

**Załącznik nr 2
do decyzji nr 21/2025
o warunkach zabudowy**

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130)

Budowa przyłącza elektroenergetycznego 0,4 KV na terenach części działek nr: 8, 90, 94, 93/3 obręb 0004 Radzim oraz części działki 292 obręb 0003 Mołdawin, Gmina Radowo Małe.

1. Rodzaj inwestycji

Budowa przyłącza elektroenergetycznego 0,4 KV - urządzenia budowlanego w rozumieniu art. 3 pkt 9 Prawa budowlanego (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.). Wnioskodawca złożył wniosek o wydanie decyzji o lokalizacji celu publicznego lub warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na ułożeniu linii kablowej z istniejącego słupa linii napowietrznej przy granicy z dz. 31/1 obręb 0004 Radzim (poprzez projektowaną szafkę kablową SK przy ww. słupie) w ciągu drogi wojewódzkiej działki drogowe: nr 8 (obręb 0004 Radzim) i 292 (obręb 0003 Mołdawin) oraz nr 90 (obręb 0004 Radzim - grunty pod wodami płynącymi – rzeka Ukleja) i dalej w ciągu gminnej drogi wewnętrznej dz. nr 94 (obręb 0004 Radzim) na potrzeby budowy przyłącza elektroenergetycznego nn 0,4 kV (złącze kablowo pomiarowe ZKP) do projektowanego domu jednorodzinnego w działce 93/3 (obręb 0004 Radzim).

Z uwagi na fakt, iż inwestycja dotyczy budowy elektroenergetycznej sieci niskiego napięcia i ma być realizowana poprzez tereny stanowiące własność publiczną należy rozważyć jej kwalifikację. Zgodnie z art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) do celów publicznych zaliczą się m.in. budowę i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Natomiast zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) inwestycja celu publicznego obejmować winna działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w ww. art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Tak więc, inwestycja celu publicznego musi być nakierunkowana na urzeczywistnienie interesu publicznego, istotnego dla zbiorowości przynajmniej na poziomie lokalnym. W niniejszym przypadku mamy do czynienia z przedsięwzięciem inwestycyjnym polegającym na doprowadzeniu energii do konkretnej działki budowlanej, na której zaplanowano budowę domu jednorodzinnego. Tym samym, inwestycja ta nie spełnia przesłanek pozwalających ją zaliczyć do działań o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym czy krajowym (czyli, że ma na celu urzeczywistnienie interesu publicznego, istotnego dla zbiorowości) oraz nie stanowi realizacji celów, o których mowa w art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Niespełnienie wyżej wskazanych przesłanek skutkować musi przyjęciem, że w niniejszym przypadku nie ma do czynienia z inwestycją celu publicznego, a do określenia warunków tego przedsięwzięcia właściwym jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

2. Stan faktyczny i prawny terenu

2.1 Tereny części działek 8, 90, 94, 93/3 obręb 0004 Radzim oraz części działki 292 obręb 0003 Mołdawin nie są objęte obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, ani obowiązkiem jego sporządzenia.

2.2 Teren części działek 8, 90, 94, 93/3 obręb 0004 Radzim oraz części działki 292 obręb 0003 Mołdawin nie są przewidziane do lokalizacji zadań celów publicznych rządowych lub samorządowych.

2.3 Tereny części działek 8, 90, 94, 93/3 obręb 0004 Radzim oraz części działki 292 obręb 0003 Mołdawin nie wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

2.4 Na terenach części działek 8, 90, 94, 93/3 obręb 0004 Radzim oraz części działki 292 obręb 0003 Mołdawin nie występują obiekty objęte wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2.5 Inwestycja nie zalicza się do mogących oddziaływać na środowisko.

3. Analiza zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy

Projektowane przedsięwzięcie to przyłączy elektroenergetyczne (urządzenie budowlane) tak więc zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1–2 ww. ustawy nie stosuje się, pozostałe warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 tj.:

3) teren posiada możliwość uzbrojenia w zakresie infrastruktury technicznej wystarczającego dla zamierzenia budowlanego- przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzbrojenia w zakresie infrastruktury technicznej;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze-nie wymaga;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - teren inwestycji nie leży w obszarze:

- ograniczonego użytkowania,
- ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej,
- występowania złóż kopalin,
- terenów górniczych,
- zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- zagrożenia powodziowego,

teren inwestycji spełnia ww. warunki,

6) przedmiotowe zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 555 z zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

4. Analiza według:

- USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2024 r. poz. 1130) - art. 61 ust. 6 i 7,
- ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r. poz. 1116), z uwzględnieniem przepisów odrębnych:
- ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich

usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

W związku z tym iż wnioskowana inwestycja polega na zmianie sposobu zagospodarowania terenu poprzez budowę przyłącza elektroenergetycznego poprzez ułożeniu elektroenergetycznej linii kablowej na terenie działek drogowych, to zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116)

§ 2. 1. *rozporządzenia nie stosuje się do inwestycji zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego* tak więc w niniejszym przypadku nie ustala się: linii zabudowy, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości zabudowy, geometria dachu, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej liczby miejsc do parkowania.

5. Ustalenia stron postępowania i wymaganych uzgodnień

Strony postępowania administracyjnego, właściciele sąsiednich działek.

6. Wnioski końcowe

W wyniku przeprowadzonej analizy łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) a także w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdza zgodność wnioskowanej inwestycji z wymaganiami dotyczącymi w zakresie spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi.

Analizę sporządził
mgr Rafał Tokarski