

Tłuchowo, dnia 14.11.2023 r.

ORG.6733.3.2023

DECYZJA

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 53 ust. 3 i 4, art. 54, art. 56 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 104 i 107 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.), art. 39 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz §2 i §3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (t. j. Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589)

po rozpoznaniu wniosku złożonego przez Gminę Tłuchowo, ul. Sierpecka 20, 87-605 Tłuchowo, w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: *"Przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek użyteczności publicznej w Tłuchowie na działkach nr ewid. 168/4, 169/5 położonych w miejscowości Tłuchowo (obręb ewid. 0015 Tłuchowo) gmina Tłuchowo, powiat lipnowski"*

ustala się sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek użyteczności publicznej w Tłuchowie na działkach nr ewid. 168/4, 169/5 położonych w miejscowości Tłuchowo (obręb ewid. 0015 Tłuchowo) gmina Tłuchowo, powiat lipnowski – zgodnie z załącznikiem graficznym w skali 1:1000 stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) Rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa (usługi nauki i kultury).
- 2) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek użyteczności publicznej w Tłuchowie.
- 3) Parametry:
 - a) przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek użyteczności publicznej w Tłuchowie;
 - b) powierzchnia zabudowy budynku po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku: 440,0 – 460,0m²
 - c) nr działek ewidencyjnych objętych niniejszą decyzją: 168/4, 169/5.
- 4) Oznaczenie terenu inwestycji - zgodnie z załącznikiem nr 1 (zgodnie z załącznikiem graficznym).

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego

- 1) 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).
- 2) Linia zabudowy: nie ustala się.
- 3) Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie ustala się.

ZA ZGODNOŚĆ
15.11.2023

Z up. WÓJTA

WÓJT GMINY TŁUCHOWO
powiat lipnowski
woj. kujawsko-pomorskie

podpisał inż. Michał Kisielewski

- 4) Powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się.
- 5) Powierzchnia podlegająca przekształceniu: nie ustala się.
- 6) Szerokość elewacji frontowej budynku: pozostaje bez zmian.
- 7) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku: 6,0 – 6,5 m.
- 8) Wysokość budynku w kalenicy: 6,0 – 6,5 m.
- 9) Geometria dachu: dach jednospadowy o kącie nachylenia połąci 5 – 15°
- 10) Układ głównej kalenicy budynku: pozostaje bez zmian.
- 11) Kolorystyka dachu: nie ustala się.
- 12) Inwestycję należy lokalizować w sposób nie kolidujący z istniejącym zagospodarowaniem terenu (np. obiekty, sieci podziemnych i naziemnych uzbrojenia technicznego).
- 13) Obiekt (przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek użyteczności publicznej w Tłuchowie) projektować, budować, użytkować i utrzymywać zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, ustaleniami Polskich Norm oraz zasadami wiedzy technicznej, a w szczególności: zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) Wnioskowane przedsięwzięcie nie znajduje się wśród przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). **związku z tym nie wymaga się przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.**
- 2) Nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach - 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).
- 3) Teren planowanego zamierzenia inwestycyjnego położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów z Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336).
- 4) Przy realizacji planowanego przedsięwzięcia winny decydować względy technologiczne, branżowe szczegółowe przepisy: sanitarne, ochrony środowiska i prawa budowlanego, a także wszelkie wymogi wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia mieszkańców.
- 5) W przypadku obiektu podlegającego nadzorowi Państwowej Inspekcji Sanitarnej, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, projekt budowlany uzgodnić pod względem higieniczno-sanitarnym.
- 6) W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu - art. 74 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.).
- 7) W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych - art. 75 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.).
- 8) Należy ograniczyć do minimum pas realizacyjny inwestycji i zachować ostrożność w trakcie prac terenowych, by nie dopuścić do zanieczyszczenia (w tym typu awaryjnego) i nadmiernego uszkodzenia powierzchni, ziemi i szaty roślinnej oraz zanieczyszczenia wody.
- 9) Ustala się zminimalizowanie oddziaływania inwestycji na środowisko w czasie realizacji inwestycji, poprzez następujące rozwiązania chroniące środowisko:
 - a) utrzymanie porządku na terenie realizacji inwestycji,
 - b) zachowanie środków ostrożności przeciwdziałających dostaniu zanieczyszczeń do środowiska gruntowego,
 - c) utylizowanie wszystkich odpadów powstających w czasie realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 10) Przedsięwzięcie nie może stanowić zagrożenia dla gminnego ujęcia wody oraz zabudowy handlowo-usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sąsiadującej z terenem inwestycji.
- 11) Zabronione są roboty i czynności powodujące zmniejszenie przydatności, ujmowanej wody lub wydajności ujęcia (ujęcie gminne wody wraz ze stacją uzdatniania wody na działkach nr ewid. 166/7, 168/6, 168/2).

- 12) Po zakończeniu prac tereny użytkowane w toku realizacji, należy przywrócić maksymalnie do stanu pierwotnego.
- 13) Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), nie zachodzi konieczność uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, a tym samym spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Na podstawie informacji o działce z dnia 11.10.2023 r., działka nr ewid. 168/4 stanowi inne tereny zabudowane Bi o pow. 0,2377 ha, działka nr ewid. 169/5 stanowi inne tereny zabudowane Bi o pow. 0,0211 ha. Całkowita powierzchnia działek nr ewid. 168/4 i 169/5 wynosi 0,2588 ha.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) Przedmiotowe działki położone są poza obszarami prawnie chronionymi w rozumieniu Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.). Nie stwierdzono również położenia w obrębie działek udokumentowanych stanowisk archeologicznych.
- 1) Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
- a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta) -
- art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji

- 1) Obsługa komunikacyjna: na dotychczasowych zasadach - istniejącym zjazdem z drogi publicznej Wojewódzkiej nr 541, ulicy Sierpeckiej (z działki nr ewid. 628/2) oznaczonej na załączniku graficznym symbolem KDW.
- 2) Zapewnić dojścia i dojazdy przystosowane do sposobu użytkowania obiektów, w tym ochrony ppoż.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) Zaopatrzenie w wodę: na dotychczasowych warunkach, istniejące przyłącze z gminnej sieci wodociągowej.
- 2) Oczyszczanie ścieków sanitarnych: na dotychczasowych warunkach, istniejące przyłącze do sieci kanalizacyjnej. Niedopuszczalne jest odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowych bezpośrednio do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych lub do ziemi.
- 3) Wody opadowe:
- a) z dachu i powierzchni nieutwardzonych jako umownie czyste mogą być kierowane bezpośrednio do gruntu na działce inwestora;
 - b) z terenów utwardzonych, dróg dojazdowych odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną: pozostaje bez zmian, istniejące przyłącze elektroenergetyczne.
- 5) Zaopatrzenie w ciepło: wg indywidualnego rozwiązania - wskazane źródła niskoemisyjne lub bezemisyjne.
- 6) Gromadzenie i gospodarowanie odpadami stałymi: spełnić zasady zapewniające ochronę środowiska określone m.in. w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.) oraz zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Tłuchowo.
- 7) Budowa obiektów nie może kolidować z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej od których zachować wymagane odległości, a w przypadku kolizji z planowaną inwestycją - przebudować poza teren inwestycji za zgodą i na warunkach gestora sieci. Planowana inwestycja polega na: *przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek użyteczności publicznej w Tłuchowie.*
- 8) W zakresie melioracji: w przypadku występowania urządzeń melioracyjnych należy je zachować lub przebudować w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie w porozumieniu z zarządcą sieci i urządzeń. Planowana inwestycja polega na: *przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek użyteczności publicznej w Tłuchowie.*

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

- 1) Należy zapewnić ochronę interesów osób trzecich, a w szczególności chronić przed:

- a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
 - b) pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - c) pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - e) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 2) Projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki na której będzie realizowana niniejsza inwestycja.
 - 3) Planowane przedsięwzięcie nie może naruszać interesów właścicieli gruntów sąsiednich, w tym stwarzać uciążliwości określonych w przepisach o ochronie środowiska - Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.).
 - 4) Inwestor 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.).
 - 5) Robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, żeby to groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia - art. 147 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.).
 - 6) Spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.
 - 7) Zastosować odpowiedni dobór urządzeń przeciwpożarowych.
 - 8) Wszelkie działania należy podejmować z uwzględnieniem przepisów BHP oraz z uwzględnieniem ujęcia gminnego wody wraz ze stacją uzdatniania wody na działkach nr ewid. 166/7, 168/6, 168/2.

8. Inne ustalenia

W granicach nieruchomości objętej decyzją nie występują:

- a) obszary ograniczonego użytkowania,
- b) obszary ochronne ujęcia wody lub wody śródlądowej,
- c) obszary występowania złóż kopalin, tereny górnicze,
- d) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- e) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- f) przyrodnicze obszary / tereny chronione,

- ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

9. Linia rozgraniczająca teren inwestycji

Linia rozgraniczająca teren inwestycji obejmuje działki o nr ewid. 168/4, 169/5 położone w miejscowości Tłuchowo (obwód ewid. 0015 Tłuchowo), oznaczone na rysunku w skali 1:1000 stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Gmina Tłuchowo, ul. Sierpecka 20, 87-605 Tłuchowo, złożyła wniosek do Wójty Gminy Tłuchowo w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego: *"Przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek użyteczności publicznej w Tłuchowie na działkach nr ewid. 168/4, 169/5 położonych w miejscowości Tłuchowo (obwód ewid. 0015 Tłuchowo) gmina Tłuchowo, powiat lipnowski"*

Zakres rzeczowy przedsięwzięcia (parametry przedsięwzięcia):

- a) przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek użyteczności publicznej w Tłuchowie;
- b) powierzchnia zabudowy budynku po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku: 440,0 – 460,0m²
- c) nr działek ewidencyjnych objętych niniejszą decyzją: 168/4, 169/5

WOJTA GMINY TŁUCHOWO
powiat lipnowski
woj. kujawsko-pomorskie

mgr inż. Michał Kisielewski
Inspektor ds. planowania
i zagospodarowania przestrzennego

Złożony wniosek spełnia wszystkie wymogi określone w art. 52 ust. 1, art. 52 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z tym uznaje się, że złożony wniosek jest kompletny.

Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił moc obowiązującą z końcem 2003 r. Zgodnie z art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w przypadku braku miejscowego planu - określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Stosownie do art. 59 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Stosownie do art. 6 ust. 2 w/w Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego), jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, a także do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych, tzn. każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (przy braku miejscowego planu - tak jak w tym przypadku).

Przedsięwzięcie zakwalifikowano jako inwestycję celu publicznego na podstawie art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) o brzmieniu: „budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2022 r. poz. 574, z późn. zm.), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych”;

W dniu 16.05.2023r., zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz zgodnie z art. 53 ust. 1 cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – Inwestora, właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości na których planowana jest inwestycja, zawiadomiono na piśmie (pismo, znak: ORG.6733.3.2023 z dnia 16.05.2023r.). Pozostałe strony postępowania zawiadomiono w drodze obwieszczenia (obwieszczenie z dnia 16.05.2023r.), które umieszczono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Tłuchowo (pod adresem: www.tluchowo.nowoczesnagmina.pl), a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości - obwieszczenie zostało przesłane do sołtysa miejscowości Tłuchowo w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń (na tablicy znajdującej się najbliżej planowanego przedsięwzięcia). W związku z powyższym, strony postępowania poinformowano, że w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia/ogłoszenia obwieszczenia, strony mogą zapoznać się z aktami sprawy, uzyskać wyjaśnienia w sprawie, składać wnioski i zastrzeżenia – w siedzibie Urzędu Gminy Tłuchowo.

Stosownie do art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano 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 - analiza urbanistyczna stanowi załącznik nr 2 do decyzji.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji,

parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) Teren planowanego zamierzenia inwestycyjnego nie znajduje się w obszarze:
 - a) 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wnioskowane przedsięwzięcie nie znajduje się wśród przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). Planowane zamierzenie inwestycyjne jest również zgodne z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) oraz Ustawą 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

W związku z tym nie wymaga się przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), nie zachodzi konieczność uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, a tym samym spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Na podstawie informacji o działce z dnia 11.10.2023 r., działka nr ewid. 168/4 stanowi inne tereny zabudowane Bi o pow. 0,2377 ha, działka nr ewid. 169/5 stanowi inne tereny zabudowane Bi o pow. 0,0211 ha. Całkowita powierzchnia działek nr ewid. 168/4 i 169/5 wynosi 0,2588 ha.

Działki nr ewid. 168/4, 169/5 graniczą bezpośrednio z gminnym ujęciem wody. Ujęcie w miejscowości Tłuchowo składa się z dwóch czynnych studni głębinowych i stacji uzdatniania wody. Na pobór wody podziemnej ze studni głębinowych zlokalizowanych na ujęciu w miejscowości Tłuchowo, Gmina Tłuchowo posiada stosowne pozwolenie wodnoprawne.

Według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuchowo, który utracił ważność z dniem 31.12.2003 r., na obszarze objętym projektem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie planowało się realizacji nowych inwestycji celu publicznego - art. 53 ust. 4 pkt 10, 10a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Teren planowanego zamierzenia inwestycyjnego położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów z Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336).

Teren przedsięwzięcia znajduje się poza obszarami prawnie chronionymi w rozumieniu Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

W granicach nieruchomości objętej decyzją nie występują: obszary ograniczonego użytkowania, obszary ochronne ujęcia wody lub wody śródlądowej, obszary występowania złóż kopalin, tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, przyrodnicze obszary / tereny chronione - ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

Planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi (spełnienie przesłanki wynikającej z art. 61 ust. 1 pkt 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w tym:

- Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),

- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),
- Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.),
- Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),
- Ustawą 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.),
- Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336),
- Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.),
- Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.),
- Ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 672 z późn. zm.),
- Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409),
- Ustawą z dnia 07 czerwca 2001 r. zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 537),
- Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.),
- Ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633),
- Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1469),
- Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645),
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1518 z późn. zm.),
- Ustawą z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 338)

Teren planowanego zamierzenia inwestycyjnego nie znajduje się w obszarze:

- a) 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 2022 poz. 273 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- spełnienie przesłanki wynikającej z art. 61 ust. 1 pkt 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UZGODNIENIA

1. Decyzja została uzgodniona z:

- a) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lipnie – zgodnie z art. 3 ust 1a ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (uzgadnianie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych) – Postanowienie Nr 204/2023 z dnia 30.10.2023 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lipnie uzgadnia warunki zabudowy pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych zawarte w projekcie decyzji o warunkach zabudowy dla w/w zamierzenia inwestycyjnego zgłaszając następującą uwagę:
 - 1. Projekt budowlany uzgodnić pod względem wymogów higieniczno-sanitarnych z PPIS w Lipnie lub rzeczoznawcą do spraw higieniczno-sanitarnych.
- b) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni we Włocławku - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tzw. „milcząca zgoda”. Zgodnie z art. 53 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 977) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni we Włocławku nie zajęło stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia – w związku z tym uzgodnienie uważa się za dokonane.
- c) Starostą Lipnowskim (w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych) – zgodnie z art. 53 ust 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Postanowienie GN.6622.3.524.2023.BS z dnia 13.11.2023 r.

19.10.2023r. Starosta Lipnowski Postanowieniem GN.6622.3.524.2023.BS z dnia 19.10.2023r. uzgadnia pozytywnie przedłożony projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego pod względem przepisów Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek użyteczności publicznej w Tłuchowie na działkach nr 168/4, 169/5 położonych w miejscowości Tłuchowo, gmina Tłuchowo, powiat lipnowski.

- d) Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Postanowienie ZDW.RDW5.12f.509.543.2023 z dnia 27.10.2023r.

Dyrektor Zarządu Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy Postanowieniem ZDW.RDW5.12f.509.543.2023 z dnia 27.10.2023r. postanawia uzgodnić projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek użyteczności publicznej na terenie działek o numerach ewidencyjnych 168/4 i 169/5 w ciągu drogi wojewódzkiej nr 541 relacji Sierpc – Tłuchowo – Dobrzyń w m. Tłuchowo, gmina Tłuchowo, lokalizacja działki od km 108+073 do km 108+110 strona lewa, przy zachowaniu następujących warunków:

- obiekt budowlany winien spełniać warunki Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1225),
- obiekty budowlane przy drogach wojewódzkich powinny być usytuowane od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej co najmniej 8,0 m w terenie zabudowy, zgodnie z art. 43 ust. 1, lp. 3 tabeli ustawy z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 645 z późn. zm.),
- obsługa komunikacyjna działek 168/4 i 169/5 istniejącym w km 108+075 zjazdem zwykłym z drogi kategorii wojewódzkiej na dotychczasowych zasadach.

Postanowienia uzgodnieniowe oraz opinie uzyskane przed wydaniem niniejszej decyzji są ostateczne.

2. Decyzja nie wymaga uzgodnień o których mowa:

a) w art. 53 ust. 4 pkt 1-5a, 6, 7, 8, 9, 10-13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Teren, na którym ma być realizowane planowane zamierzenie inwestycyjne w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuchowo, który utracił moc obowiązującą na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139) nie był przeznaczony na inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym nie zachodzi potrzeba uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 10 i 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego.

Projekt decyzji został sporządzony przez Michała Kisielewskiego - uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.),

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego, strony postępowania nie korzystały z prawa do zapoznania się z aktami sprawy jak również nie wносиły żadnych uwag, wniosków dotyczących planowanego przedsięwzięcia.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

1. Udzielona decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do: zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich; ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych

Data: 15.11.2023 Z up. WÓJTA

podpis

WÓJT GMINY TŁUCHOWO mgr inż. Michał Kisielewski
powiat lipnowski Inspektorat planowania
woj. kujawsko-pomorskie i zagospodarowania przestrzennego

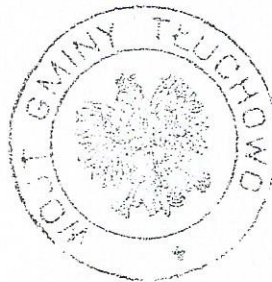
osób lub jednostek organizacyjnych (art. 6 ust. 2 pkt 1 i 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją (art. 63 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach prawa budowlanego.
5. Decyzja może być, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przejmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.
6. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku, ul. Kilińskiego 2, 87-800 Włocławek za pośrednictwem Wójta Gminy Tłuchowo w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.
7. 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 - art. 127a Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.). Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Projekt decyzji sporządził:

mgr inż. Michał Kisielewski

(spełniający warunek określony w art. 5 pkt 5
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i
zagospodarowaniu przestrzennym)



WÓJT

Krzysztof Dąbrowski

Załączniki:

- Załącznik nr 1: załącznik graficzny do decyzji w skali 1:1000 (1 Arkusz w formacie A3);
- Załącznik nr 2: analiza urbanistyczna: tekst wraz z załącznikiem graficznym nr 2A w skali 1:1000 (1 Arkusz w formacie A3);

Otrzymują:

- Wnioskodawca: Gmina Tłuchowo, ul. Sierpecka 20, 87-605 Tłuchowo
- Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy, Rejon Dróg Wojewódzkich we Włocławku,
- Pani Marzena Trojanowska,
- Pani Barbara Szyborska,
- Pan Janusz Szyborski,
- Pan Dariusz Witkowski,
- Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska”,
- a/a.

Do wiadomości:

- Starostwo Powiatowe w Lipnie,
- Marszałek Województwa Kujawsko-Pomorskiego,

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

Data 15.11.2023

Z up. WÓJTA
podpis

mgr inż. Michał Kisielewski
Inspektor ds. planowania
i zagospodarowania przestrzennego

WÓJT GMINY TŁUCHOWO
powiat lipnowski
woj. kujawsko-pomorskie

Załącznik graficzny

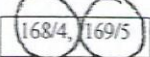
do decyzji ORG.6733.3.2023 z dnia14.11.2023 r.

Thuchowo – dz. nr ewid. 168/4, 169/5

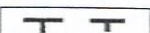
Arkusz 1 z 1

skala 1:1000

Oznaczenia:



Oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem decyzji



Linia rozgraniczająca teren inwestycji



KDW - Droga publiczna wojewódzka



Istniejący zjazd z drogi publicznej wojewódzkiej

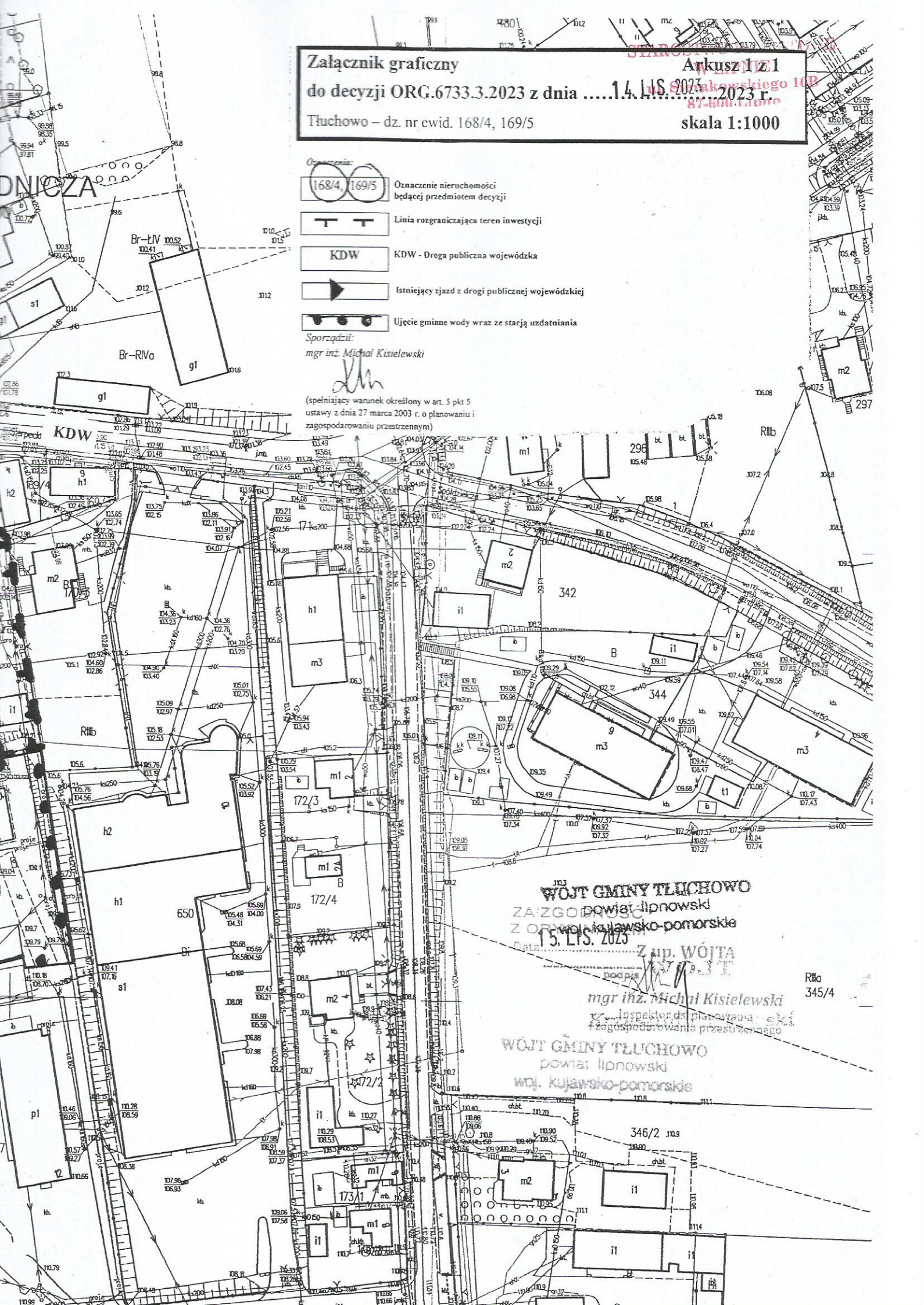


Ujęcie gminne wody wraz ze stacją uzdatniania

Sporządził:

mgr inż. Michał Kisielewski

(spełniający warunek określony w art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)



WOJ. GMINY TŁUCHOWO

powiat lipnowski

Z OPG. woj. kujawsko-pomorskie

15.11.2023

Z up. WÓJTA

mgr inż. Michał Kisielewski

Inspektor ds. planowania i zagospodarowania przestrzennego

WOJ. GMINY TŁUCHOWO

powiat lipnowski

woj. kujawsko-pomorskie

R10 345/4

STAROSTA LIPNOWSKI

województwo kujawsko-pomorskie

Powiat lipnowski

Jednostka ewidencyjna: 040808_2 Tłuchowo

Obręb: 0015 Tłuchowo

Działka nr: 168/4, 169/5

MAPA Z



Organ prowadzący gminny urząd geodezyjny i katastralny

Nazwa materiału z rysunku

Identyfikator ewidencyjny materiału rysunku

Data wykonania kopii

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

STAROSTA LIPNOWSKI

MHP 7

24.10.2023

166/4 394.2023

27.02.2023

z up. STAROSTY

Żaneta Skrzypniak

WÓJT GMINY TŁUCHOWO
powiat lipnowski
woj. kujawsko-pomorskie

Załącznik Nr 2
do decyzji o ustaleniu lokalizacji
inwestycji celu publicznego
ORG. 6733.3.2023 z dnia 14.11.2023 r.

ANALIZA FUNKCJI, CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
ORAZ ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO
(analiza urbanistyczna)

dla planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na: „*Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek użyteczności publicznej w Tłuchowie na działkach nr ewid. 168/4, 169/5 położonych w miejscowości Tłuchowo (obwód ewid. 0015 Tłuchowo) gmina Tłuchowo, powiat lipnowski*”

Dla terenu, na którym położone są przedmiotowe działki nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił moc obowiązującą z końcem 2003 r. Zgodnie z art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w przypadku braku miejscowego planu - określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu. Ustawowe wymaganie analizy opracowano 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588). Do przeprowadzenia analizy wykorzystane zostały następujące materiały:

- wniosek inwestora wraz z kopią mapy zasadniczej w skali 1:1000 obejmującą wnioskowany teren wraz z bezpośrednim otoczeniem,
- kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zaznaczoną granicą obszaru objętego inwestycją oraz obszarem oddziaływania inwestycji;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuchowo, który utracił moc obowiązującą z dniem 31.12.2003r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuchowo,
- informacje o działkach objętych planowaną inwestycją oraz o działkach sąsiednich objętych analizą - wydruki z <http://lipno.geoportal2.pl/> z dnia 11.10.2023 r.,
- wizja w terenie.

Obszar analizy oznaczono na załączniku graficznym do niniejszej analizy w skali 1:1000

I. Rodzaj inwestycji z określeniem funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 Nr 164 poz. 1589) -

- zabudowa usługowa (usługi nauki i kultury).

- 1) Rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa (usługi nauki i kultury).
- 2) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek użyteczności publicznej w Tłuchowie.
- 3) Parametry:
 - a) przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek użyteczności publicznej w Tłuchowie;
 - b) powierzchnia zabudowy budynku po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku: 440,0 – 460,0m²

ZA ZGODNOŚĆ

15.11.2023

Z up. WÓJTA

podpis

WÓJT GMINY TŁUCHOWO
powiat lipnowski
woj. kujawsko-pomorskie

mgr inż. Michał Kisielewski
inspektor ds. planowania i zagospodarowania przestrzennego

c) nr działek ewidencyjnych objętych niniejszą decyzją: 168/4, 169/5.

Przedsięwzięcie zakwalifikowano jako inwestycję celu publicznego na podstawie art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) o brzmieniu: „budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2022 r. poz. 574, z późn. zm.), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych”;

2) Otoczenie przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie („Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek użyteczności publicznej w Tłuchowie”) przewidziane jest w samym centrum miejscowości Tłuchowo. W najbliższym sąsiedztwie występuje zabudowa handlowo-usługowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (centrum usług i handlu Tłuchowa).

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

Planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi (spełnienie przesłanki wynikającej z art. 61 ust. 1 pkt 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w tym:

- Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),
- Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.),
- Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),
- Ustawą 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.),
- Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336),
- Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.),
- Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.),
- Ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 672 z późn. zm.),
- Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409),
- Ustawą z dnia 07 czerwca 2001 r. zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 537),
- Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.),
- Ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633),
- Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1469),
- Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645),
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1518 z późn. zm.),
- Ustawą z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 338)

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego

Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił moc obowiązującą z końcem 2003 r. Zgodnie z art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i

Data: 13.11.2023

mgr inż. Michał Kisielewski
Inspektor ds. planowania
zagospodarowania przestrzennego

WOJ. GMINY TŁUCHOWO
powiat łonowski
woj. kujawsko-pomorskie

zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w przypadku braku miejscowego planu - określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Stosownie do art. 59 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Stosownie do art. 6 ust. 2 w/w Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego), jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, a także do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych, tzn. każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (przy braku miejscowego planu - tak jak w tym przypadku).

Przedsięwzięcie zakwalifikowano jako inwestycję celu publicznego na podstawie art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) o brzmieniu: „budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2022 r. poz. 574, z późn. zm.), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych”;

Według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuchowo, który utracił ważność z dniem 31.12.2003 r., na obszarze objętym projektem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie planowało się realizacji nowych inwestycji celu publicznego - art. 53 ust. 4 pkt 10, 10a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

1.1 Kształtowanie ładu przestrzennego (w tym krajobrazu)

Inwestycja nie zmienia ukształtowania terenu. Planowane przedsięwzięcie („Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek użyteczności publicznej w Tłuchowie”) przewidziane jest w samym centrum miejscowości Tłuchowo. W najbliższym sąsiedztwie występuje zabudowa handlowo-usługowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (centrum usług i handlu Tłuchowa). Po zrealizowaniu planowanej inwestycji, budynek stanie się „wizytówką” centrum Tłuchowa.

Art. 1 ust 2 pkt 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada na organ obowiązek m.in. kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w procesie lokalizowania inwestycji: „Ład przestrzenny to takie kształtowanie przestrzeni, które tworzą harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe oraz kompozycyjno-estetyczne”.

Wniosek: oddziaływanie wizualne na przestrzeń - nie dotyczy.

1.1 Linia zabudowy:

Zasada 1 – Analiza linii zabudowy na działkach sąsiednich

Nie dotyczy.

Zasada 2 – Analiza linii zabudowy wg przepisów odrębnych

- od dróg publicznych wojewódzkich obiekty budowlane powinny być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowy miast i wsi oraz w odległości nie mniejszej niż 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenami zabudowy - art. 43 ust. 1 lp. 3 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645).

Wnioski: dla planowanego przedsięwzięcia linia zabudowy – nie ustala się.

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM
Data: 15.11.2023 WÓJTA

mgr inż. Michał Kisielewski
Inspektor ds. planowania
i zagospodarowania przestrzennego

1.3 Gabaryty i wielkość projektowanej zabudowy, szerokość elewacji frontowej, geometria dachu:

- 1) Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie ustala się.
- 2) Powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się.
- 3) Powierzchnia podlegająca przekształceniu: nie ustala się.

1.4 Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych).

- 1) Szerokość elewacji frontowej budynku: pozostaje bez zmian.
- 2) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku: 6,0 – 6,5 m.
- 3) Wysokość budynku w kalenicy: 6,0 – 6,5 m.
- 4) Geometria dachu: dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci 5 – 15°
- 5) Układ głównej kalenicy budynku: pozostaje bez zmian.
- 6) Kolorystyka dachu: nie ustala się.

2. Warunki ochrony zdrowia ludzi, środowiska, przyrody, krajobrazu:

2.1 Warunki w zakresie ochrony środowiska:

Wnioskowane przedsięwzięcie nie znajduje się wśród przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). Planowane zamierzenie inwestycyjne jest również zgodne z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) oraz Ustawą 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

Na podstawie dokumentacji dostarczonej przez Inwestora stwierdzono, że dla przedstawionej inwestycji rozpatrywane przedsięwzięcie nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2.2 Nie występują obiekty podlegające przepisom o ochronie przyrody - Teren planowanego zamierzenia inwestycyjnego położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów z Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336), w tym Obszary Natura 2000.

2.3 Działki nr ewid. 168/4, 169/5 graniczą bezpośrednio z gminnym ujęciem wody. Ujęcie w miejscowości Tłuchowo składa się z dwóch czynnych studni głębinowych i stacji uzdatniania wody. Na pobór wody podziemnej ze studni głębinowych zlokalizowanych na ujęciu w miejscowości Tłuchowo, Gmina Tłuchowo posiada stosowne pozwolenie wodnoprawne.

2.4 Warunki w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), nie zachodzi konieczność uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, a tym samym spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Na podstawie informacji o działce z dnia 11.10.2023 r., działka nr ewid. 168/4 stanowi inne tereny zabudowane Bi o pow. 0,2377 ha, działka nr ewid. 169/5 stanowi inne tereny zabudowane Bi o pow. 0,0211 ha. Całkowita powierzchnia działek nr ewid. 168/4 i 169/5 wynosi 0,2588 ha.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

* w zakresie komunikacji

Obsługa komunikacyjna: na dotychczasowych zasadach - istniejącym zjazdem z drogi publicznej Wojewódzkiej nr 541, ulicy Sierpeckiej (z działki nr ewid. 628/2) oznaczonej na załączniku graficznym symbolem KDW.

* w zakresie infrastruktury technicznej

ZA ZGODNOŚĆ
15.11.2023
Data:
mgr inż. Michał Kisielewski
Inspektor ds. planowania
zagospodarowania przestrzennego
WOJ. GMINY TŁUCHOWO
powiat lipnowski
woj. kujawsko-pomorskie

- Na działce Inwestora oraz w pobliżu terenu objętego przedsięwzięciem przebiegają następujące sieci: sieć wodociągowa, elektroenergetyka, sieć gazowa, sieć kanalizacyjna, sieć telekomunikacyjna.

4. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Przedmiotowa działka położona jest poza obszarami prawnie chronionymi w rozumieniu Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.). Nie stwierdzono również położenia w obrębie działki udokumentowanych stanowisk archeologicznych.

Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta) -

- art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

Działki nr ewid. 168/4, 169/5 graniczą bezpośrednio z gminnym ujęciem wody. Ujęcie w miejscowości Tłuchowo składa się z dwóch czynnych studni głębinowych i stacji uzdatniania wody. Na pobór wody podziemnej ze studni głębinowych zlokalizowanych na ujęciu w miejscowości Tłuchowo, Gmina Tłuchowo posiada stosowne pozwolenie wodnoprawne.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

5.1 Ochrona interesu osób trzecich

Zgodnie z § 2 pkt 7 ppkt b) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164 poz. 1589), w decyzji o ulicp należy „ustalenie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich poprzez określenie warunków ochrony przed (...) uciążliwościami powodowanymi, przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie”.

Wnioski: aby zapewnić ochronę interesów osób trzecich, należy w szczególności chronić przed:

- pozbawieniem dostępu do drogi publicznej;
- pozbawieniem możliwości korzystania z infrastruktury technicznej;
- uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie
- zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

Projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki na której będzie realizowana niniejsza inwestycja.

Planowane przedsięwzięcie nie może naruszać interesów właścicieli gruntów sąsiednich, w tym stwarzać uciążliwości określonych w przepisach o ochronie środowiska - Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.).

Inwestor 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.).

Robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, żeby to groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia - art. 147 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.).

Spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.

Wszelkie działania należy podejmować z uwzględnieniem przepisów BHP.

5.2 Oddziaływanie na zdrowie mieszkańców

Budowa i eksploatacja nie stanowi potencjalnie zagrożenia dla ludzi jak i dla środowiska.

WOJTA GMINY TŁUCHOWO
powiat lipnowski
wójta rajewski

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM
Dnia 5.11.2023
mgr inż. Michał Kisielewski
Inspektor ds. planowania
i zagospodarowania przestrzennego

5.3 Interes publiczny.

Biorąc pod uwagę art. 6 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić że każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą „do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi (...) w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich oraz do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych.”

Zgodnie z przepisem art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez „*interes publiczny* należy rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności związanych z zagospodarowaniem przestrzennym”.

Wniosek: należy stwierdzić, że „potrzeby interesu publicznego” zostały rozstrzygnięte prawidłowo.

6. W granicach nieruchomości objętej decyzją nie występują:

- przyrodnicze obszary / tereny chronione,
- obszary ograniczonego użytkowania,
- obszary ochronne ujęcia wody lub wody śródlądowej,
- obszary występowania złóż kopalin, tereny górnicze,
- tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

III. Analiza stanu i prawnego terenu na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja

- 1) Działki o nr ewid. 168/4, 169/5 położone są w miejscowości Tłuchowo (obręb ewid. 0015 Tłuchowo), gmina Tłuchowo, powiat lipnowski.
- 2) Na podstawie informacji o działce z dnia 11.10.2023 r., działka nr ewid. 168/4 stanowi inne tereny zabudowane Bi o pow. 0,2377 ha, działka nr ewid. 169/5 stanowi inne tereny zabudowane Bi o pow. 0,0211 ha. Całkowita powierzchnia działek nr ewid. 168/4 i 169/5 wynosi 0,2588 ha. Działki stanowią własność Gminy Tłuchowo.
- 3) Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił moc obowiązującą z końcem 2003 r. Zgodnie z art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w przypadku braku miejscowego planu - określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- 4) Według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuchowo, który utracił ważność z dniem 31.12.2003 r., na obszarze objętym projektem decyzji o warunkach zabudowy nie planowało się realizacji nowych inwestycji celu publicznego - art. 53 ust. 4 pkt 10, 10a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).
- 5) Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, której podstawą są przepisy szczególne.

IV. PODSUMOWANIE, WNIOSKI

W wyniku przeprowadzonej analizy terenu i uwarunkowań urbanistycznych oraz architektonicznych stwierdza się, że:

- Teren ma dostęp do drogi publicznej – ulicy Sierpeckiej.
- Przedsięwzięcie nie zalicza się do mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).
- Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne stosownie do ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).
- Nieruchomość znajduje się poza obszarami prawnie chronionymi w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336).

WOJCIŁ GMINY TŁUCHOWO
Dorota Lipnowski
mgr inż. Michał Kisielewski

ZA ZGODNOŚĆ
Data: 15.11.2023
Z up: WOJTA
mgr inż. Michał Kisielewski
Inspektor ds. planowania
i zagospodarowania przestrzennego

- Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).
- Teren usytuowania inwestycji nie leży w obszarze/terenie: ograniczonego użytkowania, ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej, występowania złóż kopalin, terenów górniczych, zagrożonym niebezpieczeństwem powodzi, zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

W związku z powyższym, dla zmierzenia inwestycyjnego polegającego na "Przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek użyteczności publicznej w Tłuchowie na działkach nr ewid. 168/4, 169/5 położonych w miejscowości Tłuchowo (obręb ewid. 0015 Tłuchowo) gmina Tłuchowo, powiat lipnowski", możliwe jest ustalenie sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy oraz wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w przedmiotowej sprawie.

Analizę sporządził:

mgr inż. Michał Kisielewski

(spełniający warunek określony w art. 5 pkt 5
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i
zagospodarowaniu przestrzennym)

WOJT

Krzysztof Dąbkowski

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM
Data 15. LIS. 2023

Z up. WOJTA

WOJT GMINY TŁUCHOWO

powiat lipnowski

woj. kujawsko-pomorskie

mgr inż. Michał Kisielewski

Inspektor ds. planowania
i zagospodarowania przestrzennego

Załącznik graficzny nr 2A

Arkusz 1 z 1

Analiza do decyzji ORG.6733.3.2023

ul. Sierakowskiego 108
87-600 Lipno

Tłuchowo – dz. nr ewid. 168/4, 169/5

skala 1:1000

Oznaczenia:

168/4 169/5

Oznaczenie nieruchomości
będącej przedmiotem decyzji

Granica obszaru objęta opracowaniem (analizą)

KDW

KDW – Droga publiczna wojewódzka

MN
HU
RM

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Zabudowa handlowo-usługowa

Zabudowa zagrodowa

←→
elektroenergetyka

Sieć elektroenergetyczna –
linia niskiego napięcia

—
telekomunikacja

Sieć telekomunikacyjna

—
wodociąg

Sieć wodociągowa

—
kanalizacja

Sieć kanalizacyjna

—
sieć gazowa

Sieć gazowa

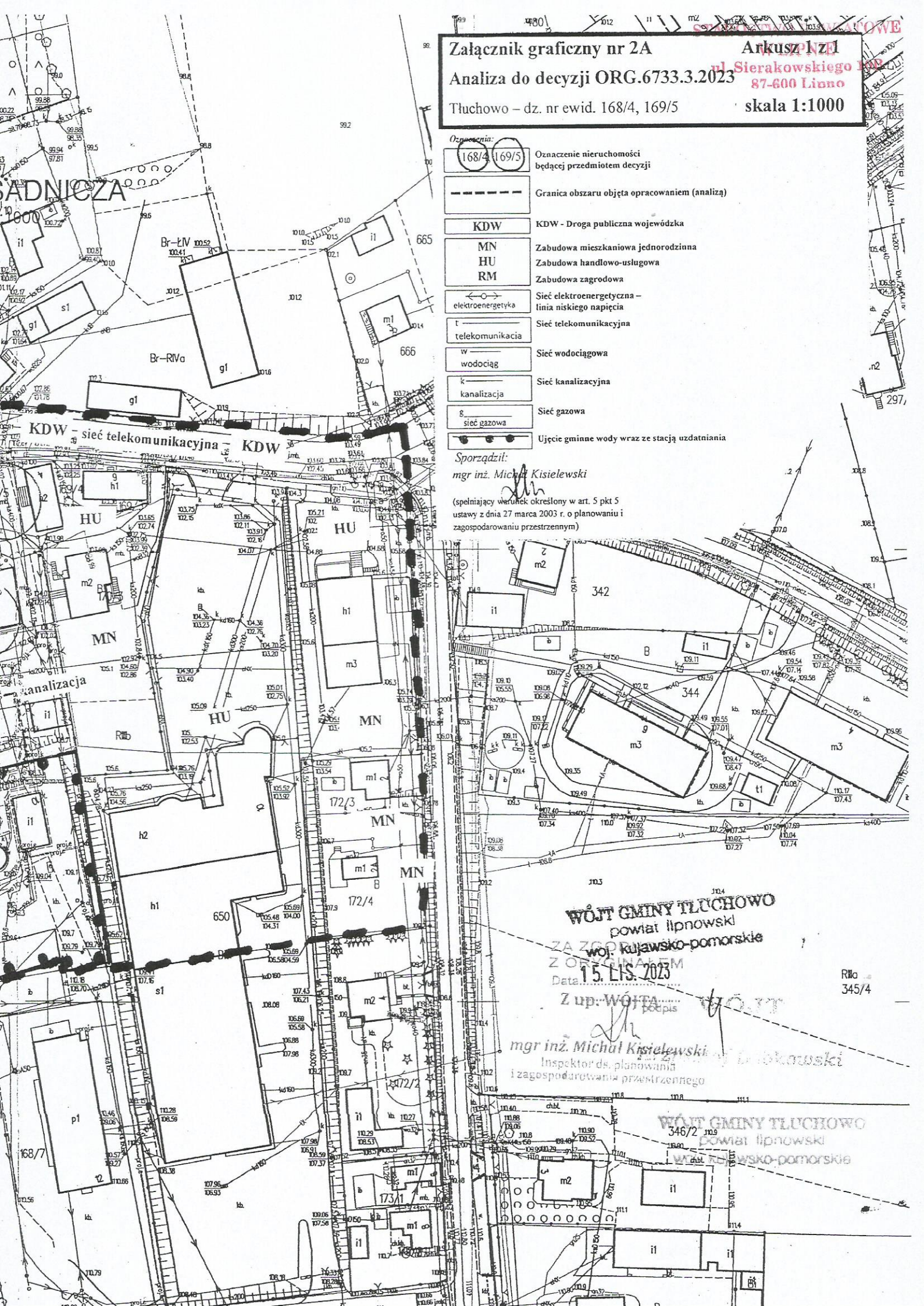
•••••

Ujęcie gminne wody wraz ze stacją uzdatniania

Sporządził:

mgr inż. Michał Kisielewski

(spełniający warunki określony w art. 5 pkt 5
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i
zagospodarowaniu przestrzennym)



WÓJT GMINY TŁUCHOWO
powiat lipnowski

woj. kujawsko-pomorskie

15.11.2023

Z upr. WÓJTA

mgr inż. Michał Kisielewski
Inspektor ds. planowania
i zagospodarowania przestrzennego

WÓJT GMINY TŁUCHOWO
powiat lipnowski

woj. kujawsko-pomorskie

R/10
345/4

STAROSTA LIPNOWSKI

województwo kujawsko-pomorskie

Powiat lipnowski

Jednostka ewidencyjna: 040808_2 Tłuchowo

Obwód: 0015 Tłuchowo

Działka nr: 168/4, 169/5

MAPA ZA
15/8 skala



Organ prowadzący urząd geodezyjny i katastralny	
Nazwa materiału, z którego wykonano kopię	
Identyfikator ewidencyjny materiału	
Data wykonania kopii	
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

STAROSTA LIPNOWSKI

MHPH
22ASHDQWVU

10066642 394.2023

27.02.2023

Z up. STAROSTY