



## BURMISTRZ MIASTKA

77-200 Miastko, ul. Grunwaldzka 1  
Tel. 59 857 07 00 Fax. 59 857 23 68

[www.miastko.pl](http://www.miastko.pl) e-mail: [burmistrz@miastko.pl](mailto:burmistrz@miastko.pl)

ZaC Sp. z o.o. Miastko

Wpłynęło dnia 20.12.2022

1. dr 2156/2022 Klu

WRG.6733.3.9.2022.MK

Miastko, dnia 20.12.2022 r.

### DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO Nr 016/2022

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 z późn. zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pana Tomasza Zielonki Prezesa Zarządu Zakładu Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. z dnia 26.10.2022 r. (wpływ: 26.10.2022 r.), skorygowanego w dniu 16.11.2022 r., w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie budynku kotłowni biomasowej, budynku magazynu na biomasę, farmy fotowoltaicznej o mocy do 0,4 MW, fundamentu wraz z kominem, fundamentu z kogeneracją, fundamentu z akumulatorem, dwóch fundamentów z pompą ciepła I stopnia oraz zmianie sposobu użytkowania budynku stacji uzdatniania wody na budynek kotłowni gazowej na działce nr 224 i części działki nr 151/18 w obrębie ewidencyjnym Cztery, w gminie Miastko

#### USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

**na rzecz Zakładu Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.  
na działce nr 224 i części działki nr 151/18 w obrębie ewidencyjnym Cztery,  
w gminie Miastko,  
stanowiących teren inwestycji.**

#### 1. Rodzaj inwestycji

##### 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.

##### 2) Zmiana sposobu użytkowania budynku stacji uzdatniania wody na budynek kotłowni gazowej.

#### 1.2. Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu

##### 1.2.1. Sposób użytkowania obiektów budowlanych:

- budynki przemysłowe – budynek kotłowni biomasowej, budynek magazynu o biomasę;
- budowle – fundament wraz z kominem, fundament z kogeneracją, fundament z akumulatorem, dwa fundamenty z pompą ciepła I stopnia;
- tymczasowy obiekt budowlany - stacja transformatorowa;

- urządzenia budowlane i inne elementy zagospodarowania terenu - ogrodzenie, dojazdy itp.
- 1.2.2. Sposób zagospodarowania terenu: istniejący:
- łąki trwałe na części działki nr 151/18 obręb ewidencyjny Cztery,
  - grunty pod rowami na części działki nr 151/18 obręb ewidencyjny Cztery,
  - tereny przemysłowe na działce nr 244 obręb ewidencyjny Cztery.

## **2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów szczególnych**

Planowana inwestycja winna być projektowana zgodnie z Polskimi Normami, przepisami szczególnymi, w tym z następującymi przepisami:

- a) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
- b) rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
- c) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625),
- d) ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.),
- e) rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24.09.1998 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 poz. 463),
- f) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556),

## **3. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

### 3.1. 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.

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

3.3. Maksymalna powierzchnia budowli i tymczasowych obiektów budowlanych – 332 m<sup>2</sup>.

3.4. Maksymalna powierzchnia farmy fotowoltaicznej – 2500 m<sup>2</sup>.

3.5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

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

### 3.7. Maksymalna wysokość:

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

### 3.8. Geometria dachu:

- a) nowych budynków (kąąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych):
  - dach jednospadowy nad główną bryłą budynku; dopuszcza się inny układ połączeń dachowych zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy itp.;
  - jednakowy kąt nachylenia połączeń dachowych nad główną bryłą budynku 10-20 stopni; dopuszcza się inny kąt nachylenia połączeń dachowych zadaszeń nie tworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy itp.;
- b) istniejącego budynku stacji uzdatniania wody:
  - układ połączeń dachowych - bez zmian;
  - układ kalenicy nad główną bryłą budynku – bez zmian;
- c) tymczasowych obiektów budowlanych:
  - dach płaski, jednospadowy lub dwuspadowy;
  - jednakowy kąt nachylenia głównych połączeń dachowych dachu jednospadowego i dwuspadowego: maksymalnie 40 stopni;

- kalenica wspólna dla głównych połaci dachowych dachu dwuspadowego.

#### **4. Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu**

4.1. Planowana inwestycja winna być projektowana zgodnie z art. 74 ust. 1., art. 75 ust. 1, 2, 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556).

4.2. Na terenie inwestycji występują rowy poza ewidencją prowadzoną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie na podstawie art. 196 ust. 1 i ust. 14 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625).

Dla zachowania prawidłowego funkcjonowania urządzenia melioracyjnego, należy zachować jego drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody.

Zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt. 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.) zakazuje się: niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych.

Zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne właściciel gruntu nie może między innymi: zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Urządzenia melioracji wodnych w rozumieniu art. 195 ustawy Prawo wodne, to urządzenia służące regulacji stosunków wodnych celem polepszenia zdolności produkcyjnej gleby. Optymalne stosunki wodne zapewniają prawidłowo zaprojektowane i wykonem urządzenia melioracyjne oraz ich bieżąca konserwacja i eksploatacja. Zaniechanie konserwacji urządzeń melioracyjnych lub ich zniszczenie może doprowadzić do zmiany stanu wody na gruntach, zmiany kierunku spływu wód, nadmiernego uwilgotnienia gleby a także szkodliwie wpływać na inne nieruchomości i gospodarkę wodną.

#### **5. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

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 227 w obrębie ewidencyjnym Cztery, w gminie Miastko.

5.8. Miejsca postojowe dla samochodów – istniejące.

#### **6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

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.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w przypadku braku planu miejscowego inwestycja celu publicznego polegająca na budowie budynku kotłowni biomasowej, budynku magazynu na biomasę, farmy fotowoltaicznej o mocy do 0,4 MW, fundamentu wraz z kominem, fundamentu z kogeneracją, fundamentu z akumulatorem, dwóch fundamentów z pompą ciepła I stopnia oraz zmianie sposobu użytkowania budynku stacji uzdatniania wody na budynek kotłowni gazowej jest lokalizowana w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Inwestycja polegająca na budowie budynku kotłowni biomasowej, budynku magazynu na biomasę, farmy fotowoltaicznej o mocy do 0,4 MW, fundamentu wraz z kominem, fundamentu z kogeneracją, fundamentu z akumulatorem, dwóch fundamentów z pompą ciepła I stopnia oraz zmianie sposobu użytkowania budynku stacji uzdatniania wody na budynek kotłowni gazowej dotyczy budowy i utrzymywania ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń więc zgodnie z art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 1899 z późn. zm.) jest celem publicznym w rozumieniu ww. ustawy. Inwestycja ta wymaga więc ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Na wniosek Pana Tomasza Zielonki, Prezesa Zarządu Zakładu Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. z dnia 26.10.2022 r., skorygowanego w dniu 16.11.2022 r., o ustalenie warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie budynku kotłowni biomasowej, budynku magazynu na biomasę, farmy fotowoltaicznej o mocy do 0,4 MW, fundamentu wraz z kominem, fundamentu z kogeneracją, fundamentu z akumulatorem, dwóch fundamentów z pompą ciepła I stopnia oraz zmianie sposobu użytkowania budynku stacji uzdatniania wody na budynek kotłowni gazowej na działce nr 224 i części działki nr 151/18 w obrębie ewidencyjnym Cztery, w gminie Miastko, Burmistrz Miastka wszczął postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia lokalizacji wyżej wymienionej inwestycji celu publicznego.

W celu ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami wykonawczymi przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego określonego terenu.

Uwzględniając ocenę istniejącego stanu zagospodarowania przedmiotowego terenu oraz w oparciu o przepisy szczególne, nie stwierdzono sprzeczności zamiaru inwestycyjnego z obowiązującymi przepisami.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 w nawiązaniu do art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) projekt decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego został uzgodniony:

- ze Starostwem Powiatowym w Bytowie, Wydziałem Ochrony Środowiska, Rolnictwa, Leśnictwa, w zakresie ochrony gruntów rolnych oraz osuwania się mas ziemnych, gdyż organ nie zajął stanowiska na przesłany pismem z dnia 24.11.2022 r. projekt decyzji o warunkach zabudowy,
  - z PGW Wody Polskie Zarządem Zlewni w Koszalinie postanowieniem SZ.ZPU.2.522.35.2022.PO z dnia 06.12.2022 r.
- Biorąc pod uwagę powyższe postanowiono jak w sentencji.

## POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem decyzji (art. 63 ust. 1, 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

Zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), w celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek w terminie ważności niniejszej decyzji wraz z projektem budowlanym opracowanym przez uprawnionych projektantów zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi, informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zgodnie z art. 30 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), roboty budowlane nie wymagające uzyskania pozwolenia na budowę, należy zgłosić właściwemu organowi. W zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oraz, w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice i rysunki, pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami, projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane.

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 roku - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) decyzja wygasa, gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji i nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo wnieść do Wojewody Pomorskiego żądanie wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku nie wydania przez Burmistrza Miastka decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy, w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. 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. Żądanie wnosi się z pośrednictwem Burmistrza Miastka.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku za pośrednictwem Burmistrza Miastka w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

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.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

*Na podstawie art. 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 2142, z późm. zm.) decyzja niniejsza podlega opłacie skarbowej.*

*Projekt niniejszej decyzji przygotowała 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

Załączniki:

Załącznik nr 1: mapa z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.

Załącznik nr 2: wyniki analizy (część tekstowa).

Złącznik nr 3: postanowienie PGW Wody Polskie Zarządu Zlewni w Koszalinie SZ.ZPU.2.522.35.2022.PO z dnia 06.12.2022 r.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca.
2. Strony postępowania wg odrębnego wykazu akt.
3. Starostwo Powiatowe w Bytowie, Wydz. Arch.-Bud. Oddz. Zam. w Miastku.
4. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Gdańsku, ul. Subisława 5, 80-354 Gdańsk.
5. Aa.