

do decyzji Nr Irg.6730.74.2020 z dnia 29 października 2020 r.

## WYNIKI ANALIZY

**funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w celu określenia warunków zabudowy działek ewid. nr nr 253/2, 238/2, 236 i 252/5 obręb geodezyjny nr 0005 w Sępólnie Krajńskim, położonych przy ulicy Koronowskiej 22 w Sępólnie Krajńskim.**

### I. Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 228,0 m wokół granic działek, których dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, gdyż długość granicy działki nr 252/5, przylegającej do drogi publicznej krajowej nr 25, tj. ulicy Koronowskiej (działki nr 181), z której będzie odbywał się główny wjazd na działkę, wynosi 76 m;
- 2) funkcjami występującymi w granicach obszaru analizowanego w sąsiedztwie gruntów rolnych i leśnych są:
  - a) zabudowa zagrodowa na działkach nr 182 i nr 272;
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na działkach nr nr 177/15, 170/1 i 171/1;
  - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach nr nr 212, 213, 218, 219, 183, 184/1, 184/2, 185, 165, 167/1, 169/1, 170/5, 170/4, 176 i 271;
  - d) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami komunikacji na działce nr 175,
  - e) zabudowa usługowa na działce nr 170/6 (usługi komunikacji);
  - f) teren kolejowy na działkach nr nr 264/1, 264/2 i 264/4;
  - g) teren drogi krajowej nr 25 na działkach nr 181 i nr 181/;
  - h) teren parkingu dla pracowników MDD na działce nr 252/3;
  - i) zabudowa produkcyjno – magazynowa na pozostałych działkach zabudowanych nie wymienionych w lit. a-e, pozwalająca na określenie wymagań w zakresie kontynuacji funkcji.

### II. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) **linia zabudowy**  
nie ustala się, gdyż planowana budowa będzie zlokalizowana w dużej odległości od drogi;
- b) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki**  
aby możliwa była realizacja zamierzenia inwestora w celu usprawnienia działalności gospodarczej dopuszcza się, zgodnie z wnioskiem, powierzchnię zabudowy do 700 m<sup>2</sup>;
- c) **szerokość elewacji frontowej**  
nie ustala się, gdyż szerokość ta będzie równa odległości pomiędzy łączonymi halami magazynowymi;
- d) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki**  
budynki produkcyjno - magazynowe w granicach obszaru analizowanego są parterowe, dlatego dopuszcza się parter i wysokość nie większą niż wysokość wyższego z łączonych budynków;
- e) **geometria dachu**  
budynki produkcyjno - magazynowe w granicach obszaru analizowanego mają dachy płaskie, jedno i dwuspadowe, wobec czego można dopuścić, zgodnie z wnioskiem inwestora, dach dwuspadowy o nachyleniu połaci do 20°.

### III. Obsługa w zakresie komunikacji:

działka nr 252/5 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej krajowej nr 25, tj. ulicy Koronowskiej (działki nr 181).

Z up. BURMISTRZA

*mgr Anna Salkiewicz-Tomanik*  
Kierownik Referat Inwestycji  
i Rozwoju Gospodarczego



#### IV. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:

istniejące uzbrojenie terenu z uwzględnieniem art. 61 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

#### V. Ochrona gruntów rolnych i leśnych:

teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w kontekście przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

#### VI. Zgodność z przepisami odrębnymi:

decyzja zgodna jest z przepisami odrębnymi.

#### VII. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się lokalizację inwestycji:

- 1) działki ewid. nr 252/5, nr 236 i nr 238/2 obręb geodezyjny nr 0005 w Sepólnie Krajeńskim stanowią własność Fabryki Mebli Biurowych MDD sp. z o.o.;
- 2) działka ewid. nr 253/2 obręb geodezyjny nr 0005 w Sepólnie Krajeńskim stanowi własność firmy Planika sp. z o.o.;
- 3) w granicach działki nr 252/5 znajdują się grunty klasy R IVb o powierzchni 2,4849 ha, klasy R V o powierzchni 0,11 ha, klasy Ba o powierzchni 5,832 ha i klasy Bi o powierzchni 0,2445 ha, łącznie 8,6714 ha, w granicach działki nr 236 znajdują się grunty klasy Ba o powierzchni 0,0582 ha, w granicach działki nr 238/2 znajdują się grunty klasy R IVb o powierzchni 0,0238 ha, a w granicach działki nr 253/2 znajdują się grunty klasy R IVb o powierzchni 0,0265 ha i Ba o powierzchni 0,0501 ha, łącznie 0,0766 ha;
- 4) zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sepólno Krajeńskie, uchwalonego uchwałą Nr XLIX/391/2018 Rady Miejskiej w Sepólnie Krajeńskim z dnia 26 września 2018 r.:

  - nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem;
  - teren położony w liniach rozgraniczających teren inwestycji zlokalizowany jest w obszarze aktywności gospodarczej AG;

- 5) na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, w związku z czym warunki zabudowy ustala się na podstawie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.);
- 6) przedmiotowe działki położone są poza granicami Krajeńskiego Parku Krajobrazowego;
- 7) planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).
- 8) teren objęty wnioskiem nie leży w granicach obszarów podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów o ochronie środowiska, zasobów wodnych, kopalni, terenów zamkniętych i innych, wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 10a, 11, 12, 13 i 14.

#### VIII. Na załączniku graficznym w skali 1:1000 oznaczono:

- granice obszaru analizowanego linią czarną przerywaną.

Z up. BURMISTRZA

*mgr Anna Sokółczyk-Turcotte*  
Kierownik Referatu Inwestycji  
i Rozwoju Gospodarczego