

Lipno, dnia 8 sierpnia 2018 r.

WGK/RG.6730.40.2018

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 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz art. 104 i 107 § 1-3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zmianami);

- **po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13 czerwca 2018 r., złożonego przez państwa Inę i Michała Cyranowicz** (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 2017 r. poz. 1073 z późn. zmianami) z właściwymi organami administracji publicznej jak :

- 1) odnośnie pkt 6 z Zarząd Zlewni w Toruniu, Nadzór Wodny w Lipnie (w zakresie melioracji i urządzeń wodnych), zgodnie z art. 122a §2 pkt 1 Kpa (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 ze zmianami) – milczące załatwienie sprawy.
- 2) odnośnie pkt 6 ze Starostą Lipnowskim (w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych) postanowienie Nr GG.6622.3.185.2018.JM z dnia 03.07.2018 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 jednorodzinnego, na działce o numerze ewidencyjnym nr 1869/32, położonej przy ul. Szczęśliwej, w obrębie ewidencyjnym nr 8, miasta Lipna.

1.Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkalna jednorodzinna.

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

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 2018 r., poz. 1202 z późn. 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zmianami);
- 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 około do 210,0 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 2015 r., poz. 1422 ze zmianami), 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 – nie ustala się,
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy (czyli- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu): na poziomie 24,0%,
- 4) szerokość elewacji frontowej: do 16,00m,
- 5) wysokość elewacji frontowej do gzymsu mierzona od poziomu terenu: do 3,5m,
- 6) geometria dachu (wysokość, kąt nachylenia dachu kształt dachu): dach wielospadowy o wysokości w najwyższym punkcie kalenicy do 8,0m, układzie prostopadłym lub równoległym do drogi i nachyleniu połaci dachowych do 30°.

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 mieszkalna jednorodzinna na terenie wskazanym do przekształceń o pow. 0,0860 ha nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71),
- 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. 2017 r. poz. 1405 ze zm.).

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

- podczas prowadzenia prac ziemnych na działce nr 1869/32 -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 2017 r. poz. 2187 ze zm.).

2.2.3. Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych:

- 1) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego nr 1869/32, posiada powierzchnię 0,0869 ha użytków oznaczonych jako grunty orne klasy R-VI o pow. 0,0745 ha i R-V o pow. 0,0115 ha;
- 2) zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zmianami) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

2.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

2.3.1. w zakresie infrastruktury :

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – planowane przyłącze energetyczne zgodnie z oświadczeniem gestora sieci Energa Operator S.A., Oddział w Toruniu, ul. Gen. Bema 128, 87-100 Toruń, z dnia 19.07.2017 r. znak : 3187/2017
- 2) zaopatrzenie w wodę – planowane przyłącze wodociągowe zgodnie z zapewnieniem wydanym przez gestora sieci Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Lipnie z siedzibą przy ul. Wyszyńskiego 47 w Lipnie, znak L. Dz. PUK/104/W/2018 z dnia 16.05.2018 r.,
- 3) utylizacja odpadów płynnych – do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej planowana budowa szczelnego, bezodpływowego i wybieralnego zbiornika na nieczystości płynne,
- 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 utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1289 ze zmianami).

2.3.2. w zakresie komunikacji:

- dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Bukowej poprzez działkę nr 1896/14 (do której inwestor posiada tytuł prawny), pełniącą funkcję drogi dojazdowej.

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 2017 r. poz. 459 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 2017 r. poz. 459 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 2018 r., poz. 1202 z późn. 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 2018 r., poz. 1202 z późn. 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 **państwa Ingi i Michała Cyranowicz (adres wnioskodawcy znajduje się w aktach)** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na działce o numerze ewidencyjnym nr 1869/32, położonej przy ul. Szczęśliwej, w obrębie ewidencyjnym nr 8, 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zmianami), stąd zasadnym było wystąpienie o ustalenie warunków zabudowy.

W trakcie postępowania administracyjnego - zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 19 czerwca 2018 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zmianami) 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zmianami):

1. Działka nr 1869/32 jest niezabudowana, posiada promesy uzyskania mediów infrastruktury technicznej.
2. Działka zamierzenia inwestycyjnego stanowi własność **państwa Ingi i Michała Cyranowicz**
3. Działka nr 1869/32 graniczy:
 - a) od strony południowej z działką nr 1869/34 o pow. 0,1040 ha, która jest niezabudowana i są to tereny sklasyfikowane jako grunty orne R-V;
 - b) od strony wschodniej z działką nr 3124 o pow. 0,0768 ha, która jest niezabudowana i są to tereny sklasyfikowane jako grunty orne R - VI – o pow. 0,0551 ha, R-V – o pow. 0,0004 ha oraz tereny przeznaczone pod zabudowę (niezabudowane) Bp – o pow. 0,0213ha;
 - c) od strony zachodniej i północnej z działką pełniącą funkcję drogi dojazdowej ul. Szczęśliwą oznaczoną numerem 1869/14 sklasyfikowanej jako grunty orne R-IIIb – o pow. 0,0418 ha, RV- o pow. 0,0672ha, RVI – o pow. 0,0501 ha, oraz grunty zadrzewione i zakrzewione Lz- o pow. 0,0254 ha;
4. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działki nr 1869/32, posiada powierzchnię 0,0869 ha użytków oznaczonych jako grunty orne klasy R-Vlo pow. 0,0745 ha i R-V o pow. 0,0115 ha;
5. Działka zamierzenia inwestycyjnego nr 1869/32, zlokalizowana w obrębie ewidencyjnym Nr 8 miasta Lipna, położona jest w obszarze, który nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie została podjęta uchwała Rady Miejskiej Lipna na przystąpienie do jego sporządzenia.
6. 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 „C25 - zabudowa mieszkaniowa”, 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.
7. 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 2017 r., poz. 1073 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. 2017 r. poz. 1405 ze zm.), nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, ponieważ inwestycja polegająca budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie wskazanym do przekształceń o pow. 0,0860 ha, nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 53 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71).
2. Zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142 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 2017 r. poz. 2187 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 (jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 art. 43 ust. 2) - o odległościach obiektów od pasa drogowego określonej kategorii drogi) linii zabudowy nie ustala się ponieważ działka zamierzenia inwestycyjnego nie jest położona przy drodze publicznej.
5. Zgodnie z art. 7 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. 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 2017 r. poz. 1566 ze zm.) w zakresie art. 169 ust. 2 pkt 2 działka inwestycyjna nie jest położona w obszarze szczególnego

zagrożenia powodzią, wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 389 pkt 6 w związku z art. 16 pkt 65 lit. c przed złożeniem dokumentacji o decyzję pozwolenia na budowę,

7) ustawą z dnia 21 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska – (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 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 1869/32 położonej przy ul. Szczęśliwej, 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 2017 r., poz. 1073 ze zm.) tj.:

- 1) uzasadnienie sąsiedztwa, funkcji i parametrów technicznych zagospodarowania terenu,
- 2) posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Bukowej, poprzez działkę nr 1869/14, której inwestor jest współwłaścicielem,
- 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 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.

Na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 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).

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.

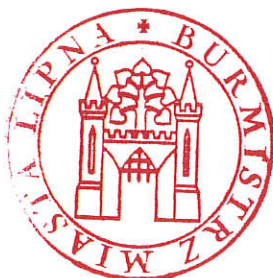
W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, 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 1:1000
- 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 2017 r. poz. 1073 ze zm.): mgr inż. Elżbieta Matusiak



BURMISTRZ
[Signature]
Paweł Banasik

Urbanista
projektant architektury krajobrazu
[Signature]
mgr inż. Elżbieta Matusiak

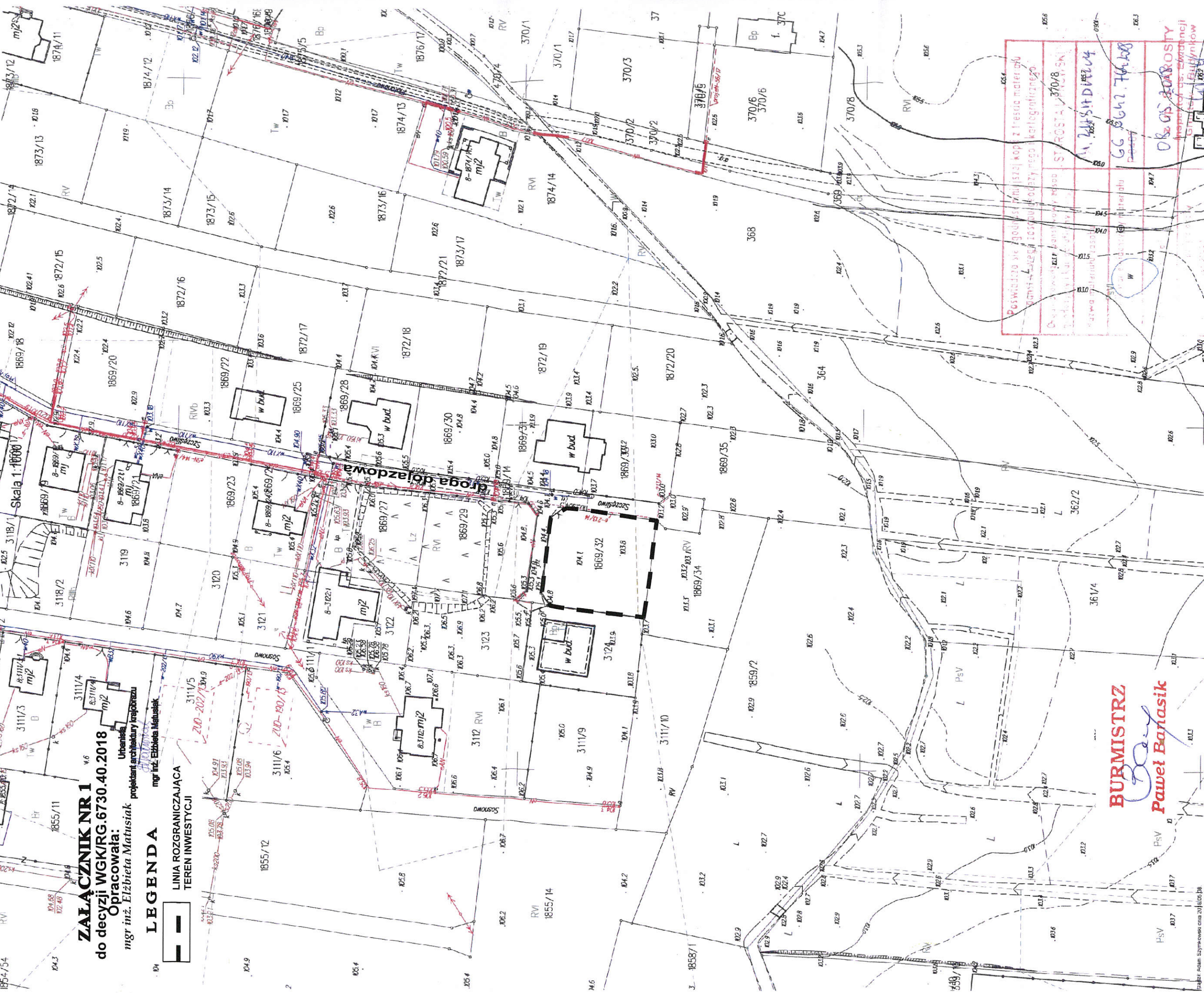
Otrzymują:

1. Inga i Michał Cyranowicz
2. Tablica ogłoszeń
3. WGK/RG U. M. w Lipnie – a/ a

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe, Wydział Architektury i Budownictwa, ul. Sierakowskiego 10B, 87-600 Lipno
2. Zarząd Zlewni Toruń, Nadzór Wodny w Lipnie, ul. Skępska 25a, 87-600 Lipno

KOPIA MAPY SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWEJ



ZALĄCZNIK NR 1

do decyzji WGK/RG.6730.40.2018

Opracowała:

mgr inż. Elżbieta Matusiak

projektant architektury krajobrazu

Urbanista

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

mgr inż. Elżbieta Matusiak

BURMISTRZ

Paweł Banasik

Poswiadczenie o zgodności treści mapy z treścią materiału
dokumentacji technicznej i kartograficznej.
Oświadczam, że treść mapy jest zgodna z treścią materiału
dokumentacji technicznej i kartograficznej.
Data: 2018-04-11
Miejsce: Lipno
Podpis: [Signature]
Stosowne załączniki:
1. Zapisy i dane z mapy
2. Zapisy i dane z mapy
3. Zapisy i dane z mapy
4. Zapisy i dane z mapy
5. Zapisy i dane z mapy
6. Zapisy i dane z mapy
7. Zapisy i dane z mapy
8. Zapisy i dane z mapy
9. Zapisy i dane z mapy
10. Zapisy i dane z mapy
11. Zapisy i dane z mapy
12. Zapisy i dane z mapy
13. Zapisy i dane z mapy
14. Zapisy i dane z mapy
15. Zapisy i dane z mapy
16. Zapisy i dane z mapy
17. Zapisy i dane z mapy
18. Zapisy i dane z mapy
19. Zapisy i dane z mapy
20. Zapisy i dane z mapy
21. Zapisy i dane z mapy
22. Zapisy i dane z mapy
23. Zapisy i dane z mapy
24. Zapisy i dane z mapy
25. Zapisy i dane z mapy
26. Zapisy i dane z mapy
27. Zapisy i dane z mapy
28. Zapisy i dane z mapy
29. Zapisy i dane z mapy
30. Zapisy i dane z mapy
31. Zapisy i dane z mapy
32. Zapisy i dane z mapy
33. Zapisy i dane z mapy
34. Zapisy i dane z mapy
35. Zapisy i dane z mapy
36. Zapisy i dane z mapy
37. Zapisy i dane z mapy
38. Zapisy i dane z mapy
39. Zapisy i dane z mapy
40. Zapisy i dane z mapy
41. Zapisy i dane z mapy
42. Zapisy i dane z mapy
43. Zapisy i dane z mapy
44. Zapisy i dane z mapy
45. Zapisy i dane z mapy
46. Zapisy i dane z mapy
47. Zapisy i dane z mapy
48. Zapisy i dane z mapy
49. Zapisy i dane z mapy
50. Zapisy i dane z mapy
51. Zapisy i dane z mapy
52. Zapisy i dane z mapy
53. Zapisy i dane z mapy
54. Zapisy i dane z mapy
55. Zapisy i dane z mapy
56. Zapisy i dane z mapy
57. Zapisy i dane z mapy
58. Zapisy i dane z mapy
59. Zapisy i dane z mapy
60. Zapisy i dane z mapy
61. Zapisy i dane z mapy
62. Zapisy i dane z mapy
63. Zapisy i dane z mapy
64. Zapisy i dane z mapy
65. Zapisy i dane z mapy
66. Zapisy i dane z mapy
67. Zapisy i dane z mapy
68. Zapisy i dane z mapy
69. Zapisy i dane z mapy
70. Zapisy i dane z mapy
71. Zapisy i dane z mapy
72. Zapisy i dane z mapy
73. Zapisy i dane z mapy
74. Zapisy i dane z mapy
75. Zapisy i dane z mapy
76. Zapisy i dane z mapy
77. Zapisy i dane z mapy
78. Zapisy i dane z mapy
79. Zapisy i dane z mapy
80. Zapisy i dane z mapy
81. Zapisy i dane z mapy
82. Zapisy i dane z mapy
83. Zapisy i dane z mapy
84. Zapisy i dane z mapy
85. Zapisy i dane z mapy
86. Zapisy i dane z mapy
87. Zapisy i dane z mapy
88. Zapisy i dane z mapy
89. Zapisy i dane z mapy
90. Zapisy i dane z mapy
91. Zapisy i dane z mapy
92. Zapisy i dane z mapy
93. Zapisy i dane z mapy
94. Zapisy i dane z mapy
95. Zapisy i dane z mapy
96. Zapisy i dane z mapy
97. Zapisy i dane z mapy
98. Zapisy i dane z mapy
99. Zapisy i dane z mapy
100. Zapisy i dane z mapy

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 2017 r. poz. 1073 z późn. zmianami) 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 ewidencyjnym nr 1869/32, położonej przy ul. Szczęśliwej, w obrębie ewidencyjnym nr 8, miasta Lipna.**

Podstawą dla przeprowadzenia analizy były następujące materiały:

- wypis z ewidencji gruntów działki inwestora;
 - wniosek inwestora wraz z mapą sytuacyjno – wysokościową w skali 1:1000,
 - 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 § 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 zamierzenia inwestycyjnego tj. 81,0m, ponieważ szerokość frontu działki mierzona od strony ul. Szczęśliwej wynosi 27,0m.

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 2017 r., poz. 1073 z późn. zmianami) 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:

1. Działka nr 1869/32 jest niezabudowana, posiada promesy uzyskania mediów infrastruktury technicznej.
2. Działka zamierzenia inwestycyjnego stanowi własność **państwa Ingi i Michała Cyranowicz**
3. Działka nr 1869/32 graniczy:
 - a) od strony południowej z działką nr 1869/34 o pow. 0,1040 ha, która jest niezabudowana i są to tereny sklasyfikowane jako grunty orne R-V;
 - b) od strony wschodniej z działką nr 3124 o pow. 0,0768 ha, która jest niezabudowana i są to tereny sklasyfikowane jako grunty orne R - VI – o pow. 0,0551 ha, R-V – o pow. 0,0004 ha oraz tereny przeznaczone pod zabudowę (niezabudowane) Bp – o pow. 0,0213ha;
 - c) od strony zachodniej i północnej z działką pełniącą funkcję drogi dojazdowej ul. Szczęśliwą oznaczoną numerem 1869/14 sklasyfikowanej jako grunty orne R-IIIb – o pow. 0,0418 ha, RV- o pow. 0,0672ha, RVI – o pow. 0,0501 ha, oraz grunty zadrzewione i zakrzewione Lz- o pow. 0,0254 ha;
4. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działki nr 1869/32, posiada powierzchnię 0,0869 ha użytków oznaczonych jako grunty orne klasy R-VI o pow. 0,0745 ha i R-V o pow. 0,0115 ha;
5. Działka zamierzenia inwestycyjnego nr 1869/32, zlokalizowana w obrębie ewidencyjnym Nr 8 miasta Lipna, położona jest w obszarze, który nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie została podjęta uchwała Rady Miejskiej Lipna na przystąpienie do jego sporządzenia.
6. 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 „C25 - zabudowa mieszkaniowa”, 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.

7. 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.

8. Inwestor we wniosku wskazał obszar oddziaływania inwestycji zgodny z granicami działek zamierzenia inwestycyjnego i teren wskazany do przekształceń o pow. ok. 0,0860 ha,

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 2017 r. poz. 1073 z późn. zmianami):

1) Ustalenie ciągłości funkcji:

a) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 1869/32 jest niezabudowana i posiada promesy uzyskania mediów infrastruktury technicznej,

b) sąsiednie działki nr 1869/31 i 1869/33, nr 1869/24, nr 3122 zabudowane są obiektami zabudowy jednorodzinnej-MN, działki

c) działki nr 1869/31 i 1869/33, nr 1869/24, nr 3122 położone przy drodze dojazdowej ul. Szczęśliwej są zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,

d) zamierzenie inwestycyjne na działce nr 1869/32 polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego stanowi kontynuację istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

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

2) Ustalenie linii zabudowy:

a) sąsiednie działki nr 1869/31 i 1869/33, nr 1869/24, nr 3122 posiadają linie zabudowy w odległości kolejno 6,0m, 6,0 m i 25,0 m, licząc od linii rozgraniczających drogę dojazdową ul. Szczęśliwą;

b) średnia linia zabudowy wynosi 12,0m, licząc od linii rozgraniczających drogę dojazdową,

c) dla działki zamierzenia inwestycyjnego nr 1869/32 linii zabudowy nie ustala się ponieważ działka zamierzenia inwestycyjnego nie jest położona przy drodze publicznej.

Wynik: warunek w zakresie ustalenia linii zabudowy uważa się za spełniony (w oparciu o § 4 ust. 4).

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
1	3112	0,1893	174,00	9,18%	16,30 m
2	1869/24	0,0586	115,00	19,60%	13,00 m
3	1869/19	0,0595	128,00	21,50%	12,00 m
4	1855/10	1,4196	112,00	1,00%	10,00 m
5	3122	0,0784	246,00	31,3%	18,60 m
		Średni wskaźnik		16,52%≈17%	13,98m≈14,00m

b) działka nr 1869/32 posiada powierzchnię 0,0860 ha, a planowany budynek posiadać będzie powierzchnię zabudowy do 210,00m², więc wskaźnik zabudowy wyniesie 24,4 %≈24%

c) średni wskaźnik zabudowy na analizowanym obszarze wynosi 17%,

d) w analizowanym obszarze znajdują się działki, których wskaźnik powierzchni zabudowy mieści się w przedziale od 9,18% do 31,3%

d) dla działki zamierzenia inwestycyjnego wskaźnik zabudowy wynosi 24%, więc był wyższy niż średni wskaźnik zabudowy na analizowanym obszarze, jednak dopuszczalny, ponieważ w analizowanym obszarze znajdują się działki, których wskaźnik powierzchni zabudowy mieści się w przedziale od 9,18% do 31,3%;

Wynik: przyjmuje się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy 24,0% (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 14,0 m,
- b) przy uwzględnieniu 20% wskaźnika tolerancji przedział szerokości elewacji frontowej w analizowanym obszarze wyniesie od 11,2% do 16,8%,
- c) inwestor wskazał szerokość elewacji frontowej do 16,0 m, co jest zgodne ze średnią wartością wyników analizy, przy uwzględnieniu 20% wskaźnika tolerancji przedział szerokości elewacji frontowej w analizowanym obszarze wyniesie od 11,2% do 16,8%;

Wynik: planowana szerokość elewacji frontowej do 16,0 m spełnia warunek w zakresie jw. (w oparciu o § 6 ust. 2).

5) Ustalenie wysokości górnej krawędzi gzymsu elewacji frontowej:

- a) sąsiednie działki nr 1869/24, nr 1869/19 i 3122 posiadają wysokość do górnej krawędzi gzymsu 3,5m, 4,0m i 3,50 m, licząc od poziomu terenu;
- b) średnia wysokość do górnej krawędzi gzymsu wynosi 3,7 m, licząc od poziomu terenu,
- c) dla planowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustalono wysokość do górnej krawędzi gzymsu zgodnie z wnioskiem inwestora do 3,5 m, która jest zgodna ze średnią wartością do górnej krawędzi gzymsu.

Wynik: zamierzenie wysokości planowanego budynku do 3,5 m spełnia warunek jw. (w oparciu o § 7 ust. 2 i 4).

6) Ustalenie geometrii dachu:

- a) budynki mieszkalne przy drodze ul. Szczęśliwej posiadają kształty dachów: wielospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia od 30° do 45° z kalenicami na wysokości od 7,0m do 9,0m,
- b) planowany budynek mieszkalny jednorodzinny – obiekt o wielospadowym dachu, o wysokości kalenicy do 8,0 m, kącie nachylenia połaci dachowych – do 30°, układzie kalenicy równoległej lub prostopadłej 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 :

- 1) działki zamierzenia inwestycyjnego posiada dostęp do drogi gminnej ul. Bukowej poprzez działkę nr 1869/14 (ul. Szczęśliwa), pełniącą funkcję drogi dojazdowej, której inwestor jest współwłaścicielem,
- 2) dostęp do drogi publicznej pozostaje na dotychczasowych warunkach.

Wynik: zamierzenie inwestycyjne spełnia warunek jw.

3. Zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – planowane przyłącze energetyczne zgodnie z oświadczeniem gestora sieci Energa Operator S.A., Oddział w Toruniu, ul. Gen. Bema 128, 87-100 Toruń, z dnia 19.07.2017 r. znak : 3187/2017
- b) zaopatrzenie w wodę – planowane przyłącze wodociągowe zgodnie z zapewnieniem wydanym przez gestora sieci Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Lipnie z siedzibą przy ul. Wyszyńskiego 47 w Lipnie, znak L. Dz. PUK/104/W/2018 z dnia 16.05.2018 r.,
- c) utylizacja odpadów płynnych – do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej planowana budowa szczelnego, bezodpływowego i wybieralnego zbiornika na nieczystości płynne,
- 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 utrzymania czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1289 ze zmianami).

4. Ochrona gruntów rolnych i leśnych :

- 1) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego nr 1869/32, posiada powierzchnię 0,0869 ha użytków oznaczonych jako grunty orne klasy R-VI o pow. 0,0745 ha i R-V o pow. 0,0115 ha;
- 2) zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zmianami) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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 2017 r. poz. 1073 z późn. zmianami) ustalono:

- 1) ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 z późn. zmianami - art. 43 ust.1 - o odległościach budynków od pasa drogowego określonej kategorii drogi), linia zabudowy nieprzekraczalna – nie wyznacza się.
- 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. 2017 r. poz. 1405 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 12 listopada 2010 r. Nr 213 poz. 1397 z późn. zmianami),
- 4) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142 z późn. 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 z późn. zmianami), ponieważ działka zamierzenia inwestycyjnego leży poza obszarami podlegającymi ochronie,
- 6) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 ze zm.) w zakresie art. 169 ust. 2 pkt 2 działka inwestycyjna nie jest położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 389 pkt 6 w związku z art. 16 pkt 65 lit. c przed złożeniem dokumentacji o decyzję pozwolenia na budowę,
- 7) ustawą z dnia 21 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska – (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 ze zm.) w zakresie art. 110a ust. 1, działka zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęta granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

6. Warunek wg art. 61, ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zmianami) w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi został spełniony.

Działka spełniając 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zmianami).

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 2017 r. poz. 1073 z późn. zmianami) 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 ewidencyjnym nr 1869/32, położonej przy ul. Szczęśliwej, w obrębie ewidencyjnym nr 8, 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 2017 r. poz. 1073 ze zm.) : mgr inż. Elżbieta Matusiak

Urbanista
projektant architektury krajobrazu
Elzbieta Matusiak
mgr inż. Elżbieta Matusiak

BURMISTRZ
Bay
Paweł Banasik

14
KOPIA MAPY SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWEJ

12

ANALIZA ZAŁĄCZNIK NR 2a

do decyzji WGK/RG.673040.2018

Opracowała:

mgr inż. arch. Elżbieta Matusiak

LEGENDA

LINIA ROZGRANICZAJACA

TEREN INWESTYCJI

OBSZAR OBJEKTU ANALIZA

LINIA ZABUDOWY

ISTNIEJĄCA ZABUDOWA

BURMISTRZ

Paweł Bandyski

Urbanista
projektant architektury krajobrazu

mgr inż. Elżbieta Matyslak

100

10

1992

BURN

8

Pawel

—

1237