

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

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 2023r., 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 (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.):

rodzaj inwestycji: budowa sieci elektroenergetycznej: linii kablowej nN-0,4kV i złączy.
lokalizacja: działki numer ewidencyjny 214/3, 214/17, 214/18, miejscowość Klusek, gm. Gostynin.

- I. Przedmiotem analizy jest ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji pn. budowa sieci elektroenergetycznej: linii kablowej nN-0,4kV i złączy w miejscowości Klusek.
- 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-Ł-M-N-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 1:500
 - 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. Półkiego 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. 214/3, 214/17, 214/18 - stanowią własność prywatną. Ww. działki zlokalizowane są w miejscowości Klusek, gmina Gostynin, pow. gostyniński, woj. mazowieckie, w odległości około 9,0km na północ od centrum Gostynina (licząc w linii prostej). Obsługa komunikacyjna dla terenu objętego wnioskiem zapewniona poprzez dostęp do działek pełniących rolę drogi wewnętrznej KW1/2 (działki nr ewid. 214/3, 214/18 we władaniu prywatnym) włączającej się już poza zakresem mapy do drogi gminnej.

Zakres inwestycji obejmuje (wg wniosku Inwestora i załącznika mapowego) budowę sieci elektroenergetycznej; linii kablowej nN-0,4kV i złączy w celu zasilenia okolicznych działek w miejscowości Klusek. Przewidywana długość sieci wg danych z pktu C.4.3. wniosku, ma wynieść: od 50m do 120m. Ilość złączy od sztuk 2 do sztuk 4. Realizacja inwestycji na podstawie 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 oraz jakości sieci energii elektrycznej.

Wnioskowane działki w ramach terenu analizowanego: nr ewid. 214/17 aktualnie niezabudowana. Działki nr ewid. 214/3, 214/18 pełnią rolę drogi wewnętrznej obsługującej kompleks wydzielonych działek o nr 214/x. W sąsiedztwie (w ramach obszaru analizowanego tj. w promieniu do 50m od wyznaczonego terenu ABCDEFGHIJKLLMNA: od strony zachodniej - grunty RVI, RVIZ, LzrRVI na działce nr ewid. 214/17, niezabudowana działka o nr ewid. 214/13 z gruntami RVI, RVIZ, LzrRVI i za nimi działka nr ewid. 213 z gruntami leśnymi LsV; od strony północnej - niezabudowana działka nr ewid. 214/14; od wschodu - niezabudowane działki nr 214/15, 214/19; od południa za działką nr ewid. 214/3 - działki nr ewid. 214/7, 214/8, 214/9 zabudowane budynkami mieszkalnymi. 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 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.

VI. art. 61 ust. 1 pkt 2 uopizp – wnioskowana inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej gminnej za pośrednictwem działek nr ewid. 214/3, 214/18 pełniących rolę drogi wewnętrznej KW1/2.

VII. art. 61 ust. 1 pkt 3 uopizp - istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla istniejącej i ewentualnie 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-J-K-L-L-M-N-A stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako: działka nr ewid. 214/17 – to grunt rolny LzrRVI, działki nr ewid. 214/3, 214/18 – to grunt rolny RVI, LzrRVI. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3

lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. 2024r. poz. 82) 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 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 – inwestycja znajduje się zasięgu oddziaływania stanowiska archeologicznego Nr AZP 51-52/60.
- Uwarunkowania wynikające z ustawy o ochronie przyrody - teren wnioskowany 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 - inwestycja będzie realizowana na gruntach: użytkach rolnych RVI, LzrRVI – przebiegi inwestycji po gruntach rolnych 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 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 ład 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-A na kopii mapy zasadniczej z zasobów geodezyjnych w skali 1:500, 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 budynku - 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 jest położona na terenie, który podlega ochronie prawnej w aspekcie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, znajduje się zasięgu oddziaływania stanowiska archeologicznego Nr AZP 51-52/60.
- 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 za pośrednictwem działek nr ewid. 214/3, 214/18 pełniących rolę drogi wewnętrznej KW1/2.
- 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

Zastępca Wójta Gminy

Paweł Góliszek