

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie przepisów art.1, art. 59 ust. 1, art. 60 ust.1, 4; art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz art. 104 i 107 § 1-3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.);

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 5 stycznia 2022 r., złożonego przez inwestora Panią Annę Niedzielską (adres w aktach sprawy) i uzgodnieniu wg art. 53, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) z właściwymi organami administracji publicznej jak :

1) odnośnie pkt 9 - z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad w Bydgoszczy (w zakresie terenów przyległych do pasa drogowego) – postanowienie nr O/BY.Z-3.4351.55.2023.AP, z dnia 24.02.2023 r.

2) uzgodnienia i opinie w oparciu o przepisy odrębne:

z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lipnie (w zakresie wymagań higienicznych i sanitarnych) postanowienie nr NNZ.9022.1.7.2023 z dnia 07.03.2023 r.

Ustalam

warunki zabudowy w granicach określonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na:

budowie budynku usługowo – handlowego wraz z pylonem oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działkach nr 2235, nr 2236, nr 2237, nr 2238/10, położonych przy ul. Włocławskiej w obrębie ewidencyjnym nr 9, miasta Lipna.

1.Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa.

1.2. Funkcja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu: budowie budynku usługowo – handlowego wraz z pylonem;

2. Warunki zabudowy wynikające z przepisów szczególnych:

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

2.1.1 dla terenów, na których jest przewidziana budowa obiektów budowlanych lub funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymaganiami art. 5 (przytoczonego niżej prawa), zrealizować je przed oddaniem tych obiektów (zespołów) do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno-użytkowym przez okres istnienia obiektów budowlanych - art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo budowlane – (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zmianami);

2.1.2. należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, kształtując przestrzeń w sposób tworzący harmonijną całość oraz uwzględniający w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne -art. 1, ust. 2 pkt 1 i art. 2, pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.);

2.1.3.kształtowanie zabudowy – w oparciu o § 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) ustala się:

1) projektować budowę budynku handlowo – usługowego, o planowanej powierzchni zabudowy do 1850,0 m², oraz pylon reklamowy o powierzchni podstawy do 3,10 m² i wysokości do 11,0 m, przy uwzględnieniu przepisów rozporządzenia 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 t.j.), w szczególności zachowania odległości ścian budynku od granic działek sąsiednich i spełnieniu wymogów wynikających z przepisów, w

- tym techniczno-budowlanych, a w szczególności warunków technicznych odnoszących się do dróg publicznych, a także obowiązujących przepisów branżowych dotyczących zamierzenia.
- 2) linia zabudowy – wyznacza się w odległości 10,0 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej krajowej nr 67 ul. Włocławskiej (działki nr 1408, nr 453/2, nr 2981) oraz w odległości 6,0 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej pl. 11 Listopada (działka nr 1400/9). Po uzgodnieniu z zarządcą drogi zezwala się na lokalizację pylonu reklamowego przed linią zabudowy;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy (czyli- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu) - do 38,0%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej – należy zachować co najmniej 10% terenu wolnego od zabudowy tj. tereny zielone, zadrzewienia, uprawy, sady, ogrody itp.,
 - 4) szerokość elewacji frontowej – do 73,0 m,
 - 5) wysokość do gzymsu/okapu mierzona od poziomu terenu – do 8,0 m,
 - 6) geometria dachu (wysokość, kąt nachylenia dachu kształt dachu) - dach płaski lub jednospadowy, o wysokości w najwyższym punkcie kalenicy do 8,0 m, układzie prostopadłym lub równoległym do drogi i nachyleniu połaci dachowych do 6°.

2.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

2.2.1. ustalenia w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi;

- 1) zabudowa usługowa nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.),
- 2) nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach-zgodnie art. 71 ust. 2, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2022 r. poz. 1029 ze zm.).
- 3) Zgodnie z Postanowieniem nr 53/2023, znak NNZ.9022.1.7.2023 z dnia 07.03.2023 r. PPIS w Lipnie należy:
 - przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, projekt budowlany uzgodnić pod względem wymogów higieniczno – sanitarnych z PPIS w Lipnie lub rzeczoznawcą do spraw higieniczno – sanitarnych.

2.2.2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- podczas prowadzenia prac ziemnych na działkach nr 2235, nr 2236, nr 2237, nr 2238/10 - należy zwrócić szczególną uwagę na zawartość mas ziemnych - zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

2.2.3. Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych:

- 1) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działki zamierzenia inwestycyjnego posiadają łączną powierzchnię 0,4937 ha w tym użytków oznaczonych jako:
 - działka nr 2237 o powierzchni 0,1945 ha gruntów sklasyfikowanych jako inne tereny zabudowane Bi;
 - działka nr 2236 o powierzchni 0,0654 ha gruntów sklasyfikowanych jako tereny mieszkaniowe Bi;
 - działka nr 2235 o powierzchni 0,0546 ha gruntów sklasyfikowanych jako inne tereny zabudowane Bi;
 - działka nr 2238/10 o powierzchni 0,1792 ha gruntów sklasyfikowanych jako inne tereny zabudowane Bi;
- 2) zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 t.j.) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

2.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

2.3.1. w zakresie infrastruktury :

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – planowane przyłączy do sieci elektroenergetycznej, na warunkach gestora sieci Energa Operator Oddział w Toruniu. Gestor w oświadczeniu z dnia 23.12.2022 r. zapewnił inwestora o możliwości budowy przyłącza z sieci elektroenergetycznej do działek nr 2235, nr 2236, nr 2237, nr 2238/10;

2) zaopatrzenie w wodę – planowane przyłącze do sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych w Lipnie, ul. Wyszyńskiego 47, 87-600 Lipno. Gestor w oświadczeniu z dnia 16.12.2022 r. znak L. Dz. PUK/308/W/2022 zapewnił inwestora o możliwości budowy przyłącza wodociągowego do działek nr 2235, nr 2236, nr 2237, nr 2238/10;

3) utylizacja odpadów płynnych – planowane przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych w Lipnie, ul. Wyszyńskiego 47, 87-600 Lipno. Gestor w oświadczeniu z dnia 16.12.2022 r. znak L. Dz. PUK/308/W/2022 zapewnił inwestora o możliwości budowy przyłącza kanalizacji sanitarnej do działek nr 2235, nr 2236, nr 2237, nr 2238/10;

4) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych – na własny teren nieutwardzony, do gruntu poprzez rozsączanie, do zbiorników retencyjnych, do zbiorników szczelnych lub sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;

5) utylizacja odpadów stałych - na warunkach wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2519 t.j.).

6) zaopatrzenie w energię ciepłą - planowane przyłącze do sieci ciepłowniczej na warunkach gestora sieci Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych w Lipnie, ul. Wyszyńskiego 47, 87-600 Lipno. Gestor w oświadczeniu z dnia 16.12.2022 r. znak L. Dz. 78/EC/PUK2022 zapewnił inwestora o możliwości budowy przyłącza sieci ciepłowniczej do działek nr 2235, nr 2236, nr 2237, nr 2238/10;

2.3.2. w zakresie komunikacji:

1) dostęp do drogi publicznej krajowej nr 67 ul. Włocławskiej (działki nr 1408, nr 453/2, nr 2981);

2) dostęp drogi gminnej pl. 11 Listopada (działka nr 1400/9)

3) dostęp do drogi publicznej krajowej zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 20 lipca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno – budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518 – art. 54, ust. 1);

4) projektować od 40 do 60 miejsc parkingowych;

2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1) inwestycje należy projektować zapewniając spełnienie wymagań dotyczących poszanowania występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, występujących w obszarze oddziaływania projektowanego obiektu, w szczególności z zapewnić ochronę:

a) przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu a jeżeli wymaga tego sytuacja uzyskać zgodę właścicieli na jego przebudowę,

b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – roboty budowlane prowadzić w sposób nie powodujący uciążliwości wywoływanych przez wymienione wyżej czynniki,

c) przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej ,

2) roboty budowlane prowadzić i eksploatować obiekt nie dopuszczając do zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby;

3) robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, żeby groziło to nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia (art. 147 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny; Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 t.j.),

4) właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych (art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny – Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 t.j.).

2.5. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- nie dotyczy.

2.6. Okres ważności decyzji:

- niniejsza decyzja ważna jest na czas nieokreślony.

2.7. Inne warunki i zalecenia:

1) projekt opracować na aktualnej do celów projektowych mapie geodezyjnej zgodnie z przepisami prawa budowlanego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zmianami) przepisami wykonawczymi do tego prawa i warunkami opiniującymi z jednostek administracji państwowej,

2) należy posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, dokumentując je dołączonym do wniosku o pozwolenie na budowę oświadczeniem – (zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy Prawa budowlanego; Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zmianami).

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Decyzję opracowano na wniosek inwestora **Pani Anny Niedzielskiej** (adres w aktach sprawy) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: **budowie budynku usługowo – handlowego wraz z pylonem oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działkach nr 2235, nr 2236, nr 2237, nr 2238/10, położonych przy ul. Włocławskiej w obrębie ewidencyjnym nr 9, miasta Lipna.**

Po rozpoznaniu wniesionego wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, jej przedmiot mieści się w założeniach art. 59 ust. 1 i spełnia warunek zawarty w art. 61, ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), stąd zasadnym było wystąpienie o ustalenie warunków zabudowy.

W trakcie postępowania administracyjnego - zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 23 stycznia 2023 r. zgłoszono zastrzeżenia do w/w inwestycji. W dniu 8 lutego 2023 r. Państwo Agnieszka i Piotr Rygielscy złożyli pismo w którym zawarła potrzebę zapewnienia zabezpieczenia działki nr 2234, poprzez budowę ogrodzenia oraz wzięcie pod uwagę obsadzenia roślinnością przewidzianego pasa zieleni między nieruchomościami.

Zamierzenie inwestycyjne dotyczące budowy budynku handlowo-usługowego, stanowi nową zabudowę, o której mowa w art. 61, ust. 1 pkt 1 i ust. 6 ustawy jw., dlatego stosownie do art. 53 ust 3 pkt 2, art. 61, ust. 1, pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) wykonano analizę stanu faktycznego i prawnego terenu wskazanego przez inwestora dla ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia na terenach jak we wniosku inwestora.

Wynik analizy stanu faktycznego zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 2 i art. 61 ust. 1 pkt 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.):

1. Działki nr 2235, nr 2236, nr 2237 i nr 2238/10 są zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz pozostałymi budynkami niemieszkalnymi wskazanymi do rozbiórki, posiadają promesy zapewniające możliwość budowy przyłączy mediów infrastruktury technicznej;
2. Działki zamierzenia inwestycyjnego nr 2235, nr 2236, nr 2237 i nr 2238/10 stanowi własność osób prywatnych;
3. Działki nr 2235, nr 2236, nr 2237 i nr 2238/10 posiada dostęp do drogi publicznej krajowej nr 67 ul. Włocławskiej (działki nr 1408, nr 453/2, nr 2981) oraz do drogi publicznej gminnej pl. 11 Listopada (działka nr 1400/9);
4. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działki zamierzenia inwestycyjnego posiadają łączną powierzchnię 0,4937 ha w tym użytków oznaczonych jako:
 - działka nr 2237 o powierzchni 0,1945 ha gruntów sklasyfikowanych jako inne tereny zabudowane Bi;
 - działka nr 2236 o powierzchni 0,0654 ha gruntów sklasyfikowanych jako tereny mieszkaniowe Bi;
 - działka nr 2235 o powierzchni 0,0546 ha gruntów sklasyfikowanych jako inne tereny zabudowane Bi;
 - działka nr 2238/10 o powierzchni 0,1792 ha gruntów sklasyfikowanych jako inne tereny zabudowane Bi;
5. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna, który utracił moc prawną w oparciu o art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy jw. działki objęte założeniem inwestycyjnym przeznaczone były pod funkcję „C8 – zabudowa mieszkaniowa”, która nie należy do inwestycji dla realizacji zadań rządowych i samorządowych o znaczeniu ponad lokalnym w rozumieniu art. 39, ust 3, pkt 3 ustawy jw.
6. W oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna, działki będące przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie były objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wynik analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i art. 61. ust. 1. pkt 4 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

1. Zgodnie art. 71 ust. 2, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji

o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2022 r. poz. 1029 ze zm.), nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, ponieważ inwestycja polegająca na budowie budynku handlowo-usługowego, nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 53 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).

2. Zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) teren inwestycji leży poza obszarami chronionymi.

3. Zgodnie z art. 6, 7 i 145 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.), działki zamierzenia inwestycyjnego leżą poza obszarami podlegającymi ochronie.

4. Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 ze zmianami - art. 43 ust. 2) - o odległościach obiektów od pasa drogowego określonej kategorii drogi) linii zabudowy - nieprzekraczalna – wyznacza się w odległości 10,0 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej krajowej nr 67 ul. Włocławskiej (działka nr 1408, nr 453/2, nr 2981) oraz w odległości 6,0 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej pl. 11 Listopada (działka nr 1400/9);

5. Zgodnie z art. 10a ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 t.j.) nie jest wymagane uzyskanie zgód na zmianę sposobu przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ponieważ grunty działki zamierzenia inwestycyjnego nie podlega ochronie wynikającej z przepisów ustawy jw.

6. ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.) w zakresie art. 169 ust. 2 pkt 2 działki inwestycyjne nie są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,

7. ustawą z dnia 21 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska – (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.) w zakresie art. 110a ust. 1, działki zamierzenia inwestycyjnego nie są objęte granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

Decyzja uzyskała wymagane uzgodnienia z organami mogącymi mieć wpływ na lokalizację inwestycji, wynikające z odrębnych przepisów szczególnych.

Z wyników analizy formalno-prawnej wynika, że istnieje możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na terenie działek nr 2235, nr 2236, nr 2237 i nr 2238/10, położonej przy ul. Włocławskiej, obręb ewidencyjny nr 9, miasta Lipna.

Decyzja może zostać wydana, ponieważ zostało spełnionych łącznie sześć warunków wg art. 61 ust.1 oraz art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) tj.:

- 1) uzasadnienie sąsiedztwa, funkcji i parametrów technicznych zagospodarowania terenu,
- 2) posiada dostęp do drogi publicznej krajowej nr 67 ul. Włocławskiej (działki nr 1408, nr 453/2, nr 2981) oraz do drogi publicznej gminnej pl. 11 Listopada (działka nr 1400/9),
- 3) posiada media infrastruktury technicznej,
- 4) spełnia warunki ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 5) jest zgodna z przepisami odrębnymi,

6) zamierzenie inwestycyjne znajduje się poza obszarem lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przemysłowych, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu,

co zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1688.) wykazano w analizie oceny funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym przewidują się realizację inwestycji - stanowiącej załącznik Nr 2 i 2a do niniejszej decyzji.

Zgodnie z przepisem art. 60, ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy został przygotowany przez osobę posiadającą uprawnienia zawodowe.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.):

1. Udzielona decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (art. 55);
2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2);
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4);
4. Wygaśnięcie decyzji nastąpi, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (art. 65 ust. 1).

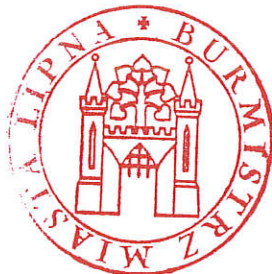
Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku (ewentualnie innego organu II instancji). Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a koniecznym do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zaświadczenia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

załączniki :

- Zał. Nr 1-mapa geodezyjna w skali 1:500
- Zał. Nr 2 i 2a

Sporządziła (zgodnie z art. 60, ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.): mgr inż. Elżbieta Matusiak



BURMISTRZ
Paweł Banasik
Paweł Banasik

Urbanista
projektant architektury krajobrazu
Matusiak
mgr inż. Elżbieta Matusiak

Otrzymują:

1. Anna Niedzielska
2. Zgodnie z art. 49a Kpa (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) strona BIP - www.umlipno.bipgov.net
3. WGK/RG U. M. w Lipnie – a/ a

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe, Wydział Środowiska i Architektury, ul. Sierakowskiego 10B, 87-600 Lipno
2. GDDKiA w Bydgoszczy, ul. Fordońska 6, 85-950 Bydgoszcz
3. PPIS w Lipnie, ul. Kościuszki 18, 87-600 Lipno

Analiza funkcji , cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

Stosownie do art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) i według wymogów § 3 ust. 3 i 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), wykonano analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanego przez inwestora celem ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie budynku usługowo – handlowego wraz z pylonem oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działkach nr 2235, nr 2236, nr 2237, nr 2238/10, położonych przy ul. Włocławskiej w obrębie ewidencyjnym nr 9, miasta Lipna.**

Podstawą dla przeprowadzenia analizy były następujące materiały:

- wypis z ewidencji gruntów działki inwestora;
- wniosek inwestora wraz z mapą zasadniczą w skali 1:1000,
- wyrys i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna, który utracił moc prawną w oparciu o art. 67 ustawy, o której mowa a art. 88 ust.1 ustawy jw.,

Obszar analizy oznaczono na mapie w skali 1:1000 został on określony zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.). Szerokość frontu działek nr 2235, nr 2236, nr 2237, nr 2238/10, mierzona od strony drogi krajowej nr 67 ul. Włocławskiej (działki nr 1408, nr 453/2, nr 2981), z której planowany jest zjazd na działki, wynosi 76 m (trzykrotna szerokość 228,0 m), dlatego przyjęto promień analizy w odległości 228,0 m, licząc od granicy działek w każdą stronę.

Zgodnie art. 53, ust. 3, pkt 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) w wyniku analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji ustalono:

- a) działki nr 2235, nr 2236, nr 2237 i nr 2238/10 są zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz pozostałymi budynkami niemieszkalnymi wskazanymi do rozbiórki, posiadają promesy zapewniające możliwość budowy przyłączy mediów infrastruktury technicznej;
- b) działki zamierzenia inwestycyjnego nr 2235, nr 2236, nr 2237 i nr 2238/10 stanowi własność osób prywatnych;
- c) działki nr 2235, nr 2236, nr 2237 i nr 2238/10 posiada dostęp do drogi publicznej krajowej nr 67 ul. Włocławskiej (działki nr 1408, nr 453/2, nr 2981) oraz do drogi publicznej gminnej pl. 11 Listopada (działka nr 1400/9);
- d) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działki zamierzenia inwestycyjnego posiadają łączną powierzchnię 0,4937 ha w tym użytków oznaczonych jako:
 - działka nr 2237 o powierzchni 0,1945 ha gruntów sklasyfikowanych jako inne tereny zabudowane Bi;
 - działka nr 2236 o powierzchni 0,0654 ha gruntów sklasyfikowanych jako tereny mieszkaniowe Bi;
 - działka nr 2235 o powierzchni 0,0546 ha gruntów sklasyfikowanych jako inne tereny zabudowane Bi;
 - działka nr 2238/10 o powierzchni 0,1792 ha gruntów sklasyfikowanych jako inne tereny zabudowane Bi;
- e) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna, który utracił moc prawną w oparciu o art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy jw. działki objęte założeniem inwestycyjnym przeznaczone były pod funkcję „C8 – zabudowa mieszkaniowa”, która nie należy do inwestycji dla realizacji zadań rządowych i samorządowych o znaczeniu ponad lokalnym w rozumieniu art. 39, ust 3, pkt 3 ustawy jw.
- f) w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna, działki będące przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie były objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wniosek: Istnieje możliwość ustalenia stron postępowania oraz brak jest przesłanek do zawieszenia postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji jw.

1. Uzasadnienie sąsiedztwa, funkcji i parametrów technicznych zagospodarowania terenu zgodnie z art. 61, ust. 1, pkt 1-4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.):

1) Ustalenie ciągłości funkcji:

- a) sąsiednie działki nr 396/2, nr 1398, nr 1397, które posiada dostęp do drogi publicznej krajowej nr 67 ul. Włocławskiej oraz do drogi publicznej gminnej pl. 11 Listopada (działka nr 1400/9), zabudowane są budynkami handlowo-usługowo-mieszkalnymi,
- b) pozostałe działki są zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, wielorodzinnymi i usługowo-handlowymi;
- c) zamierzenie inwestycyjne na działkach nr 2235, nr 2236, nr 2237 i nr 2238/10, polegające na budowie budynku handlowo-usługowego, stanowi kontynuację istniejącej zabudowy usługowej.

Wynik: spełniona jest funkcja obszaru analizowanego – zabudowa usługowa (w oparciu o § 2 ust. 2)

2) Ustalenie linii zabudowy:

- a) dla działek zamierzenia inwestycyjnego nr 2235, nr 2236, nr 2237 i nr 2238/10, linię zabudowy nieprzekraczalną wyznacza się w odległości 10,0 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej krajowej nr 67 ul. Włocławskiej (działka nr 1408, nr 453/2, nr 2981) oraz w odległości 6,0 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej pl. 11 Listopada (działka nr 1400/9), co jest zgodne z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 ze zm.);

Wynik: warunek w zakresie ustalenia linii zabudowy jest spełniony (w oparciu o § 4 ust. 2).

3) Ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy:

- a) działki w obszarze analizy zgodnie z informacją katastralną powiatu lipnowskiego, posiadają powierzchnie w tym powierzchnie zabudowy kolejno:

l/p	Nr działki	Powierzchnia działki [ha]	Powierzchnia zabudowy (m ²)	Wskaźnik powierzchni zabudowy	Szerokość elewacji frontowej budynku
1	2235+2236+2237+2238/10	0,4937	1198,0	24,3	35,0 14,5 18,0 10,0
2	2234	0,1079	99,0	9,2	55,0
3	1548	0,1079	164,00	15,2	15,7
4	1556/4	0,0708	373,0	52,7	32,0
5	1556/13	0,4812	990,0	20,6	55,0
6	1556/5	0,0379	138,0	36,4	12,2
7	1556/14	0,1090	561,00	51,5	45,0
8	1565/21	0,0408	240,00	58,8	24,3
9	1565/25	0,0397	172,0	43,3	26,6
10	1565/22	0,0649	427,00	65,8	42,1
11	1565/7	0,0207	61,0	30,3	12,0
12	1556/8 i 1567/3	0,0115	114,00	99,1	19,7
13	1557/2	0,4892	411,0	8,4	35,0
14	1560/1	0,0379	73,0	51,9	9,0
15	1560/2	0,0635	139,0	21,9	9,0
16	1565/20	0,0298	251,00	84,2	24,7
17	1565/18	0,0602	419,00	69,6	48,5
18	1565/23	0,0307	305,00	99,3	18,9
19	1565/19	0,0516	516,00	100,0	44,5
20	1565/17	0,0564	564,00	100,0	44,7
21	1565/14	0,1090	561,00	51,5	44,6
22	1564/3+1561/4	648,0	72,0	11,1	9,0
23	1563/6	258,0	49,0	18,9	8,0
24	3124	0,3337	892,0	26,7	31,4

25	1564/1	0,1819	460,00	25,3	16,5
26	1512/39	0,0743	465,0	62,6	43,0
27	1512/38	0,0622	402,0	64,6	37,0
29	1518/2 i 1518/1	0,0828	220,0	26,6	11,00
30	1516	0,0300	73,00	24,3	9,00
31	1515	0,0584	83,00	14,2	10,00
32	1517/1	0,0473	128,00	27,1	11,70
33	1517/2	0,0497	58,00	11,7	12,00
34	1521	0,0650	100,00	15,4	13,80
35	1523/1	0,0678	346,00	51,0	13,80
36	1523/2	0,0189	113,00	59,8	8,50
37	1524/1	0,0193	81,00	42,0	9,00
38	1522/2	0,0282	33,00	11,7	9,00
39	1524/4	0,0330	124,00	37,6	12,00
40	1501/1	0,0342	114,0	33,3	9,00
41	1501/2	0,0605	147,0	24,3	12,60
42	1513/1	0,1539	258,0	16,8	11,00
43	1513/2	0,1569	529,0	33,7	12,30
44	1500	0,0606	115,0	18,9	14,40
45	1499/2	0,0424	103,0	24,3	4,00
46	1499/1	0,0424	78,0	18,4	4,00
47	1498	0,0337	83,00	24,6	7,00
48	1497	0,0468	164,00	35,0	12,40
49	1496/1	0,0674	210,00	31,2	13,00
50	388/7	0,1153	208,00	18,0	17,50
51	391/2	0,1242	525,00	42,3	24,90
52	391/5	0,1520	927,00	61,0	37,00
53	382/17	0,0692	91,00	13,2	9,00
54	392/2	0,0247	247,00	100,0	30,00
55	392/3	0,0391	391,00	100,0	39,00
56	1530/2	0,0649	252,00	38,8	20,30
57	1520	0,0525	94,00	17,9	5,50
58	1522/3	0,0371	162,00	43,7	15,00
59	1522/5	0,0225	63,00	28,0	4,00
60	1525	0,0313	128,00	40,9	5,30
61	1526	0,0465	268,00	57,6	9,70
62	1527/1	0,0241	136,00	56,4	6,50
63	1527/3	0,0145	105,00	72,4	9,80
64	1527/2	0,0202	30,00	14,9	4,00
65	1528	0,0812	189,00	23,3	12,40
67	1531	0,1621	534,00	32,9	23,30
68	1532	0,0466	62,00	13,3	6,00
69	1533	0,0513	191,00	37,3	14,00
70	1536/2	0,0202	110,00	54,5	13,00
71	1534/7	0,0914	85,00	9,3	9,50
72	2259	0,0060	59,00	98,3	8,00
73	1529/1	0,0249	75,00	30,1	10,50
74	1534/6	0,0242	41,00	16,9	5,30
75	1512/11	0,0019	19,00	100,0	3,30
76	1512/13	0,0019	19,00	100,0	3,30
77	1512/14	0,0019	19,00	100,0	3,50
78	1512/15	0,0019	19,00	100,0	3,40
79	1512/16	0,0019	19,00	100,0	3,70
80	1512/17	0,0083	73,00	87,9	14,10
81	1512/50	0,0020	22,0	101,0	3,0
82	1512/49	0,0020	21,0	105,0	3,0

83	1512/48	0,0020	20,0	100,0	3,0
84	392/5	0,0389	389,0	100,0	38,5
85	392/4	0,0220	220,0	100,0	27,0
86	392/5	0,0389	389,0	100,0	37,0
87	394/2	0,0621	236,0	38,0	14,0
88	395/2	0,0660	294,0	44,5	24,0
89	395/1	0,0490	217,0	44,3	17,0
90	446/1	0,0397	102,0	25,7	18,0
91	396/1	0,0702	670,0	95,4	13,0
92	396/2	0,0621	306,0	49,3	36,0
93	420/1	0,2053	321,0	15,6	14,0
94	423/3	0,0909	346,0	38,1	22,0
95	423/2	0,0088	34,0	38,6	4,0
96	423/1	0,0074	34,0	45,9	4,0
97	417/3	0,0590	175,0	29,7	9,6
98	417/6	0,0461	133,0	28,9	12,0
99	417/7	0,0459	121,0	26,4	13,5
100	417/8	0,0457	104,0	22,8	11,0
101	415/5	0,0712	131,0	18,4	14,5
102	415/4	0,0654	194,0	29,7	17,0
103	415/2	0,0620	168,0	27,1	12,0
104	416	0,0392	96,0	24,5	9,5
105	414/2	0,1411	226,0	16,0	20,0
106	414/1	0,0462	134,0	29,0	9,5
107	412	0,1411	226,0	16,0	16,5
108	413	0,0250	134,0	53,6	7,5
109	408/1	0,7295	272,0	3,7	6,0
110	402/2	0,0389	158,0	40,6	7,0
111	401/1	0,1635	260,0	15,9	11,5
112	403	0,0975	97,0	9,9	17,5
113	404	0,0357	107,0	30,0	10,5
114	429	0,0638	84,0	13,2	12,0
115	430	0,0858	171,0	19,9	12,0
116	431	0,0955	123,0	12,9	12,0
117	432	0,1116	112,0	10,0	10,5
118	433/4	0,2654	135,0	5,1	13,5
119	434	0,1186	140,0	11,8	12,5
120	435	0,2779	1001,0	35,9	10,0
121	436	0,0402	153,0	38,1	16,5
123	439	0,2357	1126,0	47,8	13,0
124	438/1	0,0219	130,0	59,4	5,0
125	438/2	0,0313	160,0	51,1	7,0
126	437	0,0238	173,0	72,7	16,0
127	427	0,2127	325,0	15,3	23,0
128	421/4	0,0267	211,0	79,0	9,0
129	421/3	0,0293	219,0	74,7	9,0
130	426/3	0,0522	170,0	32,6	19,0
131	426/2	0,1751	336,0	19,2	21,5
132	425	0,2273	415,0	18,3	21,5
133	424	0,1487	145,0	9,8	13,0
134	422	0,2355	153,0	6,5	12,5
135	2238/14	0,0693	72,0	10,4	11,5
136	1398	0,0472	255,0	54,0	18,0
137	1397	0,0358	157,0	43,8	12,0
138	1396/2	0,0155	110,0	71,0	8,5
139	1394	0,1073	389,0	36,3	45,5

140	1396/1	0,0379	201,0	53,0	14,7
141	1395/1	0,0160	102,0	63,8	17,0
142	1393/3	0,0207	186,0	89,9	20,0
143	1400/6	0,0066	35,0	53,0	6,0
144	2238/1	0,0541	219,0	40,5	20,0
145	2238/5	0,1655	757,0	45,7	20,0
146	2239/2	0,4809	1317,0	27,4	52,5
147	2238/9	0,1507	151,0	10,0	16,0
148	2238/8	0,0736	140,0	19,0	15,0
149	2237	0,1945	678,0	34,5	20,0
150	1677	0,1449	150,0	10,3	10,9
151	1676	0,0697	152,0	21,8	8,9
152	1675/2	0,0525	78,0	14,9	9,6
153	1675/1	0,0675	145,0	21,5	10,0
154	1673/2	0,0534	149,0	27,9	11,0
155	1678/8	0,3171	333,0	10,5	39,0
156	1678/7	0,4888	168,0	3,4	41,5
157	1680/4	0,5874	434,0	7,4	7,7
158	1680/5	0,0580	378,0	65,2	29,3
159	1680/8	0,0346	45,0	13,0	4,0
160	1689/1	0,1542	133,0	8,7	9,5
161	1689/2	0,0915	170,0	18,6	13,0
162	1690/5	0,2054	96,0	4,7	7,1
163	1694/2	0,0968	103,0	10,6	6,2
164	2231/1	0,0542	132,0	43,0	14,4
165	1566/3	0,1084	185,0	17,1	10,9
167	1566/2	0,0602	160,0	26,6	10,6
168	1557/2	0,4892	411,0	8,4	11,0
169	2238/9	0,1507	211,0	14,0	21,3
170	2238/35	0,0408	91,0	22,3	8,6
171	2238/36	0,0261	87,0	33,3	7,5
172	2238/37	0,0214	87,0	40,7	7,5
178	2238/38	0,0212	87,0	41,0	7,5
173	2238/39	0,0210	87,0	41,4	7,5
174	2238/40	0,0208	87,0	41,8	7,5
175	2238/41	0,0206	87,0	42,2	7,5
176	2238/42	0,0204	87,0	42,6	7,5
177	2238/43	0,0202	87,0	43,1	7,5
178	2238/51	0,0494	91,0	18,4	8,6
179	2238/33	0,0350	72,0	20,6	8,5
180	2238/32	0,0198	71,0	35,9	8,5
181	2238/31	0,0199	71,0	35,7	8,5
182	2238/30	0,0200	71,0	35,5	8,5
183	2238/29	0,0201	71,0	35,3	8,5
184	2238/28	0,0201	71,0	35,3	8,5
185	2238/27	0,0203	71,0	35,0	8,5
186	2238/26	0,0205	71,0	34,6	8,5
187	2238/25	0,0205	71,0	34,6	8,5
189	2238/24	0,0413	72,0	17,4	8,5
		Średni wskaźnik		38,9%≈40,0%	15,5m≈16,00m

b) średni wskaźnik zabudowy na analizowanym obszarze wynosi 40,0%,

c) w analizowanym obszarze znajdują się działki, których wskaźnik powierzchni zabudowy mieści się w przedziale od 3,4% (najniższa wartość) do 100,0% (najwyższa wartość);

d) działki nr 2235, nr 2236, nr 2237 i nr 2238/10 posiadają łączną powierzchnię 0,4937 ha i obecny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 24,3%. Planowana budowa budynku usługowo-

handlowego powierzchni zabudowy do 1850,0 m² wraz z rozbiórką istniejących zabudowań o planowanej, wpłynie na wzrost wskaźnika powierzchni zabudowy do 37,5%≈38,0%. Oznacza to, że byłby bardzo zbliżony do średniego wskaźnika zabudowy w analizowanym terenie i nie wpłynie negatywnie na zastany ład przestrzenny;

Wynik: przyjmuje się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 38,0% (tj. stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki) - który spełnia warunek w/w zakresie (w oparciu o § 5 ust. 2).

4) Ustalenie szerokości elewacji frontowej:

- a) średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 16,0 m,
- b) przy uwzględnieniu 20% wskaźnika tolerancji przedział szerokości elewacji frontowej w analizowanym obszarze wyniesie od 12,8 m do 19,2 m;
- c) inwestor wskazał szerokość elewacji frontowej dla budynku handlowo-usługowego do 73,0 m, która jest większa od średniej szerokości elewacji frontowej, nawet przy uwzględnieniu 20% wskaźnika tolerancji, jednak dopuszczalna, ponieważ w analizowanym obszarze znajdują się budynki których szerokości elewacji frontowych znajdują się w przedziale od 3,0 m do 52,5 m, co wskazuje na dużą różnorodność zabudowy. W związku z tym szerokość elewacji frontowej do 73,0 m nie zdominuje całej przestrzeni i nie wpłynie negatywnie na zastany ład przestrzenny;

Wynik: planowana szerokość elewacji frontowej dla budynku handlowo-usługowego do 73,0 m, spełnia warunek w zakresie jw. (w oparciu o § 6 ust. 2).

5) Ustalenie wysokości górnej krawędzi gzymsu elewacji frontowej:

- a) w najbliższym sąsiedztwie znajdują się działki nr 396/2, nr 1398, nr 2238/8, nr 2234, nr 1537/2 na których budynki posiadają wysokość do górnej krawędzi gzymsu kolejno: 6,5 m, 6,5 m, 4,5 m, 6,0 m, licząc od poziomu terenu;
- b) średnia wysokość do górnej krawędzi gzymsu wynosi 5,8 m, licząc od poziomu terenu,
- c) dla planowanego budynku handlowo-usługowego, ustalono wysokość do górnej krawędzi gzymsu/okapu zgodnie z wnioskiem inwestora do 8,0 m, która jest wyższa od średniej wartości górnej krawędzi gzymsu, jednak dopuszczalna z uwagi na rozwój zabudowy usługowej w analizowanym terenie, nie zdominuje całej przestrzeni i nie wpłynie negatywnie na zastany ład przestrzenny.

Wynik: zamierzenie wysokości górnej krawędzi gzymsu planowanego budynku handlowo-usługowego do 8,0 m, spełnia warunek jw. (w oparciu o § 7 ust. 2 i 4).

6) Ustalenie geometrii dachu:

- a) budynki usługowo-handlowe i mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne przy drodze krajowej nr 67 ul. Włocławskiej oraz przy pl. 11 Listopada, posiadają kształty dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia od 0° do 45° z kalenicami na wysokości od 3,0 m do 14,0 m,
- b) planowany budynek handlowo-usługowego – obiekt o płaskim lub jednospadowym dachu, wysokości kalenicy do 8,0 m, kącie nachylenia połaci dachowych do 6°, układzie kalenicy prostopadłym lub równoległym do drogi, mieści się w parametrach dachów budynków na obszarze analizowanym.

Wynik: spełniony jest warunek w zakresie geometrii dachu jw. (w oparciu o § 8).

2.Dostęp do drogi publicznej :

- a) dostęp do drogi publicznej krajowej nr 67 ul. Włocławskiej (działki nr 1408, nr 453/2, nr 2981);
- b) dostęp drogi gminnej pl. 11 Listopada (działka nr 1400/9)
- c) dostęp do drogi publicznej krajowej zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 20 lipca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno – budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518 – art. 54,ust. 1);
- d) projektować od 40 do 60 miejsc parkingowych;

Wynik : zamierzenie inwestycyjne spełnia warunek jw.

3. Zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – planowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej, na warunkach gestora sieci Energa Operator Oddział w Toruniu. Gestor w oświadczeniu z dnia 23.12.2022 r. zapewnił inwestora o możliwości budowy przyłącza z sieci elektroenergetycznej do działek nr 2235, nr 2236, nr 2237, nr 2238/10;
- b) zaopatrzenie w wodę – planowane przyłącze do sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych w Lipnie, ul. Wyszyńskiego 47, 87-600 Lipno. Gestor w oświadczeniu z dnia 16.12.2022 r. znak L. Dz. PUK/308/W/2022 zapewnił inwestora o możliwości budowy przyłącza wodociągowego do działek nr 2235, nr 2236, nr 2237, nr 2238/10;

c) utylizacja odpadów płynnych – planowane przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych w Lipnie, ul. Wyszyńskiego 47, 87-600 Lipno. Gestor w oświadczeniu z dnia 16.12.2022 r. znak L. Dz. PUK/308/W/2022 zapewnił inwestora o możliwości budowy przyłącza kanalizacji sanitarnej do działek nr 2235, nr 2236, nr 2237, nr 2238/10;

d) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych – na własny teren nieutwardzony, do gruntu poprzez rozsączanie, do zbiorników retencyjnych, do zbiorników szczelnych lub sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;

e) utylizacja odpadów stałych - na warunkach wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2519 t.j.).

f) zaopatrzenie w energię ciepłą - planowane przyłącze do sieci ciepłowniczej na warunkach gestora sieci Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych w Lipnie, ul. Wyszyńskiego 47, 87-600 Lipno. Gestor w oświadczeniu z dnia 16.12.2022 r. znak L. Dz. 78/EC/PUK2022 zapewnił inwestora o możliwości budowy przyłącza sieci ciepłowniczej do działek nr 2235, nr 2236, nr 2237, nr 2238/10;

Wynik : zamierzenie inwestycyjne spełnia warunek jw.

4.Ochrona gruntów rolnych i leśnych:

a) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działki zamierzenia inwestycyjnego posiadają łączną powierzchnię 0,4937 ha w tym użytków oznaczonych jako:

- działka nr 2237 o powierzchni 0,1945 ha gruntów sklasyfikowanych jako inne tereny zabudowane Bi;
- działka nr 2236 o powierzchni 0,0654 ha gruntów sklasyfikowanych jako tereny mieszkaniowe Bi;
- działka nr 2235 o powierzchni 0,0546 ha gruntów sklasyfikowanych jako inne tereny zabudowane Bi;
- działka nr 2238/10 o powierzchni 0,1792 ha gruntów sklasyfikowanych jako inne tereny zabudowane Bi;

b) zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 t.j.) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

5. Warunki wg art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) zostały spełnione w zakresie:

- uzasadnienia sąsiedztwa, funkcji i parametrów technicznych zagospodarowania terenu – kontynuacja zabudowy mieszkaniowej,
- posiada dostęp do drogi publicznej krajowej nr 67 ul. Włocławskiej (działki nr 1408, nr 453/2, nr 2981) oraz do drogi publicznej gminnej pl. 11 Listopada (działka nr 1400/9);
- warunków przyłączenia mediów infrastruktury technicznej,
- warunków ochrony gruntów rolnych i leśnych,

co wykazano w analizie oceny funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym przewidują się realizację inwestycji jw.

6.W wyniku analizy zgodności z przepisami odrębnymi zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) ustalono:

1) ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 t.j.) o wymaganiach uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych – zgoda nie jest wymagana,

2) ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 ze zm. - art. 43 ust.1 - o odległościach budynków od pasa drogowego określonej kategorii drogi), linii zabudowy nieprzekraczalna – wyznacza się w odległości 10,0 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej krajowej nr 67 ul. Włocławskiej (działka nr 1408, nr 453/2, nr 2981) oraz w odległości 6,0 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej pl. 11 Listopada (działka nr 1400/9);

3) ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, o udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2022 r. poz. 1029 ze zm.) zgodnie z art. 71 ust. 2, nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia ponieważ inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisem rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie

- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.),
- 4) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.), ponieważ teren inwestycji leży poza obszarami chronionymi zgodnie z art. 6 ust.1,
- 5) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.), ponieważ działki zamierzenia inwestycyjnego leżą poza obszarami podlegającymi ochronie,
- 6) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.) w zakresie art. 169 ust. 2 pkt 2 działki inwestycyjne nie są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- 7) ustawą z dnia 21 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska – (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.) w zakresie art. 110a ust. 1, działki zamierzenia inwestycyjnego nie są objęte granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

7. Warunek wg art. 61, ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi został spełniony.

Działki spełniają warunek zawarty w art. 61 ust 1 pkt. 1-5 ustawy jak na wstępie niniejszej decyzji, stąd wniosek inwestora mógł być rozpatrywany w trybie art. 50 ust.1 i art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

Działki spełniają warunki położenia poza obszarem lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przemysłowych, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie art. 53, ust. 3, pkt 1 i 2 oraz art. 61, ust.1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) po przeanalizowaniu wyników analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji ustalono, że istnieje możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie budynku usługowo – handlowego wraz z pylonem oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działkach nr 2235, nr 2236, nr 2237, nr 2238/10, położonych przy ul. Włocławskiej w obrębie ewidencyjnym nr 9, miasta Lipna.**

Sporządziła (zgodnie z art. 60, ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.): mgr inż. Elżbieta Matusiak

Urbanista
projektant architektury krajobrazu
Elżbieta Matusiak
mgr inż. Elżbieta Matusiak

BURMISTRZ
Paweł Banasik
Paweł Banasik

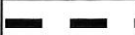
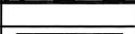
A N A L I Z A
ZALĄCZNIK NR 2a

do decyzji WGK/RG.6730.4.2023

Sporządziła:

mgr inż. Elżbieta Matusiak

LEGENDA

	LINIA ROZGRANICZAJĄCA
	TEREN INWESTYCJI
	OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ
	LINIA ZABUDOWY
	OBYWIAZUJĄCA
	LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA
	ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
KD - G	DROGA PUBLICZNA GMINNA
KD-K	Droga publiczna krajowa
MN	Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
MW	Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
U	Istniejąca zabudowa usługowa

