

WGK/RG.6730.27.2024

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie przepisów art.1, art. 59 ust. 1, art. 60 ust.1, 4; art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz 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 2024 r. poz. 572 t.j.);

- **po rozpatrzeniu wniosku z dnia 12 kwietnia 2024 r., złożonego przez Pani Jolantę Zakrzewskiej- Kazimierczak** (adres wnioskodawców w aktach sprawy) i uzgodnieniu wg art. 53, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 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 2024 r. poz. 572 t.j.) – milczące załatwienie sprawy;

3) odnośnie pkt 6 ze Starostą Lipnowskim (w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych) postanowienie GZN.6622.3.369.2024.JG, z dnia 04.06.2024 r.;

4) odnośnie pkt 2a – z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lipnie (– pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych) – postanowienie nr NNZ.9022.1.36.2024 z dnia 05.06.2024 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:

budowa ośmiu (8 szt.) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na działce o numerze geodezyjnym nr 1603/5, położonej przy ul. Żeromskiego, w obrębie ewidencyjnym nr 9, miasta Lipna.

1.Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

1.2. Funkcja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu: osiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

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 2024 r., poz. 725 t.j.);

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 osiem (8 szt.) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o planowanej powierzchni zabudowy do 120,0 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. z 2022 r., poz. 1225 t.j.), w szczególności zachowania odległości ścian budynku od granic działek sąsiednich i spełnieniu wymogów wynikających z przepisów, w tym techniczno-budowlanych, a w szczególności warunków technicznych odnoszących się do dróg publicznych, a także obowiązujących przepisów branżowych dotyczących zamierzenia.

2) linia zabudowy – wyznacza się w odległości 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej pasem drogowym drogi publicznej gminnej ul. Żeromskiego (działki nr 1666 i nr 3001);

3) wskaźnik powierzchni zabudowy (czyli- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu) - do 13,0%,

4) szerokość elewacji frontowej – do 12,0 m,

5) geometria dachu (wysokość, kąt nachylenia dachu kształt dachu) – dach dwuspadowy lub wielospadowy, o wysokości w najwyższym punkcie kalenicy do 9,0 m, w układzie prostopadłym lub równoległym do drogi i nachyleniu połaci dachowych do 45⁰, projektowany dla każdego budynku.

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

2.2.1. ustalenia w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi;

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 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 r. poz. 1094 ze zmianami),

4) projekt decyzji został uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lipnie – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – postanowienie nr NNZ.9022.1.36.2024 z dnia 05.06.2024 r.:

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

- podczas prowadzenia prac ziemnych na działce nr 1603/5 - 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 i budynków, działka zamierzenia inwestycyjnego nr 1603/5 posiada łączną powierzchnię 0,9060 ha, terenów sklasyfikowanych jako tereny mieszkaniowe B o powierzchni 0,1045 ha, drogi dr o powierzchni 0,0241 ha, grunty orne RIVa o powierzchni 0,2936 ha, RIVb o powierzchni 0,1869 ha, RV o powierzchni 0,1076 ha, RVI o powierzchni 0,1893 ha;

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 2024 r. poz. 572 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 19.02.2024 r. znak EOP/KW/9/2024/02/016108 zapewnił inwestora o dostawie energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej dla obiektu: 8xbudynek mieszkalny w lokalizacji: Lipno, ul. Żeromskiego gmina Lipno dz. nr 1603/5;

- 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 znak: L. Dz. PUK/186/W/2023 z dnia 08.12.2023 r., zapewnił inwestora o możliwości budowy przyłącza wodociągowego do działki nr 1603/5 obręb 9 przy ul. Żeromskiego;
- 3) utylizacja odpadów płynnych – planowane przyłącze do kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Lipnie z siedzibą przy ul. Wyszyńskiego 47 w Lipnie. Gestor w oświadczeniu znak: L. Dz. PUK/186/W/2023 z dnia 08.12.2023 r., zapewnił inwestora o możliwości budowy przyłącza kanalizacji sanitarnej do działki nr 1603/5 obręb 9 przy ul. Żeromskiego;
- 4) odprowadzenie wód deszczowych jako wody opadowe czyste, dopuszcza się odprowadzić do gruntu na teren działki zamierzenia inwestycyjnego;
- 5) utylizacja odpadów stałych - na warunkach wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1469 ze zm.).

2.3.2. w zakresie komunikacji:

- 1) dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Żeromskiego (działki nr 1666 i nr 3001);
- 2) dostęp do drogi publicznej gminnej zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1643 – art. 55 ust.1 pkt 4 i art. 79 ze zm.).
- 3) każdy z budynków musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez projektowane drogi wewnętrzne o szerokości minimum 6,0 m;

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) projekt opracować na aktualnej mapie zgodnie z przepisami prawa budowlanego (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 t.j.) 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 2024 r., poz. 725 t.j.).

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

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

UZASADNIENIE

Decyzję opracowano na wniosek **Inwestora Pani Jolanty Zakrzewskiej - Kazimierczak** (adres wnioskodawców w aktach sprawy), w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: **budowa ośmiu (8 szt.) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na działce o numerze geodezyjnym nr 1603/5, położonej przy ul. Żeromskiego, w obrębie ewidencyjnym nr 9, miasta Lipna.**

Po rozpoznaniu wniesionego wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, jej przedmiot mieści się w założeniach art. 59 ust. 1 i spełnia warunek zawarty w art. 61, ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), stąd zasadnym było wystąpienie o ustalenie warunków zabudowy.

W trakcie postępowania administracyjnego - zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 29 kwietnia 2024 r. nie zgłoszono żadnych zastrzeżeń do w/w inwestycji .

Zamierzenie inwestycyjne dotyczące budowie ośmiu (8 szt.) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, stanowi nową zabudowę, o której mowa w art. 61, ust. 1 pkt 1 i ust. 6 ustawy jw., dlatego stosownie do art. 53 ust 3 pkt 2, art. 61, ust. 1, pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) wykonano analizę stanu faktycznego i prawnego terenu wskazanego przez inwestora dla ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia na terenach jak we wniosku inwestora.

Wynik analizy stanu faktycznego zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 2 i art. 61 ust. 1 pkt 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.):

1. Działka nr 1603/5 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, posiada istniejące przyłącza mediów infrastruktury technicznej oraz promesy zapewniające możliwość budowy przyłączy mediów infrastruktury technicznej.
2. Działka zamierzenia inwestycyjnego stanowi współwłasność osób prywatnych;
3. Teren inwestycyjny działki nr 1603/5 posiada dostęp do drogi gminnej ul. Żeromskiego (działki nr 1666 i nr 3001);
4. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów i budynków, działka zamierzenia inwestycyjnego nr 1603/5 posiada łączną powierzchnię 0,9060 ha, terenów sklasyfikowanych jako tereny mieszkaniowe B o powierzchni 0,1045 ha, drogi dr o powierzchni 0,0241 ha, grunty orne RIVa o powierzchni 0,2936 ha, RIVb o powierzchni 0,1869 ha, RV o powierzchni 0,1076 ha, RVI o powierzchni 0,1893 ha;
5. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna, który utracił moc prawną w oparciu o art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy jw. 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.
6. W oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna, 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 4 i 5 , ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

1. Zgodnie art. 71 ust. 2, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2023 r. poz. 1094 ze zm.), nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, ponieważ inwestycja polegająca na ośmiu (8 szt.) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 53 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).
2. Zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 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.

4. Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 t.j.) - o odległościach obiektów od pasa drogowego określonej kategorii drogi) linii zabudowy nieprzekraczalna – wyznacza się w odległości 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej pasem drogowym drogi publicznej gminnej ul. Żeromskiego (działka nr 1666 i nr 3001).

5. Zgodnie z art. 7 ustawy 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) 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;

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 1603/5 położonej przy ul. Żeromskiego, obręb ewidencyjny nr 9, miasta Lipna.

Decyzja może zostać wydana, ponieważ zostało spełnionych łącznie sześć warunków wg art. 61 ust.1 oraz art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) tj.:

1) uzasadnienie sąsiedztwa, funkcji i parametrów technicznych zagospodarowania terenu,
2) posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Żeromskiego (działki nr 1666 i nr 3001),

3) posiada media infrastruktury technicznej,

4) spełnia warunki ochrony gruntów rolnych i leśnych,

5) jest zgodna z przepisami odrębnymi,

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

co zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1688.) wykazano w analizie oceny funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym 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 2023 r. poz. 977 ze zm.):

Udzielona decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (art. 55);

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2);

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);

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 2024 r. poz. 572 t.j.), informuje się, że:

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

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. 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 zawarta w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zaświadczenia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

załączniki :

- Zał. Nr 1-mapa geodezyjna w skali 1:500
- 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. Jolanta Zakrzewska - Kazimierczak
2. Strony w postępowaniu – zgodnie z art. 49a Kpa (Dz. U. 2021 r. poz. 735 ze zm.) – zamieszczono na stronie : https://umlipno.bigov.net/w_zakladce_gospodarka_gruntami_zagospodarowanie_przestrzenne;
3. Gmina Miasta Lipna, pl. Dekerta 8, 87-600 Lipno
4. WGK/RG U. M. w Lipnie – a/ a

Do wiadomości:

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

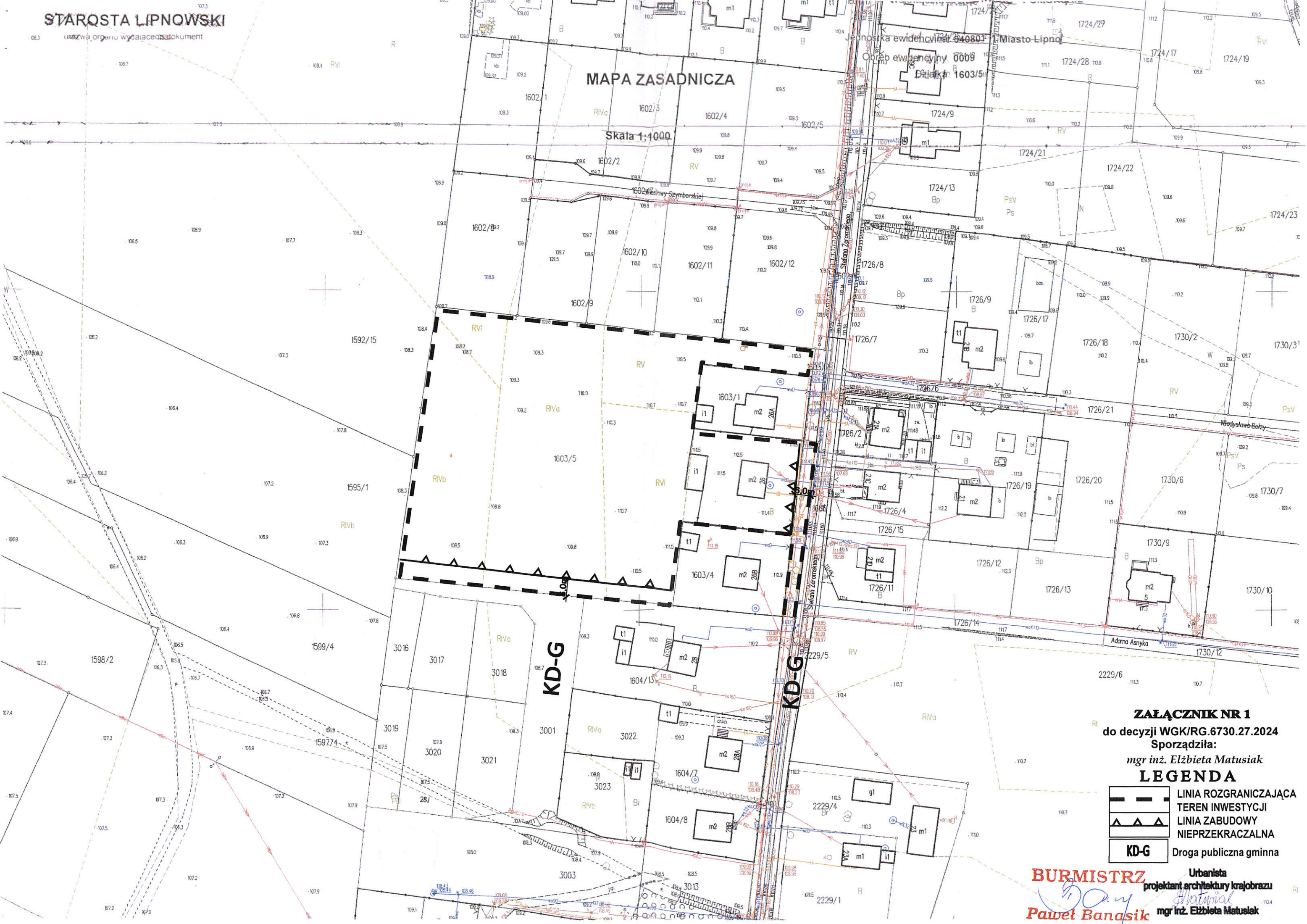
MAPA ZASADNICZA

Skala 1:1000

Jednostka ewidencyjna 640801 Miasto Lipno

Obwód ewidencyjny 0009




Działka 1603/5



ZALĄCZNIK NR 1
 do decyzji WGK/RG.6730.27.2024
 Sporządziła:

mgr inż. Elżbieta Matusiak

LEGENDA

-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
-  LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKROCZALNA
-  KD-G Droga publiczna gminna

BURMISTRZ Urbanista
 projektant architektury krajobrazu
Paweł Banasik mgr inż. Elżbieta Matusiak

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

Stosownie do art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 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 **budowa ośmiu (8 szt.) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na działce o numerze geodezyjnym nr 1603/5, położonej przy ul. Żeromskiego, w obrębie ewidencyjnym nr 9, miasta Lipna.**

Podstawą dla przeprowadzenia analizy były następujące materiały:

- wypis z ewidencji gruntów działki inwestora;
 - wniosek inwestora wraz z mapą zasadniczą w skali 1:1000,
 - wyrys i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna, który utracił moc prawną w oparciu o art. 67 ustawy, o której mowa a art. 88 ust.1 ustawy jw.,
- Obszar analizy oznaczono na mapie w skali 1:1000 został on określony zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.). Szerokość frontu terenu działki, mierzona od strony drogi publicznej ul. Żeromskiego (działka nr 3001), z której odbywa się zjazd na działkę, wynosi 60,0 m (trzykrotna szerokość 180,0 m), do obszaru przeprowadzenia analizy, przyjęto promień analizy w odległości 180,0m, 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 nr 1603/5 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, posiada istniejące przyłącza mediów infrastruktury technicznej oraz promesy zapewniające możliwość budowy przyłączy mediów infrastruktury technicznej.
- b) działka zamierzenia inwestycyjnego stanowi współwłasność osób prywatnych;
- c) teren inwestycyjny działki nr 1603/5 posiada dostęp do drogi gminnej ul. Żeromskiego (działki nr 1666 i nr 3001);
- d) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów i budynków, działka zamierzenia inwestycyjnego nr 1603/5 posiada łączną powierzchnię 0,9060 ha, terenów sklasyfikowanych jako tereny mieszkaniowe B o powierzchni 0,1045 ha, drogi dr o powierzchni 0,0241 ha, grunty orne RIVa o powierzchni 0,2936 ha, RIVb o powierzchni 0,1869 ha, RV o powierzchni 0,1076 ha, RVI o powierzchni 0,1893 ha;
- e) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna, który utracił moc prawną w oparciu o art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy jw. 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 Lipna, 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) sąsiednie działki nr 1603/1, nr 1603/4, są zabudowane budynkami mieszkalnym jednorodzinny i pozostałymi budynkami niemieszkalnymi;
- b) pozostałe działki zabudowa się budynkami mieszkalnymi jednorodzinny oraz użytkowane rolniczo;
- c) działka zamierzenia inwestycyjnego zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i pozostałym budynkiem niemieszkalnym;
- d) zamierzenie inwestycyjne na działce nr 1603/5, polegające na budowie ośmiu (8 szt.) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, stanowi kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

2) Ustalenie linii zabudowy:

- a) dla działki zamierzenia inwestycyjnego nr 1603/5, linia zabudowy nieprzekraczalna wyznacza się w odległości 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej pasem drogowym drogi publicznej gminnej ul. Żeromskiego (działka nr 1666 i nr 3001);

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	1603/5	0,9060	159,0	1,8	11,0
2	1603/1	0,0244	64,0	26,2	6,0
3	1603/4	0,0910	135,0	14,8	9,0
4	1604/13	0,0750	153,0	20,4	13,5
5	1604/7	0,0895	136,0	15,2	9,5 5,5
6	1604/8	0,0632	105,0	16,6	8,8
7	3023	0,0692	23,0	3,3	3,0 2,0
8	3008	0,0751	133,0	17,7	13,4
9	3005	0,0722	185,0	25,6	16,5
10	3011	0,0994	92,0	9,3	11,0
11	3012	0,0964	70,0	7,3	7,8
12	1604/3	0,0701	106,0	15,2	9,9
13	1604/4	0,0707	140,0	19,8	12,3
14	2229/1	0,0971	100,0	10,3	7,0
15	2229/4	0,1540	201,0	13,1	14,6 6,7
16	1726/11	0,0611	89,0	14,6	10,0
17	1730/9	0,1004	123,0	12,3	14,0
18	1726/19	0,1438	164,0	11,4	12,0
19	1726/4	0,0612	101,0	16,5	10,5
20	1726/2	0,0598	139,0	23,2	12,5
21	1726/9	0,0965	154,0	16,0	11,0
22	1724/9	0,0700	157,0	22,4	14,5
23	1724/8	0,0699	137,0	19,6	14,5
24	1724/5	0,0498	125,0	25,1	10,0
25	1724/12	0,1102	169,0	15,3	14,0
26	1724/14	0,0720	100,0	13,9	11,0
27	1724/3	0,0785	204,0	25,9	11,0
28	1711/21	0,0918	162,0	17,6	12,0
29	1601/29	0,1080	161,0	14,9	18,0
30	1601/6	0,0934	136,0	14,6	14,3
31	1601/10	0,0967	161,0	16,6	10,0
32	1601/16	0,0990	172,0	17,4	17,5
33	1601/15	0,0750	163,0	21,7	11,8

34	1601/14	0,0750	120,0	16,0	12,5
35	1601/13	0,0750	153,0	20,4	14,0
36	1601/12	0,0890	194,0	21,8	14,0
37	1578/35	0,0925	173,0	18,7	21,0
38	3127	0,1581	157,0	9,9	16,0
39	1578/32	0,0753	66,0	8,8	7,3
40	1578/38	0,0744	244,0	32,8	20,8
			Średni wskaźnik:	16,6%≈17,0%	11,7m≈12,0m

b) średni wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi ok. 23,0%,

c) w analizowanym obszarze znajdują się działki, których wskaźnik powierzchni zabudowy mieści się w przedziale od 1,8% (najniższa wartość) do 26,2% (najwyższa wartość);

d) dla działki zamierzenia inwestycyjnego nr 1605/3, obecny wskaźnik zabudowy wynosi 1,8%., natomiast planowana inwestycja polegająca na ośmiu (8 szt.) budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 120,0 m², każdy, wpłynie na wzrost wskaźnika zabudowy do 12,5%≈13,0%, co oznacza, że byłby mniejszy od średniego wskaźnika powierzchni zabudowy na obszarze analizy, jednak dopuszczalny z uwagi, iż w analizowanym obszarze znajdują się działki, których wskaźnik powierzchni zabudowy mieści się w przedziale od 1,8% (najniższa wartość) do 26,2% (najwyższa wartość). W związku z powyższym wskaźnik na poziomie do 13,0% nie wpłynie negatywnie na zastany ład przestrzenny;

Wynik: przyjęty wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 13,0% spełnia warunek w/w zakresie (w oparciu o § 5 ust. 2).

5) Ustalenie szerokości elewacji frontowej:

a) średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 12,0 m,

b) przy uwzględnieniu 20% wskaźnika tolerancji przedział szerokości elewacji frontowej w analizowanym obszarze wyniesie od 9,8 m do 14,2 m;

c) inwestor wskazał szerokość elewacji frontowej dla każdego z planowanych ośmiu (8 szt.) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, będzie wynosić do 12,0 m, co oznacza, że będzie to wartość zgodna ze średnią szerokością elewacji frontowej w obszarze analizy, przy uwzględnieniu 20% wskaźnika tolerancji;

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

5) Ustalenie geometrii dachu:

a) budynki mieszkalne przy drodze gminnej ul. Żeromskiego (działki nr 1666 i nr 3001) posiadają kształty dachów: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia od 5⁰ do 45⁰ z kalenicami na wysokości od 3,0 m do 9,0 m,

b) planowane ośmiu (8 szt.) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – obiekt o dwuspadowym lub wielospadowym dachu, wysokości do 9,5 m, kącie nachylenia połaci dachowych do 45⁰, układzie kalenicy prostopadłym lub równoległym do drogi, mieszczą się w parametrach dachów budynków na obszarze analizowanym.

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

2. Dostęp do drogi publicznej :

a) dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Żeromskiego (działki nr 1666 i nr 3001);

b) dostęp do drogi publicznej gminnej zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1643 – art. 55 ust.1 pkt 4 i art. 79 ze zm.);

c) każdy z budynków musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez projektowane drogi wewnętrzne o szerokości minimum 6,0 m;

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 19.02.2024 r. znak EOP/KW/9/2024/02/016108 zapewnił inwestora o dostawie energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej dla obiektu: 8xbudynek mieszkalny w lokalizacji: Lipno, ul. Żeromskiego gmina Lipno dz. nr 1603/5;

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 znak: L. Dz. PUK/186/W/2023 z dnia 08.12.2023 r., zapewnił inwestora o możliwości budowy przyłącza wodociągowego do działki nr 1603/5 obręb 9 przy ul. Żeromskiego; c) utylizacja odpadów płynnych – planowane przyłącze do kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Lipnie z siedzibą przy ul. Wyszyńskiego 47 w Lipnie. Gestor w oświadczeniu znak: L. Dz. PUK/186/W/2023 z dnia 08.12.2023 r., zapewnił inwestora o możliwości budowy przyłącza kanalizacji sanitarnej do działki nr 1603/5 obręb 9 przy ul. Żeromskiego;

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

e) utylizacja odpadów stałych - na warunkach wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. z 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 i budynków, działka zamierzenia inwestycyjnego nr 1603/5 posiada łączną powierzchnię 0,9060 ha, terenów sklasyfikowanych jako tereny mieszkaniowe B o powierzchni 0,1045 ha, drogi dr o powierzchni 0,0241 ha, grunty orne RIVa o powierzchni 0,2936 ha, RIVb o powierzchni 0,1869 ha, RV o powierzchni 0,1076 ha, RVI o powierzchni 0,1893 ha;

b) tereny działki zamierzenia inwestycyjnego nie podlega przepisom ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 t.j.);

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 2024 r. poz. 572 t.j.) – milcząco 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. Żeromskiego (działki nr 1666 i nr 3001);
- warunków przyłączenia mediów infrastruktury technicznej,
- warunków ochrony gruntów rolnych i leśnych,

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

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

1) ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 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 pasem drogowym drogi publicznej gminnej ul. Żeromskiego (działka nr 1666 i nr 3001);

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: **budowa ośmiu (8 szt.) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na działce o numerze geodezyjnym nr 1603/5, położonej przy ul. Żeromskiego, w obrębie ewidencyjnym nr 9, miasta Lipna.**

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

Urbanista
projektant architektury krajobrazu
Elżbieta Matusiak
mgr inż. Elżbieta Matusiak

BURMISTRZ
Paweł Banasik
Paweł Banasik

MAPA ZASADNICZA

Skala 1:1000

Jednostka ewidencyjna 640801 Miasto Lipno

Obszar ewidencyjny 0009

MN 1603/5

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

MN

ANALIZA ZAŁĄCZNIK NR 2a

do decyzji WGK/RG.6730.27.2024

Sporządziła:

mgr inż. Elżbieta Matusiak

LEGENDA

-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA
-  TEREN INWESTYCJI
-  OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ
-  LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA
-  LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
-  ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
-  DROGA PUBLICZNA GMINNA
-  Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Urbanista projektant architektury krajobrazu mgr inż. Elżbieta Matusiak

BURMISTRZ

Paweł Baniś

