

**ANALIZA**  
**funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**  
do decyzji celu publicznego Nr RG.6733.51.2020

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 2020r. poz. 293 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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 elektroenergetycznej sieci kablowej wraz ze złączami kablowo-pomiarowymi.  
**lokalizacja:** działka numer ewidencyjny 36/59, miejscowość Kazimierzów, gmina Gostynin.

- I. Przedmiotem analizy jest ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji pn. budowa elektroenergetycznej sieci kablowej wraz ze złączami kablowo-pomiarowymi w m. Kazimierzów.
- II. Analizą objęty jest teren wydzielonych działek wraz z najbliższym sąsiedztwem (min. 50m), którego granice wyznaczają cyfry oznaczone na zał. 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:
  - wniosek inwestora wraz z wrysowaną planowaną lokalizacją inwestycji na kopii mapy zasadniczej numerycznej z zasobów geodezyjnych w skali 1:1000
  - inwentaryzacja urbanistyczna (wizja w terenie).
  - zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin zatwierdzone Uchwałą Nr 37/VI/2011 Rady Gminy w Gostyninie z dnia 31 marca 2011r..
  - miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin, zatwierdzony Uchwałą Nr 38/V/94 Rady Gminy Gostynin z dnia 5 grudnia 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Płockiego Nr 9 z dnia 8 grudnia 1994r., poz. 124), który utracił moc na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**IV. Stan faktyczny i prawny terenu:**

Przedmiotowa działka oznaczona nr ewid. 36/59 pełni rolę drogi wewnętrznej KW1/2 (własność prywatna). Ww. działka zlokalizowana jest w obrębie geodezyjnym Kazimierzów, gmina Gostynin, pow. gostyniński, woj. mazowieckie, w odległości około 7,0 km na północ od centrum miasta Gostynina (licząc w linii prostej). Obsługa komunikacyjna dla terenu objętego wnioskiem zapewniona poprzez dostęp do drogi wewnętrznej KW1/2 (działka nr ewid. 36/59) dochodzącej do drogi publicznej powiatowej 1403W pełniącej rolę drogi zbiorczej KZ1/2 (działka nr ewid. 53 pozostająca w zarządzie Zarządu Dróg Powiatowych w Gostyninie – droga



KZ1/2 poza zasięgiem mapy). Zjazdy na okoliczne działki istniejące z drogi KW1/2. Teren inwestycyjny w granicach terenu ABCDA stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako rola RVI.

Zakres inwestycji obejmuje (wg wniosku Inwestora i załącznika mapowego) budowę elektroenergetycznej sieci kablowej wraz ze złączami kablowo-pomiarowymi w celu zasilenia kompleksu działek w m. Miałków. Realizacja inwestycji na podstawie „Warunków Przyłączenia i Warunków Budowy Sieci wydanych przez ENERGA OPERATOR. S.A..

Projektowana inwestycja ma dostarczyć energię do nowych odbiorców oraz służyć poprawie i zwiększeniu pewności zasilenia w energię elektryczną okolicznych odbiorców i utrzymaniu właściwej jakości dostaw energii elektrycznej.

Wnioskowana działka nr ewid. 36/59 niezabudowana pełni rolę drogi wewnętrznej KW1/2 obsługującej kompleks wydzielonych działek (działki wydzielone pod zabudowę mieszkaniową). W sąsiedztwie (w ramach obszaru analizowanego): od północy teren wydzielonych działek mieszkaniowych, na którym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, od południa kompleks działek (m.in. nr ewid. 36/60, 36/7, 36/8 i dalszych, aż do drogi KZ1/2) wydzielonych pod mieszkaniówkę, aktualnie niezabudowanych, od zachodu działka nr ewid. 35/4 niezabudowana o gruntach rolnych RVI, od wschodu niezabudowane działki nr ewid. 36/32, 36/33, 36/34, 36/35 i dalsze wydzielone pod mieszkaniówkę, a za nimi działka nr ewid. 37/1 rolna z siedliskiem w jej południowej części zabudowanym budynkami mieszkalnym i gospodarczymi (siedlisko poza zakresem mapy). W orzecznictwie sądów administracyjnych wyrażone jest stanowisko, że inwestycję polegającą na budowie, przebudowie sieci (linii) elektroenergetycznej kablowej i napowietrznej nN 0,4kV, SN 15kV wraz ze złączami kablowo-pomiarowymi można zaliczyć do kategorii urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które nie muszą spełniać warunku dobrego sąsiedztwa. Brak zdefiniowania pojęcia infrastruktury technicznej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnia odwołanie się do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy Prawo energetyczne. Pojęcie urządzeń infrastruktury technicznej jest zdefiniowane w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2020r. poz. 1990), zgodnie z którym do urządzeń infrastruktury technicznej zalicza się: budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Obiekty wymienione w art. 143 ust. 2 są przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 2 pkt 13 utożsamiane z uzbrojeniem terenu. Przeznaczeniem projektowanej inwestycji jest poprawa zasilenia w energię elektryczną istniejących i podłączenie nowych odbiorców. Planowane zamierzenie inwestycyjne nie należy do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839). Inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Lokalizacja inwestycji nie koliduje z istniejącym w sąsiedztwie zagospodarowaniem terenu. Inwestycja jest położona w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, leży w Gostynińsko-Włocławskim Parku Krajobrazowym.

- V. art. 61 ust. 1 pkt 1 uopizp** – ze względu na zaliczenie wnioskowanej inwestycji do urządzeń infrastruktury technicznej (przyjęte w orzecznictwie sądowym), na podstawie art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie muszą być spełnione w celu wydania decyzji dla wnioskowanej inwestycji.

W związku z powyższym odstąpiono od analizy funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.



**VI. art. 61 ust. 1 pkt 2 uopizp** – wnioskowana inwestycja posiada dostęp do drogi wewnętrznej KW1/2 (działka nr ewid. 36/59) dochodzącej do drogi powiatowej 1403W (działka nr ewid. 53 pełniąca rolę drogi zbiorczej KZ1/2). Zjazdy na okoliczne działki istniejące.

**VII. art. 61 ust. 1 pkt 3 uopizp** - istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla istniejącej i ewentualnej projektowanej zabudowy: istniejąca sieć uzbrojenia: wodociągowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna.

**VIII. art. 61 ust. 1 pkt 4 uopizp** – teren wnioskowanej działki nr ewid. 36/53 nie jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Gostynin, który obowiązywał do 31.12.2002r.. Na północ od wnioskowanej działki obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z rejestrem gruntów teren inwestycyjny w granicach terenu ABCDA stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako rola RVI. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1161) dla w/w inwestycji (inwestycja liniowa) nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

**IX. Przebieg i szczegółowe warunki inwestycji liniowych:**

1. budowę/przebudowę/modernizację i demontaż urządzeń elektroenergetycznych należy projektować w miarę możliwości zgodnie z zasadami lokalizacji uzbrojenia w pasie ulicznym,
2. należy zachować normatywne odległości od innego uzbrojenia i zieleni wysokiej,
3. w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem należy opracować projekt jej usunięcia i uzgodnić go z właściwymi jednostkami branżowymi.

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

**Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o ustaleniu 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 ład 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 inwestycji liniowych nie wyznacza się,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki i udział powierzchni biologicznej czynnej - zgodnie ze stanem istniejącym,
- c) szerokość elewacji frontowej – dla inwestycji liniowych nie określa się,
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – jej gzymsu, atyki, okapu dachu - dla inwestycji liniowych nie określa się,
- e) geometria dachu – dla inwestycji liniowych nie określa się.

#### **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 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839),

- b) inwestycja jest położona w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, leży w Gostynińsko-Włocławskim Parku Krajobrazowym oraz znajduje się 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 wewnętrznej KW1/2 (działka nr ewid. 36/59) dochodzącej do drogi powiatowej 1403W (działka nr ewid. 53 pełniąca rolę drogi zbiorczej KZ1/2). Zjazdy na okoliczne działki istniejące.
- 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 zmiany 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



Załącznik Nr 2 do Decyzji

Nr 51/2020/2021

z dnia 04.02.2021 r.

Z up. Wójta  
KIEROWNIK  
Referatu Rozwoju Gospodarczego

Eliza Starczewska