

WYNIKI ANALIZY

Warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych; stanu faktycznego i prawnego terenu tj. art. 53 ust 3. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

1. Rodzaj inwestycji

1.1. Budowa:

- budynku kotłowni biomasowej,
- budynku magazynu na biomasę,
- farmy fotowoltaicznej o mocy do 0,4 MW, składającej się z instalacji odnawialnego źródła energii, w tym:
 - zespołu paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcją montażową,
 - stacji transformatorowej,
- fundamentu wraz z kominem,
- fundamentu z kogeneracją,
- fundamentu z akumulatorem,
- dwóch fundamentów z pompą ciepła I stopnia,

wraz z niezbędnymi instalacjami i urządzeniami budowlanymi.

1.2. Zmiana sposobu użytkowania budynku stacji uzdatniania wody na budynek kotłowni gazowej,

2. Warunki i wymagania ochronny i kształtowania ładu przestrzennego

2.1. Ustala się:

- nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną na załączniku nr 1 do decyzji w odległości 4,0 metrów od granicy z działką oznaczoną w ewidencji gruntów nr 227 w obrębie ewidencyjnym Cztery, w gminie Miastko;
- odległość nowej zabudowy od granic działek sąsiednich i istniejącej zabudowy zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi i odrębnymi.

2.2. Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – 9%.

2.3. Maksymalna powierzchnia budowli i tymczasowych obiektów budowlanych – 332 m².

2.4. Maksymalna powierzchnia farmy fotowoltaicznej – 2500 m².

2.5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

2.6. Maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektów budowlanych – 18 m.

2.7. Maksymalna wysokość

- a) budynków i tymczasowych obiektów budowlanych – 10 m;
- b) budowli – 14 m.

2.8. Geometria dachu:

a) nowych budynków (kąąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych):

- dach jednospadowy nad główną bryłą budynku; dopuszcza się inny układ połaci dachowych zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy itp.;
- jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych nad główną bryłą budynku 10÷20 stopni; dopuszcza się inny kąt nachylenia połaci dachowych zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy itp.;

b) istniejącego budynku stacji uzdatniania wody:

- układ połaci dachowych - bez zmian;
- układ kalenicy nad główną bryłą budynku – bez zmian;

c) tymczasowych obiektów budowlanych:

- dach płaski, jednospadowy lub dwuspadowy;
- jednakowy kąt nachylenia głównych połaci dachowych dachu jednospadowego i dwuspadowego: maksymalnie 40 stopni;
- kalenica wspólna dla głównych połaci dachowych dachu dwuspadowego.

3. Warunki ochrony środowiska i ochrony interesów osób trzecich

3.1. Planowana inwestycja powinna zapewniać poszanowanie, występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich (zgodnie z art. 5 Prawa budowlanego) w tym w szczególności:

- dot. warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej

Na podstawie przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.

- dot. warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności

Należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodno-kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych.

- dot. warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

- dot. warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,

- dot. warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

4. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na analizowanym terenie nie występują formy ochrony zabytków.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

5.1. Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej w uzgodnieniu z gestorem.

5.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej i urządzeń w uzgodnieniu z gestorem.

5.3. Odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej.

5.4. Odprowadzenie wód opadowych – na własny teren nieutwardzony działki, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne, o ile będzie wymagane.

5.5. Gromadzenie odpadów stałych – ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych i ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zasadami przyjętymi na terenie Gminy Miastko w przepisach prawa miejscowego.

5.5. Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej w uzgodnieniu z gestorem.

5.6. Zaopatrzenie w ciepło – nie występuje potrzeba.

5.7. Dostęp pośredni do publicznej drogi krajowej nr 20 przebiegającej po działce nr 155 w obrębie ewidencyjnym Cztery, w gminie Miastko poprzez drogi przebiegające po działkach oznaczonych w ewidencji gruntów nr 233/4, 233/6 i 277 w obrębie ewidencyjnym Cztery, w gminie Miastko.

5.8. Miejsca postojowe dla samochodów – istniejące.

6. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na działkach (w zakresie jak na załączniku nr 1 do decyzji)

- część działki nr 151/18 obręb ewidencyjny Cztery – łąki trwałe – ŁIV i grunty pod rowami – W-ŁIV;

- działka nr 224 obręb ewidencyjny Cztery – tereny przemysłowe - Ba.

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze wymagają grunty kl. I-III. Dla pozostałych gruntów rolnych zgoda właściwego ministra nie jest wymagana, w związku z tym

warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje się za spełniony.

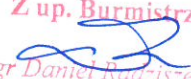
7. Zgodność z przepisami odrębnymi

Teren nie jest położony w granicach obszarów podlegających szczególnej ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, dotyczących: ochrony zabytków, terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów zamkniętych i stref ochronnych.

8. Sieci przesyłowe

Teren przedmiotowej inwestycji nie znajduje się w granicach obszaru 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 przygotowywaniu i realizowaniu strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U z 2022 r. poz. 273 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, w granicach strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu ani w granicach strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu, w związku z czym warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) uznaje się spełniony

Zgodnie z art. 60 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji przygotowali mgr inż. arch. Joanna Małuj posiadająca uprawnienia urbanistyczne nr 1615 nadane decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 06.12.2001 r. i mgr Magda Ciepły.

Z up. Burmistrza

mgr Daniel Radziszewski
Z-ca Naczelnika
WYDZIAŁU ROZWOJU GOSPODARCZEGO