

Lipno, dnia 22 kwietnia 2024 r.

WGK/RG.6730.10.2024

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie przepisów art.1, art. 59 ust. 1, art. 60 ust.1 i 4; art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w oparciu o art. 59 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) a także art. 104 i 107 § 1-3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 t.j.);

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19 lutego 2024 r., złożonego przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Lipnie, os. Gen. Sikorskiego 19, 87-600 Lipno, który reprezentowany jest przez **Prezesa Zarządu Pana Macieja Kmitę** i uzgodnieniu wg art. 53, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) z właściwymi organami administracji publicznej jak:

1) odnośnie pkt 9 - z Burmistrzem Miasta Lipno (w zakresie terenów przyległych do pasa drogowego) nie wymaga odrębnego uzgodnienia, ponieważ jest organem wydającym niniejszą decyzję.

2) odnośnie pkt 6 z Dyrektorem RZGW PGW WP Zarząd Zlewni w Toruniu (w zakresie melioracji i urządzeń wodnych), zgodnie z art. 122a §2 pkt 1 Kpa (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 t.j.) – milczące załatwienie sprawy;

3) odnośnie pkt 6 ze Starostą Lipnowskim (w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych) postanowienie Nr GZN.6622.3.224.2024.JG z dnia 16.04.2024 r.;

4) odnośnie pkt 2a – z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lipnie (– pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych) – postanowienie nr NNZ.9022.1.22.2024 z dnia 15.04.2024 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 mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce nr 380/62, położonej przy ul. Nad Mieniem w obrębie ewidencyjnym nr 11, miasta Lipno.

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

1.2. Funkcja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu: budynek mieszkalny wielorodzinny.

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 2023 r., poz. 682 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 2023 r. poz. 977 ze zm.);

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

- 1) projektować budynek mieszkalny wielorodzinny o planowanej powierzchni zabudowy do 920,0 m², 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. 2022 r., poz. 1225 t.j.), w szczególności zachowania odległości ścian budynku od granic działek sąsiednich i spełnieniu wymogów wynikających z przepisów, w tym techniczno-budowlanych a w szczególności warunków technicznych odnoszących się do dróg publicznych a także obowiązujących norm i przepisów branżowych dotyczących zamierzenia,
- 2) linia zabudowy – wyznacza się w odległości 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej z pasem drogowym drogi publicznej gminnej ul. Nad Mieniem (działka nr 380/56);
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy (czyli - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu) - do 18,5%,
- 4) szerokość elewacji frontowej – do 43,5 m,
- 5) wysokość do górnej krawędzi gzymsu – do 14,5 m,
- 6) geometria dachu (kształt dachu, wysokość, kąt nachylenia dachu) – dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, o wysokości w najwyższym punkcie kalenicy do 14,5 m, w układzie prostopadłym lub równoległym do drogi i nachyleniu połaci dachowych do 20°;
- 7) zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r., poz. 1225 t.j.), w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych z liczbą mieszkań przekraczającą 20 lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z liczbą mieszkań przekraczającą 20 należy wybudować plac zabaw dla dzieci zgodnie z przepisami przedmiotowego Rozporządzenia oraz Polskimi Normami.

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

2.2.1. ustalenia w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.),
- 2) nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach - zgodnie art. 71 ust 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2023 poz. 1094 ze zm.),
- 3) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 21 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska - Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.).
- 4) projekt decyzji został uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lipnie, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – postanowienie nr NNZ.9022.1.22.2024 z dnia 15.04.2024 r., przy zachowaniu następującej uwagi:
 - projekt budowlany uzgodnić pod względem wymogów higieniczno-sanitarnych z PPIS w Lipnie lub rzeczoznawcą do spraw higieniczno-sanitarnych;

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

- podczas prowadzenia prac ziemnych na działce nr 380/62 - należy zwrócić szczególną uwagę na zawartość mas ziemnych - zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

2.2.3. Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych:

- 1) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, działka zamierzenia inwestycyjnego nr 380/62 posiada powierzchnię 0,5019 ha, terenów sklasyfikowanych jako grunty orne RVI;
- 2) zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 t.j.) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- 3) decyzja została uzgodniona z Dyrektorem RZGW PGW WP Zarząd Zlewni w Toruniu, w zakresie melioracji i urządzeń wodnych zgodnie z art. 122a §2 pkt 1 Kpa (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 t.j.) – milczące załatwienie sprawy;

2.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

2.3.1. w zakresie infrastruktury:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – planowane przyłącze energetyczne na warunkach gestora sieci Energa Operator S.A., Oddział w Toruniu, ul. Gen. Bema 128, 87-100 Toruń. Gestor w oświadczeniu z dnia 20.11.2023 r. znak EOP/KW/9/202/11/016788 zapewnił inwestora o dostawie energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej dla obiektu: budynek mieszkalny wielorodzinny w lokalizacji: Lipno ul. Sierakowskiego, dz. nr 380/62;
- 2) zaopatrzenie w wodę – planowane przyłącze wodociągowe na warunkach gestora sieci Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Lipnie z siedzibą przy ul. Wyszyńskiego 47 w Lipnie. Gestor w oświadczeniu z dnia 22.11.2023 r. zapewnił inwestora o możliwości budowy przyłącza wodociągowego do budynku wielorodzinnego na działce nr 380/62;
- 3) utylizacja odpadów płynnych – planowane przyłącze kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Lipnie z siedzibą przy ul. Wyszyńskiego 47 w Lipnie. Gestor w oświadczeniu z dnia 22.11.2023 r. znak: L. Dz. PUK/189/W/2023 zapewnił inwestora o możliwości budowy przyłącza kanalizacji sanitarnej do budynku wielorodzinnego na działce nr 380/62;
- 4) zaopatrzenie w ciepło – planowane przyłącze do ciepłowni miejskiej na warunkach gestora sieci Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Lipnie z siedzibą przy ul. Wyszyńskiego 47 w Lipnie. Gestor w oświadczeniu z dnia 12.12.2023 r. znak: L.Dz.64/EC/2023 zapewnił inwestora o możliwości budowy przyłącza ciepłowniczego do budynku wielorodzinnego na działce nr 380/62;
- 5) odprowadzenie wód deszczowych jako wody opadowe czyste, dopuszcza się odprowadzić do gruntu na teren działki zamierzenia inwestycyjnego;
- 6) utylizacja odpadów stałych - na warunkach wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1469 ze zm.).

2.3.2. w zakresie komunikacji:

- 1) Działka inwestycyjna nr 380/62 posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Nad Mieniem (działka nr 380/56);
- 2) dostęp do drogi gminnej zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 20 lipca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno – budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518 – art. 54, ust. 1);
- 3) na terenie działki inwestycyjnej projektować miejsca parkingowe w ilości od 30 do 45 miejsc;
- 4) projektowane garaże w ilości od 12 do 18 sztuk;

2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

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

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

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

c) przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej ,

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

3) robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, żeby groziło to nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia (art. 147 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny; Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zmianami),

4) 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 2023 r. poz. 1610 ze zmianami).

2.5. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- nie dotyczy.

2.6. Okres ważności decyzji:

- niniejsza decyzja ważna jest na czas nieokreślony.

2.7. Inne warunki i zalecenia:

1.1) projekt opracować na aktualnej mapie zgodnie z przepisami prawa budowlanego (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zmianami) przepisami wykonawczymi do tego prawa i warunkami opiniującymi z jednostek administracji państwowej,

2) należy posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, dokumentując je dołączonym do wniosku o pozwolenie na budowę oświadczeniem – (zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy Prawa budowlanego; Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zmianami).

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie :

Decyzję opracowano na wniosek Inwestora **Spółdzielnię Mieszkaniową w Lipnie**, os. Gen. Sikorskiego 19, 87-600 Lipno, który reprezentowany jest przez **Prezesa Zarządu Pana Macieja Kmitę**, dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce nr 380/62, położonej przy ul. Nad Mieniem w obrębie ewidencyjnym nr 11, miasta Lipno.**

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 2023 r. poz. 977 ze zm.), stąd zasadnym było wystąpienie o ustalenie warunków zabudowy.

W trakcie postępowania administracyjnego - zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 8 marca 2024 r. - nie zgłoszono żadnych zastrzeżeń do w/w inwestycji.

Zamierzenie inwestycyjne dotyczące budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego, stanowi „nową zabudowę”, o której mowa w art. 61, ust. 1 pkt 1 i ust. 6 ustawy jw., dlatego stosownie do art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2, art. 61, ust. 1, pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) wykonano analizę stanu 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 1-4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.):

1) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 380/62 jest niezabudowana, posiada promesy zapewniające możliwość budowy przyłącza mediów infrastruktury technicznej,

2) działka nr 380/62 posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Nad Mieniem (działka nr 380/56),

3) działka zamierzenia inwestycyjnego stanowi własność inwestora **Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie, os. Gen. Sikorskiego 19, 87-600 Lipno;**

4) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 380/62 posiada powierzchnię 0,5019 ha, terenów sklasyfikowanych jako grunty orne RVI;

5) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 380/62, położona jest przy ul. Nad Mieniem w obrębie ewidencyjnym nr 11, miasta Lipno, jest to obszar, który nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie została podjęta uchwała Rady Miasta Lipno na przystąpienie do jego sporządzenia,

6) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lipno, który utracił moc prawną w oparciu o art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy jw. działka objęta założeniem inwestycyjnym przeznaczona była pod funkcję, która nie należy do inwestycji dla realizacji zadań rządowych i samorządowych o znaczeniu ponad lokalnym w rozumieniu art. 39, ust 3, pkt 3 ustawy jw.

7) W oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lipno, działka będąca przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie była objęta 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 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

1) 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. 2023 r. poz. 1094 ze zm.), nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, ponieważ inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 53 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).

2) zgodnie z art. 6 ust.1. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) teren inwestycji leży poza obszarami chronionymi,

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

4) zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 t.j.) - o odległościach obiektów od pasa drogowego określonej kategorii drogi) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznacza się w odległości 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej z pasem drogowym drogi publicznej gminnej ul. Nad Mieniem (działka nr 380/56);

5) zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 t.j.) nie jest wymagane uzyskanie zgód na zmianę sposobu przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ponieważ grunty działki zamierzenia inwestycyjnego nie podlega ochronie wynikającej z przepisów ustawy jw;

6) zgodnie z art. 169 ust 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2001 r. - Prawo wodne – (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.) – działka inwestycyjna nie jest położona w obszarze zagrożenia powodzią,

7) zgodnie z art. 110a ust. 1 ustawy z dnia 21 kwietnia 2017 r. prawo ochrony środowiska – (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 t.j.) działka zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęta granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

8) zgodnie z art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r., poz. 416 t.j.) inwestycja spełnia warunki pod względem wymagań higienicznych i sanitarnych;

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

Z wyników analizy formalno prawnej wynika, że istnieje możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na terenie działki nr 380/62, położonej przy ul. Nad Mieniem w obrębie ewidencyjnym 11, gmina Lipno.

Decyzja może zostać wydana, ponieważ zostały spełnione zostało łącznie sześć warunków wg art. 61 ust.1 oraz art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 977 ze zm.) tj.:

1) uzasadnienie sąsiedztwa, funkcji i parametrów technicznych zagospodarowania terenu – kontynuacja zabudowy zagrodowej,

2) posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Nad Mieniem (działka nr 380/56);

3) posiada przyłącza zaopatrzenia w media infrastruktury technicznej od gestorów sieci,

- 4) spełnia warunki ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 5) jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie inwestycyjne znajduje się poza obszarem lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przemysłowych, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu, co zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1688.) wykazano w analizie oceny funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji - stanowiącej załącznik Nr 2 i 2a do niniejszej decyzji.

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

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 977 ze zm.):

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

Zgodnie z ustawą Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 t.j.), 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.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 przywołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego).

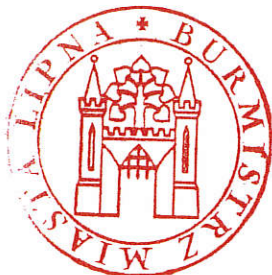
W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania,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

przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załączniki :

- Zał. Nr 1-mapa zasadnicza w skali 1:1000
- Zał. Nr 2 i 2a analiza

Sporządziła (zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) mgr inż. Elżbieta Matusiak



BURMISTRZ
Paweł Banasik
Paweł Banasik

Urbanista
projektant architektury krajobrazu
Elżbieta Matusiak
mgr inż. Elżbieta Matusiak

Otrzymują :

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lipnie, os. Sikorskiego 19, 87-600 Lipno
2. Zgodnie z art. 49a Kpa (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 t.j.) strona BIP - www.umlipno.bipgov.net
3. WGK/RG U. M. w Lipnie – a/ a

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Lipnie, Wydział ŚiA, ul. Sierakowskiego 10B, 87-600 Lipno
2. Dyrektor RZGW PGW WP, Zarząd Zlewni Toruń, ul. ks. J. Popiełuszki 3, 87-800 Toruń
3. PPIS w Lipnie, ul. Kościuszki 18, 87-600 Lipno

Województwo: Kujawsko-Pomorskie

Powiat: Lipnowski

Jednostka ewidencyjna: 040801 - Miasto Lipno

Obręb ewidencyjny: 0011

Działka nr: 380/62

MAPA ZASADNICZA

Skala 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1

do decyzji WGK/RG.6730.10.2024

Sporządziła:

mgr inż. Elżbieta Matusiak

LEGENDA

LINIA ROZGRANICZAJĄCA

TEREN INWESTYCJI

LINIA ZABUDOWY

50

NIEPRZEKRACZALNA

Droga publiczna gminna

Napowietrzna linia

15kV - elektroenergetyczna SN 15

z obszarem oddziaływania

58.75
58.85
58.95
59.05
59.15
59.25
59.35
59.45
59.55
59.65
59.75
59.85
59.95
60.05
60.15
60.25
60.35
60.45
60.55
60.65
60.75
60.85
60.95
61.05
61.15
61.25
61.35
61.45
61.55
61.65
61.75
61.85
61.95
62.05
62.15
62.25
62.35
62.45
62.55
62.65
62.75
62.85
62.95
63.05
63.15
63.25
63.35
63.45
63.55
63.65
63.75
63.85
63.95
64.05
64.15
64.25
64.35
64.45
64.55
64.65
64.75
64.85
64.95
65.05
65.15
65.25
65.35
65.45
65.55
65.65
65.75
65.85
65.95
66.05
66.15
66.25
66.35
66.45
66.55
66.65
66.75
66.85
66.95
67.05
67.15
67.25
67.35
67.45
67.55
67.65
67.75
67.85
67.95
68.05
68.15
68.25
68.35
68.45
68.55
68.65
68.75
68.85
68.95
69.05
69.15
69.25
69.35
69.45
69.55
69.65
69.75
69.85
69.95
70.05
70.15
70.25
70.35
70.45
70.55
70.65
70.75
70.85
70.95
71.05
71.15
71.25
71.35
71.45
71.55
71.65
71.75
71.85
71.95
72.05
72.15
72.25
72.35
72.45
72.55
72.65
72.75
72.85
72.95
73.05
73.15
73.25
73.35
73.45
73.55
73.65
73.75
73.85
73.95
74.05
74.15
74.25
74.35
74.45
74.55
74.65
74.75
74.85
74.95
75.05
75.15
75.25
75.35
75.45
75.55
75.65
75.75
75.85
75.95
76.05
76.15
76.25
76.35
76.45
76.55
76.65
76.75
76.85
76.95
77.05
77.15
77.25
77.35
77.45
77.55
77.65
77.75
77.85
77.95
78.05
78.15
78.25
78.35
78.45
78.55
78.65
78.75
78.85
78.95
79.05
79.15
79.25
79.35
79.45
79.55
79.65
79.75
79.85
79.95
80.05
80.15
80.25
80.35
80.45
80.55
80.65
80.75
80.85
80.95
81.05
81.15
81.25
81.35
81.45
81.55
81.65
81.75
81.85
81.95
82.05
82.15
82.25
82.35
82.45
82.55
82.65
82.75
82.85
82.95
83.05
83.15
83.25
83.35
83.45
83.55
83.65
83.75
83.85
83.95
84.05
84.15
84.25
84.35
84.45
84.55
84.65
84.75
84.85
84.95
85.05
85.15
85.25
85.35
85.45
85.55
85.65
85.75
85.85
85.95
86.05
86.15
86.25
86.35
86.45
86.55
86.65
86.75
86.85
86.95
87.05
87.15
87.25
87.35
87.45
87.55
87.65
87.75
87.85
87.95
88.05
88.15
88.25
88.35
88.45
88.55
88.65
88.75
88.85
88.95
89.05
89.15
89.25
89.35
89.45
89.55
89.65
89.75
89.85
89.95
90.05
90.15
90.25
90.35
90.45
90.55
90.65
90.75
90.85
90.95
91.05
91.15
91.25
91.35
91.45
91.55
91.65
91.75
91.85
91.95
92.05
92.15
92.25
92.35
92.45
92.55
92.65
92.75
92.85
92.95
93.05
93.15
93.25
93.35
93.45
93.55
93.65
93.75
93.85
93.95
94.05
94.15
94.25
94.35
94.45
94.55
94.65
94.75
94.85
94.95
95.05
95.15
95.25
95.35
95.45
95.55
95.65
95.75
95.85
95.95
96.05
96.15
96.25
96.35
96.45
96.55
96.65
96.75
96.85
96.95
97.05
97.15
97.25
97.35
97.45
97.55
97.65
97.75
97.85
97.95
98.05
98.15
98.25
98.35
98.45
98.55
98.65
98.75
98.85
98.95
99.05
99.15
99.25
99.35
99.45
99.55
99.65
99.75
99.85
99.95
100.05
100.15
100.25
100.35
100.45
100.55
100.65
100.75
100.85
100.95
101.05
101.15
101.25
101.35
101.45
101.55
101.65
101.75
101.85
101.95
102.05
102.15
102.25
102.35
102.45
102.55
102.65
102.75
102.85
102.95
103.05
103.15
103.25
103.35
103.45
103.55
103.65
103.75
103.85
103.95
104.05
104.15
104.25
104.35
104.45
104.55
104.65
104.75
104.85
104.95
105.05
105.15
105.25
105.35
105.45
105.55
105.65
105.75
105.85
105.95
106.05
106.15
106.25
106.35
106.45
106.55
106.65
106.75
106.85
106.95
107.05
107.15
107.25
107.35
107.45
107.55
107.65
107.75
107.85
107.95
108.05
108.15
108.25
108.35
108.45
108.55
108.65
108.75
108.85
108.95
109.05
109.15
109.25
109.35
109.45
109.55
109.65
109.75
109.85
109.95
110.05
110.15
110.25
110.35
110.45
110.55
110.65
110.75
110.85
110.95
111.05
111.15
111.25
111.35
111.45
111.55
111.65
111.75
111.85
111.95
112.05
112.15
112.25
112.35
112.45
112.55
112.65
112.75
112.85
112.95
113.05
113.15
113.25
113.35
113.45
113.55
113.65
113.75
113.85
113.95
114.05
114.15
114.25
114.35
114.45
114.55
114.65
114.75
114.85
114.95
115

mgr inż. Ewelina Waniusiak

11/15/1961

9745 9746 9747 9748 9749 9750 9751 9752 9753 9754 9755 9756 9757 9758 9759 9760 9761 9762 9763 9764 9765 9766 9767 9768 9769 9770 9771 9772 9773 9774 9775 9776 9777 9778 9779 9780 9781 9782 9783 9784 9785 9786 9787 9788 9789 9790 9791 9792 9793 9794 9795 9796 9797 9798 9799 9800 9801 9802 9803 9804 9805 9806 9807 9808 9809 9810 9811 9812 9813 9814 9815 9816 9817 9818 9819 9820 9821 9822 9823 9824 9825 9826 9827 9828 9829 9830 9831 9832 9833 9834 9835 9836 9837 9838 9839 9840 9841 9842 9843 9844 9845 9846 9847 9848 9849 9850 9851 9852 9853 9854 9855 9856 9857 9858 9859 9860 9861 9862 9863 9864 9865 9866 9867 9868 9869 9870 9871 9872 9873 9874 9875 9876 9877 9878 9879 9880 9881 9882 9883 9884 9885 9886 9887 9888 9889 9890 9891 9892 9893 9894 9895 9896 9897 9898 9899 9900 9901 9902 9903 9904 9905 9906 9907 9908 9909 9910 9911 9912 9913 9914 9915 9916 9917 9918 9919 9920 9921 9922 9923 9924 9925 9926 9927 9928 9929 9930 9931 9932 9933 9934 9935 9936 9937 9938 9939 9940 9941 9942 9943 9944 9945 9946 9947 9948 9949 9950 9951 9952 9953 9954 9955 9956 9957 9958 9959 9960 9961 9962 9963 9964 9965 9966 9967 9968 9969 9970 9971 9972 9973 9974 9975 9976 9977 9978 9979 9980 9981 9982 9983 9984 9985 9986 9987 9988 9989 9990 9991 9992 9993 9994 9995 9996 9997 9998 9999 10000

Handwritten ledger page with columns for 'Date', 'Description', and 'Amount'. The page contains several entries, including '1978', '1979', and '1980', with various numerical values and dates written in blue and red ink.

~~98.28~~

45D 7400

925	6267330	975	m2
			m2

285/26

1458/3

A hand-drawn diagram of a rectangular structure, possibly a building or a container, with internal divisions. The structure is divided into several sections. On the left side, there is a vertical label 't1'. On the right side, there is a vertical label 't2'. The diagram includes various lines, including a prominent blue curved line on the right side, and some handwritten notes in red and blue ink.

1. **Wieloletnia historia** – od 1945 roku, kiedy to powstał pierwszy Instytut Historii, do dzisiejszych czasów.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

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 2023 r. poz. 977 ze zm.) i według wymogów § 3 ust. 3 i 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), wykonano analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanego przez inwestora celem ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce nr 380/62, położonej przy ul. Nad Mieniem w obrębie ewidencyjnym nr 11, miasta Lipno.**

Podstawą dla przeprowadzenia analizy były następujące materiały:

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

Obszar analizy oznaczono na mapie w skali 1:1000 został on określony zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

Szerokość frontu terenu działki nr 380/62, mierzona od strony drogi publicznej ul. Nad Mieniem (działka nr 380/56), z której planowany jest zjazd na działkę, wynosi 66,0 m (trzykrotna szerokość 66,0 m), do obszaru przeprowadzenia analizy, przyjęto promień analizy w odległości 198,0m, licząc od granicy działki w każdą stronę.

Zgodnie art. 53, ust. 3, pkt 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w wyniku analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji ustalono:

- a) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 380/62 jest niezabudowana, posiada promesy zapewniające możliwość budowy przyłącza mediów infrastruktury technicznej,
- 2) działka nr 380/62 posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Nad Mieniem (działka nr 380/56),
- b) działka zamierzenia inwestycyjnego stanowi własność inwestora **Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie, os. Gen. Sikorskiego 19, 87-600 Lipno;**
- c) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 380/62 posiada powierzchnię 0,5019 ha, terenów sklasyfikowanych jako grunty orne RVI;
- d) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 380/62, położona jest przy ul. Nad Mieniem w obrębie ewidencyjnym nr 11, miasta Lipno, jest to obszar, który nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie została podjęta uchwała Rady Miasta Lipno na przystąpienie do jego sporządzenia,
- e) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lipno, który utracił moc prawną w oparciu o art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy jw. działka objęta założeniem inwestycyjnym przeznaczona była pod funkcję, która nie należy do inwestycji dla realizacji zadań rządowych i samorządowych o znaczeniu ponad lokalnym w rozumieniu art. 39, ust 3, pkt 3 ustawy jw.

f) W oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lipno, działka będąca przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie była objęta obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

1. Uzasadnienie sąsiedztwa, funkcji i parametrów technicznych zagospodarowania terenu zgodnie z art. 61, ust. 1, pkt 1-4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.):

1) Ustalenie ciągłości funkcji:

- a) sąsiednia działka nr 380/30, jest zabudowana budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
b) pozostałe działki zabudowa się budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, usługowymi oraz garażowymi;
c) zamierzenie inwestycyjne na działce nr 380/62, polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, stanowi kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

2) Ustalenie linii zabudowy:

- a) dla działki zamierzenia inwestycyjnego nr 380/62, linię zabudowy nieprzekraczalną wyznacza się w odległości 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej z pasem drogowym drogi publicznej gminnej ul. Nad Mieniem (działka nr 380/56);

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

3) Ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy:

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

l/p	Nr działki	Powierzchnia działki [ha]	Powierzchnia zabudowy (m ²)	Wskaźnik powierzchni zabudowy (%)	Szerokość elewacji frontowej budynku (m)
1	380/30	1,5903	1828,0	11,5	11,0 11,0 11,0 11,0
2	380/8	0,0492	100,0	20,3	9,2
3	380/9	0,0463	100,0	21,6	9,2
4	380/10	0,0382	101,0	26,4	8,5
5	380/11	0,0316	102,0	32,3	8,5
6	442/15	0,0829	122,0	14,7	12,0
7	442/14	0,0829	122,0	14,7	12,0
8	442/13	0,0876	140,0	15,9	12,0
9	442/17	0,0829	224,0	27,0	11,5
10	442/19	0,0564	138,0	24,5	10,2
11	442/20	0,0754	188,0	24,9	15,5
12	1450/6	0,0716	232,0	32,4	9,0 12,0 11,5
13	3042	0,0810	176,0	21,7	14,0
14	2673/25	0,0156	30,0	19,0	6,0
15	2673/28	0,0072	73,00	101,0	11,8
16	2673/26	0,0185	118,00	63,8	12,6
17	2616	0,0213	187,0	87,8	11,0
18	2673/29	0,0187	84,0	44,9	12,0
19	1458/3	0,0479	122,0	25,5	10,0
20	1458/4	0,0105	49	46,7	8,0
21	1458/5	0,0644	119	18,5	9,7
22	1459/1	0,0379	165	43,5	7,9
23	1460/1	0,0324	100	30,9	7,0
24	1462	0,0555	140	25,2	7,3
25	1461	0,0277	110	39,7	11,0
26	1463	0,0240	55,0	22,9	10,0
27	381/10	0,0166	123,0	74,1	12,5
28	381/11	0,1539	323,0	21,0	8,8
29	381/20	0,2983	985,0	33,0	37,2

30	381/15	0,0687	360,0	52,4	23,5
31	381/14	0,1926	746,0	38,7	20,0
32	380/29	0,0750	415,0	55,3	66,6
33	380/23	0,0087	88,0	100,0	12,4
34	380/22	0,0085	85,0	100,0	12,3
35	380/39	0,0035	35,0	100,0	4,8
36	380/24	0,0149	149,0	100,0	21,0
37	380/53	0,0090	60,0	66,7	12,1
38	380/54	0,0084	48,0	57,1	8,7
39	380/51	0,0017	17,0	100,0	2,8
40	380/50	0,0016	16,0	100,0	2,6
41	380/49	0,0016	16,0	100,0	2,8
42	380/48	0,0017	17,0	100,0	2,6
43	380/47	0,0017	17,0	100,0	2,8
44	380/46	0,0016	16,0	100,0	2,8
45	380/45	0,0017	17,0	100,0	2,8
46	380/44	0,0017	17,0	100,0	2,8
47	380/43	0,0017	17,0	100,0	2,9
48	380/42	0,0017	17,0	100,0	2,9
49	380/41	0,0018	18,0	100,0	2,8
50	380/38	0,0026	26,0	100,0	3,2
51	380/36	0,0021	21,0	100,0	2,9
52	380/35	0,0021	21,0	100,0	2,9
53	380/34	0,0021	21,0	100,0	2,8
54	380/33	0,0021	21,0	100,0	2,8
55	380/32	0,0021	21,0	100,0	2,8
56	380/31	0,0021	21,0	100,0	3,0
57	380/30	1,5903	1828,0	11,5	11,0
Średni wskaźnik:				95,1%≈95,0%	10,1m≈10,0m

b) średni wskaźnik zabudowy na analizowanym obszarze wynosi 95,0%,

c) w analizowanym obszarze znajdują się działki, których wskaźnik powierzchni zabudowy mieści się w przedziale od 11,5% (najniższa wartość) do 100,0% (najwyższa wartość);

d) działka nr 380/62 posiada powierzchnię 0,5019 ha, natomiast planowana budynku mieszkalnego wielorodzinnego o powierzchni zabudowy do 920,0 m², da wskaźnik zabudowy do 18,3% ≈ 18,5%, który mniejszy od średniego wskaźnika zabudowy w analizowanym terenie, jednak dopuszczalny, ponieważ w analizowanym obszarze znajdują się działki, których wskaźnik powierzchni zabudowy mieści się w przedziale od 11,5% (najniższa wartość) do 100,0% (najwyższa wartość);

Wynik: przyjmuje się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 18,50% (tj. stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki) - który spełnia warunek w/w zakresie (w oparciu o § 5 ust. 2).

4) Ustalenie szerokości elewacji frontowej:

a) średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 10,0 m,

b) przy uwzględnieniu 20% wskaźnika tolerancji przedział szerokości elewacji frontowej w analizowanym obszarze wyniesie od 8,0 m do 12,0 m,

c) inwestor wskazał, iż szerokość elewacji frontowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, która będzie wynosić 43,5 m, co oznacza, że byłaby większa od średniej szerokości elewacji frontowej, nawet przy uwzględnieniu 20% wskaźnika tolerancji, jednak jest dopuszczalna, ponieważ w analizowanym obszarze znajdują się budynki których szerokości elewacji frontowych mieszczą się w przedziale od 2,8 m do 66,6 m. Wskazuje to na duże zróżnicowanie szerokości elewacji frontowych, dlatego szerokość elewacji frontowej do 43,5 m, nie zaburzy ładu przestrzennego i nie zdominuje w sposób niekorzystny całej przestrzeni;

Wynik: planowana szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 43,5 m, spełnia warunek w zakresie jw. (w oparciu o § 6 ust. 2).

5) Ustalenie wysokości górnej krawędzi gzymsu:

a) sąsiednie działki nr 380/30, nr 380/11, nr 380/10, nr 380/9, 380/8 posiadają budynki, których wysokość do górnej krawędzi gzymsu 15,5 m, 15,5m, 15,5m, 15,5m, 5,5m, 5,5m, 5,5 m, 5,5m, licząc od poziomu terenu;

b) średnia wysokość do górnej krawędzi gzymsu wynosi 10,5 m, licząc od poziomu terenu,

c) dla planowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, ustala się wysokość górnej krawędzi gzymsu elewacji frontowej zgodnie z wnioskiem inwestora do 14,5 m, co oznacza, że wartość ta jest większa od średniej wysokości górnej krawędzi gzymsu, jednak jest dopuszczalna, ponieważ w analizowanym obszarze znajdują się budynki, których wysokości górnej krawędzi gzymsu wynoszą około 15,5 m. W związku z tym Planowana wysokość górnej krawędzi gzymsu do 14,5 m nie zaburzy ładu przestrzennego;

Wynik: zamierzenie wysokości planowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 14,5 m, spełnia warunek jw. (w oparciu o § 7 ust. 2 i 4).

6) Ustalenie geometrii dachu:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne, handlowo-usługowe i garażowe przy ul. Sierakowskiego i ul. Nad Mieniem posiadają kształty dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia od 0° do 45° z kalenicami na wysokości od 3,0 m do 15,5 m,

b) planowany budynek mieszkalny wielorodzinny – obiekt o płaskim lub jednospadowym dachu, wysokości kalenicy do 14,5 m, kącie nachylenia połaci dachowych do 20°, układzie kalenicy dowolnym do drogi, mieści się w parametrach dachów budynków na obszarze analizowanym.

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

2.Dostęp do drogi publicznej :

a) Działka inwestycyjna nr 380/62 posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Nad Mieniem (działka nr 380/56);

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

c) na terenie działki inwestycyjnej projektować miejsca parkingowe w ilości od 30 do 45 miejsc;

d) projektowane garaże w ilości od 12 do 18 sztuk;

Wynik : zamierzenie inwestycyjne spełnia warunek jw.

3. Zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną – planowane przyłącze energetyczne na warunkach gestora sieci Energa Operator S.A., Oddział w Toruniu, ul. Gen. Bema 128, 87-100 Toruń. Gestor w oświadczeniu z dnia 20.11.2023 r. znak EOP/KW/9/202/11/016788 zapewnił inwestora o dostawie energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej dla obiektu: budynek mieszkalny wielorodzinny w lokalizacji: Lipno ul. Sierakowskiego, dz. nr 380/62;

b) zaopatrzenie w wodę – planowane przyłącze wodociągowe na warunkach gestora sieci Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Lipnie z siedzibą przy ul. Wyszyńskiego 47 w Lipnie. Gestor w oświadczeniu z dnia 22.11.2023 r. zapewnił inwestora o możliwości budowy przyłącza wodociągowego do budynku wielorodzinnego na działce nr 380/62;

c) utylizacja odpadów płynnych – planowane przyłącze kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Lipnie z siedzibą przy ul. Wyszyńskiego 47 w Lipnie. Gestor w oświadczeniu z dnia 22.11.2023 r. znak: L. Dz. PUK/189/W/2023 zapewnił inwestora o możliwości budowy przyłącza kanalizacji sanitarnej do budynku wielorodzinnego na działce nr 380/62;

d) zaopatrzenie w ciepło – planowane przyłącze do ciepłowni miejskiej na warunkach gestora sieci Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Lipnie z siedzibą przy ul. Wyszyńskiego 47 w Lipnie. Gestor w oświadczeniu z dnia 12.12.2023 r. znak: L.Dz.64/EC/2023 zapewnił inwestora o możliwości budowy przyłącza ciepłowniczego do budynku wielorodzinnego na działce nr 380/62;

e) odprowadzenie wód deszczowych jako wody opadowe czyste, dopuszcza się odprowadzić do gruntu na teren działki zamierzenia inwestycyjnego;

f) utylizacja odpadów stałych - na warunkach wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1469 ze zm.).

Wynik : zamierzenie inwestycyjne spełnia warunek jw.

4.Ochrona gruntów rolnych i leśnych:

a) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, działka zamierzenia inwestycyjnego nr 380/62 posiada powierzchnię 0,5019 ha, terenów sklasyfikowanych jako grunty orne RVI;

b) zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 t.j.) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,

c) decyzja została uzgodniona z Dyrektorem RZGW PGW WP Zarząd Zlewni w Toruniu, w zakresie melioracji i urządzeń wodnych postanowienie zgodnie z art. 122a §2 pkt 1 Kpa (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 t.j.) – milczące załatwienie sprawy;

Wynik : zamierzenie inwestycyjne spełnia warunek jw.

5. Warunki wg art. 61 ust. 1 pkt 1-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) zostały spełnione w zakresie:

- uzasadnienia sąsiedztwa, funkcji i parametrów technicznych zagospodarowania terenu – kontynuacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- posiadania dostępu do drogi publicznej gminnej ul. Nad Mieniem (działka nr 380/56);

- warunków przyłączenia mediów infrastruktury technicznej,

- warunków ochrony gruntów rolnych i leśnych,

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

6.W wyniku analizy zgodności z przepisami odrębnymi zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) ustalono:

1) ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 82 t.j.) o wymaganiach uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych – zgoda nie jest wymagana,

2) ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 t.j. - o odległościach budynków od pasa drogowego określonej kategorii drogi), linii zabudowy nieprzekraczalna – wyznacza się w odległości 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej z pasem drogowym drogi publicznej gminnej ul. Nad Mieniem (działka nr 380/56);

3) ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, o udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2023 r. poz. 1094 ze zm.) zgodnie z art. 71 ust. 2, nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia ponieważ inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisem rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.),

4) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.), ponieważ teren inwestycji leży poza obszarami chronionymi zgodnie z art. 6 ust.1,

5) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.), ponieważ działka zamierzenia inwestycyjnego leży poza obszarami podlegającymi ochronie,

6) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1479 ze zm.) w zakresie art. 169 ust. 2 pkt 2 działka inwestycyjna nie jest położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,

7) ustawą z dnia 21 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska – (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 t.j.) w zakresie art. 110a ust. 1, działka zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęta granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

8) zgodnie z art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r., poz. 416 t.j.) inwestycja spełnia warunki pod względem wymagań higienicznych i sanitarnych;

7. Warunek wg art. 61, ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi został spełniony.

Działka spełnia warunek zawarty w art. 61 ust 1 pkt. 1-6 ustawy jak na wstępie niniejszej decyzji, stąd wniosek inwestora mógł być rozpatrywany w trybie art. 50 ust.1 i art. 53 ust. 1

ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

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

Decyzja może zostać wydana, ponieważ spełnione zostały łącznie wszystkie warunki wg art. 61, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), z których wynika, że istnieje możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegające na: **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce nr 380/62, położonej przy ul. Nad Mieniem w obrębie ewidencyjnym nr 11, miasta Lipno.**

Sporządziła (zgodnie z art. 60, ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.): mgr inż. Elżbieta Matusiak

Urbanista
projektant architektury krajobrazu
Matusiak
mgr inż. Elżbieta Matusiak

BURMISTRZ
P. Banasik
Paweł Banasik

ZAJĄCZNIK NR 28

ao decyzji WGR/KG.6/30.20.2022

mgr inż. Elżbieta Matusiak

LEGENDA

— LINIA ROZGRANICZAJĄCA

TEREN INWESTYCJI

	OBOWIĄZUJĄCA
✓	✓
✓	✓
✓	✓

KD - G	DROGA PUBLICZNA GMINA
---------------	----------------------------------

MN Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

II	mieszkaniowa jednorodzinna Istniejąca zabudowa
----	---

MW Istniejąca zabudowa

Napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 1 z obszarem oddziaływania

