

Lipno, dnia 03 grudnia 2025 r.

**WGK/RG.6730.121.2025**

**D E C Y Z J A**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie przepisów art.1, art. 59, art. 60 ust.1 i 4; art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w oparciu o art. 59 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 104 i 107 § 1-3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.);

**- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15 września 2025 r., złożonego przez Pana Mariusza Woźniaka i Panią Agnieszkę Okroj** uzgodnieniu wg art. 53, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) z właściwymi organami administracji publicznej jak:

1) odnośnie pkt 2a – z Państwową Powiatową Inspekcją Sanitarną w Lipnie (w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych) – zgodnie z art. 122a §2 pkt 1 Kpa (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 t.j.) – milczące załatwienie sprawy;

2) odnośnie pkt 6 - z Dyrektorem PGW WP Zarząd Zlewni w Toruniu (w zakresie melioracji i urządzeń wodnych) - zgodnie z art. 122a §2 pkt 1 Kpa (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 t.j.) – milczące załatwienie sprawy;

3) odnośnie pkt 6 - ze Starostą Lipnowskim (w zakresie ochrony gruntów rolnych) postanowienie Nr GZN.6622.3.1757.2025.JG z dnia 23.10.2025 r.;

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

5) uzgodnienia i opinie w oparciu o przepisy odrębne:

- 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 garażu, który zlokalizowany będzie na działce oznaczonej numerem geodezyjnym nr 373/11, położonej przy ul. Ekologicznej, w obrębie ewidencyjnym 11, miasta Lipna.**

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

**1.2. Funkcja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:** garaż.

**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 2025 r., poz. 418 t.j.);

2.1.2. należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, kształtując przestrzeń w sposób tworzący harmonijną całość oraz uwzględniający w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne -art. 1, ust. 2 pkt 1 i art. 2, pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.);

2.1.3.kształtowanie zabudowy – w oparciu o § 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej

zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116) ustala się:

- 1) projektować garaż o planowanej łącznej powierzchni zabudowy do 20,0 m<sup>2</sup>, w miejscu istniejącego budynku wskazanego do rozbiórki, przy uwzględnieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r., poz. 1225 t.j.), w szczególności zachowania odległości ścian budynku od granic działek sąsiednich i spełnieniu wymogów wynikających z przepisów, w tym techniczno-budowlanych a w szczególności warunków technicznych odnoszących się do dróg publicznych a także obowiązujących norm i przepisów branżowych dotyczących zamierzenia,
- 2) linia zabudowy – wyznacza się w odległości 6,0 m, licząc od krawędzi jezdni drogi publicznej gminnej ul. Ekologicznej (działki nr 364/13, nr 373/6, nr 372/14, nr 372/16);
- 3) maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy – dopuszcza się do jednej kondygnacji nadziemnej o maksymalnej intensywności zabudowy do 0,01,
- 4) udział powierzchni zabudowy (czyli - wielkość udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,0900 ha) - do 2,5 %,
- 5) szerokość elewacji frontowej – do 4,0 m,
- 6) wysokość zabudowy - do 2,5 m,
- 7) geometria dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych) – dach jednospadowy, w układzie kalenicy dowolnym w stosunku do drogi i kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – należy zachować co najmniej 30% terenu wolnego od zabudowy tj. tereny zielone, zadrzewienia, uprawy, sady, ogrody itp.,
- 9) minimalnej liczby miejsc do parkowania – nie dotyczy.

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

### **2.2.1. ustalenia w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- 1) inwestycja polegająca na budowie garażu, nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.),
- 2) nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach - zgodnie art. 71 ust 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2024 poz. 1112 t.j.),
- 3) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 21 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska - Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.).

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

- podczas prowadzenia prac ziemnych na działce nr 373/11 - 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 2024 r. poz. 1282 ze zm.).

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

- 1) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, działka zamierzenia inwestycyjnego nr 373/11 posiada powierzchnię 0,5465 ha, terenów sklasyfikowanych jako grunty rolne zabudowane Br-RVI;
- 2) w związku z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 t.j.) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ grunty terenu inwestycyjnego nie podlegają ochronie;
- 3) decyzja została uzgodniona z Dyrektorem RZGW PGW WP Zarząd Zlewni w Toruniu, w zakresie melioracji i urządzeń wodnych zgodnie z art. 122a §2 pkt 1 Kpa (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 t.j.) – milczące załatwienie sprawy;

## **2.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

### **2.3.1. w zakresie infrastruktury:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- 2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;

- 3) utylizacja odpadów płynnych – nie dotyczy;
- 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 2024 r. poz. 399 t.j.).

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

- 1) teren wskazany do przekształceń wskazany na działce inwestycyjnej nr 373/11 posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Ekologicznej (działki nr 364/13, nr 373/6, nr 372/14, nr 372/16);
- 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 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 2024 r. poz. 1061 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 2024 r. poz. 1061 ze zmianami).

#### **2.5. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

- nie dotyczy.

#### **2.6. Okres ważności decyzji:**

- niniejsza decyzja ważna jest na czas nieokreślony.

#### **2.7. Inne warunki i zalecenia:**

1.1) projekt opracować na aktualnej mapie zgodnie z przepisami prawa budowlanego (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 t.j.) przepisami wykonawczymi do tego prawa i warunkami opiniującymi z jednostek administracji państwowej,

2) należy posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, dokumentując je dołączonym do wniosku o pozwolenie na budowę oświadczeniem – (zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy Prawa budowlanego; Dz. U. z 2025 r., poz. 418 t.j.).

#### **3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

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

#### **Uzasadnienie :**

Decyzję opracowano na wniosek Inwestora **Pana Mariusza Woźniaka i Pani Agnieszki Okroj** (adres w aktach sprawy), dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie garażu, który zlokalizowany będzie na działce oznaczonej numerem geodezyjnym nr 373/11, położonej przy ul. Ekologicznej, w obrębie ewidencyjnym 11, 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), stąd zasadnym było wystąpienie o ustalenie warunków zabudowy.

W trakcie postępowania administracyjnego - zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 19 września 2025 r. – nie zgłoszono żadnych zastrzeżeń do w/w inwestycji.

Zamierzenie inwestycyjne dotyczące budowy garażu, stanowi „nową zabudowę”, o której mowa w art. 61, ust. 1 pkt 1 i ust. 6 ustawy jw., dlatego stosownie do art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2, art. 61, ust. 1, pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wykonano analizę stanu terenu wskazanego przez inwestora dla ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia na terenach jak we wniosku inwestora.

**Wynik analizy stanu faktycznego zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 2 i art. 61 ust. 1 pkt 1-4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.):**

- 1) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 373/11 jest niezabudowana,
- 2) działka nr 373/11 posiada dostęp do drogi publicznej ul. Ekologicznej (działki nr 364/13, nr 373/6, nr 372/14, nr 372/16),
- 3) działka zamierzenia inwestycyjnego stanowi własność Gminy Miasta Lipno, pl. Dekerta 8, 87-600 Lipno;
- 4) zgodnie z wypisem z katastru lipnowskiego działka zamierzenia inwestycyjnego nr 373/11 posiada powierzchnię 0,5465 ha, terenów sklasyfikowanych jako grunty rolne zabudowane Br-RVI;
- 5) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 373/11, położona jest przy ul. Ekologicznej w obrębie ewidencyjnym nr 11, miasta Lipno, jest to obszar, który nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie została podjęta uchwała Rady Miasta Lipno na przystąpienie do jego sporządzenia,
- 6) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lipno, który utracił moc prawną w oparciu o art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy jw. działka objęta założeniem inwestycyjnym przeznaczona była pod funkcję, która nie należy do inwestycji dla realizacji zadań rządowych i samorządowych o znaczeniu ponad lokalnym w rozumieniu art. 39, ust 3, pkt 3 ustawy jw.
- 7) W oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lipno, działka będąca przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie była objęta obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 8) inwestor wskazał obszar podlegający przekształceniu o powierzchni nie przekraczającej 0,0900 ha;

**Wynik analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i art. 61 ust. 1 pkt 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).**

- 1) art. 71 ust. 2, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2024 r. poz. 1112 t.j.), nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, ponieważ inwestycja polegająca na budowie garażu, nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 53 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).
- 2) zgodnie z art. 6 ust.1. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 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 2024 r. poz. 1292 t.j.), działka zamierzenia inwestycyjnego leży poza obszarami podlegającymi ochronie konserwatorskiej,
- 4) zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.) - o odległościach obiektów od pasa drogowego określonej kategorii drogi) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznacza się w odległości 6,0 m, licząc od krawędzi

jezdni drogi publicznej gminnej ul. Ekologicznej (działki nr 364/13, nr 373/6, nr 372/14, nr 372/16);

5) zgodnie z art. 10a ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 t.j.) nie jest wymagane uzyskanie zgód na zmianę sposobu przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ponieważ grunty działki zamierzenia inwestycyjnego nie podlega ochronie wynikającej z przepisów ustawy jw;

6) zgodnie z art. 169 ust 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2001 r. - Prawo wodne – (Dz. U. z 2025 r. poz. 950 t.j.) – działka inwestycyjna nie jest położona w obszarze zagrożenia powodzią,

7) zgodnie z art. 110a ust. 1 ustawy z dnia 21 kwietnia 2017 r. prawo ochrony środowiska – (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 t.j.) działka zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęta granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi,

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

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

Z wyników analizy formalno prawnej wynika, że istnieje możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na terenie działki nr 373/11, położonej przy ul. Ekologicznej w obrębie ewidencyjnym 11, gmina Lipno.

Decyzja może zostać wydana, ponieważ zostały spełnione zostało łącznie sześć warunków wg art. 61 ust.1 oraz art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 130 ze zm.) tj.:

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

2) posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Ekologicznej (działki nr 364/13, nr 373/6, nr 372/14, nr 372/16);

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

4) spełnia warunki ochrony gruntów rolnych i leśnych,

5) jest zgodna z przepisami odrębnymi,

6) zamierzenie inwestycyjne znajduje się poza obszarem lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przemysłowych, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu, co zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1688.) wykazano w analizie oceny funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym 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 2024 r. poz. 1130 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 2024 r. poz. 572 ze zm.), informuje się, że:

1. Zgodnie z art. 13 § 2 Organ administracji publicznej podejmuje wszystkie uzasadnione na danym etapie postępowania czynności umożliwiające przeprowadzenie mediacji lub zawarcie ugody, a w szczególności udzielają wyjaśnień o możliwościach i korzyściach polubownego załatwienia sprawy.

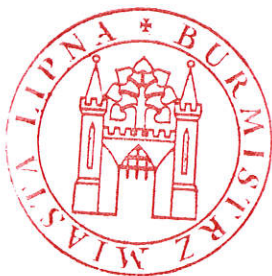
Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego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

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

**Załączniki :**

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

Sporządziła (zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) inż. Dagmara Kurto



Z up. Burmistrza  
*Robert Kapuściński*  
ZASTĘPCA BURMISTRZA

URBANISTA  
*inż. Dagmara Kurto*

**Otrzymują :**

1. Mariusz Woźniak
2. Agnieszka Okroj
3. Strony w postępowaniu - zgodnie z art. 49a Kpa (Dz. U. 2024 r. poz. 572 t.j.) – zamieszczono na stronie : [https://umlipno.bipgov.net/w\\_zakladce\\_gospodarka\\_gruntami\\_zagospodarowanie\\_przestrzenne](https://umlipno.bipgov.net/w_zakladce_gospodarka_gruntami_zagospodarowanie_przestrzenne);
4. Gmina Miasta Lipna, pl. Dekerta 8, 87-600 Lipno
5. WGK/RG U. M. w Lipnie – a/ a

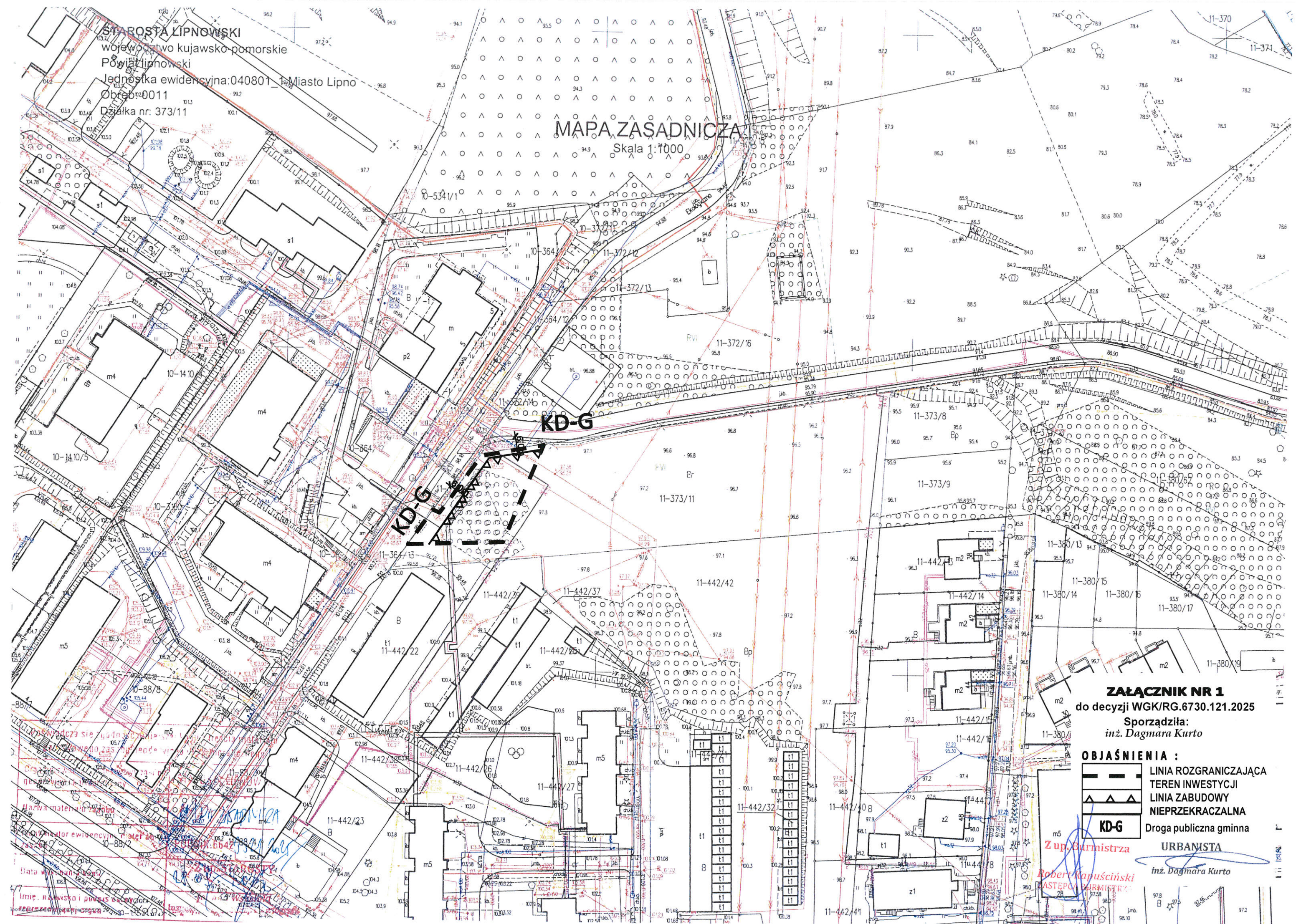
**Do wiadomości:**

1. Starostwo Powiatowe w Lipnie, Wydział ŚiA, ul. Sierakowskiego 10B, 87-600 Lipno
2. PPIS w Lipnie, ul. Kościuszki 18, 87-600 Lipno
3. Dyrektor RZGW PGW WP, Zarząd Zlewni w Toruniu, ul. Ks. J. Popiełuszki 3, 87-100 Toruń

STAROSTA LIPNOWSKI  
województwo kujawsko-pomorskie  
Powiat lipnowski  
Jednostka ewidencyjna: 040801 - Miasto Lipno  
Obszar 0011  
Działka nr: 373/11

# MAPA ZASADNICZA

Skala 1:1000



**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
do decyzji WGK/RG.6730.121.2025

Sporządziła:  
inż. Dagmara Kurto

**OBJAŚNIENIA :**

-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA
-  TEREN INWESTYCJI
-  LINIA ZABUDOWY
-  NIEPRZEKACZALNA
-  Droga publiczna gminna

URBANISTA

inż. Dagmara Kurto

Robert Kapuściński  
Z up. Burmistrza  
NASTĘPCA BURMISTRZY

**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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) i według wymogów § 3 ust. 3 i 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116), wykonano analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanego przez inwestora celem ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie garażu, który zlokalizowany będzie na działce oznaczonej numerem geodezyjnym nr 373/11, położonej przy ul. Ekologicznej, w obrębie ewidencyjnym 11, miasta Lipna.**

Podstawą dla przeprowadzenia analizy były następujące materiały:

- wypis z ewidencji gruntów działki inwestora;
  - wniosek inwestora wraz z mapą zasadniczą w skali 1:1000,
  - wyrys i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna, który utracił moc prawną w oparciu o art. 67 ustawy, o której mowa a art. 88 ust.1 ustawy jw.,
- Obszar analizy oznaczono na mapie w skali 1:1000 został on określony zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 t.j.), tj. o trzykrotnej szerokości frontu terenu , licząc od granicy terenu w każdą stronę.

**Zgodnie art. 53, ust. 3, pkt 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w wyniku analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji ustalono:**

- a) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 373/11 jest niezabudowana,
- b) działka nr 373/11 posiada dostęp do drogi publicznej ul. Ekologicznej (działki nr 364/13, nr 373/6, nr 372/14, nr 372/16),
- c) działka zamierzenia inwestycyjnego stanowi własność Gminy Miasta Lipna, pl. Dekerta 8, 87-600 Lipno;
- d) zgodnie z wypisem z katastru lipnowskiego działka zamierzenia inwestycyjnego nr 373/11 posiada powierzchnię 0,5465 ha, terenów sklasyfikowanych jako grunty rolne zabudowane Br-RVI;
- e) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 373/11, położona jest przy ul. Ekologicznej w obrębie ewidencyjnym nr 11, miasta Lipno, jest to obszar, który nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie została podjęta uchwała Rady Miasta Lipno na przystąpienie do jego sporządzenia,
- f) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lipno, który utracił moc prawną w oparciu o art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy jw. działka objęta założeniem inwestycyjnym przeznaczona była pod funkcję, która nie należy do inwestycji dla realizacji zadań rządowych i samorządowych o znaczeniu ponad lokalnym w rozumieniu art. 39, ust 3, pkt 3 ustawy jw.

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

h) inwestor wskazał obszar podlegający przekształceniu o powierzchni nie przekraczającej 0,0900 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.)**

1) Ustalenie ciągłości funkcji:

- a) sąsiednia działka nr 442/22, jest zabudowana budynkami garażowymi;

b) pozostałe działki zabudowane są budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i garażowymi;  
c) zamierzenie inwestycyjne na działce nr 373/11, polegające na budowie garażu, stanowi kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

2) Ustalenie linii zabudowy:

a) dla działki zamierzenia inwestycyjnego nr 373/11, linię zabudowy nieprzekraczalną, wyznacza się w odległości 6,0 m, licząc od linii rozgraniczającej z pasem drogowym drogi publicznej gminnej ul. Ekologicznej (działki nr 364/13, nr 373/6, nr 372/14, nr 372/16), pozostaje bez zmian;

Wynik: warunek w zakresie ustalenia linii zabudowy jest spełniony (w oparciu o § 3 ust. 1).

3) Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (w oparciu o § 4 ust. 1):

a) działki na obszarze analizy zgodnie z informacją katastralną powiatu lipnowskiego, posiadają intensywności zabudowy kolejno:

| l/p                                        | Nr działki | Powierzchnia działki [ha] | Powierzchnia zabudowy (m <sup>2</sup> ) | Ilość kondygnacji | Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy |
|--------------------------------------------|------------|---------------------------|-----------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                          | 442/22     | 0,1353                    | 569,0<br>4,0                            | 1<br>1            | 0,4                                                                              |
| 2                                          | 442/39     | 0,1505                    | 239,0<br>114,0                          | 1<br>1            | 0,23                                                                             |
| 3                                          | 442/25     | 0,0802                    | 205,0<br>45,0                           | 1<br>1            | 0,31                                                                             |
| Średnia maksymalna intensywność zabudowy : |            |                           |                                         |                   | 0,3                                                                              |

b) średnia maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynosi 0,3;

c) przy uwzględnieniu 20,0% wskaźnika tolerancji maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy będzie wynosić od 0,24 do 0,36;

d) dla terenu działki nr 373/11 o powierzchni 0,5465 ha, inwestycja polegająca na budowie garażu, o powierzchni zabudowy do 20,0 m<sup>2</sup> oraz jednej kondygnacji, da maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy do 0,01, która byłaby mniejsza od średniej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy jednak jest dopuszczalna z uwagi na rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze analizy;

Wynik: przyjęta maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy do 0,01 spełnia warunek w/w zakresie (w oparciu o § 4 ust. 1).

4) Ustalenie udziału 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 (m) |
|------------------|------------|---------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|
| 1                | 442/22     | 0,1353                    | 573,0                                   | 42,4                              | 45,5                                     |
| 2                | 442/39     | 0,1505                    | 353,0                                   | 23,5                              | 56,8                                     |
| 3                | 442/25     | 0,0802                    | 250,0                                   | 31,2                              | 34,0<br>5,0                              |
| Średni wskaźnik: |            |                           |                                         | 32,4%≈32,0%                       | 35,3m≈35,0m                              |

b) średni udział powierzchni zabudowy wynosi ok. 32,0%,

c) w analizowanym obszarze znajdują się działki, których udziały powierzchni zabudowy mieści się w przedziale od 23,5% (najniższa wartość) do 42,4% (najwyższa wartość);

d) teren skazany do przekształceń na działce nr 373/11, posiada powierzchnię 0,0900 ha, natomiast planowana inwestycja polegająca na budowie garażu, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 18,0 m<sup>2</sup>, da udział powierzchni zabudowy do 2,2%≈2,5%, co oznacza, że byłby to udział mniejszy od średniego wskaźnika powierzchni zabudowy, jednak dopuszczalny z uwagi na rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

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

5) Ustalenie szerokości elewacji frontowej:

- a) średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 35,0 m,
- b) przy uwzględnieniu 20% wskaźnika tolerancji przedział szerokości elewacji frontowej w analizowanym obszarze wyniesie od 28,0 m do 42,0 m;
- c) inwestor wskazał szerokość elewacji frontowej planowanego garażu do 4,0 m, która jest wartością mniejszą od średniej szerokości elewacji frontowej, nawet przy uwzględnieniu 20% wskaźnika tolerancji, jednak jest dopuszczalna z uwagi na rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

Wynik: planowana szerokość elewacji frontowej do 4,0 m spełnia warunek w zakresie jw. (w oparciu o § 6 ust. 2).

6) Ustalenie geometrii dachu:

- a) budynki mieszkalne wielorodzinne i garażowe, znajdujące się w obszarze analizy urbanistycznej, posiadają kształty dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia od 0° do 45° z kalenicami na wysokości od 2,5 m do 15,0 m,
- b) planowany garaż – obiekt o jednospadowym dachu, wysokości do 2,5 m, kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, układzie kalenicy dowolnym do drogi, mieści się w parametrach dachów budynków na obszarze analizowanym.

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

**2. Dostęp do drogi publicznej :**

- a) teren wskazany do przekształceń wskazany na działce inwestycyjnej nr 373/11 posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Ekologicznej (działki nr 364/13, nr 373/6, nr 372/14, nr 372/16);
- 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 – nie dotyczy;
- b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- c) utylizacja odpadów płynnych – nie dotyczy;
- 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 2024 r. poz. 399 t.j.);

Wynik : zamierzenie inwestycyjne spełnia warunek jw.

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

- a) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, działka zamierzenia inwestycyjnego nr 373/11 posiada powierzchnię 0,5465 ha, terenów sklasyfikowanych jako grunty rolne zabudowane Br-RVI;
- b) zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 t.j.) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

Wynik : zamierzenie inwestycyjne spełnia warunek jw.

**5. Warunki wg art. 61 ust. 1 pkt 1-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) zostały spełnione w zakresie:**

- uzasadnienia funkcji i parametrów technicznych zagospodarowania terenu – kontynuacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - posiadania dostępu do drogi gminnej ul. Ekologicznej (działki nr 364/13, nr 373/6, nr 372/14, nr 372/16);
  - warunków przyłączenia mediów infrastruktury technicznej,
  - warunków ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- co wykazano w analizie oceny funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji jw.

**6. W wyniku analizy zgodności z przepisami odrębnymi zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 130 t.j.) ustalono:**

- 1) ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 t.j.) o wymaganiach uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych – zgoda nie jest wymagana,
- 2) ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm. - o odległościach budynków od pasa drogowego określonej kategorii drogi), linii zabudowy nieprzekraczalna – wyznacza się w odległości 6,0 m, licząc od linii rozgraniczające z pasem drogowym drogi publicznej gminnej ul. Ekologicznej (działki nr 364/13, nr 373/6, nr 372/14, nr 372/16), 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. 2024 r. poz. 1112 t.j.) zgodnie z art. 71 ust. 2, nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia ponieważ inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisem rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.),
- 4) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.), ponieważ teren inwestycji leży poza obszarami chronionymi zgodnie z art. 6 ust.1,
- 5) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 t.j.), ponieważ działka zamierzenia inwestycyjnego leży poza obszarami podlegającymi ochronie,
- 6) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 950 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 2025 r. poz. 647 t.j.) w zakresie art. 110a ust. 1, działka zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęta granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
- 8) zgodnie z art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r., poz. 416 t.j.) inwestycja spełnia warunki pod względem wymagań higienicznych i sanitarnych;

**7. Warunek wg art. 61, ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi został spełniony.**

Działka spełnia warunek zawarty w art. 61 ust 1 pkt. 1-6 ustawy jak na wstępie niniejszej decyzji, stąd wniosek inwestora mógł być rozpatrywany w trybie art. 50 ust.1 i art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

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

Decyzja może zostać wydana, ponieważ spełnione zostały łącznie wszystkie warunki wg art. 61, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 t.j.), z których wynika, że istnieje możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegające na: **budowie garażu, który zlokalizowany będzie na działce oznaczonej numerem geodezyjnym nr 373/11, położonej przy ul. Ekologicznej, w obrębie ewidencyjnym 11, 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) inż. Dagmara Kurto

URBANISTA

inż. Dagmara Kurto

Z up. Burmistrza

Robert Kosiński  
ZASTĘPCA BURMISTRZA

