

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ ANALIZY STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEVIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

do decyzji celu publicznego Nr RG.6733.36.2021

przeprowadzona zgodnie z art. 53 ust. 3, w związku z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 741 z późn. zm.) oraz na podstawie 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 i przebudowa sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, budowa stacji transformatorowej słupowej SN/nN.

lokalizacja: działki numer ewidencyjny 16/9, 17, od 20/8 do 20/35, 20/38, 20/39, 20/40, 192, 194/1, 196, 199/4, 199/5, 199/6, 199/14, 199/15, 199/16, miejscowość Antoninów, gm. Gostynin.

- I. Przedmiotem analizy jest ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji pn. budowa i przebudowa sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, budowa stacji transformatorowej słupowej SN/nN w m. Antoninów.
- II. Analizą objęty jest teren wnioskowanych działek wraz z najbliższym sąsiedztwem (min. 50m). Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na załączniku graficznym linią koloru czerwonego i literami ABCDEFGHIJKLLMNOPRSTUWA.
- 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:

Przedmiotowe działki oznaczone nr ewid. 17, 20/10, 20/11, 20/13, 20/14, 20/15, 20/16, 20/17, 20/18, 20/19, 20/20, 20/21, 20/22, 20/23, 20/24, 20/25, 20/26, 20/27, 20/28, 20/29, 20/30, 20/31, 20/33, 20/35, 20/38, 20/39, 192, 199/4, 199/5, 199/6, 199/16, 196 stanowią własność prywatną. Działka oznaczona nr ewid. 194/1 to droga publiczna gminna pełniąca rolę drogi dojazdowej KD1/2 (w zarządzie Gminy Gostynin). Działki nr ewid. 16/9, 20/8, 20/9, 20/12, 20/32, 20/34, 20/40, 199/14, 199/15 pełnią rolę dróg wewnętrznych KW1/2 (współwłasność prywatna). Ww. działki zlokalizowane są w obrębie geodezyjnym Antoninów, gmina Gostynin, pow. gostyniński, woj. mazowieckie, w odległości około 9,5 km na północny-wschód od centrum miasta Gostynina (licząc w linii prostej). Obsługa komunikacyjna dla terenu objętego wnioskiem

zapewniona poprzez dostęp do drogi gminnej pełniącej rolę drogi dojazdowej KD1/2 (działka nr ewid. 194/1) i dróg wewnętrznych KW1/2 (działki nr ewid. 16/9, 20/8, 20/9, 20/12, 20/32, 20/34, 20/40, 199/14, 199/15). Zjazdy na okolice działki istniejące. Teren inwestycyjny w granicach terenu ABCDEFGHIJKLLMNOPRSTUWA stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako: działka nr 17 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/10 – użytki rolne RV, LzrRV, działka nr 20/11 – użytki rolne RV, LzrRV, działka nr 20/13 – użytki rolne RVI, działka nr 20/14 – użytki rolne RVI, działka nr 20/15 – użytki rolne RVI, działka nr 20/16 – użytki rolne RVI, działka nr 20/17 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/18 – użytki rolne RV, RVI, LzrRV, działka nr 20/19 – użytki rolne RV, RVI, LzrRV, działka nr 20/20 – użytki rolne RV, RVI, LzrRV, działka nr 20/21 – użytki rolne RV, RVI, LzrRV, działka nr 20/22 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/23 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/24 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/25 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/26 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/27 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/28 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/29 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/30 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/31 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/33 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/35 – użytki rolne RVI, LzrRVI, działka nr 20/38 – teren zabudowany B, działka nr 20/39 – użytki rolne RVI, działka nr 192 – użytki rolne RV, działka nr 199/4 – użytki zabudowane B, działka nr 199/5 – użytki rolne RV, działka nr 199/6 – użytki rolne RV, LzrRV, działka nr 199/16 – użytki rolne RV, LzrRV, działka nr 196 – użytki rolne RV, działka nr ewid. 194/1 – to droga gminna, działki nr ewid. 16/9, 20/8, 20/9, 20/12, 20/32, 20/34, 20/40, 199/14, 199/15 pełnią rolę dróg wewnętrznych.

Zakres inwestycji obejmuje (wg wniosku Inwestora i załącznika mapowego) budowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, budowę stacji transformatorowej słupowej SN/nN, w ramach której projektuje się: budowę złączy kablowych szt 19, budowę linii kablowej nN o długości ok. 850m typu NA2XY 4 x 120mm², budowę linii kablowej SN o długości ok. 40m typu NA2XS(FL)2Y 3 x 70/25mm², przebudowę słupa SN 1 szt. na typ Psgo-12/6, przebudowę słupa nN 1 szt. typ KK-10,5/10, budowę słupowej stacji transformatorowej 15/0,4kV 1 szt. typu STEK31-20/400/2/Sp. Realizacja inwestycji na podstawie „Warunków Przyłączenia i Warunków Budowy Sieci wydanych przez ENERGA OPERATOR. S.A..

Projektowana inwestycja ma dostarczyć energię do nowych odbiorców (zasilenie działek nr 20/x i 199/x) oraz służyć poprawie i zwiększeniu pewności zasilenia w energię elektryczną okolicznych odbiorców i utrzymaniu właściwej jakości dostaw energii elektrycznej.

Wnioskowane działki: zabudowane o nr ewid. 199/4 (z budynkiem usługowy), nr ewid. 20/38 (z budynkiem mieszkalnym), nr ewid. 196 (działka rolna z siedliskiem zagrodowym położonym w głębi działki oddalonym od drogi o ok. 270m - siedlisko poza zakresem mapy) i niezabudowane - działki o nr ewid. 17, 192, 199/5 (działki rolne), 20/10, 20/11, 20/13, 20/14, 20/15, 20/16, 20/17, 20/18, 20/19, 20/20, 20/21, 20/22, 20/23, 20/24, 20/25, 20/26, 20/27, 20/28, 20/29, 20/30, 20/31, 20/33, 20/35, 20/39, 199/6, 199/16, (działki wydzielone z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową). Część inwestycji przebiegać będzie w pasie drogowym drogi gminnej (działka nr ewid. 194/1 w zarządzie Gminy Gostynin) i w pasie dróg wewnętrznych usytuowanych na działkach nr ewid. 16/9, 20/8, 20/9, 20/12, 20/34, 20/40, 199/14, 199/15 obsługujących komunikacyjnie działki nr 20/x i 199/x. W sąsiedztwie (w ramach obszaru analizowanego) działki wydzielone pod mieszkaniówkę m.in. o nr 20/x, 199/x i tereny rolne. 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 2021r. poz. 1899), 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. Lokalizacja inwestycji nie koliduje z istniejącym w sąsiedztwie zagospodarowaniem terenu.

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 publicznej gminnej KD1/2: – działki nr ewid. 17, 20/39, 20/10, 20/11, 192, 199/4, 199/5, 199/6, 199/16, 196 bezpośredni istniejącymi zjazdami indywidualnymi; – działki nr ewid. 20/13, 20/14, 20/15, 20/16, 20/17, 20/18, 20/19, 20/20, 20/21, 20/22, 20/23, 20/24, 20/25, 20/26, 20/27, 20/28, 20/29, 20/30, 20/31, 20/33, 20/35, 20/38 za pośrednictwem drogi wewnętrznej KW1/2 (działki nr ewid. 20/8, 20/9, 20/12, 20/32, 20/34, 20/40). 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 w pasie do 100m od drogi KD1/2 jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w pasie powyżej 100m od drogi KD1/2 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.. Zgodnie z rejestrem gruntów teren inwestycyjny w granicach ABCDEFGHIJKLLMNOPRSTUWA stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako: działka nr 17 – użytki rolne RV, VI, działka nr 20/10 – użytki rolne RV, LzrRV, działka nr 20/11 – użytki rolne RV, LzrRV, działka nr 20/13 – użytki rolne RVI, działka nr 20/14 – użytki rolne RVI, działka nr 20/15 – użytki rolne RVI, działka nr 20/16 – użytki rolne RVI, działka nr 20/17 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/18 – użytki rolne RV, RVI, LzrRV, działka nr 20/19 – użytki rolne RV, RVI, LzrRV, działka nr 20/20 – użytki rolne RV, RVI, LzrRV, działka nr 20/21 – użytki rolne RV, RVI, LzrRV, działka nr 20/22 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/23 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/24 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/25 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/26 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/27 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/28 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/29 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/30 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/31 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/33 – użytki rolne RV, RVI, działka nr 20/35 – użytki rolne RVI, LzrRVI, działka nr 20/38 – teren zabudowany B, działka nr 20/39 – użytki rolne RVI, działka nr 192 – użytki rolne RV, działka nr 199/4 – użytki zabudowane B, działka nr 199/5 – użytki rolne RV, działka nr 199/6 – użytki rolne RV, LzrRV, działka nr 199/16 – użytki rolne RV, LzrRV, działka nr 196 – użytki rolne RV, działka nr ewid. 194/1 – to droga gminna, działki nr ewid. 16/9, 20/8, 20/9, 20/12, 20/32, 20/34, 20/40, 199/14, 199/15 pełnią rolę dróg wewnętrznych. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1161 z późn. zm.) 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.

- Uwarunkowania wynikające z ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – teren inwestycyjny nie jest objęty ochroną konserwatorską, natomiast znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy o ochronie przyrody - inwestycja jest położona w otulinie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych - inwestycja będzie realizowana głównie na gruntach RV, RVI, LzrRV, LzrRVI, warunki zabudowy są uzgadniane w zakresie ochrony gruntów rolnych ze Starostą Gostynińskim.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy Prawo Wodne (obszary ograniczonego użytkowania, warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni) – nie występują.
- Inwestycja będzie realizowana w pasie drogowym drogi publicznej - gminnej pełniącej rolę dojazdowej i dróg wewnętrznych oraz na działkach stanowiących własność osób fizycznych.
- Inne obiekty i tereny podlegające ochronie, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu terenu (w szczególności: tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych) - nie występują.

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 ABCDEFGHIJKL MNOPRSTUWA na kopii mapy z zasobów geodezyjnych w skali 1:1000, 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 mogącym 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 otulinie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego 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 w zasięgu strefy ochrony 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 przyległych działek: inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej gminnej KD1/2: – działki nr ewid. 17, 20/39, 20/10, 20/11, 192, 199/4, 199/5, 199/6, 199/16, 196 bezpośredni istniejącymi zjazdami indywidualnymi; – działki nr ewid. 20/13, 20/14, 20/15, 20/16, 20/17, 20/18, 20/19, 20/20, 20/21, 20/22, 20/23, 20/24, 20/25, 20/26, 20/27, 20/28, 20/29, 20/30, 20/31, 20/33, 20/35, 20/38 za pośrednictwem drogi wewnętrznej KW1/2 (działki nr ewid. 20/8, 20/9, 20/12, 20/32, 20/34, 20/40). 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 36/2021
z dnia 20.12.2021r.

Z up. Wójta
KIEROWNIK
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego

Joanna Budek



