

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

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. 977 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: budowa i przebudowa elektroenergetycznej sieci 0,4kV.

lokalizacja: działki numer ewidencyjny 181, 182, 183, 184, 185, 186 (dr.), 280/2, 281, 282, 283, 284, 285, 287/1, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 298/1, miejscowość Marianów Sierakowski, obręb Marianów Sierakowski, gm. Gostynin oraz działki numer ewidencyjny 8, 9, 10/1, 10/2, 11, 12/1, 177 (dr.), miejscowość Sieraków, obręb Sieraków, gm. Gostynin

- I. Przedmiotem analizy jest ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji pn. budowa i przebudowa elektroenergetycznej sieci/linii nN-0,4kV w m. Marianów Sierakowski i Sieraków.
- 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-A.
- III. Materiałami wejściowymi do analizy urbanistycznej są:
 - wniosek inwestora wraz z wrysowaną planowaną lokalizacją inwestycji na kopii mapy zasadniczej 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. 181, 182, 183, 184, 185, 280/2, 281, 282, 283, 284, 285, 287/1, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 298/1, 8, 9, 10/1, 10/2, 11, 12/1 - stanowią własność prywatną, działka nr ewid. 186 - to droga publiczna gminna KD1/2 (w zarządzie Gminy Gostynin), działka nr ewid. 177 - to droga wewnętrzna gminna KDW1/2 (w zarządzie Gminy Gostynin). Ww. działki zlokalizowane są w miejscowościach Marianów Sierakowski i Sieraków, gmina Gostynin, pow. gostyniński, woj. mazowieckie, w odległości około 10km na południe od centrum Gostynina (licząc w linii prostej). Obsługa komunikacyjna dla terenu objętego wnioskiem zapewniona poprzez dostęp do dróg gminnych

pełniących rolę dróg dojazdowych KD1/2 (działka nr ewid. 186) i KDW1/2 (działki nr ewid. 177, 328).

Zakres inwestycji obejmuje (wg wniosku Inwestora i załącznika mapowego) budowę i przebudowę elektroenergetycznej sieci/linii nN-0,4kV. Przewidywana długość sieci wg danych z pktu C.4. wniosku ma wynieść od 1000m do 1200m. Realizacja inwestycji na podstawie „Warunków Budowy Sieci Nr B/23/007393 z dnia 06.02.2023r. 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 oraz jakości sieci energii elektrycznej.

Wnioskowane działki: nr ewid. 181, 182, 183 rolne z siedliskami zagrodowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, nr ewid. 184, 185, 280/2, 281, 282, 283, 284, 285, 287/1, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 298/1 – rolne (grunty RIVb, RV, RVI), nr ewid. 8, 9, 10/1 - rolne (grunty RIVa, RIVb, RV), nr ewid. 11, 12/1 rolne z siedliskami zagrodowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, nr ewid. 10/2 z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny. Działki nr ewid. 186, nr ewid. 177 to drogi gminne. W sąsiedztwie (w ramach obszaru analizowanego tj. w promieniu do 50m od wyznaczonego terenu ABCDEFGHIA grunty 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, 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 (tj. Dz.U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.). 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 na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Skrwj Lewej”.

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 gminnych pełniących rolę dróg dojazdowych KD1/2 (działka nr ewid. 186) i KDW1/2 (działki nr ewid. 177, 328). Zjazdy na okoliczne przyległe działki zwykle 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 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-A stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako: działka nr ewid. 181 – to użytki rolne zabudowane BrRV i użytki rolne RV, działka nr ewid. 182 – to użytki rolne zabudowane BrRV, działka nr ewid. 183 – to użytki rolne zabudowane BrRV i użytki rolne RV, działka nr ewid. 184 – to użytki rolne RV, RVI, działka nr ewid. 185 – to użytki rolne RV, RVI, działka nr ewid. 280/2 – to użytki rolne RV, działka nr ewid. 281 – to użytki rolne RV, działka nr ewid. 282 – to użytki rolne RV, działka nr ewid. 283 – to użytki rolne RV, działka nr ewid. 284 – to użytki rolne RV, działka nr ewid. 285 – to użytki rolne RV, działka nr ewid. 287/1 – to użytki rolne RIVb, RV, działka nr ewid. 288 – to użytki rolne RIVb, RV, działka nr ewid. 289 – to użytki rolne RIVb, RV, działka nr ewid. 290 – to użytki rolne RIVb, działka nr ewid. 291 – to użytki rolne RIVb, działka nr ewid. 292 – to użytki rolne RIVb, RV, działka nr ewid. 293 – to użytki rolne RIVb, RV, działka nr ewid. 294 – to użytki rolne RV, działka nr ewid. 295 – to użytki rolne RV, działka nr ewid. 296 – to użytki rolne RV, działka nr ewid. 298/1 – to użytki rolne RV, działka nr ewid. 8 – to użytki rolne RIVb, działka nr ewid. 9 – to użytki rolne RIVa, RIVb, RV, działka nr ewid. 10/1 – to użytki rolne RV, działka nr ewid. 10/2 – to użytki rolne zabudowane BrRV i użytki rolne RV, działka nr ewid. 11 – to użytki rolne zabudowane BrRV i użytki rolne RIVb, RV, działka nr ewid. 12/1 – to użytki rolne zabudowane BrRV i użytki rolne RIVb, RV, RVI oraz rów WRV, działka nr ewid. 186 – to droga gminna, działka nr ewid. 177 – to droga wewnętrzna gminna. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. 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 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 lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – teren inwestycyjny nie jest objęty ochroną konserwatorską, znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy o ochronie przyrody - teren wnioskowany znajduje się w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, leży na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Skrzy Lewej”.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych - inwestycja będzie realizowana na gruntach: użytkach rolnych zabudowanych BrRV i użytkach rolnych RIVa, RIVb, RV, RVI oraz przejście przez rów WRV (rów na działce nr ewid. 12/1) – przebiegi inwestycji po gruntach rolnych 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.
W przypadku stwierdzenia na terenie działek inwestycyjnych występowania urządzeń melioracji wodnych kolidujących z projektowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania tych kolizji zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.) w uzgodnieniu z właścicielem tych urządzeń.
- Inwestycja będzie realizowana na terenie: po działkach nr ewidencyjny 181, 182, 183, 184, 185, 280/2, 281, 282, 283, 284, 285, 287/1, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 298/1, 8, 9, 10/1, 10/2, 11, 12/1 pozostających we władaniu osób prywatnych, działkach nr ewid. 186, 177 – to drogi gminne. Ww. działki zlokalizowane są w miejscowości Marianów Sierakowski i Sieraków. Warunki zabudowy w pasach drogowych dróg są uzgadniane z właściwymi zarządcami/właścicielami/ współwłaścicielami 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-A na kopii mapy zasadniczej 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 zabudowy - 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 na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Skrzy Lewej” 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 gminnych pełniących rolę dróg dojazdowych KD1/2 (działka nr ewid. 186) i KDW1/2 (działki nr ewid. 177, 328). Zjazdy na okoliczne przyległe działki zwykle 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 OIU w Warszawie nr WA-304



Z up. Wojta
KIEROWNIK
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego
Josanna Dudek



