

Lipno, dnia 1 czerwca 2020 r.

WGK/RG.6730.13.2020

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 2020 r. poz. 293 ze zmianami) oraz art. 104 i 107 § 1-3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zmianami)

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14 kwietnia 2019 r., złożonego przez DINO POLSKA S. A. z siedzibą przy ul. Ostrowskiej 122, 63-700 Krotoszyn, reprezentowany przez pełnomocnika Pana Jakuba Zdebko i uzgodnieniu wg art. 53, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) z właściwymi organami administracji publicznej jak :

- 1) odnośnie pkt 9 - z Zarządem Dróg Powiatowych w Lipnie (w zakresie terenów przyległych do pasa drogowego) postanowienie Nr ZDP-12.451.20.2020 z dnia 01.04.2020 r.
- 2) uzgodnienia i opinie w oparciu o przepisy odrębne:
z Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym w Lipnie (w zakresie wymagań higienicznych i sanitarnych) postanowienie Nr NNZ-42-1—13/1109/2020 z dnia 17.03.2020 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 handlowo-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działkach nr 1410/6 i nr 1410/7, położonych przy ul. Nieszawskiej, w obrębie ewidencyjnym nr 10, miasta Lipna.

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa handlowo-usługowa.

1.2. Funkcja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu: budowa budynku handlowo-usługowego.

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 2019 r., poz. 1186 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 2020 r. poz. 293 ze zmianami);

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:

kształtowanie zabudowy - projektować budynek handlowo-usługowy, o powierzchni zabudowy od 560,0 m² do 650,0 m² w tym powierzchni sprzedaży do 400,0 m² z zadaszeniem od strony magazynu nad strefą dostaw o planowanej powierzchni zabudowy do 41,5 m², budową billboardu reklamowego o pow. podstawy ok. 13,0 m² i wysokości do 4,0 m, budową murów oporowych oraz z budową miejsc parkingowych min. 2 miejsc postojowych na 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektu, 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. 2019, poz. 1065 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 norm i przepisów branżowych dotyczących zamierzenia.

linia zabudowy – nieprzekraczalna w odległości 20,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jednej drogi powiatowej ul. Nieszawskiej oraz w odległości 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej z działką nr 1410/3, która pełni funkcję drogi dojazdowej.

wskaźnik powierzchni zabudowy (czyli - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu) - do 22 %,

szerokość elewacji frontowej – do 50,0 m;

wysokość elewacji frontowej do gzymsu/okapu – od 3,3 m do 4,5 m;

geometria dachu (kształt dachu, wysokość, kąt nachylenia dachu) – dachy dwuspadowy o wysokości kalenic do 9,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 25°;

2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dobrej kultury współczesnej:

2.1. ustalenia w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi;

zabudowa usługowo-handlowa na terenie wskazanym do przekształceń o pow. 0,2968 ha 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, poz. 1839 t.j.),

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. 2020 r. poz. 283 t.j.).

zgodnie z Opinią Sanitarną z dnia 27.03.2020 r. nr N.NZ-42-1-13/1109/2020 wydaną przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lipnie, należy:

a) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, projekt budowlany uzgodnić pod względem wymogów higieniczno-sanitarnych z rzeczoznawcą do spraw sanitarno-higienicznych lub PPIS w Lipnie;

b) Organem właściwym do uzgodnienia ww. inwestycji jest PPIS w Lipnie;

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

- podczas prowadzenia prac ziemnych na działkach nr 1410/6 i nr 1410/7 - 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 2020 r. poz. 282 t.j.).

2.3. Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych:

działki zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z wypisem z rejestru gruntów posiadają powierzchnie:

- działka nr 1410/7 o powierzchni 0,1485 ha terenów sklasyfikowanych jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

- działka nr 1410/6 o powierzchni 0,1483 ha terenów sklasyfikowanych jako tereny rekreacyjno-

zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 t.j.) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

1. w zakresie infrastruktury :

zaopatrzenie w energię elektryczną – planowane przyłącze elektroenergetyczne na warunkach gestora sieci Energa Operator S. A. oddział w Toruniu z siedzibą przy ul. Gen. Bema 128 w Toruniu. Gestor w oświadczeniu z dnia 18.03.2019 r. znak 715/2019, zapewnił inwestora o możliwości dostawy energii elektrycznej do działek nr 1410/6, nr 1410/7;

zaopatrzenie w wodę – planowane przyłącze do sieci wodociągowej na warunkach technicznych gestora sieci Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych w Lipnie sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Wyszyńskiego 47 w Lipnie. Gestor sieci w oświadczeniu z dnia 02.04.2019 r. znak L. Dz. PUK/158/W/2019, zapewnił o możliwości przyłączenia się do sieci wodociągowej dla działek nr 1410/6 i nr 1410/7;

utilizacja odpadów płynnych - planowane przyłącze do sieci kanalizacyjnej na warunkach gestora sieci Zarząd Powiatu w Lipnie, ul. Sierakowskiego 10B, 87-600 Lipno. Gestor w oświadczeniu z dnia 16.04.2019 r. wyraził zgodę na przyłączenie do kanalizacji sanitarnej działek nr 1410/6 i nr 1410/7. W przypadku braku możliwości podłączenia się do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnego, bezodpływowego, wybieralnego zbiornika na nieczystości płynne typu szambo;

odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych jako wody opadowe czyste, dopuszcza się odprowadzić do gruntu, poprzez rozsączanie na teren działki zamierzenia inwestycyjnego bądź do kanalizacji deszczowej lub zbiornika retencyjnego;

utilizacja odpadów stałych - na warunkach wynikających z ustawy utrzymania czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 2010 ze zmianami), W przypadku braku wydajności i ciśnienia w sieci wodociągowej, budowa zbiornika p-poż.

3.2. w zakresie komunikacji :

dostęp do drogi publicznej:

a) do drogi powiatowej ul. Nieszawskiej;

b) planowany zjazd z drogi powiatowej ul. Nieszawskiej (działki nr 87/9 i nr 90/1) na działki inwestycyjne, poprzez działkę nr 1410/3, które pełni funkcje drogi dojazdowej;

c) Zgodnie z postanowieniem Zarządu Dróg Powiatowych w Lipnie z dnia 01.04.2020 r. nr ZDP-12.451.20.2020:

- obsługa komunikacyjna działek o nr 1410/7 i nr 1410/6 odbywać się będzie poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr 1410/3);

- na lokalizację zjazdu z drogi powiatowej nr 2711C Lipno-Brzeźno-Gnojno, ul. Nieszawska dz. nr 90/1 i nr 87/9 – obręb ewidencyjny nr 10 miasta Lipna) na działkę nr 1410/3 – obręb ewidencyjny nr 10 miasta Lipna należy uzyskać zgodę Zarządu Dróg Powiatowych w Lipnie, który ustali również warunku wykonania zjazdu a następnie opracować projekt zjazdu i uzgodnić go z Zarządem Dróg Powiatowych w Lipnie;

- W przypadku kolizji projektowanych urządzeń z pasem drogowym drogi powiatowej Inwestor powinien wystąpić do Zarządu dróg Powiatowych w Lipnie o zezwolenia na lokalizację urządzeń w pasie drogowym;

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

inwestycję 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, 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, promieniowanie – roboty budowlane prowadzić w sposób nie powodujący uciążliwości

roboty budowlane prowadzić i eksploatować obiekt nie dopuszczając do zanieczyszczenia wietrza, wody i gleby;

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 2019 r. poz. 1145 ze zmianami),

właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać 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 2019 r. poz. 1145 ze zmianami).

5. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- nie dotyczy.

6. Okres ważności decyzji:

- niniejsza decyzja ważna jest na czas nieokreślony.

7. Inne warunki i zalecenia:

projekt opracować na aktualnej do celów projektowych mapie geodezyjnej zgodnie z przepisami prawa budowlanego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 ze zmianami) przepisami wykonawczymi do tego prawa i warunkami opiniującymi z jednostek administracji państwowej, należy posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, dokumentując je załączonym do wniosku o pozwolenie na budowę oświadczeniem – (zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy Prawa budowlanego; Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 ze zmianami);

Linie rozgraniczające teren inwestycji:

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

Uzasadnienie :

Decyzję opracowano na wniosek Inwestora **DINO POLSKA S. A. z siedzibą przy ul. Stawowskiej 122, 63-700 Krotoszyn, reprezentowany przez pełnomocnika Pana Jakuba Lebkę**, dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie budynku handlowo-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działkach nr 1410/6 i nr 1410/7, położonych przy ul. Nieszawskiej, w obrębie ewidencyjnym nr 10, 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 2020 r., poz. 293 ze zmianami), stąd zasadnym było wystąpienie o ustalenie warunków zabudowy.

W trakcie postępowania administracyjnego - zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 25 lutego 2020 r. - nie zgłoszono żadnych zastrzeżeń do w/w inwestycji.

Zamierzenie inwestycyjne dotyczące budowy budynku handlowo-usługowego, stanowi „nową budowę”, 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 2020 r., poz. 293 ze zmianami) 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 2020 r., poz. 293 ze zmianami).

Działki nr 1410/7 i nr 1410/6 są niezabudowane, posiadają promesy uzyskania mediów infrastruktury technicznej.

Działki nr 1410/7 i nr 1410/6 posiadają dostęp do drogi powiatowej ul. Nieszawskiej, planowany zjazd z drogi powiatowej poprzez działkę nr 1410/3, pełniącą funkcję drogi dojazdowej.

) od strony południowej:

z działką nr 87/9 o powierzchni 0,1231 ha, która jest niezabudowana i są to tereny skłasyfikowane jako drogi „dr”;

z działką nr 88/2 o powierzchni 0,0885 ha, która jest niezabudowana i są to tereny skłasyfikowane jako drogi „dr”;

od strony zachodniej z działką nr 1410/3 o powierzchni 0,0990 ha, która jest niezabudowana i są to tereny skłasyfikowane tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

od strony wschodniej z działką nr 88/7 o powierzchni 0,2073 ha, która jest zabudowana budynkiem wielorodzinnym i są to tereny skłasyfikowane jako tereny mieszkaniowe;

od strony północnej z działką nr 1410/5 o powierzchni 0,1488 ha, która jest niezabudowana i są to tereny skłasyfikowane tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działki zamierzenia inwestycyjnego posiadają powierzchnie:

działka nr 1410/7 o powierzchni 0,1485 ha terenów sklasyfikowanych jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

działka nr 1410/6 o powierzchni 0,1483 ha terenów sklasyfikowanych jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

Działki zamierzenia inwestycyjnego nr 1410/7 i nr 1410/6 położone są w obrębie ewidencyjnym Nr 10 miasta Lipna i jest to obszar, który nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie została podjęta uchwała Rady Miejskiej Lipna na przystąpienie do jego sporządzenia.

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 „B77-teren nowego szpitala”, która nie należy do inwestycji dla realizacji zadań rządowych i samorządowych o znaczeniu ponad lokalnym w rozumieniu art. 39, ust. 3, pkt 3 i art. 48 ustawy jw.

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 2020 r., poz. 293 ze zmianami).

Zgodnie z 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. 2020 r. poz. 283 t.j.), nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, ponieważ inwestycja polegająca na budowie budynku handlowo-usługowego na terenie wskazanym do przekształceń o pow. 0,2968 ha, 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 poz. 1839 t.j.).

Zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 t.j.) teren inwestycji leży poza obszarami chronionymi.

Zgodnie z art. 6, 7 i 145 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zmianami) działki zamierzenia inwestycyjnego leżą poza obszarami podlegającymi ochronie.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 ze zmianami, art. 43 ust. 2) - o odległościach obiektów od pasa drogowego określonej kategorii drogi) - linia zabudowy – wyznacza się w odległości 20,00 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej ul. Nieszawskiej oraz w odległości 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej działka nr 1410/3 pełniacej funkcję drogi dojazdowej.

przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ponieważ grunty działki zamierzenia inwestycyjnego nie podlegają ochronie wynikającej z przepisów ustawy jw.
ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 t.j.) w zakresie art. 169 ust. 2 pkt 2 działka inwestycyjna nie jest położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,

ustawą z dnia 21 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska – (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zmianami) w zakresie art. 110a ust. 1, działka zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęta granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

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

Wyników analizy formalno prawnej wynika, że istnieje możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na terenie działek nr 1410/7 i nr 1410/6, położonych przy ul. Nieszawskiej, obręb nr 10, miasta Lipna.

Decyzja może zostać wydana, ponieważ zostały spełnione zostały łącznie pięć warunków wg art. 61 ust.1 oraz art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zmianami) tj.:

- 1) uzasadnienie sąsiedztwa, funkcji i parametrów technicznych zagospodarowania terenu,
- 2) posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej ul. Nieszawskiej,
- 3) posiada media infrastruktury technicznej,
- 4) spełnia warunki ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 5) jest zgodna z przepisami odrębnymi,

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 przewiduję 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 2020 r., poz. 293 ze zmianami):

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).

Zgodnie z ustawą Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zmianami), informuje się, że:

1. Zgodnie z art. 13 § 2 Organ administracji publicznej podejmuje wszystkie uzasadnione na danym etapie postępowania czynności umożliwiające przeprowadzenie mediacji lub zawarcie ugody, a w szczególności udzielają wyjaśnień o możliwościach i korzyściach polubownego załatwienia sprawy.
2. Zgodnie z art. 49a, poza przypadkami, o których mowa w art. 49, organ może dokonywać czynności i innych czynności organu administracji publicznej w formie, o

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 jest 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 zawarta 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.

Dołączniki :

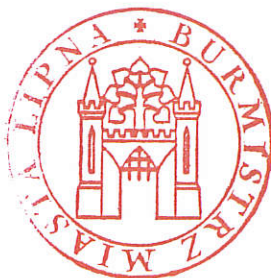
- Załącznik Nr 1-mapa geodezyjna w skali 1:1000
- Załącznik Nr 2 i 2a analiza

Przebiegła (zgodnie z art. 60, ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zmianami): mgr inż. Elżbieta Matusiak

Urbanista

projektant architektury krajobrazu

Elżbieta Matusiak
mgr inż. Elżbieta Matusiak



BURMISTRZ
Paweł Banasik
Paweł Banasik

Otrzymują:

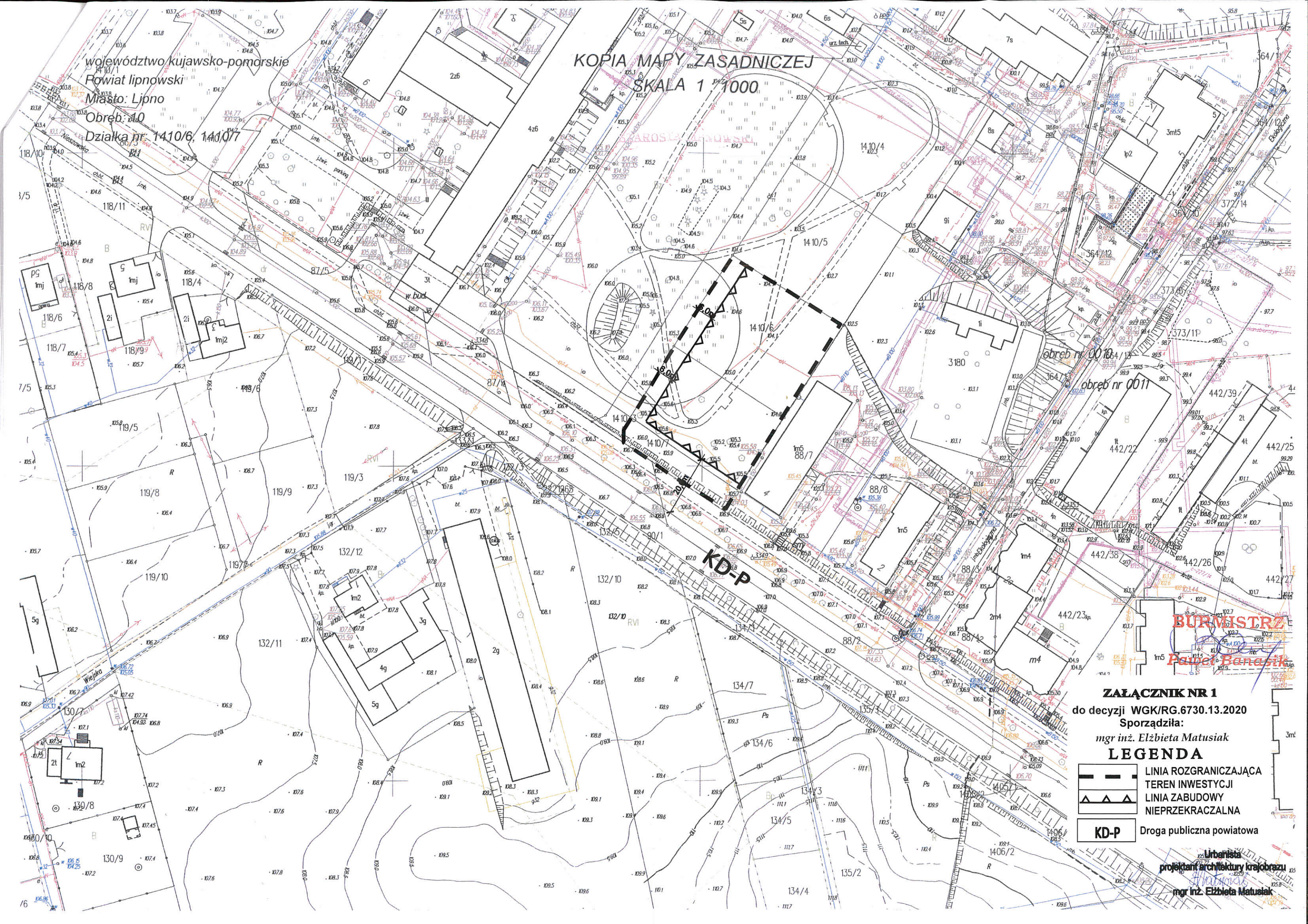
- 1) Pełnomocnik Jakub Zdebko
- 2) DINO S.A., ul. Ostrowska 122, 63-700 Krotoszyn
- 3) Powiat Lipnowski, ul. Sierakowskiego 10B, 87-600 Lipno
- 4) Strony w postępowaniu – tablica ogłoszeń zgodnie z art. 49a Kpa (Dz. U. 2020 r. poz. 256 t.j.) – zamieszczono na stronie : www.bip.umlipno.pl w zakładce gospodarka gruntami – zagospodarowanie przestrzenne;
- 5) Zarząd Dróg Powiatowych w Lipnie, ul. Wojska Polskiego 8, 87-600 Lipno
- 6) WGK/RG – a/a

Do wiadomości:

- 1) Starostwo Powiatowe, Wydział Architektury i Budownictwa, Ul. Sierakowskiego 10B, 87-600 Lipno
- 2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lipnie, Ul. Kościuszki 18, 87-600 Lipno

województwo kujawsko-pomorskie
Powiat lipnowski
Miasto: Lipno
Obreń: 40
Działka nr. 1410/6, 1410/7

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
SKALA 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1

do decyzji WGK/RG.6730.13.2020

Sporządziła:

mgr inż. Elżbieta Matusiak

LEGENDA

-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
-  LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
-  KD-P Droga publiczna powiatowa

Urbanista
projektant architektury krajobrazu
mgr inż. Elżbieta Matusiak

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 2020 r., poz. 256 ze zmianami) i według wymogów art. 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 na podstawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: **budowie budynku handlowo-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działkach nr 1410/6 i nr 1410/7, położonych przy ul. Nieszawskiej, w obrębie ewidencyjnym nr 10, miasta Lipna.**

Podstawą dla przeprowadzenia analizy były następujące materiały:

wypis z ewidencji gruntów działki inwestora;

wniosek inwestora wraz z mapą sytuacyjno – wysokościową w skali 1:1000,

wrys 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 § 3 ust. 2 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). Szerokość frontu działki nr 1410/7 mierzona od strony drogi powiatowej ul. Nieszawskiej wynosi 40,0 m (przykrotna szerokość 120,0 m), dlatego przyjęto promień analizowanego obszaru o długości 20,0 m, licząc od granicy działki w każdą stronę

część graficzną analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 rozporządzenia cytowanego powyżej, sporządzona jest z uwzględnieniem nazewnictwa i oznaczeń graficznych stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy: MN-zabudowa mieszkaniowa, MW-zabudowa wielorodzinna, U-zabudowa usługowa.

Zgodnie art. 53, ust. 3, pkt 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zmianami) 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:

Działki nr 1410/7 i nr 1410/6 są niezabudowane, posiadają promesy uzyskania mediów infrastruktury technicznej.

Działki nr 1410/7 i nr 1410/6 posiadają dostęp do drogi powiatowej ul. Nieszawskiej, planowany zjazd z drogi powiatowej poprzez działkę nr 1410/3, pełniącą funkcję drogi dojazdowej;

Działki zamierzenia inwestycyjnego nr 1410/7 i nr 1410/6, stanowią własność Powiatu Lipnowskiego z siedzibą przy ul. Sierakowskiego 10 B w Lipnie;

Działki nr 1410/7 i nr 1410/6 graniczą:

a) od strony południowej:

- z działką nr 87/9 o powierzchni 0,1231 ha, która jest niezabudowana i są to tereny skłasyfikowane jako drogi „dr”;

- z działką nr 88/2 o powierzchni 0,0885 ha, która jest niezabudowana i są to tereny skłasyfikowane jako drogi „dr”;

b) od strony zachodniej z działką nr 1410/3 o powierzchni 0,0990 ha, która jest niezabudowana i są to tereny skłasyfikowane tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

c) od strony wschodniej z działką nr 88/7 o powierzchni 0,2073 ha, która jest zabudowana budynkiem wielorodzinnym i są to tereny skłasyfikowane jako tereny mieszkaniowe;

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działki zamierzenia inwestycyjnego posiadają powierzchnie:

działka nr 1410/7 o powierzchni 0,1485 ha terenów sklasyfikowanych jako tereny rekreacyjno-ypoczynkowe;

działka nr 1410/6 o powierzchni 0,1483 ha terenów sklasyfikowanych jako tereny rekreacyjno-ypoczynkowe;

Działki zamierzenia inwestycyjnego nr 1410/7 i nr 1410/6 położone są w obrębie ewidencyjnym nr 10 miasta Lipna i jest to obszar, który nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie została podjęta uchwała Rady Miejskiej Lipna na przystąpienie do jego sporządzenia.

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 planowaniem inwestycyjnym przeznaczone były pod funkcję „B77-teren nowego szpitala”, która nie należy do inwestycji dla realizacji zadań rządowych i samorządowych o znaczeniu ponadlokalnym w rozumieniu art. 39, ust. 3, pkt 3 i art. 48 ustawy jw.

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.

inwestor we wniosku wskazał obszar oddziaływania inwestycji zgodny z granicami działki zamierzenia inwestycyjnego i teren wskazany do przekształceń o pow. 0,2968 ha.

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

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 zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zmianami):

Ustalenie ciągłości funkcji:

działki zamierzenia inwestycyjnego nr 1410/7 i nr 1410/6 są niezabudowane i posiadają promesy uzyskania mediów infrastruktury technicznej,

działki nr 88/7 i nr 88/8, które położone są przy tej samej drodze powiatowej ul. Nieszawskiej, zabudowane są budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;

działka nr 1410/9, która położona jest przy tej samej drodze powiatowej ul. Nieszawskiej zabudowana jest budynkiem Szpitala Powiatowego na terenie którego odbywają się również handel i usługi;

zamierzenie inwestycyjne polegające budowie budynku handlowo-usługowego, stanowi kontynuację istniejącej zabudowy handlowo-usługowej.

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

Ustalenie linii zabudowy:

sąsiednie działki z zabudową mieszkalną wielorodzinną nr 88/7 i nr 88/8, które położone są przy drodze powiatowej ul. Nieszawskiej, posiadają linię zabudowy w odległości kolejno 18,6 m i 19,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej ul. Nieszawskiej.

średnia odległość linii zabudowy wynosi 18,8 m;

dla działek zamierzenia inwestycyjnego ustala się linię zabudowy nieprzekraczalną, w odległości 20,0 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej ul. Nieszawskiej;

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

Ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy:

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 (mb)
-----	------------	---------------------------	---	-----------------------------------	---

4	130/3	0,1000	170,00	17,0	11,3
5	130/6	0,0984	210,00	21,3	17,5
6	117	1,7100	655,00	3,8	12,0
7	118/4	0,0827	181,00	21,9	14,0
8	118/9	0,1588	188,00	11,8	12,5
9	118/6	0,0468	106,00	22,6	11,1
10	88/6	0,1960	159,00	8,10	24,0
11	88/7	0,2073	570,00	27,5	43,0
12	88/8	0,1960	336,00	17,1	31,5
13	88/4 i 442/23	0,2173	510,00	23,5	39,0
14	442/22	0,1353	573,00	42,4	47,0
15	442/39	0,1505	353,00	23,5	57,0
16	132/11	3,0297	1205,00	4,0	34,8
17	364/12	0,3765	689,0	18,3	37,0
18	132/10	0,8130	1205,0	14,8	36,0
		Średni wskaźnik:		18,28%≈18%	29,13m≈29,0m

średni wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi ok. 18%,
w analizowanym obszarze znajdują się działki, których wskaźnik powierzchni zabudowy mieści
w przedziale od 3,8% (najniższa wartość) do 42,4% (najwyższa wartość);

działki zamierzenia inwestycyjnego nr 1410/7 i nr 1410/6 posiadają łączną powierzchnię
0,2968 ha, planowana budowa budynku handlowo-usługowego o planowanej powierzchni
zabudowy do 650,0 m² wraz z billboardem o powierzchni płyty 13,0 m², wpłynie na wzrost
powierzchni zabudowy, co da wskaźnik zabudowy na poziomie 21,9%≈22%, który jest większy
do średniego wskaźnika powierzchni zabudowy na obszarze analizy, jednak dopuszczalny z
uwagi na to, iż w analizowanym obszarze znajdują się działki, których wskaźnik powierzchni
zabudowy mieści się w przedziale od 3,8% (najniższa wartość) do 42,4% (najwyższa wartość);

Wynik: przyjęty wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy 22% spełnia warunek w/w zakresie (w
oparciu o § 5 ust. 2).

Ustalenie szerokości elewacji frontowej:

a) średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 29,0 m,
b) przy uwzględnieniu 20% wskaźnika tolerancji szerokość elewacji frontowej znajdować się
może w przedziale od 23,2 m do 34,8 m;

c) inwestor wskazał istniejącą szerokość elewacji frontowej w przedziale do 50,0 m, która byłaby
wyższa od średniej szerokości elewacji frontowej nawet przy uwzględnieniu 20% wskaźnika
tolerancji w analizowanym obszarze, jednak dopuszczalna, ponieważ w najbliższym
sąsiedztwie elewacje frontowe budynków wynoszą 68,0 m, 43,0m, 31,5m. W związku z tym
planowana szerokość elewacji do 50,0 m nie wpłynie negatywnie w zastany ład przestrzenny;

Wynik: planowana szerokość elewacji frontowej do 50,0 m spełnia warunek w zakresie jw. (w
oparciu o § 6 ust. 2).

Ustalenie wysokości górnej krawędzi gzymsu elewacji frontowej:

a) budynki na sąsiednich działkach nr 88/7 i nr 88/8 posiadają wysokość do górnej krawędzi
gzymsu 8,0 m i 13,0 m, licząc od poziomu terenu, co daje średnią wartość 10,5 m;

b) dla planowanej budowy budynku handlowo-usługowego ustalono wysokości do górnej
krawędzi gzymsu zgodnie z wnioskiem inwestora od 3,3 m do 4,5 m,

Wynik: zamierzenie wysokości planowanej budowy budynku handlowo-usługowego od 3,3 m do
4,5 m spełnia warunek jw. (w oparciu o § 7 ust. 2 i 4).

Ustalenie geometrii dachu:

a) budynki przy drodze powiatowej ul. Nieszawskiej, posiadają kształty dachów: płaskie,
dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 0° do 45° z kalenicami na wysokości od
6,0m do 16,0m

b) planowana budowa budynku handlowo-usługowego o dachu dwuspadowym i wysokości w

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

Dostęp do drogi publicznej:

dostęp do drogi publicznej:

- do drogi powiatowej ul. Nieszawskiej;
- planowany zjazd z drogi powiatowej ul. Nieszawskiej (działki nr 87/9 i nr 90/1) na działki inwestycyjne, poprzez działkę nr 1410/3, które pełni funkcje drogi dojazdowej;
- zgodnie z postanowieniem Zarządu Dróg Powiatowych w Lipnie z dnia 01.04.2020 r. nr ZDP-12.451.20.2020:
- obsługa komunikacyjna działek o nr 1410/7 i nr 1410/6 odbywać się będzie poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr 1410/3);
- na lokalizację zjazdu z drogi powiatowej nr 2711C Lipno-Brzeźno-Gnojno, il. Nieszawska dz. nr 90/1 i nr 87/9 – obręb ewidencyjny nr 10 miasta Lipna) na działkę nr 1410/3 – obręb ewidencyjny nr 10 miasta Lipna należy uzyskać zgodę Zarządu Dróg Powiatowych w Lipnie, który ustali również warunki wykonania zjazdu a następnie opracować projekt zjazdu i uzgodnić go z Zarządem Dróg Powiatowych w Lipnie;
- w przypadku kolizji projektowanych urządzeń z pasem drogowym drogi powiatowej Inwestor powinien wystąpić do Zarządu dróg Powiatowych w Lipnie o zezwolenia na lokalizację urządzeń w pasie drogowym;

wnik : zamierzenie inwestycyjne spełnia warunek jw.

Zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej:

zaopatrzenie w energię elektryczną – planowane przyłącze elektroenergetyczne na warunkach gestora sieci Energa Operator S. A. oddział w Toruniu z siedzibą przy ul. Gen. Bema 128 w Toruniu. Gestor w oświadczeniu z dnia 18.03.2019 r. znak 715/2019, zapewnił inwestora o możliwości dostawy energii elektrycznej do działek nr 1410/6, nr 1410/7;

zaopatrzenie w wodę – planowane przyłącze do sieci wodociągowej na warunkach technicznych gestora sieci Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych w Lipnie sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Wyszyńskiego 47 w Lipnie. Gestor sieci w oświadczeniu z dnia 02.04.2019 r. znak L. Dz. PUK/158/W/2019, zapewnił o możliwości przyłączenia się do sieci wodociągowej dla działek nr 1410/6 i nr 1410/7;

utilizacja odpadów płynnych - planowane przyłącze do sieci kanalizacyjnej na warunkach gestora sieci Zarząd Powiatu w Lipnie, ul. Sierakowskiego 10B, 87-600 Lipno. Gestor w oświadczeniu z dnia 16.04.2019 r. wyraził zgodę na przyłączenie do kanalizacji sanitarnej działek nr 1410/6 i nr 1410/7. W przypadku braku możliwości podłączenia się do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnego, bezodpływowego, wybieralnego zbiornika na nieczystości płynne typu szambo;

odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych jako wody opadowe czyste, dopuszcza się odprowadzić do gruntu, poprzez rozsączanie na teren działki zamierzenia inwestycyjnego bądź do kanalizacji deszczowej lub zbiornika retencyjnego;

utilizacja odpadów stałych - na warunkach wynikających z ustawy utrzymania czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 2010 ze zmianami), W przypadku braku wydajności i ciśnienia w sieci wodociągowej, budowa zbiornika p-poż.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych :

) działki zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z wypisem z rejestru gruntów posiadają powierzchnie:

- działka nr 1410/7 o powierzchni 0,1485 ha terenów sklasyfikowanych jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- działka nr 1410/6 o powierzchni 0,1483 ha terenów sklasyfikowanych jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

) zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 t.j.) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Wymagany analizy zgodności z przenisami odrednymi zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5,

ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 161 t.j.) o wymaganiach uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych – zgoda nie jest wymagana,

ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zmianami - art. 43 ust.1 - o odległościach budynków od pasa drogowego określonej kategorii drogi), linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznacza się w odległości 20,00 m licząc od wewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej ul. Nieszawskiej oraz w odległości 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej działkę nr 1410/3 pełniącą funkcję drogi dojazdowej.

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. z 2020 r. poz. 283 t.j.) 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 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 t.j.),

ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 t.j.), ponieważ teren inwestycji leży poza obszarami chronionymi zgodnie z art. 6 ust.1,

ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 t.j.), ponieważ działki zamierzenia inwestycyjnego leżą poza obszarami podlegającymi ochronie,

ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 t.j.) w zakresie art. 169 ust. 2 pkt 2 działki inwestycyjne nie są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,

ustawą z dnia 21 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska – (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zm.) w zakresie art. 110a ust. 1, działki zamierzenia inwestycyjnego nie są objęte granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

Warunek wg art. 61, ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zmianami) w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi został spełniony.

Działka spełnia pięć warunków zawartych 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zmianami).

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 2020 r., poz. 256 ze zmianami) 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 handlowo-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działkach nr 1410/6 i nr 1410/7, położonych przy ul. Nieszawskiej, w obrębie ewidencyjnym nr 10, miasta Lipna.**

orządziła (zgodnie z art. 60, ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zmianami): mgr inż. Elżbieta Matusiak

Urbanista
projektant architektury krajobrazu
Elżbieta Matusiak
mgr inż. Elżbieta Matusiak

województwo kujawsko-pomorskie
Powiat lipnowski
Miasto: Lipno
Obręb: 10
Działka nr 1410/6, 1410/7

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
SKALA 1:1000

**ANALIZA
ZAŁĄCZNIK NR 2a**

do decyzji WGK/RG.6730.13.2020

Sporządziła:

mgr inż. Elżbieta Matusiak

LEGENDA

- | | |
|--|-----------------------|
| | LINIA ROZGRANICZAJĄCA |
| | TEREN INWESTYCJI |
| | OBZAR OBJĘTY ANALIZĄ |
| | OBOWIAZUJĄCA |
| | LINIA ZABUDOWY |
| | NIEPRZEKRACZALNA |
| | ISTNIEJĄCA ZABUDOWA |
| | POWIAYOWA |
| | KD - P |
| | KD-G |
| | MW |
| | U |
- Druga publiczna gminna
- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- Istniejąca zabudowa usługowa

Burmistrz

Rafał Banasik

Urbanista

projektant architektury krajobrazu

mgr inż. Elżbieta Matusiak