

Lipno, dnia 20 grudnia 2018 r.

**WGK/RG.6730.61.2018**

**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 2018 r. poz. 1945 t.j.) oraz art. 104 i 107 § 1-3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 t.j.);

- **po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19 października 2018 r., złożonego przez Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą na os. Sikorskiego 19 w Lipnie, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Macieja Kmita** i uzgodnieniu wg art. 53, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 t.j.) z właściwymi organami administracji publicznej jak :

1) nie wymaga

**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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o numerach ewidencyjnych nr 3180 i nr 364/9, położonych przy ul. Ekologicznej, w obrębie ewidencyjnym nr 10, miasta Lipna.**

**1.Rodzaj inwestycji:** zabudowa mieszkalna wielorodzinna.

**1.2. Funkcja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:** dwa budynki mieszkalne wielorodzinne.

**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 2018 r. poz. 1945 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 dwa budynki mieszkalne jednorodzinne o planowanej powierzchni zabudowy do 670,0m<sup>2</sup> każdy, 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): do 17,0%,  
w tym powierzchnia biologicznie czynna: minimum 25%,
- 4) szerokość elewacji frontowej: od 18,0 m do 35,0 m,
- 5) wysokość elewacji frontowej do gzymsu mierzona od poziomu terenu: do 16,0m,
- 6) geometria dachu (wysokość, kąt nachylenia dachu kształt dachu): dach płaski, o wysokości kalenicy do 16,0 m, kącie nachylenia połaci dachowych – od 0° do 15°

## **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 wielorodzinna na terenie wskazanym do przekształceń o pow. 0,9734 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 t.j.),
- 2) zgodnie z 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. 2018 r. poz. 2081 t.j.) nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

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

- podczas prowadzenia prac ziemnych na działkach nr 3180 i nr 364/9 - 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 2018 r. poz. 2067 t.j.).

### **2.2.3. Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych:**

- 1) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działki zamierzenia inwestycyjnego posiadają powierzchnie:
  - działka nr 3180 o powierzchni 0,5590 ha użytków oznaczonych jako inne tereny zabudowane Bi – o pow. 0,4526 ha oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz – 0,1064 ha;
  - działka nr 364/9 o powierzchni 0,4144 ha użytków oznaczonych jako inne tereny zabudowane Bi;
- 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 przy ul. Bema 182 w Toruniu, z dnia 02.10.2018 r., znak: L. Dz. 1654;
- 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/68/EC/2016 z dnia 02.10.2018 r.,
- 3) utylizacja odpadów płynnych – planowane przyłącze kanalizacyjne zgodnie z zapewnieniem wydanym przez gestora sieci Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Lipnie z siedzibą przy ul. Wyszyńskiego 47 w Lipnie, znak L. Dz. PUK/68/EC/2016 z dnia 02.10.2018 r.,
- 4) odprowadzenie wód deszczowych – do gruntu na teren działki zamierzenia inwestycyjnego,
- 5) utylizacja odpadów stałych - na warunkach wynikających z ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach z dnia 13 września 1996 r. ( tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 250).
- 6) zaopatrzenia w energię ciepłą - planowane przyłącze ciepłownicze zgodnie z zapewnieniem wydanym przez gestora sieci Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Lipnie z siedzibą przy ul. Wyszyńskiego 47 w Lipnie, znak L. Dz. PUK/68/EC/2016 z dnia 02.10.2018 r.

### **2.3.2. w zakresie komunikacji:**



- dostęp do drogi publicznej powiatowej ul. Nieszawskiej, poprzez działki nr 88/3, nr 364/131, nr 364/12 i 372/14 – ul. Ekologiczna, pełniące funkcję drogi dojazdowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa;

#### **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 2018 r. poz. 1025 t.j.),
- 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 2018 r. poz. 1025 t.j.).

#### **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 **Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą na Os. Sikorskiego 19 w Lipnie reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Macieja Kmita** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: **budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o numerach ewidencyjnych nr 3180 i nr 364/9, położonych przy ul. Ekologicznej, w obrębie ewidencyjnym nr 10, 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 2018 r. poz. 1945 t.j.), stąd zasadnym było wystąpienie o ustalenie warunków zabudowy.

W trakcie postępowania administracyjnego - zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 25 października 2018 r. nie zgłoszono żadnych zastrzeżeń do w/w inwestycji .

Zamierzenie inwestycyjne dotyczące budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego stanowi nową zabudowę, o której mowa w art. 61, ust. 1 pkt 1 i ust. 6 ustawy jw., dlatego stosownie do art. 53 ust 3 pkt 2, art. 61, ust. 1, pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 t.j.) 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 2018 r. poz. 1945 t.j.).**

1. Działka nr 3180 zabudowana jest budynkiem niemieszkalnym przeznaczonym do rozbiórki, posiada zapewnienia i warunki przyłączy infrastruktury technicznej, nr 364/9 jest zabudowana budynkiem starej ciepłowni, przeznaczonym do rozbiórki, posiada zapewnienia i warunki przyłączy infrastruktury technicznej.
2. Działki zamierzenia inwestycyjnego stanowią własność **Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie z siedzibą os. Sikorskiego 19 w Lipnie.**
3. Działki nr 3180 i nr 364/9 graniczą:
  - a) od strony południowo- wschodniej:
    - z działką nr 364/10, która jest niezabudowana i są to grunty sklasyfikowane jako drogi „dr” – o pow. pow. 0,0282 ha;
    - z działką nr 364/12, która jest niezabudowana i są to grunty sklasyfikowane jako drogi „dr” – o pow. pow. 0,0504 ha;
    - z działką nr 364/13, która jest niezabudowana i są to grunty sklasyfikowane jako drogi „dr” – o pow. pow. 0,0725 ha;
    - z działką nr 364/11, która jest niezabudowana i są to grunty sklasyfikowane jako drogi „dr” – o pow. pow. 0,0148 ha;
  - b) od strony południowej:
    - z działką nr 88/8 o powierzchni nr 0,1960 ha, która jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i są to grunty sklasyfikowane jako tereny mieszkaniowe B;
    - z działką nr 88/7 o powierzchni nr 0,2073 ha, która jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i są to grunty sklasyfikowane jako tereny mieszkaniowe B;
  - c) od strony północnej z działką nr 5341/1, która jest niezabudowana i są to grunty sklasyfikowane jako tereny leśne „Ls” – o pow. 28,8766 ha, tereny różne „Tr” – o pow. 0,5241 ha oraz nieużytki trwałe „n” – o pow. 0,3693 ha.
  - d) od strony zachodniej:
    - z działką nr 1410, która jest zabudowana budynkiem szpitala powiatowego oraz budynkami gospodarczymi, sklasyfikowanej jako grunty inne tereny zabudowane „Bi” – o pow. 4,9981 ha,
    - z działką nr 1410/4, która jest niezabudowana, sklasyfikowanej jako grunty tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz – o pow. 0,1492 ha,
    - z działką nr 1410/5, która jest niezabudowana, sklasyfikowanej jako grunty tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz – o pow. 0,1488 ha,
    - z działką nr 1410/6, która jest niezabudowana, sklasyfikowanej jako grunty tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz – o pow. 0,1483 ha,
4. zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działki zamierzenia inwestycyjnego posiadają powierzchnie:
  - działka nr 3180 o powierzchni 0,5590 ha użytków oznaczonych jako inne tereny zabudowane Bi – o pow. 0,4526 ha oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz – 0,1064 ha;
  - działka nr 364/9 o powierzchni 0,4144 ha użytków oznaczonych jako inne tereny zabudowane Bi;
5. Działki zamierzenia inwestycyjnego nr 3180 i nr 364/9, położone w obrębie ewidencyjnym Nr 10 miasta Lipna położone są 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. działka objęta założeniem inwestycyjnym przeznaczona była pod funkcję „C2 – strefa potencjalnej zabudowy



mieszkalno - usługowej”, 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, 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 2017 r. poz. 1945 t.j.).**

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 na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie wskazanym do przekształceń o pow. 0,9734 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 t.j.).
2. Zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 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 2018 r. poz. 2067 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 2018 r. poz. 2068 t.j., 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 2018 r. poz. 2268 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 2018 r. poz. 799 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 3180 i nr 364/9 położonej przy ul. Ekologicznej, 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 2018 r. poz. 1945 t.j.) tj.:

- 1) uzasadnienie sąsiedztwa, funkcji i parametrów technicznych zagospodarowania terenu,
  - 2) posiada dostęp do publicznej powiatowej ul. Nieszawskiej, poprzez działki nr 88/3, nr 364/131, nr 364/12 i 372/14 – ul. Ekologiczna, pełniące funkcję drogi dojazdowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa,
  - 3) posiada promesę zaopatrzenia w 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 przewidują 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 2017 r. poz. 1945 t.j.):

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).

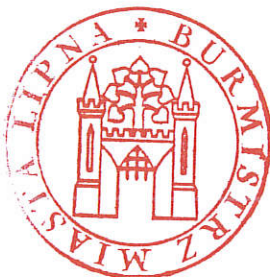
Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

#### 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 2018 r. poz. 1945 t.j.): mgr inż. Elżbieta Matusiak

Urbanista  
projektant architektury krajobrazu  
*Elżbieta Matusiak*  
mgr inż. Elżbieta Matusiak



**BURMISTRZ**  
*Paweł Banasik*  
**Paweł Banasik**

Otrzymują:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa, os. Sikorskiego 19, 87-600 Lipno
2. zgodnie z art.49a Kpa (dz. U. z 2017 r. poz. 1257 ze zmianami) – tablica ogłoszeń
3. WGK/RG– a/a.

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Lipnie, ul. Sierakowskiego 10 b, 87-600 Lipno



województwo kujawsko-pomorskie  
Powiat lipnowski  
Miasto: Lipno  
Obręb: 10  
Działka nr. 31180

STAROSTA LIPNOWSKI

# KOPIA MAPY SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWEJ

**ZALĄCZNIK NR 1**

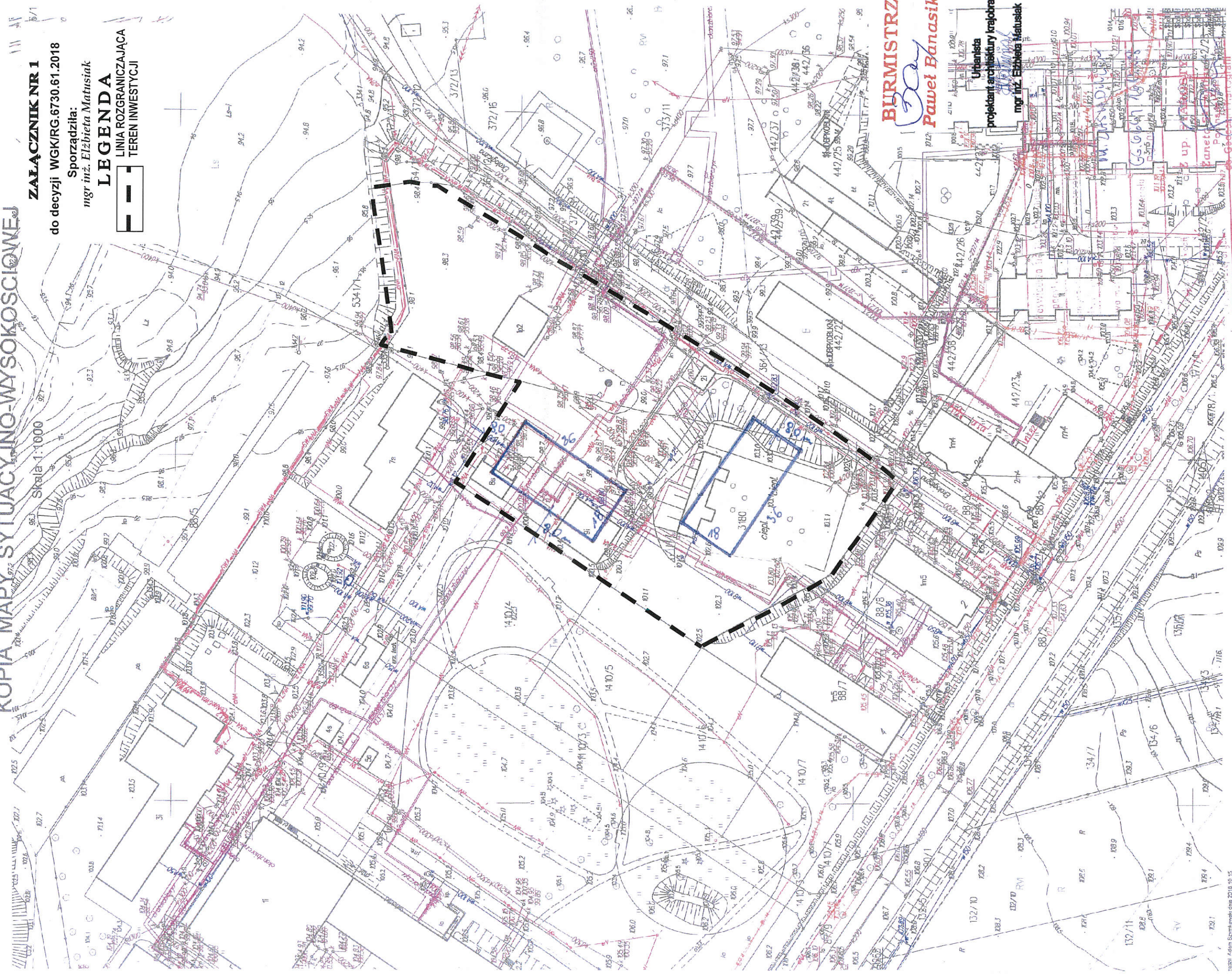
do decyzji WGK/IRG.6730.61.2018

Sporządziła:

mgr inż. Elżbieta Matusiak

## LEGENDA

— — — — —  
LINIA ROZGRANICZAJĄCA  
TEREN INWESTYCJI



**BURMISTRZ**

**Paweł Banasik**

Urbanista

projektant architektury krajobrazu

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 2018 r. poz. 1945 t.j.) 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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o numerach ewidencyjnych nr 3180 i nr 364/9, położonych przy ul. Ekologicznej, w obrębie ewidencyjnym nr 10, 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.
- 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: MW- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

**Zgodnie art. 53, ust. 3, pkt 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 t.j.) 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 3180 zabudowana jest budynkiem niemieszkalnym przeznaczonym do rozbiórki, posiada zapewnienia i warunki przyłączy infrastruktury technicznej, nr 364/9 jest zabudowana budynkiem starej ciepłowni, przeznaczonym do rozbiórki, posiada zapewnienia i warunki przyłączy infrastruktury technicznej.
2. Działki zamierzenia inwestycyjnego stanowią własność **Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie z siedzibą os. Sikorskiego 19 w Lipnie.**
3. Działki nr 3180 i nr 364/9 graniczą:
  - a) od strony południowo- wschodniej:
    - z działką nr 364/10, która jest niezabudowana i są to grunty sklasyfikowane jako drogi „dr” – o pow. pow. 0,0282 ha;
    - z działką nr 364/12, która jest niezabudowana i są to grunty sklasyfikowane jako drogi „dr” – o pow. pow. 0,0504 ha;
    - z działką nr 364/13, która jest niezabudowana i są to grunty sklasyfikowane jako drogi „dr” – o pow. pow. 0,0725 ha;
    - z działką nr 364/11, która jest niezabudowana i są to grunty sklasyfikowane jako drogi „dr” – o pow. pow. 0,0148 ha;
  - b) od strony południowej:
    - z działką nr 88/8 o powierzchni nr 0,1960 ha, która jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i są to grunty sklasyfikowane jako tereny mieszkaniowe B;
    - z działką nr 88/7 o powierzchni nr 0,2073 ha, która jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i są to grunty sklasyfikowane jako tereny mieszkaniowe B;
  - c) od strony północnej z działką nr 5341/1, która jest niezabudowana i są to grunty sklasyfikowane jako tereny leśne „Ls” – o pow. 28,8766 ha, tereny różne „Tr” – o pow. 0,5241 ha oraz nieużytki trwałe „n” – o pow. 0,3693 ha.
  - d) od strony zachodniej:



- z działką nr 1410, która jest zabudowana budynkiem szpitala powiatowego oraz budynkami gospodarczymi, sklasyfikowanej jako grunty inne tereny zabudowane „Bi” – o pow. 4,9981 ha,
  - z działką nr 1410/4, która jest niezabudowana, sklasyfikowanej jako grunty tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz – o pow. 0,1492 ha,
  - z działką nr 1410/5, która jest niezabudowana, sklasyfikowanej jako grunty tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz – o pow. 0,1488 ha,
  - z działką nr 1410/6, która jest niezabudowana, sklasyfikowanej jako grunty tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz – o pow. 0,1483 ha,
4. zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działki zamierzenia inwestycyjnego posiadają powierzchnie:
- działka nr 3180 o powierzchni 0,5590 ha użytków oznaczonych jako inne tereny zabudowane Bi – o pow. 0,4526 ha oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz – 0,1064 ha;
  - działka nr 364/9 o powierzchni 0,4144 ha użytków oznaczonych jako inne tereny zabudowane Bi;
5. Działki zamierzenia inwestycyjnego nr 3180 i nr 364/9, położone w obrębie ewidencyjnym Nr 10 miasta Lipna położone są 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. działka objęta założeniem inwestycyjnym przeznaczona była pod funkcję „C2 – strefa potencjalnej zabudowy mieszkalno - usługowej”, 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, działka będąca przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie była objęta obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
8. Inwestor we wniosku wskazał obszar oddziaływania inwestycji zgodny z granicami działki zamierzenia inwestycyjnego i teren wskazany do przekształceń o pow. ok. 0,9734ha,

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 2018 r. poz. 1945 t.j.):**

## **1) Ustalenie ciągłości funkcji:**

- a) działki zamierzenia inwestycyjnego nr 3180 i nr 364/9 jest zabudowana budynkiem ciepłowni oraz budynkiem niemieszkalnym przeznaczonymi do rozbiórki i posiadają zapewnienia i warunki techniczne przyłączy mediów infrastruktury technicznej,
- b) sąsiednie działki zabudowane są obiektami zabudowy wielorodzinnej - MW, działki nr 88/8, nr 442/22,
- c) działki nr 88/8 i nr 442/22 położone przy drodze dojazdowej ul. Ekologicznej są zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi
- d) zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego stanowi kontynuację istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.

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

## **2) Ustalenie linii zabudowy:**

- a) sąsiednie działki nr 88/8 i nr 442/22 posiadają linie zabudowy w odległości kolejno 16,0m i 7,0 m, licząc od linii rozgraniczających drogę dojazdową ul. Ekologiczną
- b) średnia linia zabudowy wynosi 11,50m, licząc od linii rozgraniczających drogę dojazdową,
- c) dla działek zamierzenia inwestycyjnego nr 3180 i nr 364/9 linii zabudowy nie ustala się, ponieważ działki zamierzenia inwestycyjnego nie są położone bezpośrednio 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 <sup>2</sup> ) | Wskaźnik powierzchni zabudowy | Szerokość elewacji frontowej budynku |
|-----|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| 1   | 1410          | 4,9981                    | 6177,00                                 | 12,40%                        | 65,00m                               |
| 2   | 88/6          | 0,1960                    | 159,00                                  | 8,10%                         | 24,00 m                              |
| 3   | 88/7          | 0,2073                    | 570,00                                  | 27,50%                        | 13,00 m                              |
| 4   | 88/8          | 0,1960                    | 336,00                                  | 17,10%                        | 31,00 m                              |
| 5   | 88/4 i 442/23 | 0,2173                    | 510,00                                  | 23,50%                        | 39,00 m                              |
| 6   | 442/22        | 0,1353                    | 573,00                                  | 42,40%                        | 47,00 m                              |
| 7   | 442/39        | 0,1505                    | 353,00                                  | 23,50%                        | 57,00 m                              |
| 8   | 442/26        | 0,2736                    | 411,00                                  | 15,00%                        | 38,00 m                              |
| 9   | 442/25        | 0,0802                    | 250,00                                  | 31,20%                        | 33,60 m                              |
| 10  | 442/27        | 0,2184                    | 411,00                                  | 18,80%                        | 38,00 m                              |
| 11  | 442/29        | 0,3774                    | 411,00                                  | 10,90%                        | 38,00 m                              |
| 12  | 442/13        | 0,0876                    | 140,00                                  | 16,00%                        | 13,00 m                              |
| 13  | 442/14        | 0,0829                    | 122,00                                  | 14,70%                        | 12,00 m                              |
| 14  | 442/15        | 0,0829                    | 122,00                                  | 14,70%                        | 12,00 m                              |
|     |               | Średni wskaźnik           |                                         | 19,70%≈20%                    | 32,9m≈33,00m                         |

b) średni wskaźnik powierzchni zabudowy w analizowanym obszarze wynosi 20%,

c) w analizowanym obszarze znajdują się działki, których wskaźniki powierzchni zabudowy znajdują się w przedziale od 8,10 % do 42,70 %,

d) działki nr 3180 i nr 364/9 posiada łączną powierzchnię 0,9734 ha, a planowane dwa budynki posiadają powierzchnię zabudowy do 670,00m<sup>2</sup> każdy, więc wskaźnik zabudowy wyniesie 17,26%≈17%, co byłoby mniejsze do średniej wartości wskaźnika powierzchni zabudowy w analizowanym obszarze, jednak dopuszczalne z uwagi na to, iż w analizowanym obszarze znajdują się działki, których wskaźniki powierzchni zabudowy znajdują się w przedziale od 8,10 % do 42,70 %;

Wynik: przyjmuje się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy 17,0% (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 33,0 m,

b) przy uwzględnieniu 20% wskaźnika tolerancji przedział szerokości elewacji frontowych w analizowanym obszarze wyniesie od 26,4 m do 39,6 m,

c) inwestor wskazał planowaną szerokość elewacji frontowej planowanego budynków mieszkalnych wielorodzinnych w przedziale od 18,0 m do 35,0 m, co jest zbliżone do średniej wartości szerokości elewacji frontowej w analizowanym obszarze, przy uwzględnieniu 20% wskaźnika tolerancji

Wynik: planowana szerokość elewacji frontowej od 18,0 m do 35,0 m spełnia warunek w zakresie jw. (w oparciu o § 6 ust. 1).

5) Ustalenie wysokości górnej krawędzi gzymsu elewacji frontowej:

a) sąsiednie działki nr 88/8 i nr 442/22 posiadają wysokość do górnej krawędzi gzymsu 15,0m i 13,0m, licząc od poziomu terenu;

b) średnia wysokość do górnej krawędzi gzymsu wynosi 14,0m, licząc od poziomu terenu,

c) dla planowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustalono wysokość do górnej krawędzi gzymsu zgodnie z wnioskiem inwestora do 16,00 m jako dopuszczalną, ponieważ



planowany budynek będzie usytuowany w dużej odległości od drogi publicznej powiatowej i nie wpłynie na dysharmonie krajobrazu.

Wynik : zamierzenie wysokości planowanego budynku do 16,00 m spełnia warunek jw. (w oparciu o § 7 ust. 2 i 4).

#### 6) Ustalenie geometrii dachu:

- a) budynki mieszkalne przy drodze ul. Ekologicznej posiadają kształty dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia od 0° do 45° z kalenicami na wysokości od 17,0m do 20,0m,
- b) planowane budynki mieszkalne wielorodzinne – obiekty o płaskim dachu, o wysokości kalenicy do 16,0 m, kącie nachylenia połaci dachowych – od 0° do 15°, 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) działka zamierzenia inwestycyjnego posiada drogi publicznej powiatowej ul. Nieszawskiej, poprzez działki nr 88/3, nr 364/131, nr 364/12 i 372/14 – ul. Ekologiczna, pełniące funkcję drogi dojazdowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa,
- 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 przy ul. Bema 182 w Toruniu, z dnia 02.10.2018 r., znak: L. Dz. 1654;
- 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/68/EC/2016 z dnia 02.10.2018 r.,
- c) utylizacja odpadów płynnych – planowane przyłącze kanalizacyjne zgodnie z zapewnieniem wydanym przez gestora sieci Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Lipnie z siedzibą przy ul. Wyszyńskiego 47 w Lipnie, znak L. Dz. PUK/68/EC/2016 z dnia 02.10.2018 r.,
- d) odprowadzenie wód deszczowych – do gruntu na teren działki zamierzenia inwestycyjnego,
- e) utylizacja odpadów stałych - na warunkach wynikających z ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach z dnia 13 września 1996 r. ( tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 250).
- f) zaopatrzenia w energię ciepłą - planowane przyłącze ciepłownicze zgodnie z zapewnieniem wydanym przez gestora sieci Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Lipnie z siedzibą przy ul. Wyszyńskiego 47 w Lipnie, znak L. Dz. PUK/68/EC/2016 z dnia 02.10.2018 r.

#### **4.Ochrona gruntów rolnych i leśnych :**

- a) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działki zamierzenia inwestycyjnego posiadają powierzchnie:
  - działka nr 3180 o powierzchni 0,5590 ha użytków oznaczonych jako inne tereny zabudowane Bi – o pow. 0,4526 ha oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz – 0,1064 ha;
  - działka nr 364/9 o powierzchni 0,4144 ha użytków oznaczonych jako inne tereny zabudowane Bi;
- b) 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 2018 r. poz. 1945 t.j.) 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 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 t.j., - art. 43 ust.1 - o odległościach budynków od pasa drogowego określonej kategorii drogi) – linii zabudowy nie ustala się ponieważ działka zamierzenia inwestycyjnego nie jest położona przy drodze publicznej,

- 3) Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, o udziałie społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2016 r. poz. 71 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 2018 r. poz. 2081 t.j.).
- 4) Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 z późn. zmianami), ponieważ działka zamierzenia inwestycyjnego leży poza obszarami podlegającymi ochronie.
- 6) Warunek wg art. 61, ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 t.j.) został spełniony.
- 7) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 t.j.) w zakresie art. 169 ust. 2 pkt 2 działka inwestycyjna nie jest położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- 8) ustawą z dnia 21 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska – (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 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 2018 r. poz. 1945 t.j.) 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 2018 r. poz. 1945 t.j.).

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 2018 r. poz. 1945 t.j.) 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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o numerach ewidencyjnych nr 3180 i nr 364/9, położonych przy ul. Ekologicznej, w obrębie ewidencyjnym nr 10, 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 2018 r. poz. 1945 t.j.) : mgr inż. Elżbieta Matusiak

Urbanista  
projektant architektury krajobrazu  
*Elżbieta Matusiak*  
mgr inż. Elżbieta Matusiak

**BURMISTRZ**  
*Paweł Banasik*  
**Paweł Banasik**



# ANALIZA

ZAŁĄCZNIK NR 2a

do decyzji WGK/RG.6730.61.2018

Sporządziła:

mgr inż. Elżbieta Matusiak

## LEGENDA

|  |                             |
|--|-----------------------------|
|  | LINIA ROZGRANICZAJĄCA       |
|  | TEREN INWESTYCJI            |
|  | OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ       |
|  | LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA |
|  | ISTNIEJĄCA ZABUDOWA         |
|  | DROGA PUBLICZNA POWIATOWA   |
|  | KD - P                      |

województwo kujawsko-pomorskie  
Powiat lipnowski  
Miasto: Lipno  
Obręb: 10  
Działka nr: 31180

STAROSTA LIPNOWSKI

## KOPIA MAPY SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWEJ

Skala 1:1000

