BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum

IM.VI.6730.59.7.2022

Sztum, dn. 23.08.2022 r.

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY nr 82/2022

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) oraz art. 59 ust. 1-2, art. 60 ust. 1-1a i art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz 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 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku
PV Construction Sp. z o.o. [redacted] z dn. 01.06.2022 r. (nr kanc. 6469/22), uzupełnionego w dniu 27.06.2022 r. (nr kanc. 7702/22),

BURMISTRZ MIASTA I GMINY SZTUM
ustala
dla PV Construction Sp. z o.o. [redacted]
następujące warunki zabudowy
dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej Koślinka 2 o mocy do 10 MW na terenie działek nr 102/2, 104, 111 i 113, obręb Koślinka, gmina Sztum.

1. Warunki urbanistyczne:

Dla wnioskowanej inwestycji ustala się następujące warunki:

1) teren części działek nr 102/2, 104, 111 i 113, obręb Koślinka, gmina Sztum, wyznaczony w załączniku graficznym do decyzji linią przerywaną koloru czarnego, o powierzchni nie większej niż 11,6940 ha, przeznacza się pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
2) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę oraz ewentualną likwidację istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich,
3) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0m od linii rozgraniczających dróg gminnych (dz. nr 103, 110, 112, 114), zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,
4) odległość planowanej inwestycji od istniejących i planowanych urządzeń elektroenergetycznych, w tym od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, winna być zgodna z przepisami odrębnymi,
5) ustala się lokalizację instalacji elektrowni fotowoltaicznej o mocy nie większej niż 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą,
6) obowiązuje maksymalna wysokość masztów odgromowych i linii elektroenergetycznych od poziomu terenu do najwyższego punktu do 22,0m, obowiązuje maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych od poziomu terenu do najwyższego punktu do 6,0m,
7) na działce obowiązuje zakaz lokalizacji reklam,
8) ustala się budowę niezbędnej infrastruktury technicznej i obiektów towarzyszących, w tym dopuszcza się budowę modularnych magazynów energii, elektrolizerów /generatorów/ wodoru, stacji meteorologicznej, kontenerów pomiarowych, transformatorów, inwerterów, GPO, budynków technicznych na potrzeby gospodarcze, budynków socjalnych, szaf elektroenergetycznych, sieci elektroenergetycznej (m.in. podziemnych kabli elektroenergetycznych SN, napowietrznych sieci elektroenergetycznych SN, WN, rozdzielnic średniego napięcia i rozdzielnic wysokiego napięcia), sieci optoteletechnicznej, oświetlenia terenu itp.
9) dopuszcza się budowę, wewnętrznych dróg, placów manewrowych, miejsc parkingowych, ciągów pieszych itp.
10) dopuszcza się realizację ogrodzenia.

2. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z:

1) Ustawą z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
2) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
3) Ustawą z dn. 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1693),
4) Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 02.03.1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.),
5) Ustawą z dn. 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1326 z późn. zm.),
6) Ustawą z dn. 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916),

7) Ustawą z dn. 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1973 z późn. zm.),
8) Ustawą z dn. 10.04.1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1385),
9) Ustawą z dn. 20.02.2015r. o odnawialnych źródłach energii (t.j Dz.U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm.),
10) Ustawą z dn. 14.12.2012r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 699),
11) Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 04.05.2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz.U. z 2007 r. nr 93, poz. 623 z późn. zm.),
12) obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi.

3. **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
   1) energia elektryczna – z i do projektowanego przyłącza na warunkach ustalonych przez ENERGA-OPERATOR S.A. Oddział w Olsztynie, ul. Tuwima 6, 10-950 Olsztyn,
   2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – ustala się zagospodarowanie wód w miejscu ich powstawania, dopuszcza się zastosowanie błękitno zielonej infrastruktury, polegającej na m. in.: odprowadzeniu do zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych lub studni chłonnych; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub gminnej sieci kanalizacji deszczowej albo poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne; dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób; wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia; obowiązuje zakaz odprowadzania wód na teren działek sąsiednich,
   3) usuwanie bytowych odpadów stałych – na podstawie przepisów odrębnych,
   4) instalacja paneli fotowoltaicznych będzie pracowała bezzałogowo, w związku z powyższym nie zachodzi potrzeba uzbrajania terenu w sieci wodociągowo - kanalizacyjne,
   5) telekomunikacja – dopuszcza się w oparciu o projektowane przyłącza, na warunkach podanych przez gestora sieci,
   6) dojazd - przedmiotowa inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 i 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zatem zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla przedmiotowej inwestycji nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 2, tj. dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagany dostęp do drogi publicznej,
   7) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, obiektów i urządzeń inżynierskich, w tym urządzeń melioracyjnych; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych.

4. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
   Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy projektować w sposób określony w przepisach (m.in. w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony środowiska, prawa wodnego, dróg publicznych, przepisów techniczno-budowlanych), aby spełnić wymagania zawarte w art. 5 ust. 1 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).

5. **Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych:**
   Objęta wnioskiem inwestycja obejmuje teren części działek nr 102/2, 104, 111 i 113, obręb Koślinka, sklasyfikowane jako grunty rolne kl. RIVa, RV, pastwiska trwałe kl. PsIV oraz nieużytki – N, o łącznej powierzchni nie większej niż 11,6940 ha.
   Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1326 z późn. zm.), zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze wymagają wyłącznie grunty kl. I-III. Dla pozostałych gruntów rolnych zgoda właściwego ministra nie jest wymagana. Dla takiego przypadku zmiany przeznaczenia gruntów dokonuje się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503).
   Zgodnie z postanowieniem Starosty Sztumskiego z dn. 08.08.2022 r. o sygn. OS.6123.109.2022.BR, grunty przeznaczone pod inwestycję stanowią grunty rolne kl. RIVa, RV, pastwiska PsIV oraz nieużytki N pochodzenia mineralnego, oznaczone jako gleby brunatne – B i nie podlegają wyłączeniu z produkcji rolnej.

6. **Warunki wynikające z ochrony przyrody i krajobrazu:**
   Planowane zamierzenie jest kwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), w związku z powyższym inwestycja winna być zgodna z ustaleniami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia (decyzja Burmistrza Gminy Sztum z dn. 08.06.2022r. o sygn. GKV.6220.6.4.2022).

7. **Wymagane uzgodnienia do projektu budowlanego:**
   1) gestorzy sieci przebiegających przez teren inwestycji w wypadku kolizji sieci lub w wypadku wykorzystania, rozbudowy, przełożenia oraz ewentualnej likwidacji istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich,
   2) inne wynikające z przepisów odrębnych.

8. **Linie rozgraniczające teren inwestycji:**
   Integralną częścią niniejszej decyzji jest mapa z obszarem objętym wnioskiem oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego.

UZASADNIENIE:

Zgodnie z art.59 ust. 1 ustawy z dn. 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zmiana zagospodarowania terenu (w przypadku braku planu miejscowego) polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonywaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy. Ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora. Spółka PV Construction Sp. z o.o. złożyła wniosek w sprawie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej Koślinka 2 o mocy do 10 MW, na terenie działek nr 102/2, 104, 111 i 113, obręb Koślinka, gmina Sztum.

W myśl art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: 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; 2/teren ma dostęp do drogi publicznej; 3/istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; 4/teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc; 5/decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi; 6/zamierzenie budowlane nie koliduje z planowanymi sieciami przesyłowymi. Rozpatrując wniosek przeanalizowano i sprawdzono w/w warunki i stwierdzono, że wymogi stawiane przepisem art.61 ust.1 w/w ustawy zostały spełnione, a mianowicie:

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii." Przedmiotowa inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 i 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zatem dla przedmiotowej inwestycji nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2, tj. dla przedmiotowej inwestycji nie bada się następujących warunków:

1) czy 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;
2) czy teren ma dostęp do drogi publicznej.

Rozpatrując wniosek przeanalizowano i sprawdzono w/w warunki i stwierdzono, że wymogi stawiane przepisem art.61 ust.1 pkt 3, 4, 5 i 6 w/w ustawy zostały spełnione, a mianowicie: 3/w sąsiedztwie wnioskowanej działki znajduje się uzbrojenie: sieć wodociągowa i elektroenergetyczna - istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; 4/teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; 5/na podstawie przeprowadzonej analizy przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu pozytywnych opinii organów uzgadniających stwierdzono, że niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi; 6/zamierzenie budowlane nie koliduje z planowanymi sieciami przesyłowymi.

Stosownie do wymogu stawianego przepisem art.53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w postępowaniu związanym z wydaniem niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Warunki wynikające z powyższych analiz zawarto w niniejszej decyzji oraz w wynikach analizy stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi. Obszar inwestycji nie leży na obszarach chronionych odrębnymi przepisami, tzn. między innymi na terenie nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie znajdują się pomniki przyrody, teren leży poza obszarami górniczymi.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniono z:

1. Starostwem Powiatowym w Sztumie, Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa, ul. Mickiewicza 31, 82-400 Sztum - postanowienie z dn. 08.08.2022 r. o sygn. OS.6123.109.2022.BR - uzgodnienie bez uwag w zakresie ochrony gruntów rolnych (art.53 ust.4 pkt 6),
2. Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarządem Zlewni w Elblągu, Aleja Tysiąclecia 11, 82-300 Elbląg - postanowienie nie wpłynęło w ustawowo wyznaczonym terminie – uzgodnienie uważa się za dokonane bez uwag w zakresie ochrony melioracji wodnych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami na terenie województwa pomorskiego (art.53 ust.4 pkt 6).

Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji nie zachodzą okoliczności określone w art.53 ust.4 pkt 1÷5a, 7÷15 ustawy, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

Projekt niniejszej decyzji opracował [redacted]

W związku z powyższym stanem rzeczy, niniejszą decyzją ustalono lokalizację inwestycji dla wnioskowanej inwestycji.

POUCZENIE:

1. W związku z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503):
   1) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji,
   2) przepisu powyższego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
   3) stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 §1, pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
2. Zgodnie z art. 33 Ustawy z dn. 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), wniosek wraz z właściwymi załącznikami należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Sztumie, ul. Mickiewicza 31, 82-400 Sztum, w terminie ważności niniejszej decyzji. Zgodnie z art. 34 ust. 1 powyższej ustawy projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. **Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
4. **Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.**
5. **Zgodnie z art. 127 §1 i 2 oraz art. 129 §1 i 2 kpa od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Sztum w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.**
6. **Zgodnie z art. 130 § 1 i 2 przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.**
7. **Zgodnie z treścią art. 127a §1 i 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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. Ponadto na podstawie art. 130 §4 decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do wniesienia odwołania ani skargi do sądu administracyjnego.**
8. **Powyższa decyzja podlega opłacie skarbowej** – zgodnie z częścią I pkt. 8 wykazu przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia, załączonego do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 z późn. zm.).

Załączniki:
1. analiza – część tekstowa i graficzna (ark. 1÷9),
2. załącznik graficzny (ark. 1÷9).

Otrzymują:
1. Wnioskodawca: PV Construction Sp. z o.o., [redacted]
2. Strony postępowania
   - według odrębnego rozdzielnika,
3. a/a.

Burmistrz Miasta i Gminy
z up.
mgr inż. arch. Agnieszka Janowska
Inspektor ds. planowania przestrzennego

BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum

1	2	3
4	5	6
7	8	9

Załącznik graficzny do decyzji
o warunkach zabudowy
nr 82/2022 z dnia 23.08.2022 r.
arkusz nr 1

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m

Burmistrz Miasta i Gminy
z up.
mgr inż. arch. Agnieszka Janowska
Inspektor ds. planowania przestrzennego



BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-t
obr. Koślinka 0008: dz. 102/2, 104, 111, 113

1	2	3
4	5	6
7	8	9

Załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy nr 82/2022 z dnia 23.08.2022 r. arkusz nr 2

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m



Burmistrz Miasta i Gminy
z up.
mgr inż. arch. Agnieszka Janowska
Inspektor ds. planowania przestrzennego

BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum

Województwo: pomorskie
Powiat: Sztumski
Jednostka ewidencyjna: 221605_5, Sztum -
Obręb: 0008, Koślinka

1	2	**3**
4	5	6
7	8	9

Załącznik graficzny do decyzji
o warunkach zabudowy
nr 82/2022 z dnia 23.08.2022 r.
arkusz nr 3

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m

Burmistrz Miasta i Gminy
z up.
mgr inż. arch. Agnieszka Janowska
Inspektor ds. planowania przestrzennego

1	2	3
4	5	6
7	8	9

Załącznik graficzny do decyzji
o warunkach zabudowy
nr 82/2022 z dnia 23.08.2022 r.
arkusz nr 4

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m

BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum

LEGENDA:

– – – teren inwestycji

173/5

172/3

172/1

Burmistrz Miasta i Gminy
z up.
mgr inż. arch. Agnieszka Janowska
Inspektor ds. planowania przestrzennego

Załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy nr 82/2022 z dnia 23.08.2022 r.

arkusz nr 5

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m

BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum

LEGENDA:

- teren inwestycji
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy

15,0 m

15,0 m

15,0 m

15,0 m

Burmistrz Miasta i Gminy
z up.
mgr inż. arch. Agnieszka Janowska
Inspektor ds. planowania przestrzennego

1	2	3
4	5	**6**
7	8	9

Załącznik graficzny do decyzji
o warunkach zabudowy
nr 82/2022 z dnia 23.08.2022 r.
arkusz nr 6

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m

BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum

LEGENDA:

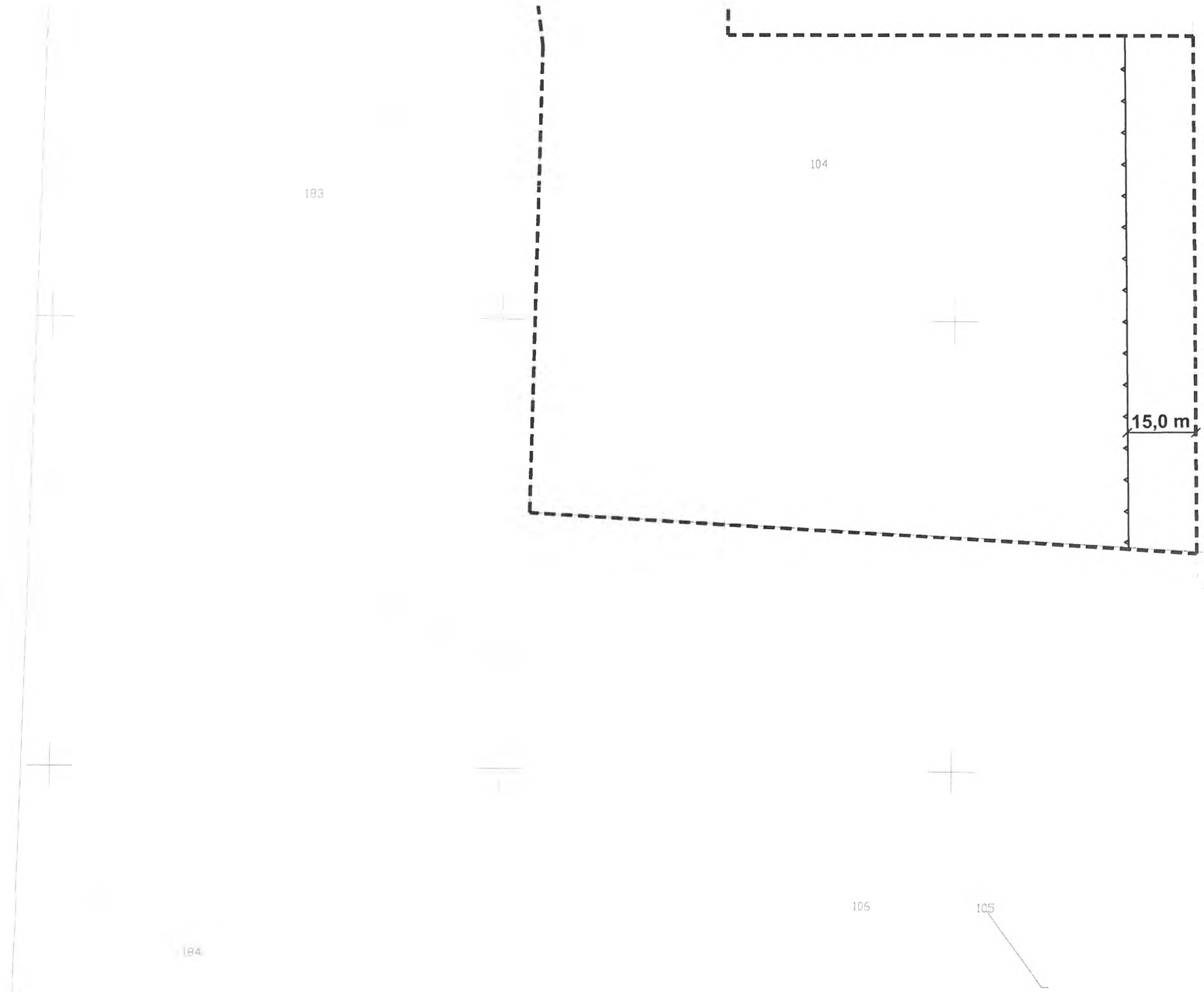
- teren inwestycji
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy

15,0 m

15,0 m

15,0 m

Burmistrz Miasta i Gminy
z up.
mgr inż. arch. Agnieszka Janowska
Inspektor ds. planowania przestrzennego



BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum

Załącznik graficzny do decyzji
o warunkach zabudowy
nr 82/2022 z dnia 23.08.2022 r.
arkusz nr 7

1	2	3
4	5	6
7	8	9

Skala 1:1000

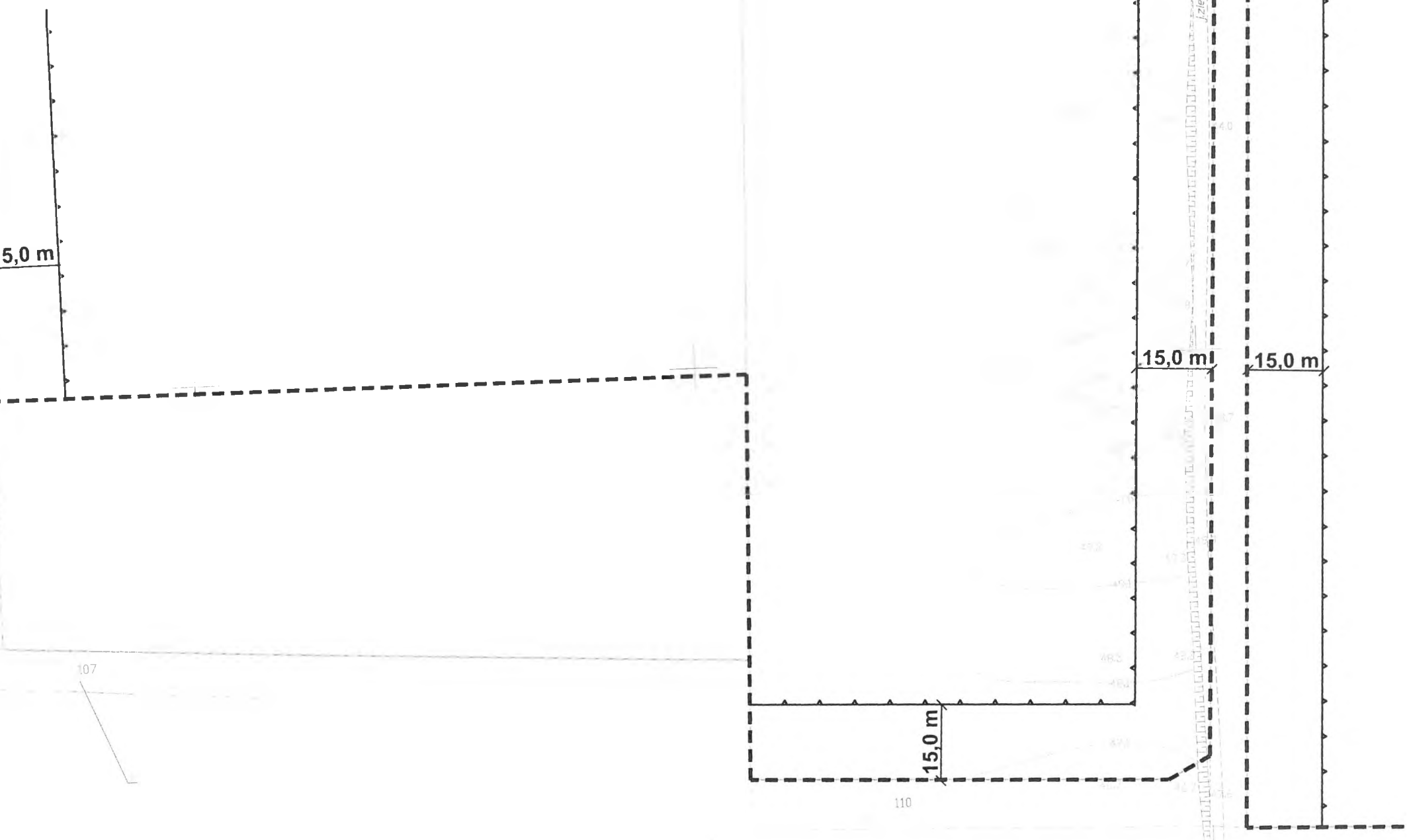
0 10 20 30 40 50m

Izabela Robak

LEGENDA:

– – – teren inwestycji

Burmistrz Miasta i Gminy
z up.
mgr inż. arch. Agnieszka Janowska
Inspektor ds. planowania przestrzennego



BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum

Załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy nr 82/2022 z dnia 23.08.2022 r. arkusz nr 8

1	2	3
4	5	6
7	**8**	9

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m

LEGENDA:

- teren inwestycji
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy

Burmistrz Miasta i Gminy
z up.
mgr inż. arch. Agnieszka Janowska
Inspektor ds. planowania przestrzennego



1	2	3
4	5	6
7	8	**9**

BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum

Załącznik graficzny do decyzji
o warunkach zabudowy
nr 82/2022 z dnia 23.08.2022 r.
arkusz nr 9

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m

LEGENDA:

– – – teren inwestycji

Burmistrz Miasta i Gminy
z up.
mgr inż. arch. Agnieszka Janowska
Inspektor ds. planowania przestrzennego

BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum

1	2	3
4	5	6
7	8	9

Analiza do decyzji o warunkach zabudowy nr 82/2022 z dnia 23.08.2022 r.
arkusz nr 1

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m

LEGENDA:

— — obszar analizy

:74

99

Burmistrz Miasta i Gminy
z up.
mgr inż. arch. Agnieszka Janowska
Inspektor ds. planowania przestrzennego

BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000
Układ odniesienia: PL-EVRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (GRS), układ wys.: PL-I
obr. Koślinka 0008: dz. 102/2, 104, 111, 113

1	**2**	3
4	5	6
7	8	9

Analiza do decyzji o warunkach zabudowy nr 82/2022 z dnia 23.08.2022 r.
arkusz nr 2

Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50m

LEGENDA:

— — obszar analizy



BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum

Województwo: pomorskie
Powiat: Sztumski
Jednostka ewidencyjna: 221605_5, Sztum -
Obręb: 0008, Kaślinka

Analiza do decyzji o warunkach zabudowy nr 82/2022 z dnia 23.08.2022 r. arkusz nr 3

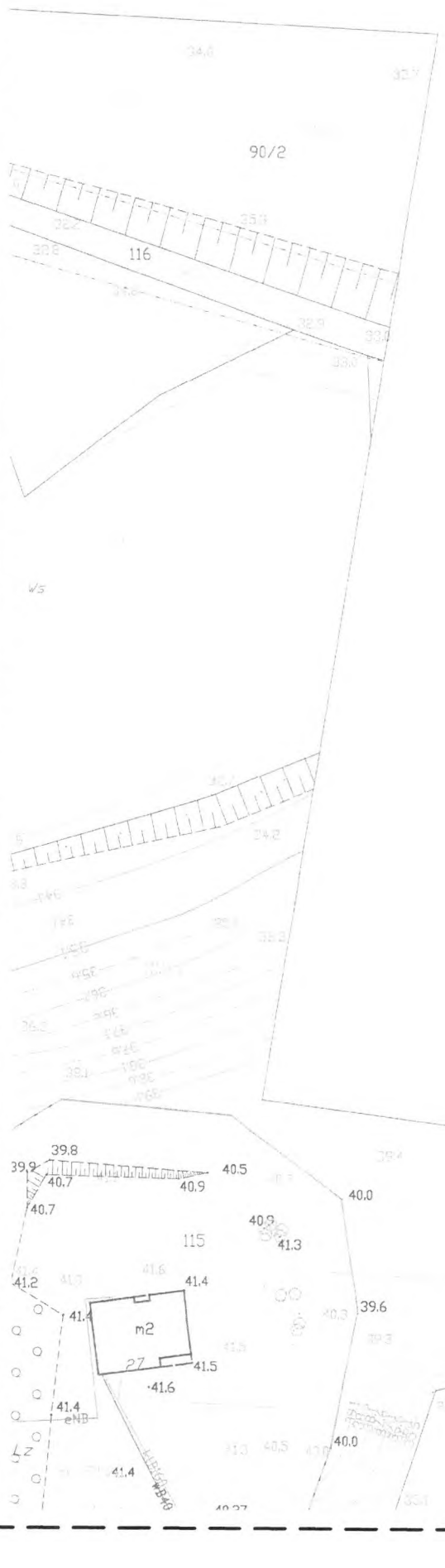
1	2	**3**
4	5	6
7	8	9

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m

LEGENDA:

— — obszar analizy



Burmistrz Miasta i Gminy
z up.
mgr inż. arch. Agnieszka Janowska
Inspektor ds. planowania przestrzennego

1	2	3
4	5	6
7	8	9

Analiza do decyzji o warunkach zabudowy nr 82/2022 z dnia 23.08.2022 r.
arkusz nr 4

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m

BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum

LEGENDA:

— — obszar analizy

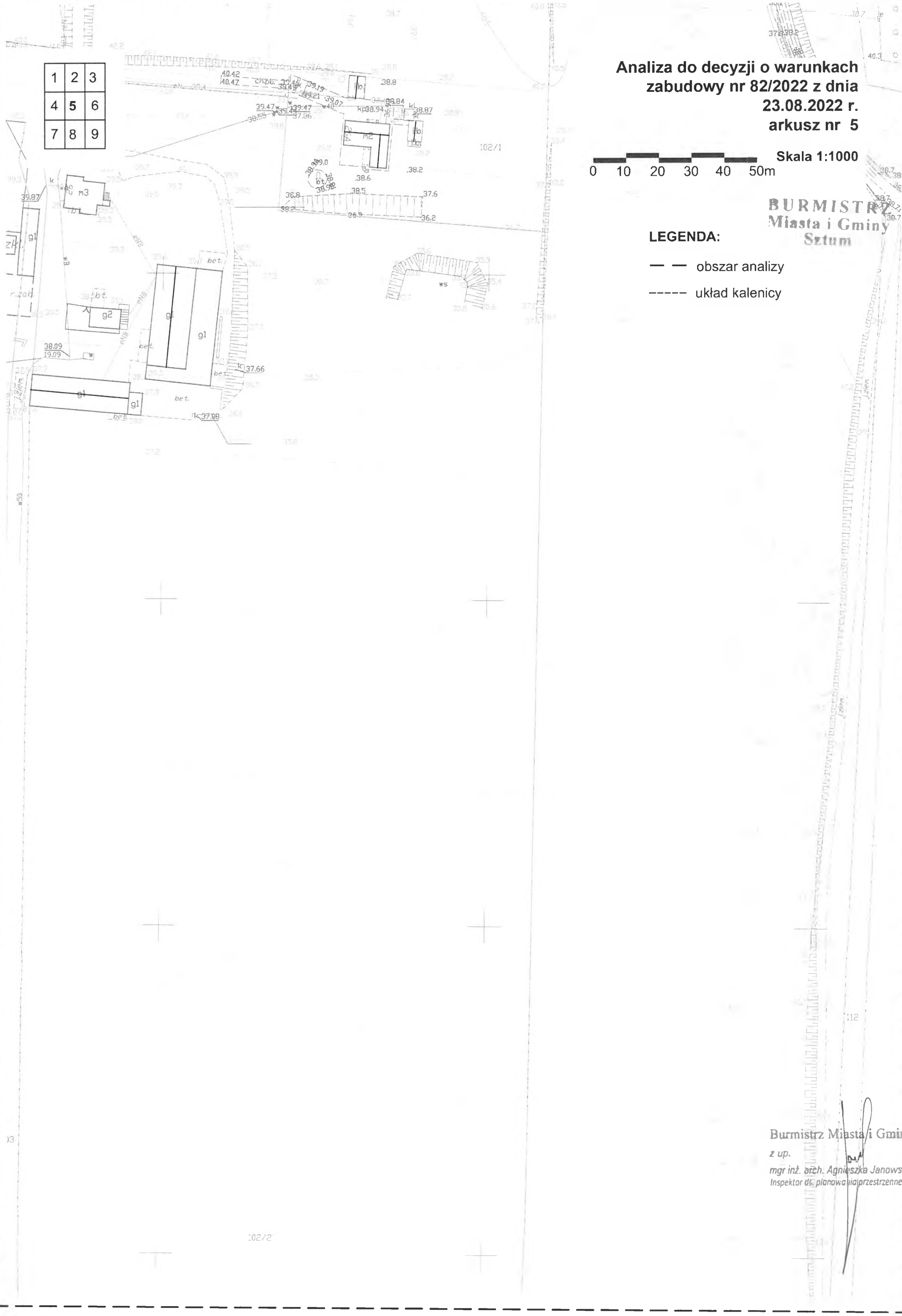
173/5

172/3

172/1

171

Burmistrz Miasta i Gminy
z up.
mgr inż. arch. Agnieszka Janowska
Inspektor ds. planowania przestrzennego



Analiza do decyzji o warunkach zabudowy nr 82/2022 z dnia 23.08.2022 r.
arkusz nr 5

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m

BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum

LEGENDA:

— — obszar analizy

----- układ kalenicy

Burmistrz Miasta i Gminy
z up.
mgr inż. arch. Agnieszka Janowska
Inspektor ds. planowania przestrzennego



Analiza do decyzji o warunkach zabudowy nr 82/2022 z dnia 23.08.2022 r.
arkusz nr 6

Skala 1:1000

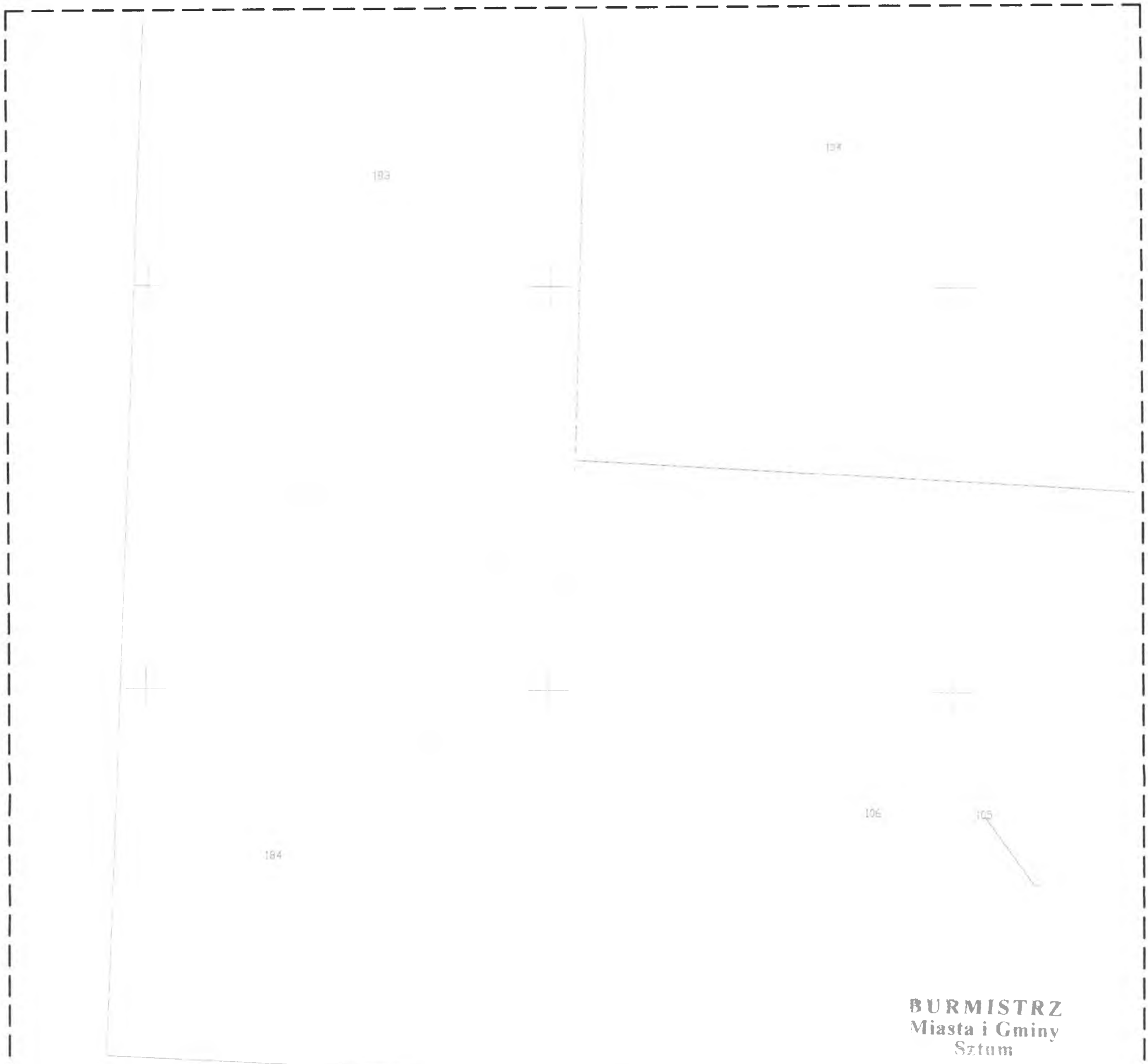
0 10 20 30 40 50m

BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum

LEGENDA:

— — obszar analizy

Burmistrz Miasta i Gminy
z up.
mgr inż. arch. Agnieszka Janowska
Inspektor ds. planowania przestrzennego



1	2	3
4	5	6
7	8	9

Izabela Robak

BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum

Analiza do decyzji o warunkach zabudowy nr 82/2022 z dnia 23.08.2022 r.
arkusz nr 7

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m

LEGENDA:

— — obszar analizy

Burmistrz Miasta i Gminy
z up.
mgr inż. arch. Agnieszka Janowska
Inspektor ds. planowania przestrzennego



1	2	3
4	5	6
7	**8**	9

BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum

Analiza do decyzji o warunkach zabudowy nr 82/2022 z dnia 23.08.2022 r.
arkusz nr 8

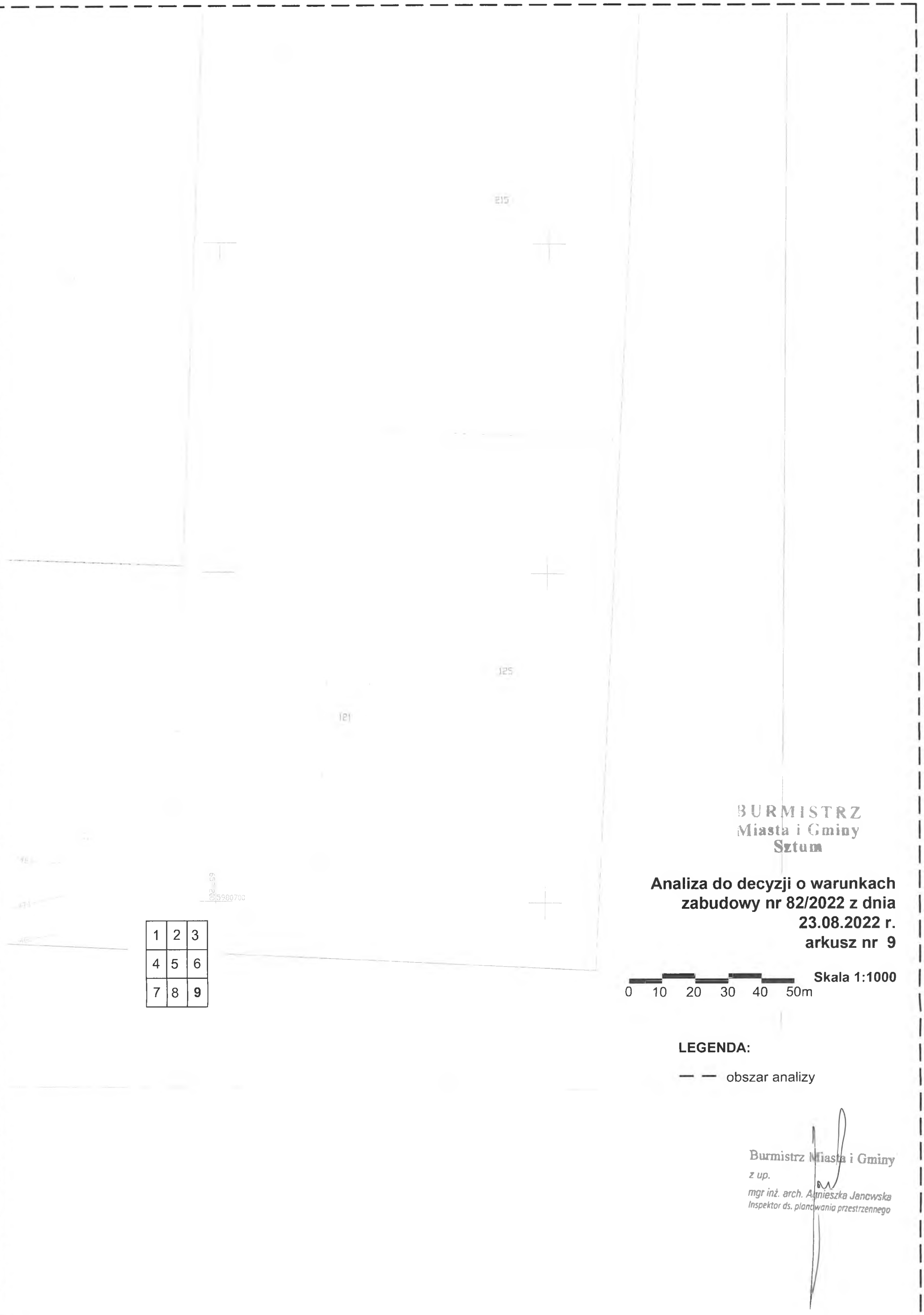
Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m

LEGENDA:

— — obszar analizy

Burmistrz Miasta i Gminy
z up.
mgr inż. arch. Agnieszka Janowska
Inspektor ds. planowania przestrzennego



1	2	3
4	5	6
7	8	**9**

BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum

Analiza do decyzji o warunkach zabudowy nr 82/2022 z dnia 23.08.2022 r.
arkusz nr 9

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m

LEGENDA:

— — obszar analizy

Burmistrz Miasta i Gminy
z up.
mgr inż. arch. Agnieszka Jancwska
Inspektor ds. planowania przestrzennego

BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Sztum

Analiza do decyzji o warunkach zabudowy nr 82/2022 z dnia 23.08.2022 r.

IM.VI.6730.59.7.2022

ANALIZA
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Na podstawie 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. z 2003 r. nr 164 poz. 1588 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii." Przedmiotowa inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 i 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Zatem dla przedmiotowej inwestycji nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2, tj. dla przedmiotowej inwestycji nie bada się następujących warunków:

1) czy 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;
2) czy teren ma dostęp do drogi publicznej.

3. Uzbrojenie terenu.
   Projektowane uzbrojenie terenu pozwala na obsługę planowanej inwestycji.

4. Przeznaczenie gruntów.
   Objęta wnioskiem inwestycja obejmuje teren części działek nr 102/2, 104, 111 i 113, obręb Koślinka, sklasyfikowane jako grunty rolne kl. RIVa, RV, pastwiska trwałe kl. PsIV oraz nieużytki – N, o łącznej powierzchni nie większej niż 11,6940 ha.
   Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1326 z późn. zm.), zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze wymagają wyłącznie grunty kl. I-III. Dla pozostałych gruntów rolnych zgoda właściwego ministra nie jest wymagana. Dla takiego przypadku zmiany przeznaczenia gruntów dokonuje się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503).

5. Zgodność z przepisami odrębnymi.
   1. Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.
   2. Teren działek nie leży na innych obszarach chronionych odrębnymi przepisami, tzn. między innymi leży poza strefami ochrony konserwatorskiej, na terenie nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie znajdują się pomniki przyrody ani inne formy ochrony przyrodniczej, teren leży poza obszarami górniczymi.

6. Lokalizacja na obszarze. o którym mowa art.61 ust.1 pkt 6 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
   Zamierzenie budowlane nie koliduje z planowanymi sieciami przesyłowymi, których wykaz znajduje się w ustawie z dn. 24.07.2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 273) oraz nie znajduje się w strefie kontrolowanej ani strefie bezpieczeństwa po obu stronach gazociągu.

Lokalizacja działek spełnia wymagania określone w art.61 ust.1 pkt 3-6 i art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Miasta i Gminy
z up.
mgr inż. arch. Agnieszka Janowska
Inspektor ds. planowania przestrzennego