

WGK/RG.6730.66.2025

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 12 czerwca 2025 r., złożonego przez inwestora Panią Patrycję Kucharską (adres w aktach sprawy) oraz 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 9 – nie wymaga;

3) 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, na działce nr 2127/26, położonej w obrębie ewidencyjnym nr 4 przy ul. Szmaragdowej, miasta Lipna.

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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 powierzchni do 30,0 m², przy uwzględnieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 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

szczegółowości warunków technicznych odnoszących się do dróg publicznych a także obowiązujących norm i przepisów branżowych dotyczących zamierzenia,

2) linia zabudowy nieprzekraczalna – nie wyznacza się;

3) maksymalna intensywności zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywności zabudowy – wraz z istniejącą zabudową, dopuszcza się jedną kondygnację nadziemną, o maksymalnej intensywności zabudowy do 0,39,

4) udział powierzchni zabudowy (czyli - wielkość udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,0790 ha) - do 21,5%,

5) szerokość elewacji frontowej – do 4,5 m,

6) wysokość zabudowy – do 3,5 m,

7) geometria dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych) - dach jednospadowy, w układzie kalenicy prostopadłym lub równoległym 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 wyznacza się.

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. 2023 r. poz. 1094 ze zm.),

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) decyzja została uzgodniona z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym 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;

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

- podczas prowadzenia prac ziemnych na działce nr 2127/26 - 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. 1292 ze zm.).

2.2.3. Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych:

1) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego nr 2127/26 posiada powierzchnię 0,0790 ha gruntów sklasyfikowanych jako: tereny mieszkaniowe B;

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 ze zm.);

6) źródło ciepła – nie dotyczy.

2.3.2. w zakresie komunikacji:

1) działka inwestycyjna posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Dolnej (działka nr 2134/4), poprzez działkę nr 2127/17, która pełni funkcję drogi wewnętrznej;

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 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 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 2024 r. poz. 1061 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:

- niniejsza decyzja ważna jest na czas nieokreślony.

2.8. Inne warunki i zalecenia:

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 **Pani Patrycji Kucharskiej** (adres wnioskodawcy znajduje się w aktach) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: **budowie garażu, na działce nr 2127/26, położonej w obrębie ewidencyjnym nr 4 przy ul. Szmaragdowej, 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 01 lipca 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 1-6 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) działka nr 2127/26 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, posiada istniejące przyłącza infrastruktury technicznej;
- 2) działka zamierzenia inwestycyjnego posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Dolnej (działka nr 2134/4), poprzez działkę nr 2127/17, która pełni funkcję drogi wewnętrznej;
- 3) zgodnie z wypisem z katastru lipnowskiego działka zamierzenia inwestycyjnego nr 2127/26 stanowi własność Państwa Patrycji i Mariusza Kucharskich;
- 4) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego nr 2127/26 posiada powierzchnię 0,0790 ha gruntów sklasyfikowanych jako: tereny mieszkaniowe B;
- 5) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 2127/26 zlokalizowana w obrębie ewidencyjnym nr 4 przy ul. Szmaragdowej, miasta Lipna, położona jest w obszarze, który nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie została podjęta uchwała Rady Miasta Lipna na przystąpienie do jego sporządzenia.
- 6) w miejscowym planie 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, 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 około 0,0790 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. 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 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 inwestycyjny leży poza obszarami ochrony przyrody,
- 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.), 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 – nie wyznacza się;
- 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. 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,

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 działki nr 2127/26 położonej w obrębie ewidencyjnym nr 4 przy ul. Szmaragdowej, 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. Dolnej (działka nr 2134/4), poprzez działkę nr 2127/17, która pełni funkcję drogi wewnętrznej,
 - 3) posiada media infrastruktury technicznej,
 - 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 przewiduje się realizację inwestycji - stanowiącej załącznik Nr 2 i 2a do niniejszej decyzji.

Zgodnie z przepisem art. 60, ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy został przygotowany przez osobę posiadającą uprawnienia zawodowe.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

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 zagospodarowania przestrzennego).

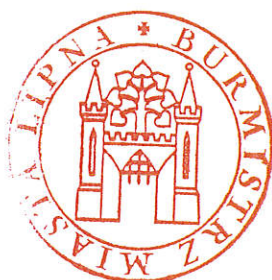
W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza iż decyzja podlega

natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a koniecznym do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zaświadczenia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załączniki :

- Zał. Nr 1-mapa 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



BURMISTRZ
[Signature]
Paweł Banasik

URBANISTA
[Signature]
inż. Dagmara Kurto

Otrzymują :

1. Patrycja Kucharska
2. Strony w postępowaniu - zgodnie z art. 49a Kpa (Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – zamieszczono na stronie : <https://umlipno.bipgov.net/w> zakładce gospodarka gruntami – zagospodarowanie przestrzenne;
3. WGK/RG – 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

Skala 1:500

inż. Dagmara Kurto

Droga publiczna gminna

KD-G

Dolna

2134/4

URBANISTA

inż. Dagmara Kurto

Joanna Wyżala 5555

Pawet Bandasik

Sporządził Joanna Wszelaki dnia 2025.06.11

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 garażu, na działce nr 2127/26, położonej w obrębie ewidencyjnym nr 4 przy ul. Szmaragdowej, 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 działki, licząc od granicy działki 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 nr 2127/26 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, posiada istniejące przyłącza infrastruktury technicznej;
- b) działka zamierzenia inwestycyjnego posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Dolnej (działka nr 2134/4), poprzez działkę nr 2127/17, która pełni funkcję drogi wewnętrznej;
- c) zgodnie z wypisem z katastru lipnowskiego działka zamierzenia inwestycyjnego nr 2127/26 stanowi własność Państwa Patrycji i Mariusza Kucharskich;
- d) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego nr 2127/26 posiada powierzchnię 0,0790 ha gruntów sklasyfikowanych jako: tereny mieszkaniowe B;
- e) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 2127/26 zlokalizowana w obrębie ewidencyjnym nr 4 przy ul. Szmaragdowej, miasta Lipna, położona jest w obszarze, który nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie została podjęta uchwała Rady Miasta Lipna na przystąpienie do jego sporządzenia.
- f) w miejscowym planie 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, 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 około 0,0790 ha.

Wynik: można ustalić strony postępowania i nie zachodzi okoliczność do zawieszenia postępowania.

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.):

1.1. Ustalenie ciągłości funkcji terenu (w oparciu o § 2 ust. 2):

- a) sąsiednia działka nr 2127/27, jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

- b) pozostałe działki sąsiednie, są zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, gospodarczymi i garażowymi;
- c) działka inwestycyjna zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- d) zamierzenie inwestycyjne na działce nr 2127/26, polegające na budowie garażu, stanowi funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wynik: spełniona jest funkcja obszaru analizowanego – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

1.2. Ustalenie linii zabudowy (w oparciu o § 4 ust. 4):

- a) dla działki zamierzenia inwestycyjnego nr 2127/26, linii zabudowy nieprzekraczalnej, nie wyznacza się ponieważ teren wskazany do przekształceń nie graniczy z drogą publiczną;

Wynik: warunek w zakresie ustalenia linii zabudowy uważa się za spełniony.

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 ²)	Ilość kondygnacji	Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy
1	2127/26	0,0790	137,0	2	0,35
2	2127/27	0,0769	135,0	2	0,35
3	2127/25	0,0790	135,0	2	0,35
Średnia maksymalna intensywność zabudowy :					0,35

- b) średnia maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi około 0,35;

- c) przy uwzględnieniu 20,0% wskaźnika tolerancji maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy będzie wynosić od 0,28 do 0,42;

- d) dla terenu działki nr 2127/26 o powierzchni 0,0790 ha, obecna maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi około 0,35, natomiast planowana inwestycja polegająca na budowie garażu, o powierzchni zabudowy do 30,0 m² i jednej kondygnacji nadziemnej, wpłynie na wzrost maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do 0,39. Oznacza to, że byłaby to wartość zgodna ze średnią maksymalną intensywności zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywności zabudowy, przy uwzględnieniu 20,0 % wskaźnika tolerancji;

Wynik: przyjęta maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 0,39 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 a działki [ha]	Powierzchnia zabudowy (łącznie) (m ²)	Wskaźnik powierzchni zabudowy (%)	Szerokość elewacji frontowej budynku (mb)
1	2127/26	0,0790	137,0	17,3	15,0
2	2127/27	0,0769	135,0	17,8	15,0
3	2127/25	0,0790	135,0	17,3	15,0
Średni wskaźnik:				17,5%	15,0

- b) średni wskaźnik udziału powierzchni zabudowy wynosi 17,5%,

- c) w obszarze analizy urbanistycznej znajdują się udziały powierzchni zabudowy od 17,3% (najniższy wskaźnik) do 17,8% (najwyższy wskaźnik);

- d) dla terenu inwestycyjnego nr 2127/26 o powierzchni 0,0790 ha, obecny udział powierzchni zabudowy wynosi 17,5%, natomiast planowana inwestycja polegająca na budowie garażu, o powierzchni zabudowy do 30,0 m², wpłynie na wzrost udziału powierzchni zabudowy do

21,1%≈21,5%, co oznaczałoby, że byłby to udział zbliżony do średniego udziału powierzchni zabudowy w obszarze analizy;

Wynik: przyjęty udział powierzchni zabudowy do 21,5% spełnia warunek w/w zakresie (w oparciu o § 5 ust. 2).

1.5. Ustalenie szerokości elewacji frontowej:

a) średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 15,0 m,

b) przy uwzględnieniu 20% wskaźnika tolerancji przedział szerokości elewacji frontowych w analizowanym obszarze wyniesie od 12,0 m do 18,0 m,

c) inwestor wskazał, iż szerokości elewacji frontowej planowanego garażu, będzie wynosić do 4,5 m. Oznacza to, że wartość ta byłaby mniejsza do średniej szerokości elewacji frontowej, przy uwzględnieniu 20,0% wskaźnika tolerancji, jednak jest dopuszczalna, ponieważ planowany garaż stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy i nie wpłynie negatywnie na zastany łąd przestrzenny

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

1.6. Ustalenie geometrii dachu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne znajdujące się w obszarze analizy, posiadają kształty dachów: dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° z kalenicami na wysokości od 6,5 m do 8,5 m;

b) planowany garaż, o dachu jednospadowym, układzie kalenicy prostopadłym lub równoległym do drogi, wysokości do 3,5 m, kącie nachylenia połaci dachowych do 15°, mieści się w parametrach geometrii 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:

- nie wyznacza się;

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

2. Dostęp do drogi publicznej:

a) działka inwestycyjna posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Dolnej (działka nr 2134/4), poprzez działkę nr 2127/17, która pełni funkcję drogi wewnętrznej;

Wynik: spełniony jest 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 ze zm.);

f) źródło ciepła – nie dotyczy.

Wynik: spełniony jest warunek jw.

4. Ochrona gruntów rolnych i leśnych:

a) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego nr 2127/26 posiada powierzchnię 0,0790 ha gruntów sklasyfikowanych jako: tereny mieszkaniowe B;

b) grunty działki inwestycyjnej nie podlegają przepisom ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 82 t.j.);

Wynik: spełniony jest 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 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- posiadania dostępu do drogi publicznej gminnej ul. Dolnej (działka nr 2134/4), poprzez działkę nr 2127/17, która pełni funkcję drogi wewnętrznej,
 - 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 przewidują 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. 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 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) art. 6 ust.1. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.) teren inwestycyjny nie jest położony na obszarach ochrony przyrody,
- 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.), działka 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 2024 r. poz. 320 ze zm. - o odległościach obiektów od pasa drogowego określonej kategorii drogi) linii zabudowy nieprzekraczalnej – nie wyznacza się;
- 5) 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;
- 6) zgodnie z art. 169 ust 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne – (Dz. U. 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 2001 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,
- 9) teren inwestycji 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.

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.).

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 garażu, na działce nr 2127/26, położonej w obrębie ewidencyjnym nr 4 przy ul. Szmaragdowej, 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^{97.8}

Powiat lipnowski

Jednostka ewidencyjna 040801 - 1 Miasto Lipno

Obreń 0004

Działka nr: 2127/26

MAPA ZASADNICZA

Skała 1:500



ANALIZA

ZAŁĄCZNIK NR 2a

do decyzji WGK/RG.6730.66.2025

Sporządziła:

inż. Dagmara Kurto

LEGENDA:

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

BURMISTRZ

Paweł Banasik
Paweł Banasik

URBANISTA

inż. Dagmara Kurto

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny

STAROSTA LIPNOWSKI

Nazwa materiału zasobu

MAPA ZASADNICZA

Identyfikator państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Lipno, dnia 11.06.2025 r.

95.7
06001K.6542 1908.2025

Data wykonania kopii

11.06.2025

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

inż. Dagmara Kurto