BURMISTRZ MIASTA LIPNA
woj. kujawsko – pomorskie

Lipno, dnia 22 czerwca 2021 r.

WGK/RG.6730.37.2021

D E C Y Z J A
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 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 i 107 § 1-3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 t.j.);
- **po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23 kwietnia 2021 r., złożonego przez inwestora Pana Roberta Korajda** (adres wnioskodawcy 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 2021 r. poz. 741 ze zm.) z właściwymi organami administracji publicznej jak :

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

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 jednorodzinnego, na działce o numerze geodezyjnym nr 2061/4, położonej przy ul. Dolnej, w obrębie ewidencyjnym nr 3, miasta Lipna.

1.Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa.
1.2. Funkcja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
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 2020 r., poz. 1333 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 2021 r. poz. 741 t.j.);
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) kształtowanie zabudowy - projektować budynek mieszkalny jednorodzinny, o planowanej powierzchni zabudowy do 170,0 m^2, 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 2019 r., poz. 1065 t.j.), w szczególności

zachowania odległości ścian budynku od granic działek sąsiednich i spełnieniu wymogów wynikających z przepisów, w tym techniczno-budowlanych, a w szczególności warunków technicznych odnoszących się do dróg publicznych, a także obowiązujących przepisów branżowych dotyczących zamierzenia.

2) linia zabudowy – wyznacza się w odległości 6,0 m, licząc od zewnętrznej krawędzi drogi publicznej gminnej ul. Dolnej oraz od ul. Podgórnej,
3) wskaźnik powierzchni zabudowy (czyli- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu) - do 11,5%,
Udział powierzchni biologicznie czynnej – należy zachować co najmniej 25% terenu wolnego od zabudowy tj tereny zielone, zadrzewienia, uprawy, sady, ogrody itp.,
4) szerokość elewacji frontowej – do 9,0 m,
5) wysokość elewacji frontowej do gzymsu/okapu mierzona od poziomu terenu – do 3,0 m i do 6,0 m,
6) geometria dachu (wysokość, kąt nachyleni dachu kształt dachu) – dach dwuspadowy, o wysokości w najwyższym punkcie kalenicy do 11,0 m, układzie prostopadłym lub równoległym do drogi i nachyleniu połaci dachowych do 40^0.

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 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 t.j.),
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. 2021 r. poz. 247 ze zmianami).

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

- podczas prowadzenia prac ziemnych na działce nr 2061/4 - 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 2021 r. poz. 710 t.j.).

2.2.3. Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych:

1) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Lipnie, działka zamierzenia inwestycyjnego nr 2061/4 posiada powierzchnię 0,1508 ha, użytków oznaczonych jako tereny mieszkaniowe B;
2) zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zmianami) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ grunty działki zamierzenia inwestycyjnego nie podlegają ochronie.

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, numer P/21/027416 z dnia 09.04.2021 r..
2) zaopatrzenie w wodę – planowane przyłącze wodociągowe na warunkach gestora sieci Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Lipnie z siedzibą przy ul. Wyszyńskiego 47 w Lipnie, znak L.Dz. PUK/74/W/2021 z dnia 26.03.2021 r..
3) utylizacja odpadów płynnych – planowane przyłącze sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Lipnie z siedzibą przy ul. Wyszyńskiego 47 w Lipnie, znak L.Dz. PUK/74/W/2021 z dnia 26.03.2021 r..
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 2021 r. poz. 888 t.j.);

2.3.2. w zakresie komunikacji:

1) dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Dolnej i ul. Podgórnej;

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.).

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 cieplnej 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 2020 r. poz. 1740 ze zmianami),
4) właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać 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 2020 r. poz. 1740 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 do celów projektowych mapie geodezyjnej zgodnie z przepisami prawa budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 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 2020 r., poz. 1333 ze zmianami).

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

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

UZASADNIENIE

Decyzję opracowano na wniosek Inwestora **Pana Roberta Korajda** (adres wnioskodawcy znajduje się w aktach) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na działce o numerze geodezyjnym nr 2061/4, położonej przy ul. Dolnej, w obrębie ewidencyjnym nr 4, 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 2021 r. poz. 735 ze zm.), stąd zasadnym było wystąpienie o ustalenie warunków zabudowy.
W trakcie postępowania administracyjnego - zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 5 maja 2021 r. nie zgłoszono żadnych zastrzeżeń do w/w inwestycji .
Zamierzenie inwestycyjne dotyczące budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, 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 2021 r. poz. 741 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 2021 r. poz. 741 ze zm.):

1. Działka nr 2061/4 jest niezabudowana, posiada promesy oraz przyłącza mediów infrastruktury technicznej.
2. Działka zamierzenia inwestycyjnego stanowi własność **małżeństwa Państwa Katarzyny i Roberta Korajda;**
3. Działka nr 2061/4 posiada dostęp do drogi gminnej ul. Dolnej i ul. Podgórnej.
4. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego nr 2061/4 posiada powierzchnię 0,1508 ha, użytków oznaczonych jako tereny mieszkaniowe B;
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. działki objęte założeniem inwestycyjnym przeznaczone były pod funkcję „B42 – teren zabudowy jednorodzinnej", która nie należy do inwestycji dla realizacji zadań rządowych i samorządowych o znaczeniu ponad lokalnym w rozumieniu art. 39, ust 3, pkt 3 i art. 48 ustawy jw.
6. W oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna, działki będące przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie były objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wynik analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i art. 61. ust. 1. pkt 4 i 5 , ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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. 2021 r. poz. 247 ze zm.), nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, ponieważ inwestycja polegająca budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, 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 t.j.).
2. Zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zmianami) 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 2021 r. poz. 710 t.j.), 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 2020 r. poz. 470 ze zmianami - art. 43 ust. 2) - o odległościach obiektów od pasa drogowego określonej kategorii drogi) linii zabudowy nieprzekraczalna – wyznacza się w odległości 6,0 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej publicznej ul. Dolnej oraz od ul. Podgórnej.
5. Zgodnie z art. 7 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zmianami) nie jest wymagane uzyskanie zgód na zmianę sposobu przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ponieważ grunty działki zamierzenia inwestycyjnego nie podlegają ochronie wynikającej z przepisów ustawy jw.

6) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624 t.j.) 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 2020 r. poz. 1219 ze zm.) w zakresie art. 110a ust. 1, działka zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęta granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

Decyzja uzyskała wymagane uzgodnienia z organami mogącymi mieć wpływ na lokalizację inwestycji, wynikające z odrębnych przepisów szczególnych.
Z wyników analizy formalno-prawnej wynika, że istnieje możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na terenie działki nr 2061/4 położonej przy ul. Dolnej, obręb ewidencyjny nr 4, miasta Lipna.
Decyzja może zostać wydana, ponieważ zostało spełnionych łącznie pięć warunków wg art. 61 ust.1 oraz art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) tj.:
1) uzasadnienie sąsiedztwa, funkcji i parametrów technicznych zagospodarowania terenu,
2) posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Dolnej i ul. Podgórnej,
3) posiada media infrastruktury technicznej,
4) spełnia warunki ochrony gruntów rolnych i leśnych,
5) jest zgodna z przepisami odrębnymi,
co zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1688.) wykazano w analizie oceny funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym przewiduję się realizację inwestycji - stanowiącej załącznik Nr 2 i 2a do niniejszej decyzji.
Zgodnie z przepisem art. 60, ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy został przygotowany przez osobę posiadającą uprawnienia zawodowe.
Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 2021 r. poz. 735 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 zagospodarowania 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 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 2021 r. poz. 741 ze zm.): mgr inż. Elżbieta Matusiak

Urbanista
projektant architektury krajobrazu
EMatusiak
mgr inż. Elżbieta Matusiak

BURMISTRZ MIASTA LIPNA

BURMISTRZ
Paweł Banasik

Otrzymują:
1. Robert Korajda
2. Tablica ogłoszeń-zgodnie z art. 49a KPA (Dz. U. z 2021 r., poz.735 t.j.)
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

województwo kujawsko-pomorskie
Powiat lipnowski
Miasto: Lipno - 040801_1
Obręb: Nr 4
Działka nr: 2061/4

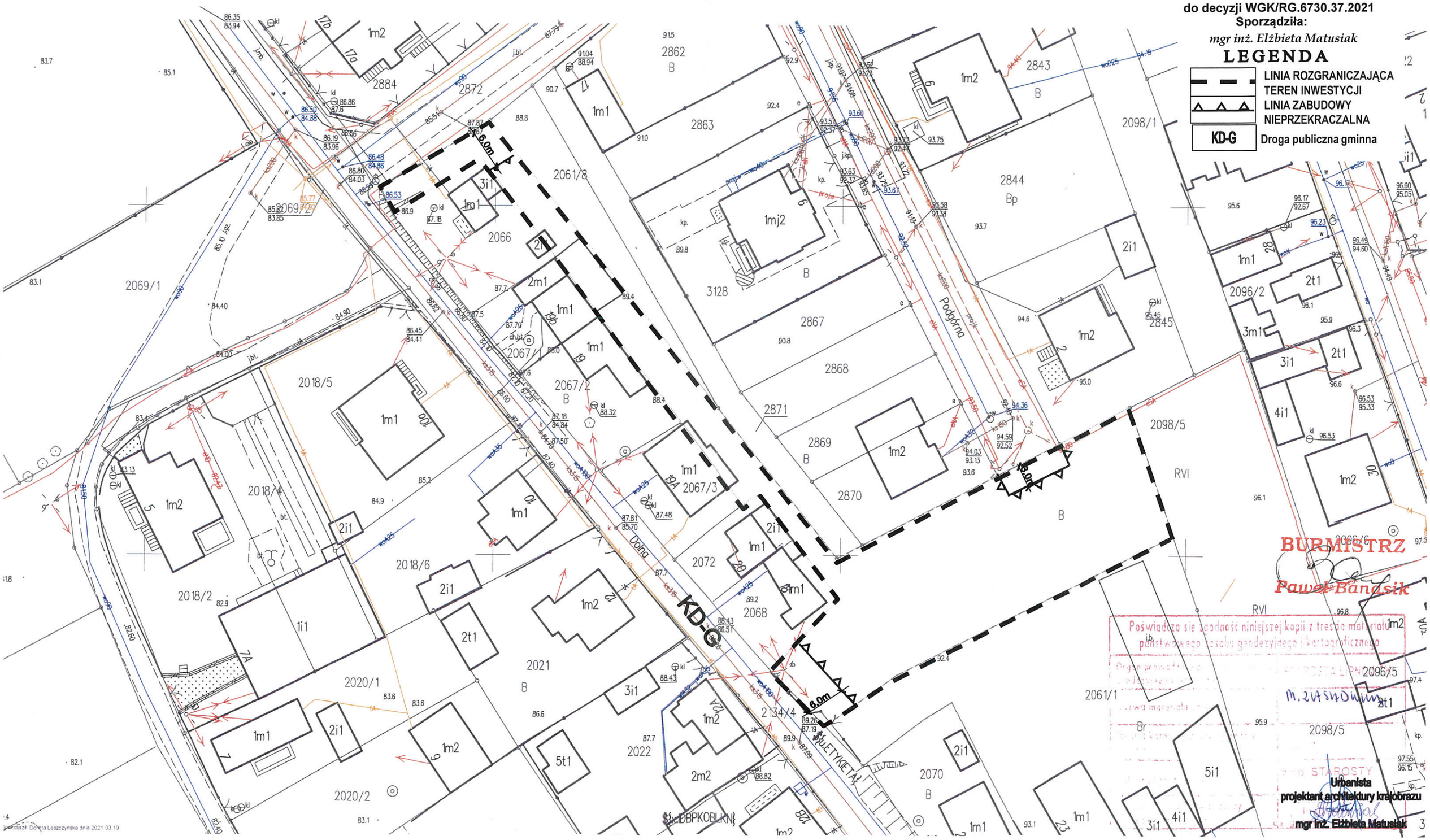
KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Skala 1:500

ZAŁĄCZNIK NR 1
do decyzji WGK/RG.6730.37.2021
Sporządziła:
mgr inż. Elżbieta Matusiak

LEGENDA

- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
- KD-G — Droga publiczna gminna



BURMISTRZ
Paweł Bandsik

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Urbanista
projektant architektury krajobrazu
mgr inż. Elżbieta Matusiak

sporządził: Dorota Leszczyńska dnia 2021.03.19

Załącznik nr 2
Do decyzji **WGK/RG.6730.37.2021**

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 2021 r. poz. 741 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 jednorodzinnego, na działce o numerze geodezyjnym nr 2061/4, położonej przy ul. Dolnej, w obrębie ewidencyjnym nr 3, miasta Lipna.**

Podstawą dla przeprowadzenia analizy były następujące materiały:
- wypis z ewidencji gruntów działki inwestora;
- wniosek inwestora wraz z mapą sytuacyjno – wysokościową w skali 1:500,
- 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 1:500, został on określony zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Tj. o trzykrotnej szerokości frontu działki.
Część graficzną analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 rozporządzenia cytowanego powyżej, sporządzona jest z uwzględnieniem nazewnictwa i oznaczeń graficznych stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy: MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Zgodnie art. 53, ust. 3, pkt 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 2061/4 jest niezabudowana, posiada promesy oraz przyłącza mediów infrastruktury technicznej.
b) działka zamierzenia inwestycyjnego stanowi własność **małżeństwa Państwa Katarzyny i Roberta Korajda;**
c) działka nr 2061/4 posiada dostęp do drogi gminnej ul. Dolnej i ul. Podgórnej.
d) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego nr 2061/4 posiada powierzchnię 0,1508 ha, użytków oznaczonych jako tereny mieszkaniowe B;
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. działki objęte założeniem inwestycyjnym przeznaczone były pod funkcję „B42 – teren zabudowy jednorodzinnej", która nie należy do inwestycji dla realizacji zadań rządowych i samorządowych o znaczeniu ponad lokalnym w rozumieniu art. 39, ust 3, pkt 3 i art. 48 ustawy jw.
f) w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna, działki będące przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie były objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 2021 r. poz. 741 ze zm.):

1) Ustalenie ciągłości funkcji:
a) sąsiednie działki nr 2070, nr 2061/1, nr 2022, nr 2023/1, zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i gospodarczymi,

d) zamierzenie inwestycyjne na działce nr 2061/4, polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, 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) sąsiednie działki nr 2072, nr 2068, nr 2070, posiadają linię zabudowy w odległości, kolejno: 6,0 m, 6,5m i 4,0 m, licząc od linii rozgraniczającej z drogą publiczną gminną ul. Dolną;

b) średnia wartość linii zabudowy wynosi 5,5 m;

c) dla działki zamierzenia inwestycyjnego nr 2061/4 linię zabudowy nieprzekraczalną wyznacza się w odległości 6,0 m, licząc od linii rozgraniczającej z drogami publicznymi gminnymi ul. Dolną i ul. Podgórną, która jest zgodna art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz.470 ze zm.);

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 powierzchne zabudowy kolejno:

l/p	Nr działki	Powierzchnia działki [ha]	Powierzchnia zabudowy (m^2)	Wskaźnik powierzchni zabudowy	Szerokość elewacji frontowej budynku
1	2070	0,0308	91,0	29,5	10,0
2	2061/1	0,1582	424,0	26,8	13,0
3	2022	0,0629	182,0	28,9	13,8
4	2021	0,0576	126,0	21,9	8,7
5	2020/1	0,0510	96,0	18,8	5,0
6	2020/2	0,0513	77,0	15,0	10,5
7	2018/6	0,0550	112,0	20,4	9,0
8	2018/5	0,0734	140,0	19,1	12,3
9	2018/2+2018/4	0,1265	403,0	31,6	18,0
10	2068	0,0153	46,0	30,1	10,0
11	2072	0,0120	57,0	47,5	6,0
12	2067/3	0,0205	95,00	46,3	11,4
13	2067/2	0,0256	60,00	23,4	6,2
14	2067/1	0,0155	71,00	45,8	10,5
15	2066	0,0262	47,00	17,9	6,6
16	2884	0,0378	102,00	27,0	6,2
17	2862	0,0286	162,00	56,6	7,0
18	3128	0,0680	133,0	19,6	24,0
19	2869+2870	0,0466	102,00	21,9	12,0
20	2845	0,0596	140,00	23,5	10,0
21	2843	0,0508	175,00	34,5	12,7
22	2095/1	0,0477	121,00	25,4	10,7
23	2096/2	0,0300	120,00	40,0	4,0
24	2096/6	0,0616	206,0	33,4	11,0
25	2096/5	0,0394	121,0	30,7	10,0
		Średni wskaźnik		29,4%≈29,0%	10,3m≈10,0m

b) średni wskaźnik zabudowy na analizowanym obszarze wynosi 29,0%,

c) w analizowanym obszarze znajdują się działki, których wskaźnik powierzchni zabudowy mieści się w przedziale od 17,9% (najniższa wartość) do 56,6% (najwyższa wartość);

d) działka nr 2061/4 posiada powierzchnię 0,1508 ha, natomiast planowany budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni zabudowy do 170,0 m^2, wpłynie na wzrost wskaźnika zabudowy, który będzie wynosił 11,3%≈11,5%, który jest niższy od średniego wskaźnika zabudowy, jednak dopuszczalny i nie wpłynie negatywnie na zastany ład przestrzenny;

Wynik: przyjmuje się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 11,5% (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 szerokość elewacji frontowej rozbudowywanego budynku mieszkalnego do 9,0 m, która jest zbliżona do średniej szerokości elewacji frontowej przy uwzględnieniu 20% wskaźnika tolerancji;

Wynik: planowana szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 9,0 m, spełnia warunek w zakresie jw. (w oparciu o § 6 ust. 2).

5) Ustalenie wysokości górnej krawędzi gzymsu elewacji frontowej:

a) sąsiednie działki nr 2870-2889, nr 2845, nr 2061/1 i nr 2070 posiadają wysokość do górnej krawędzi gzymsu 4,0 m i 4,5 m, 5,5 m, 3,0m, 3,5 m, licząc od poziomu terenu;

b) średnia wysokość do górnej krawędzi gzymsu wynosi 3,5 m, licząc od poziomu terenu,

c) dla planowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, ustalono wysokość do górnej krawędzi gzymsu/okapu zgodnie z wnioskiem inwestora do 3,0 m, która jest zbliżona do średniej wartości górnej krawędzi gzymsu i do 6,0 m, która jest wyższa od średniej wysokości do górnej krawędzi gzymsu, co wynika z ukształtowania działki inwestycyjnej (duży spadek terenu) i nie wpłynie negatywnie na zastany ład przestrzenny.

Wynik: zamierzenie wysokości planowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 3,0 m i do 6,0 m, spełnia warunek jw. (w oparciu o § 7 ust. 2 i 4).

6) Ustalenie geometrii dachu:

a) budynki mieszkalne przy drodze ul. Dolnej i ul. Podgórnej, posiadają kształty dachów: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia od 0^0 do 45^0 z kalenicami na wysokości od 3,0m do 10,0 m,

b) planowany budynek mieszkalny jednorodzinny – obiekt o dwuspadowym dachu, o wysokości kalenicy do 11,0 m, kącie nachylenia połaci dachowych do 35^0, układzie kalenicy równoległej lub prostopadłej do drogi, wysokość planowanego budynku do 11,0 m jest wyższa niż w analizowanym obszarze, jednak dopuszczalna z uwagi na ukształtowanie terenu działki inwestycyjnej, w związku z tym 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) dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Dolnej i ul. Podgórnej;

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.).

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, numer P/21/027416 z dnia 09.04.2021 r..

b) zaopatrzenie w wodę – planowane przyłącze wodociągowe na warunkach gestora sieci Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Lipnie z siedzibą przy ul. Wyszyńskiego 47 w Lipnie, znak L.Dz. PUK/74/W/2021 z dnia 26.03.2021 r..

c) utylizacja odpadów płynnych – planowane przyłącze sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Lipnie z siedzibą przy ul. Wyszyńskiego 47 w Lipnie, znak L.Dz. PUK/74/W/2021 z dnia 26.03.2021 r..

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 2021 r. poz. 888 t.j.);

Wynik : zamierzenie inwestycyjne spełnia warunek jw.

4.Ochrona gruntów rolnych i leśnych:

a) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Lipnie, działka zamierzenia inwestycyjnego nr 2061/4 posiada powierzchnię 0,1508 ha, użytków oznaczonych jako tereny mieszkaniowe B;

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

Wynik : zamierzenie inwestycyjne spełnia warunek jw.

5.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 2021 r. poz. 741 ze zm.) ustalono:

1) ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zmianami) 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 2020 r. poz. 470 z późn. zmianami - art. 43 ust.1 - o odległościach budynków od pasa drogowego określonej kategorii drogi), linii zabudowy nieprzekraczalna – pozostaje bez zmian;

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. 2020 r. poz. 247 ze zmianami) zgodnie z art. 71 ust. 2, nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia ponieważ inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisem rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 t.j.),

4) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zmianami), 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 2021 r. poz. 710 t.j.), ponieważ działka zamierzenia inwestycyjnego leży poza obszarami podlegającymi ochronie,

6) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624 t.j.) w zakresie art. 169 ust. 2 pkt 2 działki inwestycyjne nie są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,

7) ustawą z dnia 21 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska – (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.) w zakresie art. 110a ust. 1, działki zamierzenia inwestycyjnego nie są objęte granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

6. Warunek wg art. 61, ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi został spełniony.

Działka spełnia pięć warunków zawartych w art. 61, ust 1 pkt. 1-5 ustawy jak na wstępie niniejszej decyzji, stąd wniosek inwestora mógł być rozpatrywany w trybie art. 50 ust.1 i art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Zgodnie art. 53, ust. 3, pkt 1 i 2 oraz art. 61, ust.1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) po przeanalizowaniu wyników analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji ustalono, że istnieje możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na działce o numerze geodezyjnym nr 2061/4, położonej przy ul. Dolnej, w obrębie ewidencyjnym nr 3, 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 2021 r. poz. 741 ze zm.) : mgr inż. Elżbieta Matusiak

Urbanista
projektant architektury krajobrazu
mgr inż. Elżbieta Matusiak

BURMISTRZ
Paweł Banasik

A N A L I Z A

ZAŁĄCZNIK NR 2a

do decyzji WGK/RG.6730.37.2021

Sporządziła:

mgr inż. Elżbieta Matusiak

LEGENDA

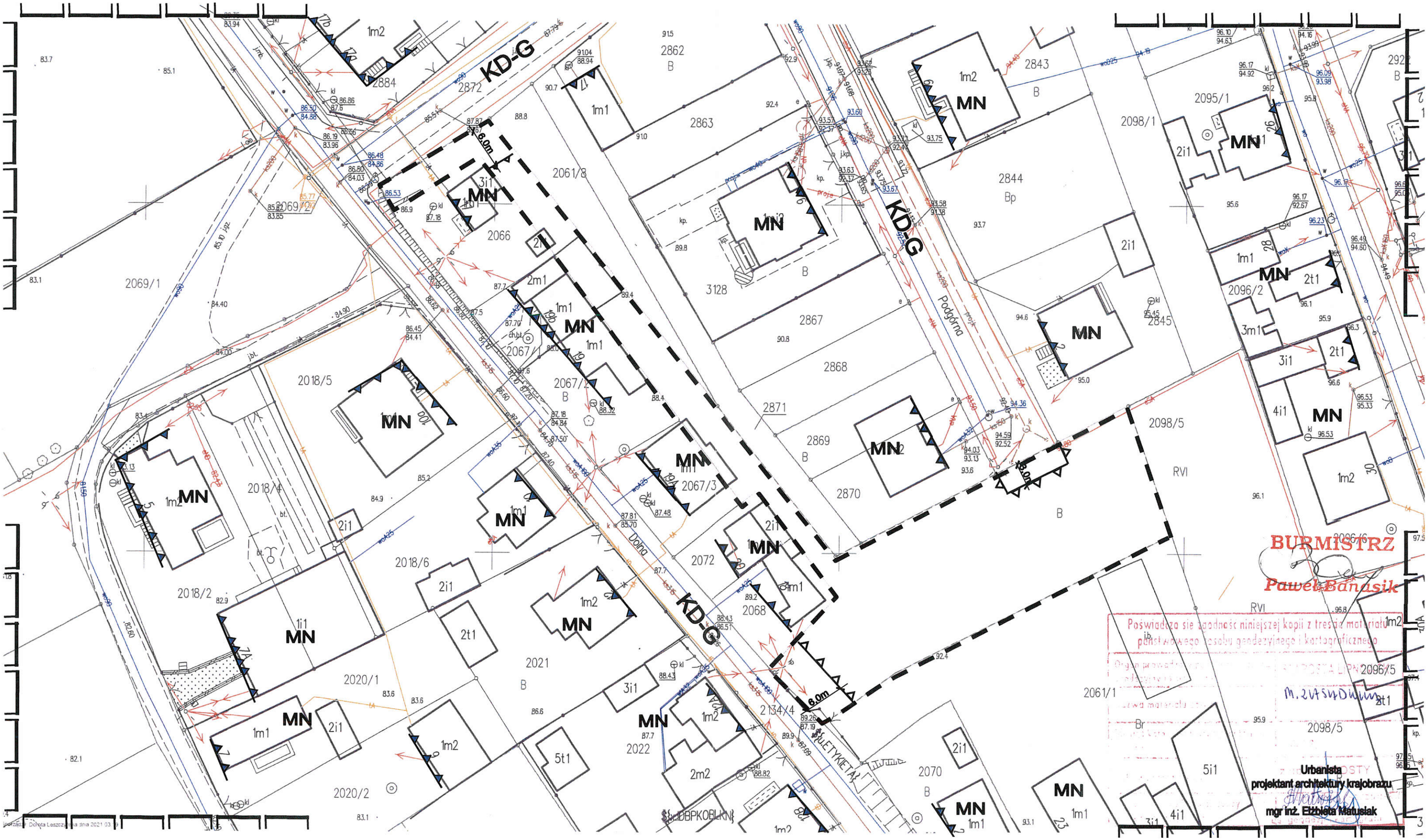
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
	OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ
	LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA
	LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
	ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
KD - G	DROGA PUBLICZNA GMINNA
MN	Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

STAROSTA LIPNOWSKI

województwo kujawsko-pomorskie
Powiat lipnowski
Miasto: Lipno - 040801_1
Obręb: Nr 4
Działka nr: 2061/4

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Skala 1:500



BURMISTRZ
Paweł Banasik

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Urbanista
projektant architektury krajobrazu
mgr inż. Elżbieta Matusiak