

PE.6730.135.8213.2024.A.T.

DECYZJA**o warunkach zabudowy**

Na podstawie przepisów art.1, art. 59 ust. 1, 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) w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 104 i 107 § 1-3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572);

- **po rozpatrzeniu wniosku w sprawie ustalenia warunków zabudowy z dnia 30 września 2024 r., złożonego przez pana Przemysława Kołodziejkiego** (adres wnioskodawcy znajduje się w aktach sprawy), zwanego dalej inwestorem i 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) z właściwymi organami administracji publicznej: uzgodnienia i opinie w oparciu o przepisy odrębne:

- 1) odnośnie pkt 2a, z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym we Włocławku (w zakresie wymagań higienicznych i sanitarnych) - w celu uzgodnienia (data potwierdzenia odbioru to 22.11.2024 r.). Zgodnie z art. 53, pkt. 5, Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1139) w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- 2) odnośnie pkt. 9 z Zarządem Dróg Powiatowych we Włocławku z/s w Jarantowicach (w zakresie terenów przyległych do pasa drogowego) postanowienie Nr PZD.TO.456.133.2024 z dnia 27.11.2024 r.

Ustalam warunki zabudowy

w granicach określonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji, dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na:

budowie budynku garażu, na części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 100/12, położonej w obrębie ewidencyjnym Kazanie, gmina Lubraniec.

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

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

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. zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie terenu, 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 2024 r. poz. 725 ze zm.);

2.1.2. 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);

2.1.3. **kształtowanie zabudowy** – w oparciu o § 1 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) ustala się:

- 1) projektować budynek garażu o planowanej powierzchni zabudowy do 35,0 m², przy uwzględnieniu przepisu 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 ze zm.) w zakresie zachowania odległości ścian budynku od granic działek sąsiednich spełniając wymogi wynikające z przepisów, w tym techniczno-budowlanych, a w szczególności warunków technicznych odnoszących się do dróg publicznych, a także obowiązujących przepisów branżowych i norm dotyczących zamierzenia,

- 2) linia zabudowy – nie ustala się,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w tym kondygnacji nadziemnych - jedna kondygnacja nadziemna o powierzchni łącznej do 35,0 m² w odniesieniu do terenu inwestycji o pow. 0,0050 ha – 0,70,
- 4) udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji o pow. 0,0050 ha - maksymalnie do 70,0%,
- 5) szerokość elewacji frontowej – do 3,00 m,
- 6) wysokość zabudowy - do 2,50 m,
- 7) geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych) - dach płaski, jednospadowy, o układzie głównej kalenicy dowolnym w odniesieniu do drogi i nachyleniu połaci dachowych do 15°;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30,0%,
- 9) minimalna ilość miejsc do parkowania – jedno miejsce.

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 garażu na terenie wskazanym do przekształceń o powierzchni 0,0050 ha 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) 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) decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana,
- 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 2024 r. poz. 54 ze zm.).

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

- podczas prowadzenia prac ziemnych na działkach nr 100/12 - 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

2.2.4. Informacja dotycząca klasyfikacji gruntu przeznaczonego pod inwestycję:

- 1) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego nr 100/12 posiada łączną powierzchnię 0,7700 ha, gruntów sklasyfikowanych jako tereny mieszkaniowe B,
- 2) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82 ze zm.).

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) odprowadzenie nieczystości płynnych – nie dotyczy,
- 4) odprowadzenie wód deszczowych – jako wody opadowe umownie czyste, dopuszcza się odprowadzić do gruntu – odprowadzenie wód opadowych winno spełniać wymogi § 28 ust. 2 oraz § 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.),

5) utylizacja odpadów stałych – na warunkach wynikających z ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 399 ze zm.).

2.3.2. w zakresie komunikacji:

- 1) dostęp do drogi publicznej powiatowej działka nr 26/1 i nr 100/14,
- 2) ewentualna budowa zjazdu z drogi jw. zgodnie z przepisami § 54 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U z 2022 r. poz. 1518).

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 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. Okres ważności decyzji:

- niniejsza decyzja ważna jest na czas nieokreślony

2.7. Inne warunki i zalecenia:

- 1) projekt budowlany opracować na aktualnej mapie geodezyjnej zgodnie z przepisami prawa budowlanego (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), przepisami wykonawczymi do tego prawa i warunkami opiniującymi z jednostek administracji państwowej, przepisami szczególnymi uzgodnieniami, pozwoleniami lub opiniami innych zainteresowanych organów, w szczególności uzgodnień z gestorami infrastruktury technicznej na terenie lokalizacji wnioskowanego zamierzenia;
- 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 2024 r. poz. 725 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 Przemysława Kołodziejkiego** dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: **budowie budynku garażu, na części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 100/12, położonej w obrębie ewidencyjnym Kazanie, gmina Lubraniec.**

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), stąd zasadnym było wystąpienie o ustalenie warunków zabudowy.

W trakcie postępowania administracyjnego - zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 03.10.2024 r. do tutejszego Urzędu Miejskiego wpłynęły pisma następujących osób: Andrzeja Maćkowiaka, Zbigniewa Lewandowskiego, Rafała Wolskiego, Jerzego Marciniaka, Mariana Pakulskiego (adresy w aktach sprawy; wszystkie pisma z dnia 10.10.2024 r. w których strony nie wyraziły zgody na budowę w/w inwestycji). Pisma stron dotyczyły dwóch postępowań p. Michała Kozłowskiego oraz Przemysława Kołodziejewskiego.

Natomiast do Zawiadomienia o zebraniu materiałów i dowodów z dnia 11.12.2024 r. - nie zgłoszono żadnych zastrzeżeń do w/w inwestycji.

Zamierzenie inwestycyjne dotyczące budowy budynku garażowego 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 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Wykonano analizę urbanistyczną terenu wskazanego przez inwestora dla ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia na terenie jak we wniosku.

W wyniku 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) ustalono:

- 1) działka nr 100/12 położona w obrębie ewidencyjnym Kazanie, gmina Lubraniec, jest w części zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i budynkami garażowymi, posiada media infrastruktury technicznej, posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej działka nr 26/1 i nr 100/14,
- 2) planowane zamierzenie inwestycyjne zgodnie z wnioskiem Inwestora polegające na budowie budynku garażowego zaliczono do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 100/12 graniczy:
 - a) od strony północnej z działką nr 100/14, stanowiącą pas drogowy drogi publicznej powiatowej,
 - b) od strony zachodniej z działką nr 100/16, stanowiącą na odcinku graniczącym z działką zamierzenia inwestycyjnego drogę dojazdową,
 - c) od strony południowej z działką nr 100/13 niezabudowaną, użytkowaną rolniczo,
 - d) od strony wschodniej z działką nr 120 niezabudowaną, pełniącą funkcje drogi dojazdowej,
- 4) działka zamierzenia inwestycyjnego stanowi współwłasność osób wg. wykazu dołączonego do akt sprawy,
- 5) działka zamierzenia inwestycyjnego w obrębie ewidencyjnym Kazanie, gmina Lubraniec położona jest w obszarze, który nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie została podjęta uchwała Rady Miejskiej w Lubrańcu na przystąpienie do jego sporządzenia,
- 6) w miejscowym planie gminy Lubraniec, 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 „MW- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”, 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 gminy Lubraniec, działka będąca przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie była objęta obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 8) Inwestor wskazał teren inwestycji oraz obszar wskazany do przekształceń o powierzchni 0,0050 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 4 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130):

- 1) zgodnie z art. 71. ust 2, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana, ponieważ inwestycja polegająca

na budowie budynku garażu, na terenie wskazanym do przekształceń o powierzchni 0,0050 ha, nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1939 ze zm.),

- 2) zgodnie z art. 6. ust.1. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) teren inwestycji leży poza obszarami chronionymi,
- 3) zgodnie z art. 6, 7 i 22 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), działka zamierzenia inwestycyjnego leży poza obszarami podlegającymi ochronie konserwatorskiej,
- 4) zgodnie z art. 43 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.) - o odległościach obiektów od pasa drogowego określonej kategorii drogi) – linii zabudowy nie ustalono, ponieważ teren inwestycji nie graniczy z pasem drogowym drogi publicznej,
- 5) zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82 ze zm.) nie jest wymagane uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- 6) zgodnie z art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne – (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087) – 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 2024 r. poz. 54 ze zm.) działka zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęta granicą terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
- 8) zgodnie z ustawą z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 416 ze zm.) w zakresie art. 3, pkt 1a – projekt decyzji został uzgodniony w zakresie wymagań higieniczno - sanitarnych.

Decyzja uzyskała uzgodnienia i opinie organów mogących mieć wpływ na lokalizację inwestycji, wynikających z przepisów odrębnych.

Z wyników analizy formalno prawnej wynika, że istnieje możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na terenie działki nr 100/12, położonej w obrębie ewidencyjnym Kazanie, gmina Lubraniec.

Decyzja może zostać wydana, ponieważ spełnionych 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. 1130) tj.:

- 1) uzasadnienie parametrów technicznych zagospodarowania terenu – kontynuacja funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) dostępu do drogi publicznej powiatowej działka nr 26/1,
- 3) posiada niezbędne 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 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) wykazano w analizie oceny funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym przewidują się realizację inwestycji - stanowiącej załącznik Nr 2 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 urbanistów.

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):

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), informuje się, że:

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku (ewentualnie innego organu II instancji). Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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. 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 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): mgr inż. Elżbieta Matusiak



Z up. Burmistrza Lubrańca

Marek Górecki
Zastępca Burmistrza Lubrańca

Otrzymują:

1. p. Przemysław Kołodziejcki
Kazanie 27/17, 87-890 Lubraniec
2. Strony postępowania administracyjnego (według odrębnego wykazu w aktach sprawy) w formie obwieszczenia zgodnie z art. 49 KPA - na tablicach ogłoszeń UM w Lubrańcu, na tablicach ogłoszeń w sołectwach oraz stronie internetowej BIP UM w Lubrańcu
3. a/a

Do wiadomości:

1. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny
ul. Kilińskiego 16, 87-800 Włocławek
2. Powiatowy Zarząd Dróg we Włocławku
z/s w Jarantowicach, 87-850 Choceń

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Skala 1:1000

Jednostka ewidencyjna : 04.18.12_5 Lubraniec
 Obręb ewidencyjny : 00.14 Kazanie
 Numer działki ewid. : 100/12
 Identyfikator zgłoszenia : GEO.6642. 534 .2024

Układ współrzędnych płaskich prost.: PL 2000 Układ wysokościowy: PL-EVRF 2007

Geodezyjny układ odniesienia PL-EVRF 2000

Godło mapy: X = 5925597.18

Godło mapy: Y = 6560394.00

Uwaga: Mapa nie może służyć do celów projektowych

współrzędne lewego dołnego narożnika ramki

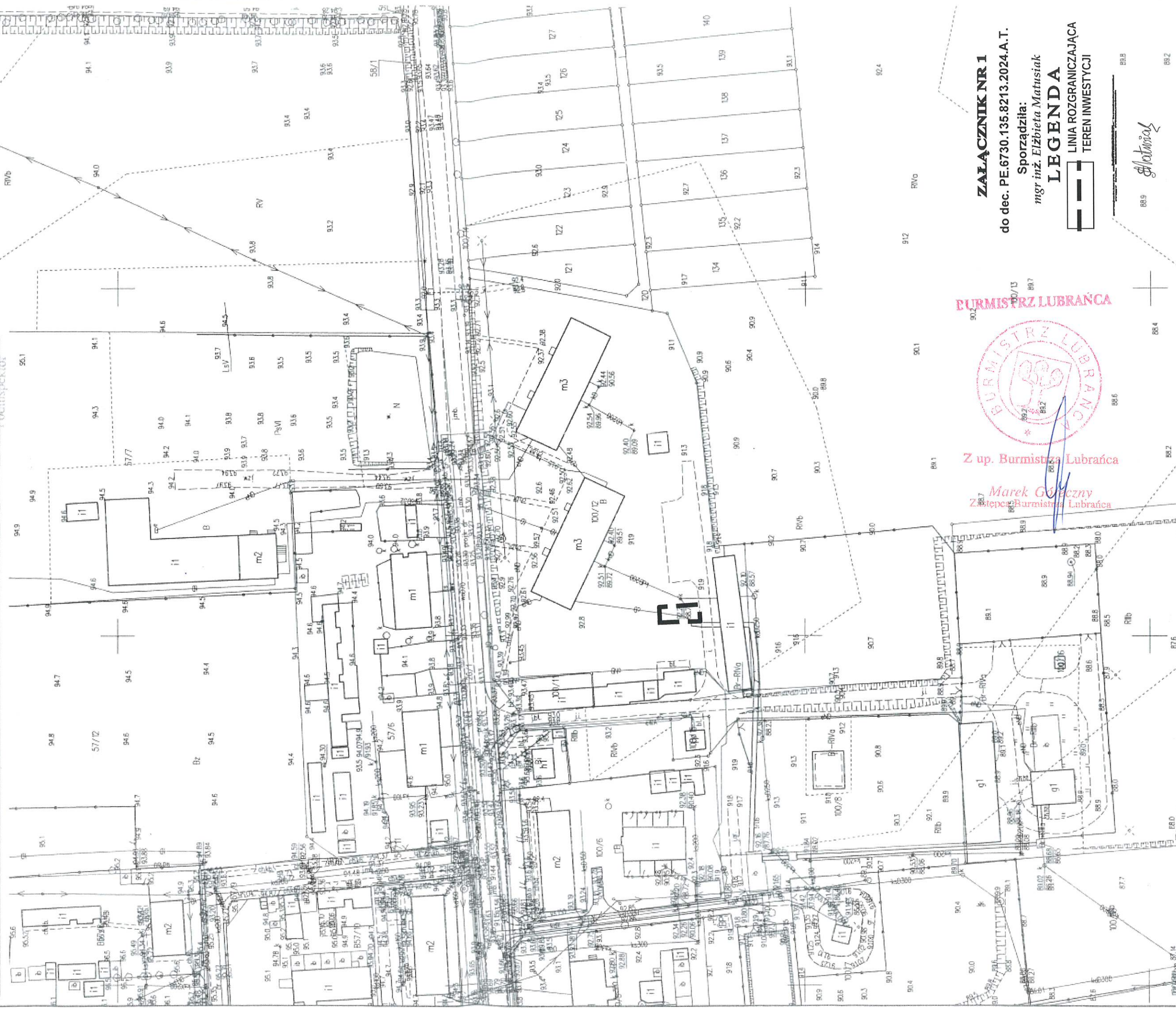
Podważa się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	STAROSTA WŁOCŁAWSKI
Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny	
Nazwa materiału zasobu	kopia mapy zasadniczej
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	GEO.6642. 534 .2024
Data wykonania kopii	13.09.2024
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. Starosty M/b Joanna Barańska-Burłowska

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych - niż wykazanych na niniejszej mapie - urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.

Projekt usytuowania sieci uzbrojenia terenu przedkłada do uzgodnienia inwestor.

Projekt ten powinien być sporządzony na kopii aktualnej mapy zasadniczej z opracowanymi geodezyjnie liniami rozgraniczającymi oraz osiami ulic i dróg jeżeli zostały ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

(Korp. M.G.P. i B z dnia 02.05.2001 r. Dz.U.Nr. 38, poz. 455 z 2001r. oraz Rozp. M.G.P. i B z dnia 21.02.1995r. Dz.U.Nr 25, poz. 133 z 1995r.)



Analiza funkcji, zasad 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) i według wymogów 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 budynku garażu, na części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 100/12, położonej w obrębie ewidencyjnym Kazanie, gmina Lubraniec.**

Podstawą dla przeprowadzenia analizy były następujące materiały:

- wypis z ewidencji gruntów działki inwestora;
- wniosek inwestora wraz z mapą zasadniczą w skali 1:1000,
- mapa ewidencyjna w skali 1:5000,
- wyrys i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubraniec, 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) tj. o szerokości 50,00 m, licząc od granicy terenu inwestycji w każdą stronę, ponieważ szerokość frontu terenu inwestycji mierzona od strony wejścia na działkę wynosi 4,00 m, to trzykrotna ($3 \times 4,00 \text{ m} = 12,00 \text{ m}$) szerokość jest wartością mniejszą niż 50,00 m.

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) w wyniku analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji ustalono:

- 1) działka nr 100/12 położona w obrębie ewidencyjnym Kazanie, gmina Lubraniec, jest w części zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i budynkami garażowymi, posiada media infrastruktury technicznej, posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej działka nr 26/1 i nr 100/14,
- 2) planowane zamierzenie inwestycyjne zgodnie z wnioskiem Inwestora polegające na budowie budynku garażowego zaliczono do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 100/12 graniczy:
 - e) od strony północnej z działką nr 100/14, stanowiącą pas drogowy drogi publicznej powiatowej,
 - f) od strony zachodniej z działką nr 100/16, stanowiącą na odcinku graniczącym z działką zamierzenia inwestycyjnego drogę dojazdową,
 - g) od strony południowej z działką nr 100/13 niezabudowaną, użytkowaną rolniczo,
 - h) od strony wschodniej z działką nr 120 niezabudowaną, pełniącą funkcje drogi dojazdowej,
- 4) działka zamierzenia inwestycyjnego stanowi współwłasność osób wg. wykazu dołączonego do akt sprawy,
- 5) działka zamierzenia inwestycyjnego w obrębie ewidencyjnym Kazanie, gmina Lubraniec położona jest w obszarze, który nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie została podjęta uchwała Rady Miejskiej w Lubrańcu na przystąpienie do jego sporządzenia,
- 6) w miejscowym planie gminy Lubraniec, 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 „MW- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”, 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 gminy Lubraniec, działka będąca przedmiotem zamierzeń inwestorskich nie była objęta obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 8) Inwestor wskazał teren inwestycji oraz obszar wskazany do przekształceń o powierzchni 0,0050 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):

Zgodnie z § 1 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) rozporządzenie określa sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dotyczących **nowej zabudowy** i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym wymagania dotyczące ustalania:

- 1) linii zabudowy,
- 3) maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy w tym kondygnacji nadziemnych,
- 4) udziału powierzchni zabudowy,
- 5) szerokości elewacji frontowej,
- 6) wysokości zabudowy,
- 7) geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połączeń dachowych),
- 8) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- 9) minimalnej ilości miejsc do parkowania.

Zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie budynku garażu zaliczono do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

1) Podstawa określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania zabudowy (w oparciu o § 2 ust. 2):

- a) działki o tej samej funkcji tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej co zamierzenie inwestycyjne o numerach: 100/6, 100/12, zabudowane są budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i budynkami gospodarczymi i garażami w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej MW,
- b) pozostałe działki w obszarze analizy są zabudowane budynkami usługowymi lub stanowią grunty rolne R,
- c) zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie budynku garażu, stanowi o kontynuacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w analizowanym terenie i tylko wymienione działki są analizowane pod względem parametrów zabudowy.

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

2) Ustalenie linii zabudowy:

- a) działka zamierzenia inwestycyjnego nr 100/12 posiada linie zabudowy w odległości 14,00 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej działka nr 100/14 i nr 26/1,
- b) dla terenu inwestycji nie ustala się linii zabudowy, ponieważ teren inwestycyjny położony jest w kolejnej linii zabudowy od drogi powiatowej w odległości ok. 50,00 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni, co nie narusza art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. (dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.),

Wynik: warunek w zakresie ustalenia linii zabudowy uważa się za spełniony (w oparciu o § 3 ust. 3).

3) Ustalenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy w tym kondygnacji nadziemnych:

Nr działki	Pow. działki [ha]	Powierzchnia zabudowy (m ²)	udział pow. zabudowy (%)	Szerokość elewacji frontowej budynku (m)/ Ilość kondygnacji	Intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki
100/6	0,2400	523 w tym: bud. mieszk. 270 bud. niemieszk. 174 bud. niemieszk. 34 bud. niemieszk. 26 bud. niemieszk. 28	22	10,00/3 18,00/1 5,00/1 4,50/1 6,50/1	0,35
100/12	0,7700	1387 w tym: bud. mieszk. 462 bud. mieszk. 461 bud. niemieszk. 35 bud. niemieszk. 254 bud. niemieszk. 67 bud. niemieszk. 23 bud. niemieszk. 85	18	13,00/4 13,00/4 6,00/1 7,00/1 13,00/1 4,00/1 14,00/1	0,42
		Średni wskaźnik	20%	9,50 m	0,39

- a) średnia wartość wskaźnika intensywności zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy na analizowanym terenie wynosi 0,50 co przy zastosowaniu 20% wskaźnika tolerancji wynosi od 0,31, do 0,47,
- b) działka nr 100/12 posiada łączną powierzchnię 0,7700 ha, natomiast teren inwestycji wynosi 0,0050 ha, a planowana zabudowa posiada 1 kondygnację nadziemną o pow. zabudowy do 35 m², co w odniesieniu do terenu inwestycji daje wskaźnik intensywności 0,70, natomiast w odniesieniu do powierzchni całej działki z istniejącą zabudową daje powierzchnię łączną powierzchnię 3233,0m²+35,0m²=3268,0m², więc wskaźnik intensywności zabudowy oraz wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy wniesie do 0,42,
- c) przyjmuje się wskaźnik intensywności zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy do 0,70 w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji jako zgodny ze średnim wskaźnikiem intensywności zabudowy przy uwzględnieniu 20% wskaźnika tolerancji.

Wynik: przyjęty wskaźnik maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jw. spełnia warunek w/w zakresie (w oparciu o § 4 ust. 1).

4) Ustalenie udziału powierzchni zabudowy:

- a) średnia wartość wskaźnika powierzchni zabudowy na analizowanym terenie wynosi 20,0% w tym najmniejszy wynosi 18,0% - największy – 22,0% powierzchni działki;
- b) teren działki nr 100/12 posiada powierzchnię 0,7700 ha, a planowana i istniejąca powierzchnia zabudowy posiada łączną powierzchnię zabudowy do 1387,0m² +35,0m²=1422,0m², więc udział powierzchni zabudowy wyniesie do 18,0% w odniesieniu do całej powierzchni działki oraz 70,0% w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji który posiada powierzchnię 0,0050 ha,
- c) wyliczony wskaźnik mieści się w średnim wskaźniku wyliczonym dla analizowanego terenu, przyjmuje się taki wskaźnik za dopuszczalny na analizowanym obszarze,

Wynik: przyjęty wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy jw. (tj. stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki) spełnia warunek w/w zakresie (w oparciu o § 5 ust. 2).

5) Ustalenie szerokości elewacji frontowej:

- a) średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 9,50 m, przy zastosowaniu 20% wskaźnika tolerancji wartość ta wynosi od 7,60 m do 11,40 m,
- b) najniższa wartość to 4,00 m a najwyższa 18,00 m,
- c) inwestor wskazał szerokość elewacji frontowej planowanego budynku garażu do 3,0 m,

- d) planowana szerokość elewacji frontowej budynku garażu jest mniejsza od średniej wyliczonej w analizowanym terenie, lecz z uwagi na kształtującą się dopiero przestrzeń urbanistyczną wpisuje się w zastany łąd przestrzenny,

Wynik: planowana szerokość budynków spełnia warunek w zakresie jw. (w oparciu o § 6 ust. 2).

6) Ustalenie wysokości:

7) Ustalenie geometrii dachu:

l/p	Nr działki	Funkcja budynku	Wysokość zabudowy (m)	Geometria dachu
1	100/6	bud. mieszk.	6,50	dach płaski
		bud. niemieszk.	2,50	dach płaski odwodnienie dwuspadowe
		bud. niemieszk.	2,20	dach płaski odwodnienie jednospadowe
		bud. niemieszk.	2,00	dach płaski odwodnienie jednospadowe
		bud. niemieszk.	2,50	dach płaski odwodnienie jednospadowe
2	100/12	bud. mieszk.	9,50	dach płaski
		bud. mieszk.	9,50	dach płaski
		bud. niemieszk.	2,20	dach płaski odwodnienie jednospadowe
		bud. niemieszk.	2,20	dach płaski odwodnienie jednospadowe
		bud. niemieszk.	2,20	dach płaski odwodnienie jednospadowe
		bud. niemieszk.	2,20	dach płaski odwodnienie jednospadowe
		bud. niemieszk.	2,20	dach płaski odwodnienie jednospadowe
Średnia wartość			3,80	

- a) budynki na sąsiednich działkach oznaczonych numerem 100/6 i 100/12 posiadają wysokość od 2,00 m do 9,50 m, średnia wysokość wynosi 3,80 m,

- b) Inwestor wskazał wysokość planowanego budynku garażowego do 2,50 m, którą uznaje się za dopuszczalną na analizowanym obszarze, nie godzącą w zastany łąd przestrzenny ponieważ jest porównywalna do wysokości garaży znajdujących się na działce zamierzenia inwestycyjnego.

Wynik: zamierzenie wysokości planowanych budynków spełnia warunek jw. (w oparciu o § 7 ust. 4).

- c) budynki zlokalizowane w analizowanym terenie posiadają kształty dachów: płaskie, o odwodnieniu jednospadowym i dwuspadowym z kalenicami na wysokości od 2,00 m do 9,50 m,

- d) planowany budynek garażowy posiadać będzie geometrię dachu: dach płaski, jednospadowy, o układzie głównej kalenicy dowolnym w odniesieniu do drogi i nachyleniu połaci dachowych do 15°;

- e) wskazana we wniosku geometria dachu jest porównywalna do geometrii dachów w budynków w obszarze analizowanym.

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

2. Dostęp do drogi publicznej:

- a) dostęp do drogi powiatowej działka nr 26/1 i nr 100/14,
 b) ewentualna budowy drugiego zjazdu z drogi gminnej działka jw. zgodnie z przepisami § 54 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U z 2022 r. poz. 1518).

3. Zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy
 b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
 c) odprowadzenie nieczystości płynnych – nie dotyczy,
 d) odprowadzenie wód deszczowych – jako wody opadowe umownie czyste, dopuszcza się odprowadzić do gruntu – odprowadzenie wód opadowych winno spełniać wymogi § 28 ust.

2 oraz § 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.),

e) utylizacja odpadów stałych – na warunkach wynikających z ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 399 ze zm.).

4. Ochrona gruntów rolnych i leśnych:

a) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka zamierzenia inwestycyjnego nr 100/12 posiada łączną powierzchnię 0,7700 ha, gruntów sklasyfikowanych jako tereny mieszkaniowe B,

b) nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82 ze zm.), budynek zlokalizowany jest na użytkach oznaczonych jako tereny mieszkaniowe B.

Wynik: warunek w zakresie ochrony gruntów rolnych został spełniony.

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

a) uzasadnienia parametrów technicznych zagospodarowania terenu – kontynuacja istniejącej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) dostępu do drogi publicznej powiatowej działka nr 26/1 i nr 100/14,

c) zaopatrzenia w media infrastruktury technicznej – nie dotyczy,

d) spełnienia 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) ustalono zgodność:

1) zgodnie z art. 71. ust 2, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana, ponieważ inwestycja polegająca na budowie budynku garażu, na terenie wskazanym do przekształceń o powierzchni 0,0050 ha, nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1939 ze zm.),

2) zgodnie z art. 6. ust.1. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) teren inwestycji leży poza obszarami chronionymi,

3) zgodnie z art. 6, 7 i 22 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), działka zamierzenia inwestycyjnego leży poza obszarami podlegającymi ochronie konserwatorskiej,

4) zgodnie z art. 43 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.) - o odległościach obiektów od pasa drogowego określonej kategorii drogi) – linii zabudowy nie ustalono, ponieważ teren inwestycyjny położony jest w kolejnej linii zabudowy od drogi powiatowej w odległości ok. 50,00 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,

5) zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82 ze zm.) nie jest wymagane uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na gruntach rolnych,

6) zgodnie z art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne – (Dz. U. 2024 r. poz. 1087) – 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 2024 r. poz. 54 ze zm.) działka zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęta granicą

terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
8) zgodnie z ustawą z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 416 ze zm.) w zakresie art. 3, pkt 1a – projekt decyzji został uzgodniony w zakresie wymagań higieniczno - sanitarnych.

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

Zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie budynku garażu, stanowi kontynuację istniejącej funkcji mieszkaniowej i nie godzi w zastany ład przestrzenny.

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).

Decyzja może zostać wydana, ponieważ spełnione zostały łącznie wszystkie warunki wg art. 61 ust. 1 ustawy jw. z których wynika, że istnieje możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: **budowie budynku garażu, na części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 100/12, położonej w obrębie ewidencyjnym Kazanie, gmina Lubraniec.**

Analizę 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): mgr inż. Elżbieta Matusiak



Z up. Burmistrza Lubrańca

Marek Gorczyński
Zastępca Burmistrza Lubrańca

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Skala 1:1000

Jednostka ewidencyjna : 04.18.12_5 Lubraniec
Obręb ewidencyjny : 00.14 Kazanie
Numer działki ewid. : 100/12
Identyfikator zgłoszenia : GEO.6642. 534 .2024

Układ współrzędnych płaskich prost.: PL 2000 Układ wysokościowy: PL-EVRF 2007

Geodezyjny układ odniesienia PL-ETRF 2000

Godło mapy: X = 5825587.18

Y = 6580394.00

Uwaga: Mapa nie może służyć do celów projektowych

współrzędne lewego dołowego narożnika ramki

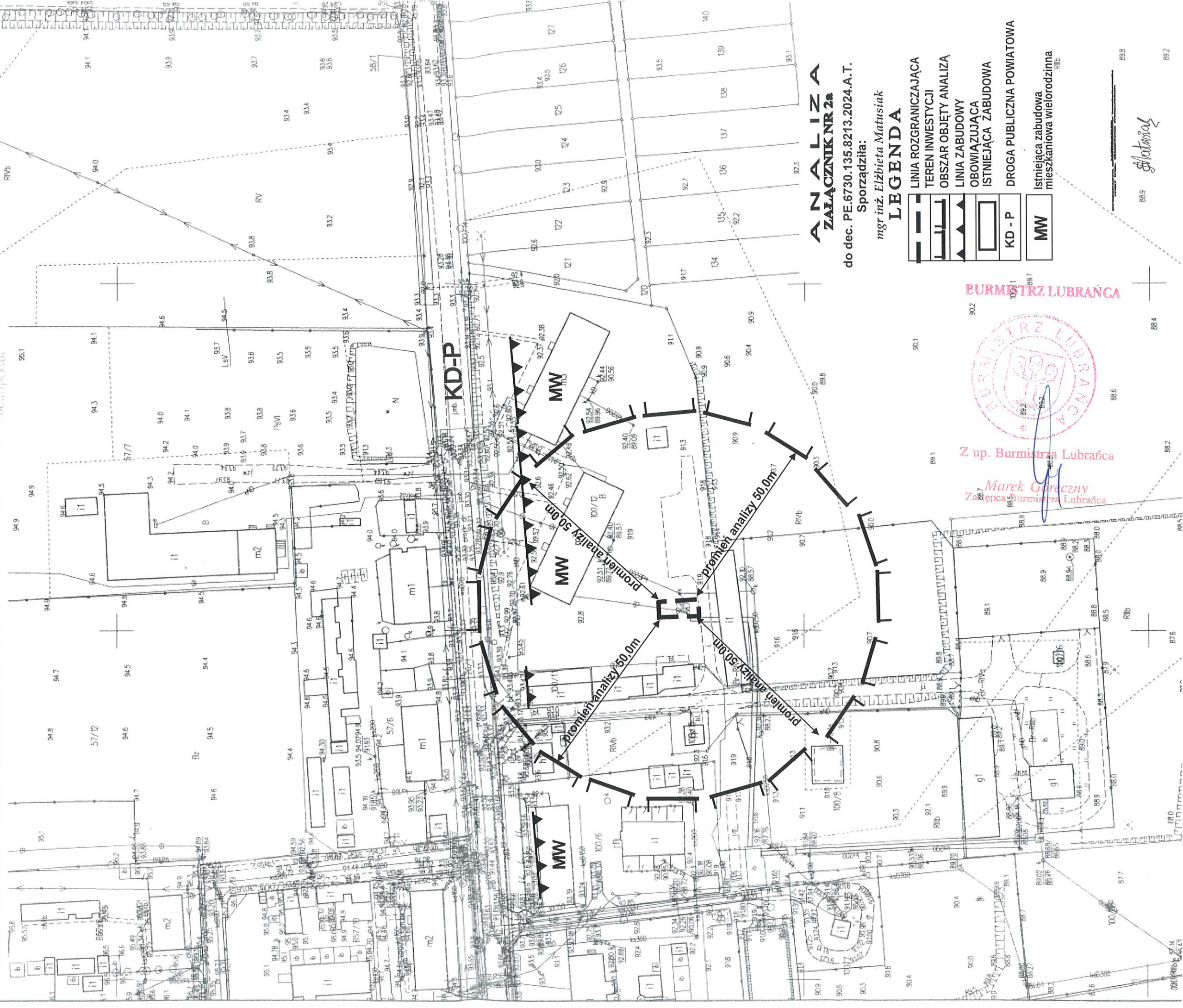
Posiadać się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	STAROSTA WŁOCŁAWSKI
Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny	Kopia mapy zasadniczej
Nazwa materiału zasobu	GEO.6642. 534 .2024
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	13.09.2024
Data wykonania kopii	Z ADP. SUTORSKI
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	M/b Joanna Barńska

Nie wykryta się istnienia w terenie innych - niż wykazanych na niniejszej mapie - urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.

Projekt usytuowania sieci uzbrojenia terenu przedkłada do uzgodnienia inwestor.

Projekt ten powinien być sporządzony na kopii aktualnej mapy zasadniczej z opracowanymi geodezyjnie liniami rozgraniczającymi oraz osiami ulic i dróg jeżeli zostały ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

(Rozp. M.G.P. I B z dnia 02.05.2001 r. Dz.U.Nr. 38, poz. 455 z 2001r. oraz Rozp. M.G.P. I B z dnia 21.02.1995r. Dz.U.Nr 25, poz. 133 z 1995r.)



ANALIZA ZAŁĄCZNIK NR 2a

do dec. PE.6730.135.8213.2024.A.T.

Sporządziła:

mgr inż. Elżbieta Matusiak

LEGENDA

- LINIA ROZGRANICZAJĄCA
- TEREN INWESTYCYJNY
- OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ
- LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
- K D - P
- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

BURMISTRZ LUBRANCA



Z up. Burmistrza Lubrania

Marek Gorczyń
Zastępca Burmistrza Lubrania