miejsca retencji powierzchniowej odpadów oraz rekultywacja składowisk odpadów;

Dla takich przedsięwzięć przed wydaniem dec w konieczne jest uzyskanie decyzji środowiskowej- Wójt Gminy Skórcz wydał dec środowiskową OS.6220.3.22.2023 z dnia 14.04.2023r. – określając w niej warunki realizacji. W dec tej stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

C. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU NA KTÓRYM PRZEVIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

I. Stan własności (wg ewidencji gruntów): własność prywatna - wnioskodawcy , dane wg ewidencji w aktach sprawy , pow. całej działki 7816m² , występują użytki RV, RVI, N.

II. Stan formalno – prawny: Dla terenu objętego wnioskiem po utracie ważności planu ogólnego gminy wydano Dec wz Działka Numer: 160/8, Obręb: Wielbrandowo, Powierzchnia geometryczna: 225370m²

Decyzja WZ Typ Decyzji: warunki zabudowy Numer Decyzji: 8 Data Wydania: 2015-03-18

Znak Sprawy/Sygnatura: PP.6730.04.06.2015

Rodzaj inwestycji: **Budowa farmy fotowoltaicznej**

Rodzaj Zabudowy: **zabudowa przemysłowa**

Status Decyzji: decyzja pozytywna

Działki (aktualizowane z PODGiK): 221310_2.0008.160/1 Wielbrandowo, 221310_2.0008.160/2 Wielbrandowo, 221310_2.0008.160/3 Wielbrandowo, 221310_2.0008.160/4 Wielbrandowo, **221310_2.0008.160/5 Wielbrandowo**, 221310_2.0008.160/6 Wielbrandowo, 221310_2.0008.160/7

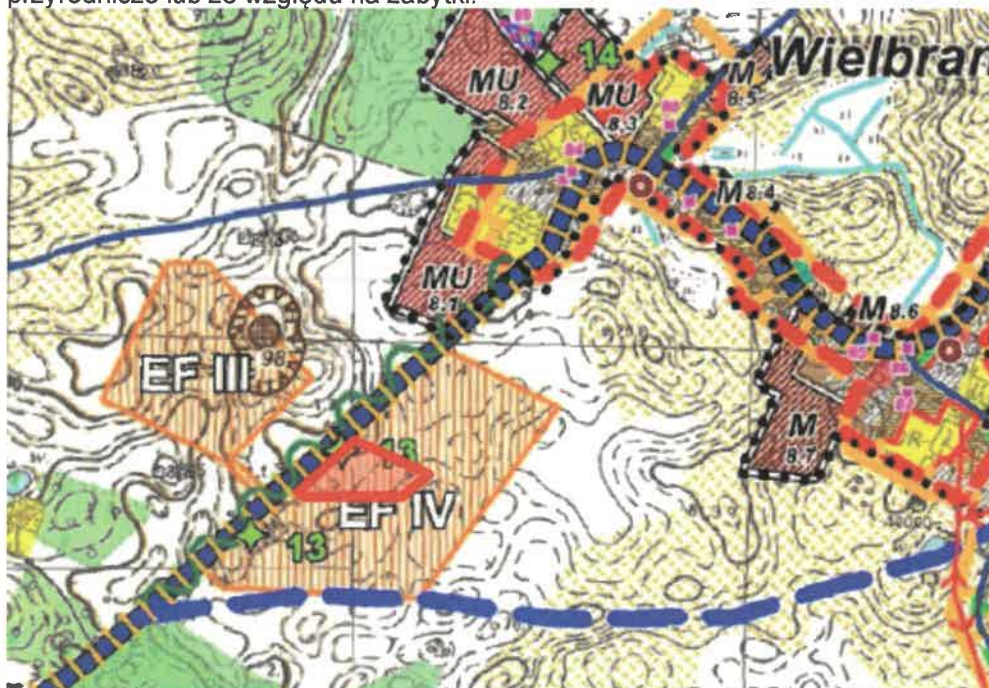
Obręby: Wielbrandowo pozwolenie: wydano

III. Stan planistyczny

III.1. USTALENIA „ Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Skórcz ” przestały obowiązywać z upływem 2003 r.

III. 2. ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skórcz” - Studium zatwierdzone w 2015 r.

Dz. 160/5 położona w granicach terenu wskazywanego dla instalacji fotowoltaicznych (EF IV), przy drodze wojewódzkiej, poza układem ruralistycznym wsi Wielbrandowo, poza obszarami chronionymi przyrodniczo lub ze względu na zabytki.



Lokalizacja dz. 160/5 obr. Wielbrandowo na tle Studium - kierunki (2015) <https://sip.gison.pl/skorczgmina>

D. ANALIZA SPEŁNIENIA WYMOGÓW ZGODNIE ART. 61 UST.1. pkt. 1-6 Uo P i ZP).

- I. **Art.61 ust.1 pkt 1:** *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*

Przepisy określają minimalne granice obszaru analizowanego co oznacza, że organ wydający decyzję o warunkach zabudowy może wyznaczyć większy obszar wokół terenu inwestycji, który będzie tworzył całość urbanistyczną. Ustawodawca pozostawił organom administracji swobodę w wyznaczeniu obszaru analizowanego, jednak zastrzegł, że ma on obejmować teren wokół działki w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki (minimalna odległość to 50 m). Obowiązkiem organu jest bowiem określenie sąsiedztwa działki objętej projektowaną inwestycją nie w sposób automatyczny ale w zgodzie ze specyfiką okolicy.

Biorąc pod uwagę fakt lokalizacji farmy fotowoltaicznej zgodnie z wydana wcześniej dec. wz obszarem analizowanym objęto obszar wokół działki w odl. 100m od jej granic (odległość 100m pomocniczo używana jest przy określaniu zabudowy tworzącej zwarty obszar zabudowy wg przepisów o ochronie gruntów rolnych i lesnych).

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na mapie w skali 1:2000 - Załącznik nr 3 do decyzji - część graficzna analizy urb.- arch.

Funkcja, przeznaczenie – planowana funkcja – **zabudowa przemysłowa** może być uznany za uzupełnienie i kontynuację form zabudowy występujących w analizowanym obszarze, ze względu na sąsiedztwo zespołu paneli fotowoltaicznych.

Sąsiedztwo należy rozumieć szeroko, pojęcie działki sąsiedniej można rozumieć jako graniczącej bezpośrednio (znaczenie wąskie) lub znajdującej się w pewnym obszarze (znaczenie szerokie). W judykaturze oraz doktrynie utrwalony jest już pogląd, że pojęcie "działki sąsiedniej", o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinno być **interpretowane funkcjonalnie** i należy go odnosić do wszystkich nieruchomości znajdujących się na obszarze analizowanym, a nie tylko do nieruchomości bezpośrednio graniczących z działką inwestora (tak: "Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz", pod red. Prof. Z. Niewiadomskiego, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2005, str. 494-495; m.in. wyroki NSA z dnia 14 maja 2008 r., sygn. akt II OSK 617/07, z dnia 18 kwietnia 2007 r., sygn. akt II OSK 657/06, dostępne w Internecie <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Węgrzyn Gabriel, Zasada "dobrego sąsiedztwa" w orzecznictwie NSA - komentarz praktyczny, wskazał, iż: *"Zgodnie z orzecznictwem NSA "kontynuację funkcji" należy rozumieć szeroko. Za reprezentatywne w tej mierze należy uznać stanowisko NSA sformułowane w wyroku z 7.12.2006 r. Sąd stwierdził w nim, że: "(...) nie chodzi o to, by nowa zabudowa była odtworzeniem istniejącej zabudowy sąsiedniej (...). Przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu może być projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją terenu, czyli niedającą się z nią w praktyce pogodzić".*

Przedmiotowa budowa nie jest budową nie nadającą się pogodzić z dotychczasową funkcją terenu. Za kontynuację funkcji w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. należy uznać zarówno sytuację, gdy planowana inwestycja "powtarza" jeden z istniejących w obszarze analizowanym sposobów wykorzystywania gruntów, jak i sytuację, gdy stanowi "uzupełnienie" którejs z istniejących funkcji, dające się z nią pogodzić i z nią niekolidujące. W ramach zasady dobrego sąsiedztwa można więc realizować nawet zabudowę o odmiennej funkcji w stosunku do zabudowy sąsiedniej, o ile nie koliduje ona z funkcją istniejącą w obszarze analizowanym.

Ze względu na rodzaj zamierzenia i jego specyfikę parametry, gabaryty planowanej zabudowy nie muszą powielać parametrów tzw. zabudowy sąsiedzkiej, mogą być kształtowane indywidualnie zgodnie z potrzebami funkcjonalnymi i technologicznymi.

Jednak ustawodawca nie zapisał ani w ustawie ani w rozporządzeniu dot. warunków zabudowy obowiązku kontynuacji (powielania parametrów, gabarytów, detali, rozwiązań konstrukcyjnych np. dachów, wystroju architektonicznego) budynków już istniejących. Zatem nie należy wprowadzać tak daleko idącego ograniczenia, nie należy nadmiernie rygorystycznie interpretować przepisu prawa. (wyrok wsa w Gliwicach z 2007.10.04 - II SA/GI 262/07 –LEX nr 394777- zawarta w art. 61 ust 1 pkt 1 pzp. Tzw. zasada dobrego sąsiedztwa, uzależniająca zmianę zagospodarowania terenu od dostosowania się do określonych cech zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedniego, nie wymaga przy projektowaniu nowych inwestycji prostego powielania cech i charakterystyki zabudowy istniejącej na terenie sąsiednim). Ponieważ ustawa posługuje się nie zawsze jasnymi sformułowaniami, to w razie wątpliwości należy je interpretować na korzyść obywatela tj. jego uprawnień właścicielskich.

W procedurze administracyjnej organ ustalający warunki zabudowy związany jest treścią wniosku i jeśli żaden przepis prawa nie sprzeciwia się zamierzeniu inwestycyjnemu (art. 54 pkt 2) , to organ ma obowiązek wydać

pozytywną decyzję stosownie do art. 56 ustawy, opierając ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu na normach prawnych.

Przyjęto iż są spełnione warunki określone w art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

II.Art.61 ust.1 pkt.2. (Dostęp do drogi publicznej)- działka ma dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej poprzez dz. 160/1. *poprzez istniejący zjazd zlokalizowany w sąsiedztwie działki nr 160/2. Wyklucza się planowanie nowego, dodatkowego zjazdu z planowanej drogi „wewnętrznej” (dz. nr 160/1) na publiczną drogę wojewódzką. Zjazd z drogi „wewnętrznej” (dz. nr 160/1) na publiczną drogę wojewódzką nr 234 powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczony, oraz do wymagań ruchu pieszych. W przypadku jeżeli istniejący zjazd nie jest dostosowany do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych i nowego zagospodarowania terenu to podlega przebudowie. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji wraz z analizą istniejącego zjazdu, przedstawiający układ komunikacji wewnętrznej w nawiązaniu do komunikacji zewnętrznej, tj. istniejącego zjazdu z drogi „wewnętrznej” (dz. 160/1) na publiczną drogę wojewódzką nr 234, należy uzgodnić z ZDW w Gdańsku przed wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie robót budowlanych. Warunek jest spełniony.*

III. Art.61 ust.1 pkt.3. (Uzbrojenie terenu) - warunek jest spełniony – istn. i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia – jest możliwość włączenia do sieci wodociągowej, brak jest sieci kanalizacyjnej, ale możliwe jest zastosowanie indywidualnych rozwiązań lub przyłączenie do sieci po jej rozbudowie. Wydano warunki techniczne dla przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.

IV.Art.61 ust.1 pkt.4. (Sprawdzenie czy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśnych na cele nieleśne) –
Teren nie wymaga uzyskania zgod, występują na dz. 160/5 użytki RV, RVI i N.

V. Art. 61 ust 1 pkt 5 - WARUNKI WNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

inwestycji w proponowanej lokalizacji nie sprzeciwiają się przepisy odrębne (są nimi przykładowo: ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, ustawa o obszarach morskich Rzeczypospolitej i administracji morskiej, ustawa prawo geologiczne i górnicze, o ochronie przyrody, o drogach publicznych, prawo ochrony środowiska, prawo wodne, ustawa o Państwowej Straży Pożarnej, ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych, ustawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

VI. Warunek z art. 61 ust 1 pkt 6 – spełniony

*6) zamierzenie budowlane **nie znajdzie się** w obszarze:*

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

E. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przeprowadzonej analizy:

- Rodzaj zabudowy: teren zabudowy przemysłowej

- Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: budowa zakładu bezodpadowego recyklingu paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą techniczną

Stosownie do treści przepisów Rozp. Min. Infr. z dn. 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dot. nowej zabudowy i zag. terenu w przypadku braku miejscowego planu zag. przestrz. –Dz. U., nr 164 poz. 1588, ze zmianą z 2021r.

- par. 4 ust. 1- obowiązująca linia nowej zabudowy – nie określa się obowiązującej linii zabudowy wg podanego w rozp. algorytmu ze względu na brak budynków w bliskim sąsiedztwie zlokalizowanych wzdłuż drogi; ustla się nieprzekraczalną linię zabudowy w odl. 20m od zewn. krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej; usytuowanie budynków i budowli zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych oraz przepisami rozp. dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

-par. 5 wskaźnik pow. zabudowy do wielkości działki/ terenu- ustala się na podst. *średniego w obszarze analizowanym* –zgodnie z *ust. 2 dopuszcza się inny wskaźnik jeśli wynika to z analizy*; z uwagi na indywidualny charakter inwestycji przyjmuje się pow. zabudowy zgodnie z wnioskiem : dla budynku hali – ok. 760m², dla wiaty magazynowej – ok. 650m² i ok. 350m²

- par. 6 szerokość elewacji frontowej – z uwagi na indywidualny charakter inwestycji przyjmuje się parametr zgodnie z wnioskiem - dla hali od 10m do 15m

- par. 7 – wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – z uwagi na indywidualny charakter inwestycji przyjmuje się parametr zgodnie z wnioskiem - dla hali i wiat od 6,8m do 9,0m

- par. 8 geometria dachu (kął nachylenia, wysokość głównej kalenicy, układ połaci dachowych, kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki)- *ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym* - z uwagi na indywidualny charakter inwestycji przyjmuje się parametr zgodnie z wnioskiem - dach płaski o nachyleniu ok. 5stopni, wysokość hali 7,0-10m, wysokości wiat 7-10m,

wielkość pow. biologicznie czynnej – min 20% powierzchni terenu inwestycji

—Dostęp do dr. publicznej wojewódzkiej nr 234 poprzez dojazd drogę wewn. na dz. 160/1

— ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki związanych z wnioskowanym zamierzeniem – 8-10 miejsc

— powierzchnia do przekształceń – do 7086m²

F: WNIOSKI Z ANALIZY

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla omawianej inwestycji **jest możliwe z uwagi spełnienie wszystkich warunków wymienionych w art. 61 ust.1 pkt 1-6** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r., poz. 503, ze zmianami) .

2. Zamierzenie inwestycyjne wymaga pozwolenia na budowę.

3. Przyjęto parametry zgodnie z wnioskiem ze względu na indywidualny charakter zamierzenia nieporównywalny z sąsiednimi budynkami w zabudowie zagrodowej.


4. Projekt dec wymaga uzgodnień z:

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

ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik nr 1 — Analiza urbanistyczna do decyzji o warunkach zabudowy skala 1:2000

Opracowała:

Maria Kielb-Stańczuk
mgr inż. arch.
upi. d. p. g. w. nr 1334/93


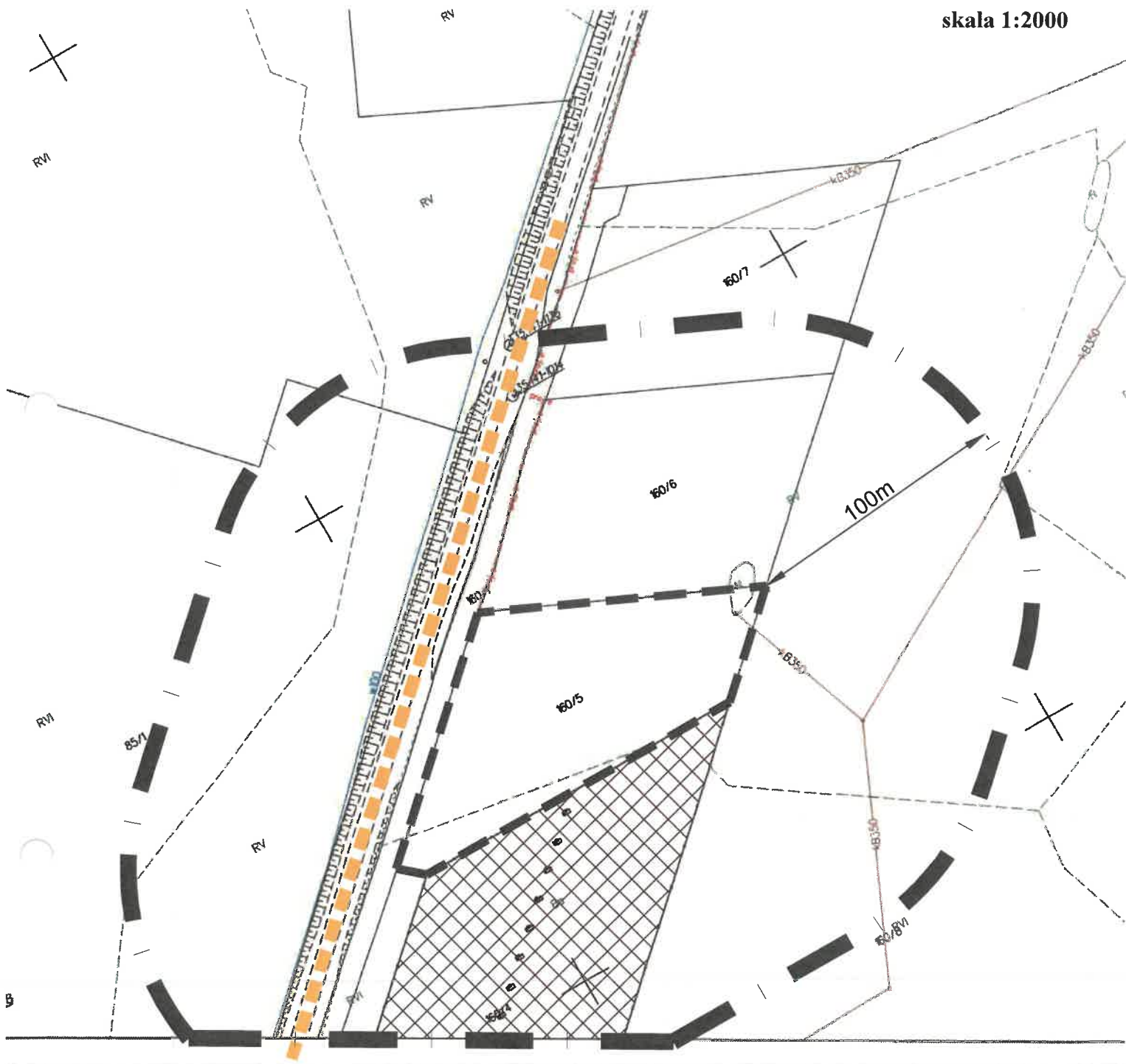
mgr inż. arch. Maria Kielb-Stańczuk
uprawn. do proj. w plan. przestrzennym nr 1334/93

Starogard Gdański, dnia 19 maja 2023r.





ANALIZA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

nr26/2023..... z dnia27-06-2023r.....

skala 1:2000



LEGENDA

-  linie rozgraniczające teren inwestycji
-  granica terenu analizowanego
-  droga wojewódzka nr 234
-  istniejąca farma fotowoltaiczna

