

Gostynin, dnia 22.06.2023 r.

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

do decyzji celu publicznego znak: ZP.6733.20.2023

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 (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.):

rodzaj inwestycji: „Rozbudowa sieci wodociągowej w m. Choinek” w ramach zadania inwestycyjnego p.n.: „Rozbudowa sieci wodociągowej w m. Choinek”.

lokalizacja: działki numer ewidencyjny 16/1, 16/11, 18/3, miejscowość Choinek, gm. Gostynin.

- I. Przedmiotem analizy jest ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji pn. „Rozbudowa sieci wodociągowej w m. Choinek” w ramach zadania inwestycyjnego p.n.: „Rozbudowa sieci wodociągowej w m. Choinek”.
- 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-A i F-G-H-I-J-K-L-L-F.
- 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 1:500
 - 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. 16/1, 16/11, 18/3 to drogi wewnętrzne (we władaniu prywatnym). Ww. działki zlokalizowane są w miejscowości Choinek, pow. gostyniński, woj. mazowieckie, w odległości około 5 km na północny-zachód od centrum miasta Gostynina (licząc w linii prostej). Obsługa komunikacyjna dla terenu objętego wnioskiem zapewniona poprzez dostęp do: drogi gminnej pełniącej rolę drogi dojazdowej KDW1/2 (działka nr ewid. 68 w zarządzie Gminy Gostynin) i dróg wewnętrznych KW1/2 (działki nr ewid. 16/1, 16/11, 18/3). Zjazdy na okoliczne działki istniejące. Teren inwestycyjny w granicach terenu A-B-C-D-E-A stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako: działki nr ewid. 16/1 – użytki rolne RVI, działka nr ewid. 16/11 – użytki rolne RVI, użytki rolne na gruntach zadrzewionych

i zakrzewionych LzrRVI, w granicach terenu F-G-H-I-J-K-L-L-F stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako: działka nr ewid. 18/3 – użytki rolne RVI. Zakres inwestycji obejmuje (wg wniosku Inwestora i załącznika mapowego) rozbudowę infrastruktury polegającej na rozbudowie sieci wodociągowej w miejscowości Choinek w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Rozbudowa sieci wodociągowej w m. Choinek”. Przewidywana długość sieci do ok. 1360mb, sieć z rur PVC średnica Ø110. Realizacja inwestycji na podstawie „Warunków Przyłączenia i Warunków Budowy Sieci wydanych przez zarządcę sieci. Projektowana inwestycja ma zapewnić zaopatrzenie w wodę (możliwość podłączenia okolicznych nieruchomości) i służyć poprawie warunków środowiskowych. Wnioskowane działki: nr ewid. 16/1, 16/11, 18/3 to działki drogowe - drogi wewnętrzne obsługujące przylegające do nich działki. W sąsiedztwie (w ramach obszaru analizowanego): od zachodu działka nr ewid. 13/2 z gruntami rolnymi RVI i leśnymi LsVI, od wschodu pas działek nr 18/x wydzielonych pod zabudowę mieszkaniową, od południa droga wewnętrzna gminna pełniąca rolę drogi dojazdowej KDW1/2 (działka nr ewid. 68). W orzecznictwie sądów administracyjnych wyrażone jest stanowisko, że inwestycję polegającą na budowie, przebudowie sieci (linii) elektroenergetycznej wodociągowej, 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 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. 1889 ze zm.), 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 wodę. 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 z późn. zm.). Inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Lokalizacja nie koliduje z istniejącym w sąsiedztwie zagospodarowaniem terenu. Planowane zamierzenie jest położone w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, leży w otulinie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego.

- 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. Dla wnioskowanej inwestycji tj. sieci wodociągowej, niezbędnych urządzeń i niezbędnej infrastruktury z nią powiązanej parametry dotyczące wysokości, gabarytów, powierzchni zabudowy, dostosować z uwzględnieniem potrzeb inwestora i wymogów technicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.
- VI. **art. 61 ust. 1 pkt 2 uopizp** – wnioskowana inwestycja posiada dostęp do dróg: drogi gminnej pełniącej rolę drogi dojazdowej KDW1/2 (działka nr ewid. 68 w zarządzie Gminy Gostynin) i dróg wewnętrznych KW1/2 (działki nr ewid. 16/1, 16/11, 18/3). 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 (wpięcie projektowanej sieci w istniejącą sieć), elektroenergetyczna, telekomunikacyjna.

VIII. art. 61 ust. 1 pkt 4 uopizp – teren nie 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 terenu A-B-C-D-E-A stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako: działki nr ewid. 16/1 – użytki rolne RVI, działka nr ewid. 16/11 – użytki rolne RVI, użytki rolne na gruntach zadrzewionych i zakrzewionych LzrRVI, w granicach terenu F-G-H-I-J-K-L-L-F stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako: działka nr ewid. 18/3 – użytki rolne RVI.. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 2409 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 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 i nie znajduje się w strefie ochrony archeologicznej.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy o ochronie przyrody - teren wnioskowanych działek znajduje się w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, leży w otulinie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – część inwestycji będzie realizowana na gruntach: rolnych/użytkach rolnych RVI, 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.
- Inne obiekty i tereny podlegające ochronie, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu terenu (w szczególności: tereny górnicze, tereny narażona 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-A i F-G-H-I-J-K-L-L-F na kopii mapy zasadniczej numerycznej z zasobów geodezyjnych w skali 1:500,
linia zabudowy – dla inwestycji liniowych nie wyznacza się,
- b) wielkość powierzchni zabudowy: powierzchnia terenu inwestycji nie określa się - instalacje liniowe - sieć wodociągowa: średnica sieci ok. Ø110, długość sieci do 1360mb,
- 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, attyki, 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 z późn. zm.),
- 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 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 dróg: drogi gminnej pełniącej rolę drogi dojazdowej KDW1/2 (działka nr ewid. 68) i dróg wewnętrznych KW1/2 (działki nr ewid. 16/1, 16/11, 18/3). 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 OIUw Warszawie nr WA-304



Załącznik Nr 2 do Decyzji

Nr ... 20/2023
z dnia ... 18.07.2023

Z up. Wójta
KIEROWNIK
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego

Joanna Dudek