

Pacyna, dnia 01 czerwca 2016r.

ANALIZA
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
do decyzji nr IOŚZP.6733.10.2016

przeprowadzona na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50, ust. 1, 4, art. 51, ust. 1 pkt 2, art. 52, ust 1, art. 53, art. 54 i art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2016r. poz. 778) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.):

rodzaj inwestycji: budowa Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych.
lokalizacja: działka numer ewidencyjny 16/8, miejscowość Pacyna, gmina Pacyna.

- I. Przedmiotem analizy jest ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego pn. budowa Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych wraz z niezbędną infrastrukturą w m. Pacyna, gmina Pacyna.
- II. Analizą objęty jest teren wydzielonej działki nr 16/8 wraz z najbliższym sąsiedztwem (min.50m) i pasem drogowym, którego granice wyznaczają cyfry oznaczone na załączniku graficznym I, II, III, IV, I. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na załączniku graficznym linią koloru czerwonego i literami ABCDA. Integralną część analizy stanowi załącznik graficzny kopia mapy zasadniczej numerycznej z zasobów geodezyjnych w skali 1:1000.
- III. Materiałami wejściowymi do analizy urbanistycznej są:
 - inwentaryzacja urbanistyczna (wizja w terenie).
 - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pacyna zatwierdzone Uchwałą Nr IX/68/2000 Rady Gminy Pacyna z dnia 29 września 2000r.
 - porównawczo: miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Pacyna, który utracił ważność z dniem 1 stycznia 2004r. (uchwała Nr XXI/91/88 Gminnej Rady Narodowej w Pacynie z dnia 7 czerwca 2008r. i X/50/92 Rady Gminy Pacyna z dnia 6 marca 1992r.).

Stan faktyczny i prawny terenu :

Przedmiotowa inwestycja, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015r., poz.1774 ze zm.) stanowi cel publiczny. Wnioskowany teren nie jest objęty planem miejscowym. Przedmiotowa inwestycja nie jest położona na terenach przeznaczonych na cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym w nieobowiązującym już miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Pacyna. W związku z powyższym niniejsza decyzja nie wymaga uzgodnień z Wojewodą, Marszałkiem Województwa oraz Starostą Powiatu. Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla inwestycji celu

publicznego określonej we wniosku, ustala się na podstawie art.50-58 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 778).

Przedmiotowa nieruchomość, oznaczona nr ewid. 16/8 zlokalizowana jest w obrębie geodezyjnym Pacyna, gmina Pacyna, pow. gostyński, woj. mazowieckie. Obsługa komunikacyjna dla terenu objętego wnioskiem zapewniona poprzez dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 1434W tj. ul. Parkowej (działka nr ewid.1/3 w Zarządzie Dróg Powiatowych w Gostyninie) za pośrednictwem drogi wewnętrznej na działkach nr ewid.16/6 i 16/5 (teren oczyszczalni ścieków). Teren inwestycyjny, zgodnie z załączonym wypisem z rejestru gruntów, w granicach oznaczonych na zał. graficznym literami ABCDA to: tereny rolne oczyszczalni ścieków.

Zakres inwestycji obejmuje (wg wniosku Inwestora tj. załącznik graficzny +część tekstowa) budowę PSZOK, w tym m.in. kontener biurowy jednokondygnacyjny. Odpady będą zbierane i magazynowane w specjalnych, przystosowanych do tego celu pojemnikach i kontenerach, w miejscu zabezpieczonym przed możliwością przedostawania się zanieczyszczeń do środowiska i dostępem osób trzecich. Odpady niebezpieczne magazynowane będą w specjalnym, zadaszonym i zamykanym pomieszczeniu. W kontenerze znajdować się będą pojemniki na odpady niebezpieczne, m.in. beczki na odpady płynne i mogące powodować powstawanie odcieków na szczelnych wannach wychwytowych, szczelne pojemniki na przeterminowane leki, baterie, akumulatory czy świetłówki (lampy fluorescencyjne). Na terenie PSZOK-u nie będą zbierane odpady z metali. Po uzyskaniu ilości transportowych odpady zostaną przekazane uprawnionym podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie gospodarki odpadami. Odpady będą transportowane do instalacji przetwarzania (odzysku lub unieszkodliwiania) lub ponownego użycia, lub zagospodarowywane w inny sposób, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U. z 2013r., poz.21 ze zm.). Odpady komunalne powstające w związku z funkcjonowaniem zaplecza socjalno-biurowego zbierane będą w sposób selektywny w wyznaczonym miejscu, a następnie przekazywane podmiotom uprawnionym, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz obowiązującym prawem miejscowym. Teren obsługiwany z drogi publicznej powiatowej nr 1434W istniejącym zjazdem i dalej drogą wewnętrzną na terenie oczyszczalni ścieków. Działka nr 16/8 stanowi zaplecze zakładu komunalnego – oczyszczalni ścieków. W sąsiedztwie wnioskowanej inwestycji występuje zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa (tj. budynki mieszkalne i gospodarcze). W sąsiedztwie znajdują się również tereny rolne, przeważnie grunty klasy IV, a także IIIb i V. Sąsiednia działka nr ewid. 17/2, od południa bezpośrednio granicząca z wnioskowaną, zabudowana w części wschodniej budynkami gospodarczymi i mieszkalnym, za nią działka nr ewid.27 zabudowana budynkiem kościoła parafialnego. Od zachodu wnioskowana działka przylega do rowu Wp (działka nr ewid.180), za nim teren rolny na działkach nr 82, 83, 84, 85. Sąsiednia działka nr ewid. 15/1, od północy bezpośrednio granicząca z wnioskowaną, niezabudowana, za nią rów, a dalej na północ teren rolny na działce nr 13/2, działka nr 13/1 zabudowana budynkami mieszkalnym i gospodarczym, działka nr 12 rolna niezabudowana. Wnioskowana działka stanowi część składową terenu oczyszczalni ścieków, w skład którego wchodzi również działki nr 16/5, 16/4 i 16/6 przylegające do wnioskowanej od wschodu. Działka nr 16/6 przylega do drogi powiatowej. Za drogą teren zabudowany budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi. Projektowana inwestycja, ma pełnić funkcję usługową w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi i ochronną dla mieszkańców gminy. Zgodnie z zapewnieniem Inwestora nie wprowadzi znaczących zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania. Inwestycja realizowana jest na terenie zakładu komunalnego – terenie oczyszczalni ścieków. Inwestycja (wg załączonego wniosku) ma mieć

pozytywny wpływ na środowisko, ze względu na polepszenie systemu gospodarowania odpadami komunalnymi w gminie. Realizacja planowanego przedsięwzięcia zmniejszy prawdopodobieństwo powstawania tzw. dzikich wysypisk śmieci poprzez umożliwienie mieszkańcom bez dodatkowych opłat (usługa zapewniona w ramach uiszczanej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi) pozostawienia odpadów tzw. problemowych. Oddziaływanie na środowisko w związku z realizacją przedsięwzięcia ograniczy się do obszaru, na którym jest ono planowane. Głównym czynnikiem oddziaływania inwestycji na środowisko będą prace związane z realizacją robót. Oddziaływanie tych czynników (wg Inwestora) będzie krótkotrwałe o niewielkim zasięgu. W trakcie eksploatacji wystąpią niewielkie oddziaływania (emisja hałasu i substancji do powietrza) związane z ruchem pojazdów osobowych i rzadziej ciężarowych odbierających pełne kontenery z odpadami. Punkt zostanie ogrodzony i zabezpieczony przed dostępem zwierząt i osób nieuprawnionych. Ze względu na przewidziane zabezpieczenia i rozwiązania techniczne, nie wystąpią oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe oraz na powierzchnię ziemi. Wszystkie odpady będą magazynowane w przystosowanych do tego pojemnikach i kontenerach. Projektowana inwestycja nie wpłynie (wg Inwestora) na zagospodarowanie i sposób użytkowania przyległych terenów. Inwestycja zostanie tak zlokalizowana, aby nie kolidować ze strefami dróg oraz istniejącą i projektowaną zabudową. Powierzchnia terenu objętego wnioskiem do 600m².

IV. Przedmiotowe działka, na której będzie realizowana w/w inwestycja jest terenem oczyszczalni ścieków (działka przeznaczona pod zainwestowanie). W zakresie:

a) funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu - planowana inwestycja spełnia wymóg kontynuacji funkcji na obszarze analizowanym. Projektowana inwestycja ma służyć mieszkańcom gminy. W terenie analizowanym aktualnie część działek jest zagospodarowana i zabudowana budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi oraz usługowymi (budynki zakładu komunalnego oczyszczalni ścieków na wnioskowanej nieruchomości) oraz urządzeniami z zakresu infrastruktury technicznej tj. sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacji sanitarnej, szamba, droga powiatowa i wewnętrzne. Planowane przedsięwzięcie realizowane jest na terenie zakładu komunalnego oczyszczalni w Pacynie. W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa, usługowa oraz tereny rolne. Obsługa komunikacyjna od drogi powiatowej KL1/2 istniejącym zjazdem i dalej po terenie oczyszczalni drogą wewnętrzną. Inwestor planuje lokalizację inwestycji na terenie działki nr 16/8 w jej środkowej części. Sąsiednie działki: od północy nr 15/1 niezabudowana, od południa nr 17/2 niezabudowana w części zachodniej i zabudowana od frontu (tj. część wschodnia) budynkami gospodarczymi i mieszkalnym, od zachodu rów WP, za nim teren rolny, od wschodu działki 16/5, 16/4, 16/6 stanowiące również teren oczyszczalni, aż do drogi powiatowej 1434W. Najbliższe sąsiednie budynki mieszkalne (na działkach nr 13/1, , 16/3, 17/2 znajdują się w odległości ponad 190m od planowanego przedsięwzięcia. W terenie występują urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej tj. sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, kanalizacji sanitarnej, szamba, telekomunikacyjna, drogi.

b) cech zabudowy i zagospodarowania terenu :

– forma architektoniczna obiektów budowlanych i ich gabaryty - na terenie analizowanym występują budynki mieszkalne jedno i dwukondygnacyjne (w tym poddasze), z dachem dwu i wielospadowym, gospodarcze jedno i dwu kondygnacyjne z dachem jedno i dwuspadowym, usługowe i magazynowe na terenie zakładu komunalnego

oczyszczalni jedno i dwukondygnacyjne (w tym poddasze) z dachem jedno i wielospadowym oraz płaskim,

- geometria dachu – w analizowanym terenie kąt nachylenia połaci dachu budynków mieszkalnych, gospodarczych i pozostałych nie przekracza 45o, a maksymalna wysokość głównej kalenicy dachu budynków mieszkalnych nie przekracza 9,0m, gospodarczych 8,0m,
- wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej – okapy dachów budynków mieszkalnych nie przekraczają na ogół 6,5m, gospodarczych 4,5m,
- linia zabudowy – na terenie analizowanym istniejąca zabudowa wzdłuż drogi powiatowej KL1/2, po jej wschodniej i zachodniej stronie nie przekracza jej istniejących linii rozgraniczających. Inwestor planuje lokalizację inwestycji na działce nr 16/8 położonej w głębi terenu oczyszczalni. Z tego względu dla wnioskowanej inwestycji nie wyznacza się frontowej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- intensywność wykorzystania terenu – na terenie analizowanym intensywność zabudowy w ramach istniejących siedlisk mieszkalnych i zagrodowych oraz zakładu komunalnego nie przekracza na poszczególnych działkach 0,15. Inwestor planuje budowę kontenera biurowego o powierzchni zabudowy ok. 10,0m² (ok.4m x 2,5m) oraz kontenerów i beczek na odpady. Planowana inwestycja plus istniejące na działce zagospodarowanie, dojścia, dojazdu, mieści się w powyższym wskaźniku w stosunku do powierzchni nieruchomości oznaczonej na zał. graficznym literami ABCDA
- szerokość elewacji frontowej – na analizowanym terenie szerokość frontowych elewacji istniejących budynków mieszkalnych nie przekracza 17,0m, gospodarcze usytuowane są na ogół w głębi działek.

V. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 – inwestycja na wnioskowanej działce posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej KL1/2 istniejącym zjazdem i dalej drogą wewnętrzną po terenie oczyszczalni (tj. po działkach 16/6, 16/5).

VI. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego tj. istniejące sieci: elektroenergetyczna z istniejącym przyłączem na terenie oczyszczalni, wodociągowa z istniejącym przyłączem na terenie oczyszczalni, szamba osadniki, itp. sieć kanalizacji sanitarnej. Inwestor dla projektowanej inwestycji przewiduje wykorzystanie istniejących mediów na warunkach dotychczasowych. Wody opadowe odprowadzane są powierzchniowo na tereny własne.

VII. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 – teren jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin, który utracił ważność 31.12.2002r. Zgodnie z rejestrem gruntów teren inwestycyjny w granicach oznaczonych na zał.graficznym literami ABCDA tj. działka nr ewid. 16/8 to tereny oczyszczalni ścieków. Na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 1205 ze zm.) dla w/w grunty nie jest wymagane uzyskanie ponownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

VIII. Ustalenie warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Analiza zgodności z przepisami odrębnymi, w tym: ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 1651 z późn. zm.), ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie

zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.), ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 1205 z późn. zm.), ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz.U. z 2016r., poz.353.), ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 1059 z późn. zm.).

a) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 1651 z późn. zm.)

Teren planowanej inwestycji położony jest poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody (ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody tj. Dz.U. z 2015r., poz.1651 z późn.zm.) i znajduje się w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Nie występują w pobliżu obszary parków narodowych, obszary ochrony uzdrowiskowej oraz obszary wyszczególnione na podstawie przepisów ustawy o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym. W obrębie obszaru objętego zamierzeniem inwestorskim nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony NATURA 2000. Zabudowa (zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa) znajduje się wzdłuż traktu komunikacyjnego tj. drogi powiatowej. Wg złożonego wniosku wpływ lokalizacji przedsięwzięcia na klimat, krajobraz, dobra materialne, dziedzictwo kulturowe i zabytki, zwierzęta, grzyby i siedliska przyrodnicze, w tym emisja pyłów, gazów, hałasu, zapachów przewidziane normami. Planowane przedsięwzięcie nie zakłóci w klimatu, krajobrazu i charakteru zabudowy. W rejonie oddziaływania przedsięwzięcia nie ma obiektów stanowiących dziedzictwo kultury narodowej. Pozwala to przyjąć, że projektowane zamierzenie będzie korzystnie zlokalizowane z punktu widzenia ochrony ludności przed uciążliwościami. Biorąc pod uwagę charakter niniejszego przedsięwzięcia, jego lokalizację, brak ingerencji w cenne przyrodniczo tereny oraz odległość względem najbliższych obszarów Natura 2000, stwierdza się, iż planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym w sposób znaczący negatywnie oddziaływać na spójność sieci Natura 2000”.

b) ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.)

Przedmiotowa nieruchomość nie jest terenem o znaczeniu historycznym, kulturowym i nie podlega ochronie konserwatorskiej. Planowana inwestycja znajduje się poza zasięgiem strefy ochrony archeologicznej.

c) ustawa z dnia 03 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 1205 z późn. zm.)

Planowana inwestycja położona jest na terenie zakładu komunalnego oczyszczalni ścieków w Pacynie na działce nr ewid.16/8 stanowiącej część składową oczyszczalni. Teren jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin, który utracił ważność 31.12.2002r. Zgodnie z rejestrem gruntów teren inwestycyjny w granicach oznaczonych na zał.graficznym literami ABCDA tj. działka nr ewid. 16/8 to tereny oczyszczalni ścieków. Na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 1205 ze zm.) dla w/w grunty nie jest wymagane uzyskanie ponownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Pacyna, zatwierdzonym (uchwała Nr XXI/91/88

Gminnej Rady Narodowej w Pacynie z dnia 7 czerwca 2008r. i X/50/92 Rady Gminy Pacyna z dnia 6

marca 1992r.).

d) ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz.U. z 2016r., poz. 355), ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2013r., poz.1232 z późn.zm.), rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz.U. z 2016r., poz. 71)

Planowane przedsięwzięcie nie należy do kategorii przedsięwzięć, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz.U. z 2016r., poz.355) i ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (tj. Dz. U. z 2013r., poz.1232 z późn.zm.). Planowana inwestycja nie jest wyszczególniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dla w/w przedsięwzięcia nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

e) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 1059 ze zm.)

Planowana inwestycja jest zgodna z ww. ustawą. Dla wnioskowanej inwestycji Inwestor planuje wykorzystanie istniejących podłączeń do sieci na warunkach uzyskanych od operatora sieci.

IX. Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 778) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

X. Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - inwestycja jest zlokalizowana na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioski z analizy:

WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY.

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono kolorem czerwonym i literami ABCDA na kopii mapy do zasadniczej numerycznej z zasobów geodezyjnych w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej analizy,

linia zabudowy – dla wnioskowanej inwestycji nie wyznacza się nieprzekraczalnej frontowej linii zabudowy ze względu na położenie działki w głębi terenu oczyszczalni ścieków - zgodnie z załącznikiem graficznym,

linie rozgraniczające drogi powiatowej 1434W oznaczonej. na zał. graficznym symbolem KL1/2 (lokalna) w rozstawie istniejącym – zgodnie z załącznikiem graficznym,

b) wielkość powierzchni zabudowy do 600m²; udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60% w stosunku do terenu działki oznaczonego na załączniku graficznym literami ABCDA,

c) szerokość elewacji frontowej projektowanego kontenera biurowego – do 5,0m, pojemników i kontenerów na odpady nie określa się,

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – jej gzymsu, attyki, okapu dachu wyznacza się:

- kontener biurowy – okap do 3,0m, wysokość kalenicy – do 4,0m,
- infrastruktura, pojemniki i kontenery na odpady – nie dotyczy,

e) geometria dachu:

- kontener biurowy – dach jedno, dwu lub wielospadowy, lub płaski; kąt nachylenia połaci dachowej do 30°,
- infrastruktura, pojemniki i kontenery na odpady – nie dotyczy.

2. Warunki i wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016r., poz. 71),

b) inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody i w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządców sieci, dróg

b) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej KL1/2 istniejącym zjazdem i dalej drogą wewnętrzną po terenie oczyszczalni ścieków (na działkach nr 16/6, 16/5).

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich – planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może wywoływać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

6. Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - inwestycja nie jest zlokalizowana na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie nakłada się żadnych dodatkowych wymagań.

7. Ustalenia zawarte w niniejszej decyzji zgodne są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin.

Analizę przygotował:
mgr inż. arch. Teresa Marciniak
upr. urbanist. nr 1437/94
członek Okręgowej Izby Urbanistów
w Warszawie nr WA-304

W O J Z
Krzysztof Woźniak