

**WGK/RG.6730.11.2026**

**DECYZJA**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie przepisów 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 art. 59 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz art. 5 ust 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1668), a także art. 104 i 107 § 1-3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691 t.j.);

- **po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10 lutego 2026 r., złożonego przez inwestora Pana Mirosława Miętkiewicza** (adres w aktach sprawy) 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 2025 r. poz. 1691 t.j.) – milcząco 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 2025 r. poz. 1691 t.j.) – milcząco załatwienie sprawy;

3) odnośnie pkt 6 - ze Starostą Lipnowskim (w zakresie ochrony gruntów rolnych) postanowienie Nr GZN.6622.3.659.2026.JG z dnia 24.03.2026 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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego wraz z infrastrukturą techniczną, na działkach o numerach geodezyjnych nr 1869/13 i nr 1869/12, położonych przy ul. Bukowej, w obrębie ewidencyjnym nr 8, miasta Lipna.**

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

**1.2. Funkcja zabudowy:** budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek gospodarczy;

**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 ze zm.);

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 budynek mieszkalny jednorodzinny o planowanej powierzchni zabudowy do 310,0 m<sup>2</sup> oraz budynek gospodarczy o planowanej powierzchni zabudowy do 70,0 m<sup>2</sup>, przy uwzględnieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 t.j.), w szczególności zachowania odległości ścian budynku od granic działek sąsiednich i spełnieniu wymogów wynikających z przepisów, w tym techniczno-budowlanych, a w szczególności warunków technicznych odnoszących się do dróg publicznych, a także obowiązujących przepisów branżowych dotyczących zamierzenia.

2) linia zabudowy – wyznacza się w odległości 6,0 m licząc od krawędzi jezdni drogi publicznej gminnej ul. Bukowej (działka nr 2826). Przez działkę inwestycyjną przebiega napowietrzna linia średniego napięcia SN-15KV, od której należy zachować odstęp zgodnie z przepisami odrębnymi, bądź uzyskać zgodę na odstępstwo,

3) maksymalna intensywności zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywności zabudowy (czyli - stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni terenu – 0,1483 ha) – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego dopuszcza się jedną kondygnację nadziemną i jedną kondygnację podziemną, dla budynku dopuszcza się jedną kondygnację nadziemną, o maksymalnej intensywności zabudowy do 0,47,

4) udział powierzchni zabudowy (czyli – stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków w stosunku do powierzchni terenu – 0,1483 ha) - do 26,0%

5) szerokość elewacji frontowej:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 220 m,
- budynku gospodarczego – do 10,0 m,

6) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 7,0 m,
- budynku gospodarczego – do 7,0 m,

7) geometria dachu (kąta nachylenia i układu połączeń dachowych):

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego - wielospadowy, w układzie kalenicy dowolnym w stosunku do drogi i kącie nachylenia połączeń dachowych do 45<sup>0</sup>;
- budynku gospodarczego – wielospadowy, w układzie kalenicy dowolnym w stosunku do drogi i kącie nachylenia połączeń dachowych do 45<sup>0</sup>,

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 – projektować co najmniej jedno miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

## **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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego, 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 r. 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 t.j.).

4) projekt decyzji został uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lipnie, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych zgodnie z art. 122a §2 pkt 1 Kpa (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691 t.j.) – milczące załatwienie sprawy;

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

- podczas prowadzenia prac ziemnych na działkach nr 1869/13 i nr 1869/12 - 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. 1289 ze zm.).

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

1) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów i budynków, działki zamierzenia inwestycyjnego posiadają powierzchnie:

- działka nr 1869/13 posiada powierzchnię 0,0873 ha, gruntów sklasyfikowanych jako: grunty orne RV,

- działka nr 1869/12 posiada powierzchnię 0,0610 ha, gruntów sklasyfikowanych jako: grunty orne RV;

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 2025 r. poz. 1691 t.j.) – milczące załatwienie sprawy;

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

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną – planowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej, na warunkach gestora sieci Energa Operator Oddział w Toruniu. Gestor w oświadczeniu, z dnia 03.06.2025 r. znak: EOP/KW/9/2025/06/002245 zapewnił inwestora o dostawie energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej dla obiektu: budynek mieszkalny w lokalizacji: ul. Bukowa, m. Lipno, obręb nr 8 działka nr 1869/13,

2) zaopatrzenie w wodę – planowane przyłącze wodociągowe na warunkach gestora sieci Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych w Lipnie, ul. Wyszyńskiego 47, 87-600 Lipno. Gestor w oświadczeniu z dnia 18.02.2026 r. znak: L.Dz. PUK/31/W/2026, zapewnił inwestora o możliwości przyłącza wodociągowego do działki nr 1869/13 i nr 1869/12;

3) utylizacja odpadów płynnych – planowane przyłącze kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych w Lipnie, ul. Wyszyńskiego 47, 87-600 Lipno. Gestor w oświadczeniu z dnia 18.02.2026 r. znak: L.Dz. PUK/31/W/2026, zapewnił inwestora o możliwości przyłącza kanalizacyjnego do działki nr 1869/13 i nr 1869/12;

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 2025 r. poz. 733 t.j.);

6) źródło ciepła – dla budynku mieszkalnego jednorodzinne planowane jest założenie indywidualnego źródła ciepła.

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

1) teren inwestycyjny posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Bukowej (działka nr 2826),

2) dostęp do drogi publicznej gminnej zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 20 lipca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno – budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518 – art. 54, ust. 1);

### **2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

1) inwestycję 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 wywołanych 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 2025 r. poz. 1071 ze zm.),

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 2025 r. poz. 1071 ze zm.).

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

- nie dotyczy.

#### **2.6. Wymagania dotyczące lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego:**

- nie dotyczy.

#### **2.7. Okres ważności decyzji:**

- zgodnie z art. 64c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) niniejsza decyzja wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się ostateczną.

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

1.1) projekt opracować na aktualnej mapie zgodnie z przepisami prawa budowlanego (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.) 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 ze zm.).

#### **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 Mirosława Miętkiewicza** (adres wnioskodawcy w aktach sprawy) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego wraz z infrastrukturą techniczną, na działkach o numerach geodezyjnych nr 1869/13 i nr 1869/12, położonych przy ul. Bukowej, 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 2024 r., poz. 1130 ze zm.), stąd zasadnym było wystąpienie o ustalenie warunków zabudowy.

W trakcie postępowania administracyjnego, nie zgłoszono żadnych zastrzeżeń do w/w inwestycji. Zamierzenie inwestycyjne dotyczące budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego, 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 1-6 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 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.):**

1) działki nr 1869/13 i nr 1869/12 są niezabudowane, nieużytkowane, posiadają promesy zapewniające budowę przyłączy mediów infrastruktury technicznej.

2) działki zamierzenia inwestycyjnego nr 1869/13 i nr 1869/12 stanowią własność Pana Mirosława Miętkiewicza i Pani Wioletty Miętkiewicz;

3) teren inwestycyjny działki nr 1869/13 posiada do drogi publicznej gminnej ul. Bukowej (działka nr 2826);

4) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów i budynków, działki zamierzenia inwestycyjnego posiadają powierzchnie:

- działka nr 1869/13 posiada powierzchnię 0,0873 ha, gruntów sklasyfikowanych jako: grunty orne RV,
- działka nr 1869/12 posiada powierzchnię 0,0610 ha, gruntów sklasyfikowanych jako: grunty orne RV,

5) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna, który utracił moc prawną w oparciu o art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy jw. działki objęte założeniem inwestycyjnym przeznaczone były pod funkcję, która nie należy do inwestycji dla realizacji zadań rządowych i samorządowych o znaczeniu ponad lokalnym w rozumieniu art. 39, ust 3, pkt 3 ustawy jw.

6) w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna, działki będące przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie były objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

7) Inwestor wskazał obszar podlegający przekształceniu o powierzchni 0,1483 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 i pkt 6, 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. z 2024 r. poz. 1112 t.j.), nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, ponieważ inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego, nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 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 ze zm.), teren 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 2025 r. poz. 889 t.j.) - 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. Bukowej (działka nr 2826);

5) zgodnie art. 10a ustawy 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 na cele nierolnicze ani gruntów leśnych na cele nieleśne – zgoda nie jest wymagana,

6) zgodnie z art. 169 ust 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2001 r. - Prawo wodne – (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.) – teren inwestycyjny nie jest położony 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 ze zm.) teren zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty 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.

9) teren zamierzenia inwestycyjnego 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;

**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 działek nr 1869/13 i nr 1863/12 położonych przy ul. Bukowej, obręb ewidencyjny nr 8, miasta Lipna.

Decyzja może zostać wydana, ponieważ zostało spełnionych łącznie sześć warunków wg art. 61 ust.1 oraz art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) tj.:

1) uzasadnienie parametrów technicznych zagospodarowania terenu,

2) posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Bukowej (działka nr 2826),  
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 Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116) 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 2025 r. poz. 1691 t.j.), informuje się, że:

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

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

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

#### Załączniki :

Załącznik Nr 1 - mapa zasadnicza w skali 1:1000

Załącznik 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



**BURMISTRZ**  
*Paweł Bandsik*

URBANISTA  
*inż. Dagmara Kurto*

Otrzymują:

1. Mirosław Miętkiewicz
2. Strony w postępowaniu - zgodnie z art. 49a Kpa (Dz. U. 2054 r. poz. 1691 ze zm.) – zamieszczono na stronie :  
[https://umlipno.biggov.net/w\\_zakladce\\_gospodarka\\_gruntami\\_zagospodarowanie\\_przestrzenne](https://umlipno.biggov.net/w_zakladce_gospodarka_gruntami_zagospodarowanie_przestrzenne);
3. UML – inspektor ds. dróg
4. 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 LIPŃSKI  
województwo kujawsko-pomorskie  
Powiat lipnowski  
Jednostka ewidencyjna: 04-0801\_1 Miasto Lipno  
Obręb: 0008  
Działka nr: 1869/13

# MAPA ZASADNICZA

Skala 1:1000

## ZALĄCZNIK NR 1 do decyzji WG/IRG.6730.11.2026

Sporządziła:  
inż. Dagnara Kurto

### OBJAŚNIENIA :

- LINIA ROZGRANICZAJĄCA
- TEREN INWESTYCJI
- ▲ LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA
- KD-G Droga publiczna gmina

SN.15KV -  
Napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15KV z obszarem oddziaływania

**BURMISTRZ**

*Robert Banasik*  
BURMISTRZ

Posiadaczka st. budowl. nr. 111/13

pani Aneta Kurto

Organ uchwały: 1869/13

Nazwa obiektu: 1869/13

Identyfikator e-zajobud: 1869/13

Data wydania: 11.11.2026

Imię, nazwisko, data urodzenia i adres reprezentującego: inż. Dagnara Kurto

1869/13  
2 148 2026

11.11.2026  
DAGNARA KURTO

inż. Dagnara Kurto

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

Stosownie do art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) i według wymogów 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), 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 i budynku gospodarczego wraz z infrastrukturą techniczną, na działkach o numerach geodezyjnych nr 1869/13 i nr 1869/12, położonych przy ul. Bukowej, 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 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 ze zm.), tj. o trzykrotnej szerokości frontu terenu, licząc od granicy działek 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) działki nr 1869/13 i nr 1869/12 są niezabudowane, nieużytkowane, posiadają promesy zapewniające budowę przyłączy mediów infrastruktury technicznej.

b) działki zamierzenia inwestycyjnego nr 1869/13 i nr 1869/12 stanowią własność Pana Mirosława Miętkiewicza i Pani Wioletty Miętkiewicz;

c) teren inwestycyjny działki nr 1869/13 posiada do drogi publicznej gminnej ul. Bukowej (działka nr 2826);

d) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów i budynków, działki zamierzenia inwestycyjnego posiadają powierzchnie:

- działka nr 1869/13 posiada powierzchnię 0,0873 ha, gruntów sklasyfikowanych jako: grunty orne RV,

- działka nr 1869/12 posiada powierzchnię 0,0610 ha, gruntów sklasyfikowanych jako: grunty orne RV,

e) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna, który utracił moc prawną w oparciu o art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy jw. działki objęte założeniem inwestycyjnym przeznaczone były pod funkcję, która nie należy do inwestycji dla realizacji zadań rządowych i samorządowych o znaczeniu ponad lokalnym w rozumieniu art. 39, ust 3, pkt 3 ustawy jw.

f) w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lipna, działki będące przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie były objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

g) Inwestor wskazał obszar podlegający przekształceniu o powierzchni 0,1483 ha.

Wniosek: Istnieje możliwość ustalenia stron postępowania oraz brak jest przesłanek do zawieszenia postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji jw.

**1.Uzasadnienie 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.):**

1.1. Podstawa określenia wymagań dla nowej zabudowy (w oparciu §2 ust. 3):

a) sąsiednia działka nr 1869/17, jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnymi w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

- b) pozostałe działki sąsiednie, są zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- c) zamierzenie inwestycyjne na działkach nr 1869/13 i nr 1869/12, polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego, stanowi funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

1.2. Ustalenie linii zabudowy (w oparciu o § 3 ust. 1):

- a) dla działek zamierzenia inwestycyjnego nr 1869/13 i nr 1869/12, linię zabudowy nieprzekraczalną wyznacza się w odległości 6,0 m licząc od krawędzi jezdni drogi publicznej gminnej ul. Bukowej (działka nr 2826), co jest zgodne z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.).

Wynik: warunek w zakresie ustalenia linii zabudowy jest spełniony (w oparciu o § 4 ust. 2).

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	3111/3	0,0700	94,0	2	0,27
2	1869/19	0,0595	128,0	1	0,22
Średnia maksymalna intensywność zabudowy :					0,25

- b) średnia maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi około 0,25;

- c) przy uwzględnieniu 20,0% wskaźnika tolerancji maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy będzie wynosić od 0,20 do 0,30;

- d) dla terenu działek nr 1869/13 i nr 1869/12, o powierzchni wskazanej do przekształceń 0,1483 ha, planowana inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni zabudowy do 310,0 m<sup>2</sup> w którym planuje się jedną kondygnację nadziemną i jedną kondygnację podziemną oraz budowie budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 70,0 m<sup>2</sup> w którym planuje się jedną kondygnację nadziemną, da maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy do 0,47. Oznacza to, że byłaby to wartość większa od średniej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, przy uwzględnieniu 20,0 % wskaźnika tolerancji, jednak jest dopuszczalna z uwagi na rozwój zabudowy w obszarze analizy urbanistycznej;

Wynik: przyjęta maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 0,47 spełnia warunek w/w zakresie (w oparciu o § 4 ust. 1).

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	3111/3	0,0700	94,0	13,4	10,0
2	1869/19	0,0595	128,0	21,5	11,0
Średni wskaźnik:				17,5%≈18,0%	10,5m

- b) średni udział powierzchni zabudowy wynosi ok. 18,0%

- c) w analizowanym obszarze znajdują się wskaźniki powierzchni zabudowy znajdujące się w przedziale od 13,4%(najniższa wartość) do 21,5%(najwyższa wartość);

- d) dla działek zamierzenia inwestycyjnego nr 1869/13 i nr 1869/12, o powierzchni wskazanej do przekształceń 0,1483 ha, planowana inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni zabudowy do 310,0 m<sup>2</sup> oraz budowie budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 70,0 m<sup>2</sup> da udział powierzchni zabudowy do 25,6%≈26,0% co oznacza, że byłby to udział większy od średniego udziału powierzchni zabudowy na obszarze analizy, jednak dopuszczalny z uwagi na rozwój zabudowy w obszarze analizy urbanistycznej;

Wynik: przyjęty wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 26,0% spełnia warunek w/w zakresie (w oparciu o § 5 ust. 2).

#### 1.5. Ustalenie szerokości elewacji frontowej:

- a) średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 10,5 m,
- b) przy uwzględnieniu 20% wskaźnika tolerancji przedział szerokości elewacji frontowej w analizowanym obszarze wyniesie od 7,9 m do 12,1 m;
- c) inwestor wskazał szerokość elewacji frontowej planowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego będzie wynosić do 22,0 m która jest wartością większą od średniej szerokości elewacji frontowej, przy uwzględnieniu 20% wskaźnika tolerancji, jednak jest dopuszczalna z uwagi na rozwój zabudowy w obszarze analizy;
- d) inwestor wskazał szerokość elewacji frontowej planowanego budynku gospodarczego będzie wynosić do 10,0 m która jest wartością zgodną ze średnią szerokością elewacji frontowej, przy uwzględnieniu 20% wskaźnika tolerancji;

Wynik: planowane szerokości elewacji frontowej spełniają warunek w zakresie jw. (w oparciu o § 6 ust. 2).

#### 1.6 Ustalenie geometrii dachu:

- a) budynki mieszkalne w obszarze analizy urbanistycznej posiadają kształty dachów: dwuspadowe, czterospadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia od 35° do 45° z kalenicami na wysokości od 4,0 m do 9,0 m,
- b) planowany budynek mieszkalny jednorodzinny – obiekt o wielospadowym dachu, wysokości kalenic do 7,0 m kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, układzie kalenicy dowolnym w stosunku do drogi, mieści się w parametrach dachów budynków na obszarze analizowanym.
- c) planowany budynek gospodarczego – obiekt o wielospadowym dachu, wysokości kalenicy do 7,0 m kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, układzie kalenicy dowolnym w stosunku do drogi, mieści się w parametrach dachów budynków na obszarze analizowanym.

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

#### 1.7. Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:

- a) z uwagi na brak danych w tym zakresie ustala się, iż należy zachować co najmniej 30% terenu wolnego od zabudowy tj. tereny zielone, zadrzewienia, uprawy, sady, ogrody itp.;

Wynik: spełniony jest warunek w zakresie powierzchni biologicznie czynnej jw. (w oparciu o § 9).

#### 1.8. Ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania:

- a) dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego, ustala się wskazać co najmniej jedno miejsce do parkowania;

Wynik: spełniony jest warunek w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania jw. (w oparciu o § 10).

### **2. Dostęp do drogi publicznej :**

- a) teren inwestycyjny posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Bukowej (działka nr 2826);
- b) dostęp do drogi publicznej gminnej zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 20 lipca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno – budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518 – art. 54, ust. 1);

Wynik : zamierzenie inwestycyjne spełnia warunek jw.

### **3. Zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej:**

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – planowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej, na warunkach gestora sieci Energa Operator Oddział w Toruniu. Gestor w oświadczeniu, z dnia 03.06.2025 r. znak: EOP/KW/9/2025/06/002245 zapewnił inwestora o dostawie energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej dla obiektu: budynek mieszkalny w lokalizacji: ul. Bukowa, m. Lipno, obręb nr 8 działka nr 1869/13,
- b) zaopatrzenie w wodę – planowane przyłącze wodociągowe na warunkach gestora sieci Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych w Lipnie, ul. Wyszyńskiego 47, 87-600 Lipno. Gestor w oświadczeniu z dnia 18.02.2026 r. znak: L.Dz. PUK/31/W/2026, zapewnił inwestora o możliwości przyłącza wodociągowego do działki nr 1869/13 i nr 1869/12;
- c) utylizacja odpadów płynnych – planowane przyłącze kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych w Lipnie, ul. Wyszyńskiego 47, 87-600 Lipno. Gestor w oświadczeniu z dnia 18.02.2026 r. znak: L.Dz. PUK/31/W/2026, zapewnił inwestora o możliwości przyłącza kanalizacyjnego do działki nr 1869/13 i nr 1869/12;
- 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 2025 r. poz. 733 t.j.);

f) źródło ciepła – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego planowane jest założenie indywidualnego źródła ciepła.

Wynik : zamierzenie inwestycyjne spełnia warunek jw.

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

a) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów i budynków, działki zamierzenia inwestycyjnego posiadają powierzchnie:

- działka nr 1869/13 posiada powierzchnię 0,0873 ha, gruntów sklasyfikowanych jako: grunty orne RV,

- działka nr 1869/12 posiada powierzchnię 0,0610 ha, gruntów sklasyfikowanych jako: grunty orne RV,

b) 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;

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 parametrów technicznych zagospodarowania terenu,

- posiadania dostępu do drogi publicznej gminnej ul. Bukowej (działka nr 2826),

- 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 i pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ustalono zgodność z:**

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 wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, ponieważ inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego, 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) 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) 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 ze zm.), teren zamierzenia inwestycyjnego leży poza obszarami podlegającymi ochronie konserwatorskiej,

4) art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889 t.j. - o odległościach obiektów od pasa drogowego określonej kategorii drogi) linii zabudowy nieprzekraczalnej – wyznacza się w odległości 6,0 m licząc od krawędzi jezdni drogi publicznej gminnej ul. Bukowej (działka nr 2826);

5) art. 7 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 t.j.) nie jest wymagane uzyskanie zgód na zmianę sposobu przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – zgoda nie jest wymagana;

6) zgodnie z art. 169 ust 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne – (Dz. U. 2025 r. poz. 960 ze zm.) – teren inwestycyjny nie jest położony w obszarze zagrożenia powodzią,

7) zgodnie z art. 110a ust. 1 ustawy z dnia 21 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska – (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) teren zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty 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,

9) teren inwestycyjny spełnia warunek 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.

**7. Warunek wg art. 61 ust. 1 pkt 5 i pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) został spełniony.**

Działki spełniają 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.).

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 ze zm.), z których wynika, że istnieje możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegające na: **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego wraz z infrastrukturą techniczną, na działkach o numerach geodezyjnych nr 1869/13 i nr 1869/12, położonych przy ul. Bukowej, 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.): inż. Dagmara Kurto

URBANISTA

  
inż. Dagmara Kurto

BURMISTRZ

  
Paweł Banasik

STAROSTA LIPNOWSKI  
województwo kujawsko-pomorskie  
Powiat lipnowski  
Jednostka ewidencyjna: 040801 - Miasto Lipno  
Obręb: 0008  
Działka nr: 1869/12, 1869/13

MAPA ZASADNICZA


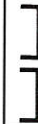

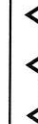


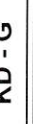



Skala: 1:1000

MN

# A N A L I Z A ZAŁĄCZNIK NR 2a

do decyzji WGK/RG.6730.11.2026  
Sporządziła:  
inż. Dagniana Kurto

OBJAŚNIENIA :

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

 Napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV z obszarem oddziaływania

 MN

 U

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna istniejąca zabudowa usługowa

**BURMISTRZ**

*Dagniana Kurto*

URBAMISTA

**Paweł Banasiak**

inż. Dagniana Kurto

pani Wiktoria...

Organ...

Nazwa...

Identyfikator...

Data wykładu...

Imię, nazwisko...

1869/12, 1869/13

2 145 2026

2026.11.11

2026.11.11