

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

do decyzji celu publicznego Nr ZP.6733.43.2022

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 2022r., poz. 503 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 (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.):

rodzaj inwestycji: budowa i przebudowa infrastruktury kanalizacji sanitarnej na terenie gminy Gostynin – budowa sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Belno - Sokołów.

lokalizacja: działki numer ewidencyjny: 116, 70 - miejscowość Sokołów, 2, 3, 4, 5, 6 - miejscowość Sokołów, obręb PGR Sokołów, 49/13, 46/4, 50, 46/9, 46/6, 46/3, 37/6, 51, 56, 48/13, 48/14, 48/15, 48/5, 48/17, 48/7, 48/18 - miejscowość Belno, gm. Gostynin.

- I. Przedmiotem analizy jest ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji pn. budowa i przebudowa infrastruktury kanalizacji sanitarnej na terenie gminy Gostynin – budowa sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Belno – Sokołów.
- 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 A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-L-M-N-O-P-R-S-T-U-W-X-Y-Z-AA-AB-AC-AD-AE-AF-AG-AH-AI-AJ-AK-AL-AŁ-AM-AN-A.
- 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. 70, 49/13, 46/4, 46/6, 48/13, 48/14, 48/15, 48/5, 48/17, 48/7, 48/18 stanowią własność prywatną. Działki oznaczone nr ewid. 46/3 i nr ewid. 48/18 są własnością Gminy Gostynin. Działki oznaczone nr ewid. 116, nr ewid. 2, nr ewid. 51 to drogi wewnętrzne gminne pełniące rolę dróg dojazdowych KDW1/2 (działki w zarządzie Gminy Gostynin). Działka o nr ewid. 37/6 to działka drogowa jest własnością Gminy Gostynin (działka pod poszerzenie drogi powiatowej). Działki oznaczone nr ewid. 5, 50, 46/9 to droga powiatowa 1412W (w zarządzie Zarządu Dróg Powiatowych w Gostyninie). Działka o nr ewid. 56 to droga powiatowa 1413W (w zarządzie Zarządu Dróg Powiatowych w Gostyninie). Działki nr ewid. 3,

4, 6 stanowią własność Skarbu Państwa w zarządzie KOWR. Ww. działki zlokalizowane są: działki nr ewid. 116, 70 w miejscowości Sokołów, działki nr ewid. 2, 3, 4, 5, 6 w miejscowości Sokołów, obręb PGR Sokołów, działki nr ewid. 49/13, 46/4, 50, 46/9, 46/6, 46/3, 37/6, 51, 56, 48/13, 48/14, 48/15, 48/5, 48/17, 48/7, 48/18 w miejscowości Belno, pow. gostyniński, woj. mazowieckie, w odległości około 11,5 km na zachód od centrum miasta Gostynina (licząc w linii prostej). Obsługa komunikacyjna dla terenu objętego wnioskiem zapewniona poprzez dostęp do: dróg publicznych powiatowych 1412W i 1413W pełniących rolę dróg zbiorczych KZ1/2 (działki nr ewid. 5, 50, 46/9, 56 w zarządzie Zarządu Dróg Powiatowych w Gostyninie); dróg wewnętrznych gminnych pełniących rolę dróg dojazdowych KDW1/2 (działki nr ewid. 116, 2, 51 w zarządzie Gminy Gostynin). Zjazdy na okoliczne działki istniejące. Teren inwestycyjny w granicach terenu A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-L-M-N-O-P-R-S-T-U-W-X-Y-Z-AA-AB-AC-AD-AE-AF-AG-AH-AI-AJ-AK-AL.-AŁ-AM-AN-A stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako: działka nr ewid. 70 – użytki rolne zabudowane BrRIVa, użytki rolne RIVa, PsIII, działka nr ewid. 3 – użytki rolne RIIIa, działka nr ewid. 4 – użytki rolne RIVa i rów WRIVa (przejście sieci przez rów na długości ok 2 - 2,5m), działka nr ewid. 6 – użytki rolne RIIIa, RIIIb, działka nr ewid. 49/13 – użytki rolne RIIIb, działka nr ewid. 46/4 – użytki rolne zabudowane BrRIIIb, BrRIVa, użytki rolne RIVa, RIVb, działka nr ewid. 46/6 – teren zabudowany B, działka nr ewid. 46/3 – użytki rolne RIVa, RIIIb, działki nr ewid. 48/13, 48/14, 48/15, 48/5, 48/17, 48/7 – użytki rolne zabudowane BrRIIIb, użytki rolne RIIIb, działka nr ewid. 48/18 – użytki zabudowane B i użytki rolne RIIIa (boisko), działka o nr ewid. 37/6 to działka drogowa pod poszerzenie drogi powiatowej, działki nr ewid. 5, 50, 46/9, 56 to drogi powiatowe, działki nr ewid. 116, 2, 51 to drogi wewnętrzne gminne.

Zakres inwestycji obejmuje (wg wniosku Inwestora i załącznika mapowego) budowę i przebudowę infrastruktury kanalizacji sanitarnej na terenie gminy Gostynin tj. budowę sieci kanalizacji sanitarnej wraz z instalacją energetyczną i pompownią ścieków sanitarnych w miejscowości Belno - Sokołów. Przewidywana długość sieci kanalizacyjnej ok. 2200m do 2700m, średnica Ø75, Ø90, Ø160, Ø200. Realizacja inwestycji na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez zarządcę sieci.

Projektowana inwestycja ma zapewnić odprowadzenie ścieków sanitarnych (możliwość podłączenia okolicznych nieruchomości) i służyć poprawie warunków środowiskowych.

Wnioskowane działki: nr ewid. 70 rolna z siedliskiem zabudowanym budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi (siedlisko w południowej części działki), nr ewid. 3 rolna wykorzystywana pod uprawy polowe, nr ewid. 4 rolna wykorzystywana pod uprawy polowe, wzdłuż wschodniej granicy działki przebiega rów WRIVa (przejście sieci przez rów na długości ok 2 - 2,5m), nr ewid. 6 rolna wykorzystywana pod uprawy polowe, nr ewid. 49/13 rolna wykorzystywana pod uprawy, nr ewid. 46/4 rolna z siedliskiem zabudowanym trzema budynkami gospodarczymi/inwentarskimi (budynki w południowej części działki), nr ewid. 46/6 zabudowana budynkiem mieszkalnym, nr ewid. 46/3 niezabudowana (własność Gminy Gostynin), nr ewid. 48/13, 48/14, 48/15, 48/5, 48/17, 48/7 zabudowane budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, nr ewid. 48/18 częściowo zabudowana (budynek w północnej części działki) z boiskami. Działka nr ewid. 37/6 to działka drogowa pod poszerzenie drogi powiatowej, działki nr ewid. 5, 50, 46/9, 56 to drogi publiczne powiatowe (pełnią rolę dróg zbiorczych), działki nr ewid. 116, 2, 51 to drogi wewnętrzne gminne (pełnią rolę dróg dojazdowych). W sąsiedztwie (w ramach obszaru analizowanego) tereny rolne. W orzecznictwie sądów administracyjnych wyrażone jest stanowisko, że inwestycję polegającą na budowie, przebudowie sieci (linii) elektroenergetycznej wodociągowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej 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. Pojęcie urządzeń infrastruktury technicznej jest zdefiniowane w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, 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 odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej w Sokołowie. Planowane zamierzenie inwestycyjne 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 z późn. zm.). Inwestycja uzyskała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia Nr 5/2022 z dnia 10.05.2022 r.. Lokalizacja nie koliduje z istniejącym w sąsiedztwie zagospodarowaniem terenu. Planowane zamierzenie jest położone poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

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 dróg: publicznych powiatowych 1412W i 1413W pełniących rolę dróg zbiorczych KZ1/2 (działki nr ewid. 5, 50, 46/9, 56) i wewnętrznych gminnych pełniących rolę dróg dojazdowych KDW1/2 (działki nr ewid. 116, 2, 51). 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, kanalizacji sanitarnej (wpięcie projektowanej sieci w istniejącą sieć), elektroenergetyczna, telekomunikacyjna.

VIII. art. 61 ust. 1 pkt 4 uopizp – teren częściowo wzdłuż dróg powiatowych KZ1/2 (P1412W i P1413W) w pasie do 100m od tych dróg jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w pasie powyżej 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 A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-L-M-N-O-P-R-S-T-U-W-X-Y-Z-AA-AB-AC-AD-AE-AF-AG-AH-AI-AJ-AK-AL.-AL-AM-AN-A stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako: działka nr ewid. 70 – użytki rolne zabudowane BrRIVa, użytki rolne RIVa, PsIII, działka nr ewid. 3 – użytki rolne RIIIa, działka nr ewid. 4 – użytki rolne RIVa i rów WRIVa (przejście sieci przez rów na długości ok 2 - 2,5m), działka nr ewid. 6 – użytki rolne RIIIa, RIIIb, działka nr ewid. 49/13 – użytki rolne RIIIb, działka nr ewid. 46/4 – użytki rolne zabudowane BrRIIIb, BrRIVa, użytki rolne RIVa, RIVb, działka nr ewid. 46/6 – teren zabudowany B, działka nr ewid. 46/3 – użytki rolne RIVa, RIIIb, działki nr ewid. 48/13, 48/14, 48/15, 48/5, 48/17, 48/7 – użytki rolne zabudowane BrRIIIb, użytki rolne RIIIb, działka nr ewid. 48/18 – użytki zabudowane B i użytki rolne RIIIa (boisko), działka o nr ewid. 37/6 to działka drogowa pod poszerzenie drogi powiatowej, działki nr ewid. 5, 50, 46/9, 56 to drogi powiatowe, działki nr ewid. 116, 2, 51 to drogi wewnętrzne gminne. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1326 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 wodociągowych/kanalizacji sanitarnej/energetycznych/ oświetleniowych 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 jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w §3 ust. 1 pkt 81 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.). Inwestycja uzyskała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia Nr 5/2022 z dnia 10.05.2022 r..
- Uwarunkowania wynikające z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – planowana inwestycja częściowo będzie przebiegała po terenie parku w zespole dworsko – folwarcznym z 2 poł. XIX w. (dz. nr ewid. 46/10 w miejscowości Belno) ujętego w gminnej ewidencji zabytków Gminy Gostynin, który podlega ochronie prawnej w aspekcie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy o ochronie przyrody - teren wnioskowanych działek znajduje się poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych - inwestycja będzie realizowana na gruntach: rolnych/użytkach rolnych RIII, RIV, i użytkach zabudowanych BrRIII, BrRIV. Warunki zabudowy są uzgadniane w zakresie ochrony gruntów rolnych ze Starostą Gostyńskim.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy Prawo Wodne (obszary ograniczonego użytkowania, warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni) – nie występują.
- Inwestycja będzie realizowana częściowo w pasach dróg powiatowych i dróg wewnętrznych gminnych, częściowo po działkach prywatnych zabudowanych i działkach rolnych, w tym po działkach rolnych Skarbu Państwa. Warunki zabudowy w pasach drogowych dróg są uzgadniane z właściwymi zarządcami dróg.
- 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/wyniki 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 A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-L-M-N-O-P-R-S-T-U-W-X-Y-Z-AA-AB-AC-AD-AE-AF-AG-AH-AI-AJ-AK-AL.-AŁ-AM-AN-A na kopii mapy zasadniczej numerycznej 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 jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z §3 ust. 1 pkt 81 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.). Inwestycja uzyskała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia Nr 5/2022 z dnia 10.05.2022 r.
- b) inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody 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 będzie przebiegała w pobliżu zespołu dworsko – folwarcznego w miejscowości Belno (dz. nr ewid. 46/10), który podlega ochronie prawnej w aspekcie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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 dróg publicznych powiatowych 1412W i 1413W pełniących rolę dróg zbiorczych KZ1/2 (działki nr ewid. 5, 50, 46/9, 56) i wewnętrznych gminnych pełniących rolę dróg dojazdowych KDW1/2 (działki nr ewid. 116, 2, 51). 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 1 do Decyzji
Nr ... 43/2022/2025
z dnia 02.03.2022r.

Z up. Wójta
KIEROWNIK
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego
Jolanta Gudek

