

IRG.6730.81.2644.2014

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Stosownie do przepisów art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z dnia 27 lutego 2013 r. poz. 267.)

- po rozpatrzeniu wniosku Pani Mileny Markiewicz zam. Kazanie 31/1, 87-890 Lubraniec złożonego dnia 1 kwietnia 2014 roku
- dotyczącego: wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku garażowego w ramach istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej zlokalizowanej na działce o nr ewidencyjnym 57/1 położonej w miejscowości Kazanie gmina Lubraniec;

Na podstawie następujących przepisów szczególnych:

1. art. 1; art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 60, 61 i 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 roku poz. 647 z późn. zm.),
2. art. 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. 2013. 1409 j.t. z późn. zm.),
3. § 11, 12, 13, 60, 179, 271, 273 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.),
4. art. 72, 73 i 76 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013. 1232 j.t. z późn. zm.),
5. art. 21-30 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 poz. 145 z późn. zm.),
6. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 roku, poz. 627 z późn. zm.),
7. Ustawa z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2013. 1235 j.t. z późn. zm.),
8. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 12 listopada 2010 r. Nr 213 poz. 1397 z późn. zm.),
9. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21 z późn. zm.),
10. art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260 z późn. zm.),
11. § 7 i 8 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 1999.43.430 z późn. zm.),
12. art. 7 i 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 poz. 1205 z późn. zm.),
13. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.) oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy.

u s t a l a m

dla inwestycji polegającej na budowie budynku garażowego w ramach istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej zlokalizowanej na działce o nr ewidencyjnym 57/1 położonej w miejscowości Kazanie gmina Lubraniec;

warunki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oraz wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu tj.:

1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu
 - 1) Ustala się przeznaczenie podstawowe – funkcja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
 - 2) Oznacza to możliwość lokalizacji budynków związanych ze stałym zamieszkaniami, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowym i gospodarczym, w których o różnym sposobie użytkowania poszczególnych funkcji powinny decydować szczegółowe przepisy sanitarne, ochrony środowiska i prawa budowlanego; wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacji przy spełnieniu lokalnych warunków zagospodarowania przestrzennego, sanitarnych, ochrony środowiska i estetycznych.
2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego dla zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Planowaną budowę budynku garażowego w ramach istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej zlokalizowanej na działce o nr ewidencyjnym 57/1 kształtować w dostosowaniu do typu i charakteru planowanej inwestycji, zadbać o wystrój planowanego obiektu, tj. pod względem kształtu dachu, okien i stolarki drzwiowej zadbać o wystrój planowanego obiektu.
- 2) Zaleca się, aby inwestor przed rozpoczęciem prac projektowych wykonał badania techniczne podłoża gruntowego w celu indywidualnego określenia warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463) w kontekście planowanego zamierzenia inwestycyjnego.
- 3) **Przedmiotową inwestycję należy projektować w sposób określony w przepisach techniczno – budowlanych** zgodnie z art. 4 i 5 Prawa budowlanego (Dz. U. z 2010 roku; Nr 243 poz. 1623 z późn. zm.) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690 z późn. zm.) oraz innymi przepisami odrębnymi i szczególnymi i normami mającymi zastosowanie dla przedmiotowego zamierzenia oraz warunkami niniejszej decyzji.
- 4) Uzyskać wynikające z przepisów szczególnych wymagane uzgodnienia, pozwolenia lub opinie projektu budowlanego, innych zainteresowanych organów.
- 5) **Szczegółowe ustalenia dla planowanej zabudowy – budowy budynku garażowego w ramach istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej zlokalizowanej na działce o nr ewidencyjnym 57/1;**
 - a) **planowany budynek garażowy jako wypełnienie istniejącej enklawy pomiędzy istniejącej zabudowie mieszkalnej wielorodzinnej z budynkami gospodarczymi:**
 - ✓ charakterystyka zabudowy: parterowy; murowany, bez podpiwniczeniem, dach drewniany jedno lub dwuspadowy, bez poddasza
 - ✓ wymiary planowanego budynku ca 5,50 m x 4,00 m powierzchnia zabudowy ca 22,0 m²
 - ✓ wymiar elewacji frontowej ca 4,00 m,
 - ✓ wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu ca 2,50 m,
 - ✓ wysokość w kalenicy ca 3,00 m.
 - ✓ geometria dachu – dach jedno lub dwu spadowy o nachyleniu połaci dachowej do 45^o,
- 6) Zapis przy ustalonych wielkościach (parametrach) „ca” oznacza, że w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmianę usytuowania projektowanego obiektu (budynku) o tolerancji ± 20%, w ramach terenu objętego liniami rozgraniczającymi przy uwzględnieniu i zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych,
- 7) **Nieprzekraczalne linie zabudowy – budynki nieuciążliwe na działce budowlanej sytuować od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie po zmianach tj.:**
 - ✓ 4m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy
 - ✓ 3m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy
 - ✓ dopuszcza się sytuowanie budynku przy granicy działki za zgodą sąsiadów, które winny znaleźć w aktach sprawy, pod warunkami, że ściana przy granicy nie może mieć otworów okiennych i drzwiowych, wody opadowe skierowane na teren własny a nie sąsiada.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) Planowana budowa budynku garażowego w ramach istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej; powinna posiadać architekturę mającą cechy architektury regionalnej wkomponowaną w naturalny krajobraz.
- 2) Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 12 listopada 2010 r. Nr 213 poz. 1397), ww. planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z powyższym dla planowanego przedsięwzięcia, nie jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i opracowanie decyzji środowiskowej,
- 3) W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska).
- 4) Ustala się zminimalizowanie oddziaływania inwestycji na środowisko w czasie realizacji inwestycji, poprzez następujące rozwiązania chroniące środowisko:

- a) utrzymanie porządku na terenie realizacji inwestycji,
 - b) zachowanie środków ostrożności przeciwdziałających dostaniu zanieczyszczeń do środowiska gruntowego,
 - c) właściwa eksploatacja i konserwacja sprzętu,
 - d) utylizowanie wszystkich odpadów powstających w czasie realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 5) **W przypadku kolizji i uszkodzenia melioracji szczegółowych należy je naprawić na koszt inwestora** w uzgodnieniu z Gminną Spółką Wodną w Lubrańcu i Kujawsko – Pomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych, Biuro Terenowe Włocławek z siedzibą we Włocławku **w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie.**
- 6) Inwestycja planowana jest do realizacji wg wypisu z rejestru gruntów z dnia 28.03.2014 r. obręb 0014 Kazanie na działce: o nr ewidencyjnym 57/1 o pow. 1,6700 ha; stanowi użytki rolne zabudowane; planowana inwestycja nie powoduje zmiany przeznaczenia gruntów rolnych, i nie wymaga wyłączenia z produkcji rolnej.
4. **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**¹⁾ Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami chronionymi z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków, ani też nie stwierdzono położenia w obrębie działki udokumentowanych stanowisk archeologicznych.
- 2) W przypadku odkrycia na terenie objętym decyzją, w trakcie prac ziemnych nieujawnionych relikwów kultury materialnej, należy wstrzymać prace, a teren winien być udostępniony do inwestorskich badań archeologicznych – art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).
5. **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji**
- 1) Droga przyległa do działki kategorii drogi powiatowej 2912 C Bielawy Kazanie Sokolowo i kategorii gminnej wewnętrznej – o szerokości pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczenia
 - 2) Obsługa komunikacyjna winna się odbywać poprzez istniejący zjazd z ww. drogi przyległej
 - 3) Nieprzekraczalne minimalne linie zabudowy ustala się zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260.) tj. od drogi powiatowej i wewnętrznej dla planowanej ww. zabudowy **w zabudowie wiejskiej** – utrzymanie istniejącej linii zabudowy na działce wg załącznika graficznego do niniejszej decyzji.
6. **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**
- 1) Obsługa planowanej inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących mediów na terenie działki – wod. – kan.; elektroenergetyka.
 - 2) Odprowadzenie wód deszczowych z połąci dachowych i powierzchni gruntów rolnych przewidzieć do gruntu,
 - 3) Odpady komunalne stałe winny być gromadzone w wyznaczonych miejscach do tymczasowego gromadzenia odpadów, w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych zgodnie z „Prawem budowlanym”, a następnie przekazywane do odzysku i unieszkodliwiania zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21).
 - 4) Od istniejących mediów infrastruktury technicznej zachować normatywne odległości, a w przypadku ewentualnych kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, dopuszcza się przebudowę poza teren inwestycji za zgodą i na warunkach gestorów sieci.
 - 5) Inwestycja ww. nie wymaga zaopatrzenia w pozostałą infrastrukturę techniczną.
7. **Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich**
- 1) **Należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:**
 - a) dostępu do drogi publicznej,
 - b) możliwości korzystania w wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - c) dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - 2) Inwestor 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. 114 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.).

- 3) Projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na których jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działek, na których będzie realizowana niniejsza inwestycja.
- 4) Spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska
- 5) **Najbliższe otoczenie** to tereny z zabudową mieszkalną wielorodzinną.

8. Przebieg i szczególne warunki inwestycji liniowych

Planowana zabudowa posiada wyposażenia w podstawowe media infrastruktury technicznej, podłączenia do sieci wodociągowej, lokalnej kanalizacji i elektroenergetycznej.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja ważna jest **na czas nieokreślony**.

Niniejsza decyzja może utracić ważność, jeśli organ, który ją wydał stwierdzi jej wygaśnięcie w przypadkach, gdy:

- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Uzasadnienie

1. Postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji wszczęte zostało na wniosek **inwestora**.
2. Obszar oddziaływania związany jest z rodzajem, rozmiarem, oraz stopniem i zakresem uciążliwego oddziaływania inwestycji na otoczenie, w tym przypadku ogranicza się do działki o nr ewidencyjnym wyszczególnionym w zakresie opracowania.
3. Możliwość zabudowy stwierdza analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu opracowana zgodnie z z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1588); załącznik nr 3 do niniejszej decyzji.
4. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), a zatem dla inwestycji polegającej na **budowie budynku garażowego w ramach istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej zlokalizowanej na działce o nr ewidencyjnym 57/1**; położonej w miejscowości Kazanie.
5. Inwestycja realizowana będzie w ramach istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, nie zmieniając funkcji terenu ani też cech zabudowy i zagospodarowania terenu planowana w tym miejscu inwestycja musi być zgodna z ww. przepisami szczególnymi
6. Teren przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie leży w granicach obszarów ograniczonego użytkowania, osuwania mas ziemnych oraz obszarów podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o ochronie przyrody, o ochronie zasobów wodnych, kopalin i terenów zamkniętych.
 - a) w sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia oraz w bezpośrednim zasięgu jego oddziaływania nie są zlokalizowane dobra kultury poddane ochronie na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.), w sąsiedztwie planowanej inwestycji oraz w zasięgu jej oddziaływania nie są zlokalizowane obiekty uzdrowiskowe i sanatoryjne podlegające przepisom ustawy o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym.
 - b) planowane przedsięwzięcie inwestycyjne położone jest poza obszarami górniczymi, terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych oraz poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, nie jest zlokalizowane na terenach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych i terenach gminnych ujęć wody oraz w ich strefach ochronnych
7. Przez funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu - należy rozumieć sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu zgodny z przepisami odrębnymi. Natomiast przez określenie cech zabudowy i zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć w szczególności gabaryty, formę architektoniczną obiektów budowlanych, usytuowanie linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu;
8. Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania

- przestrzennego gminy Lubraniec z mocy art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, utracił ważność z końcem 2003 roku.
9. Teren objęty projektem decyzji znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku, z czym wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. Nr 110 poz. 647z późn. zm.).
 10. Wg planu, który utracił moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2003 r. na obszarze objętym projektem decyzji o warunkach zabudowy nie planuje się realizacji inwestycji celu publicznego.
 11. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, których podstawą są przepisy szczególne.
 12. Przedmiotowa inwestycja położona jest poza obszarami wymagającymi specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną NATURA 2000 w oparciu o Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313) i Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 maja 2005 r. w sprawie typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, wymagających ochrony w formie wyznaczania obszarów NATURA 2000 (Dz. U. Nr 94, poz. 795).
 13. Ustalenia niniejszej decyzji są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Lubraniec” oraz dawniej obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Lubraniec
 14. Stosownie do art. 6 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich a także do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych tzn. każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy (przy braku miejscowego planu – tak jak w tym przypadku).
 15. Decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach prawa budowlanego.
 16. W orzeczeniu wydanej decyzji zawarto warunek nakładający obowiązek projektowania obiektu zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz przepisami szczególnymi. W tym pojęciu zawierają się również przepisy wykonawcze do tej ustawy. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie istnieje możliwość lokalizacji przedmiotowej inwestycji na terenie wskazanym przez Inwestora. Spełnienie tych wymogów podlega badaniu w postępowaniu o uzyskanie pozwolenia na budowę.
 17. Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego urbanistów.
 18. Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego organ I instancji wszczął postępowanie o czym zawiadomił strony pismem Nr IRG.6730.2644.2014 z dnia 02 czerwca 2014 r., oraz pismem Zawiadomienie o zebraniu materiałów i dowodów z dnia 17 czerwca 2014 r. umożliwiając zapoznanie się z aktami sprawy.
 19. W trakcie wszczęcia postępowanie nie wpłynęły wnioski ani uwagi, które miałyby wpływ na redakcję niniejszej decyzji.
 20. Biorąc powyższe pod uwagę oraz uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Lubraniec, postanowiono ustalić warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego

Uzgodnienia

1. Teren, na którym ma być realizowana inwestycja w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lubraniec nie był przeznaczony na inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 tj inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (krajowym, wojewódzkim i powiatowym); w związku z tym nie zachodzi potrzeba uzgodnień z art. 53 ust. 4 pkt. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zadań rządowych albo samorządowych,

2. Decyzja nie wymaga uzgodnień zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 1 - 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresach wg właściwości

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowaniem gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy terenu.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku ul. Kilińskiego 2, za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające te żądania – art. 53 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647.).

Informacje dodatkowe

Decyzja o warunkach zabudowy terenu określa przeznaczenia terenu na określone cele, ustala zasady i sposób jego zagospodarowania i zabudowy. Nie jest decyzją pozwolenia na budowę. Pozwolenie na budowę może być wydane przez właściwy organ po spełnieniu wymogów określonych w art. 32 ust. 4 pkt. 1 i 2 Prawa budowlanego temu, kto:

- a) złoży wniosek na pozwolenie na budowę
- b) złoży stosowne oświadczenie o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane



Z up. Burmistrza Lubrańca

mgr inż. Anna Rutkowska
Burmistrz GMINY

Otrzymują:

1. p. Milena Markiewicz
Kazanie 31/1, 87-890 Lubraniec
2. Strony postępowania (w trybie art.49 KPA) poprzez zamieszczenie na tablicy ogłoszeń i publikację na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Lubrańcu.
3. a/a

Do wiadomości

1. STAROSTWO POWIATOWE
ul. Cyganka 28, 87-800 Włocławek

Opłatę skarbową w wysokości 107 zł
Uiszczono w kasie Urzędu

Projekt decyzji opracowała:
mgr inż. arch. Anna Rutkowska
uprawnienia Nr 527/88 ds. plan. miejsc.
Min. Gosp. Przestrz. i Budown.
Członek Północnej Okręgowej
Izby Urbanistów Nr G-114/2002

województwo kujawsko-pomorskie
powiat włocławski
gmina Lubraniec
obręb Kazanie
kod obrębu 04181250014

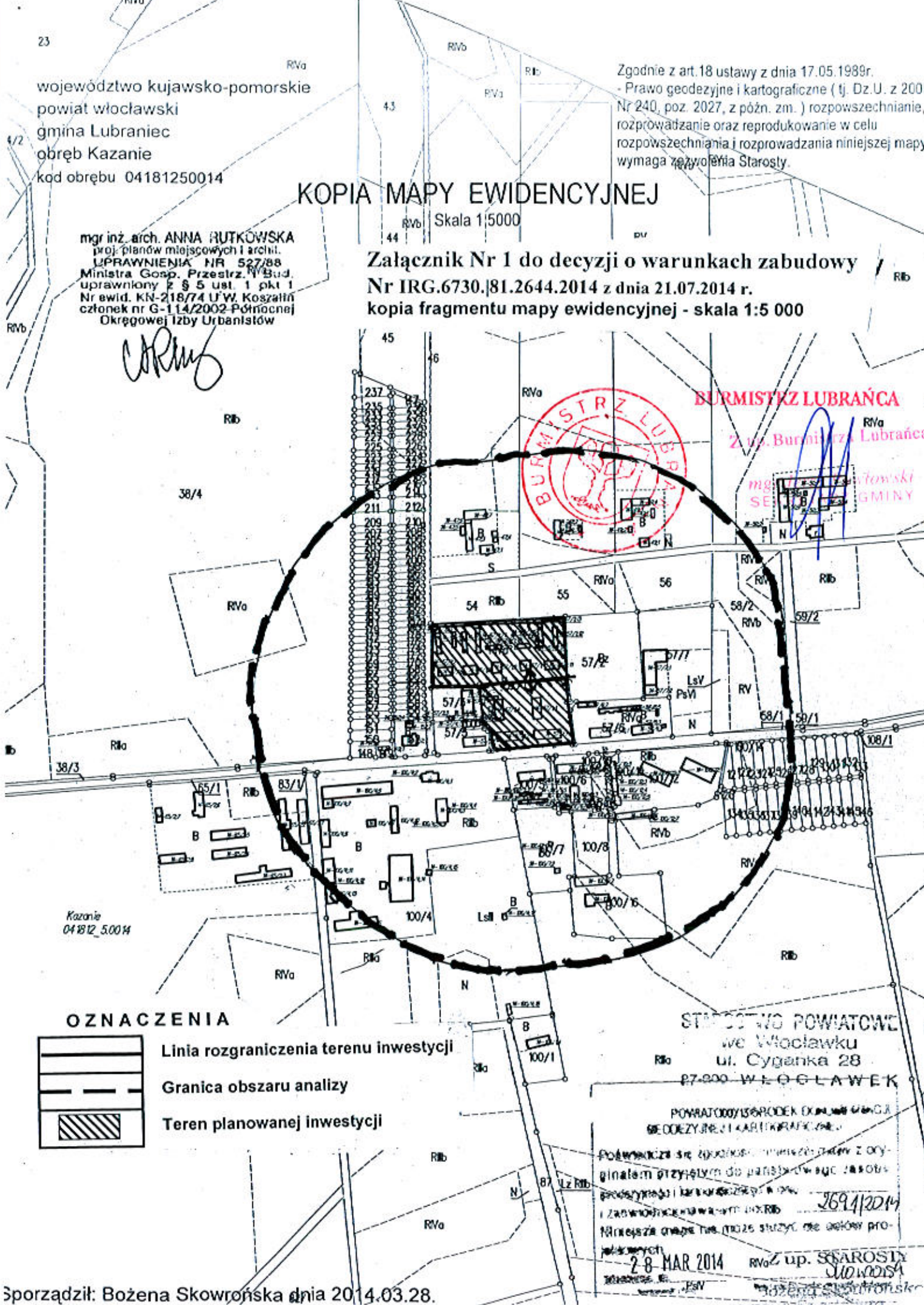
Zgodnie z art.18 ustawy z dnia 17.05.1989r.
- Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz.U. z 2005r.
Nr 240, poz. 2027, z późn. zm.) rozpowszechnianie,
rozprowadzanie oraz reprodukcowanie w celu
rozpowszechniania i rozprowadzania niniejszej mapy
wymaga zgody Starosty.

KOPIA MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:5000

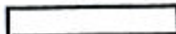


mgr inż. arch. ANNA RUTKOWSKA
proj. planów miejscowych i archit.
UPRAWNIENIA NR 527/88
Ministra Gosp. Przestrz. i Bud.
uprawniony z § 5 ust. 1 pkt 1
Nr ewid. KN-218/74 UFW. Koszalin
członek nr G-114/2002-Północnej
Okręgowej Izby Urbanistów

Załącznik Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy
Nr IRG.6730.81.2644.2014 z dnia 21.07.2014 r.
kopia fragmentu mapy ewidencyjnej - skala 1:5 000



BURMISTRZ LUBRANCA
Z up. Burmistrza Lubranca
mgr inż. arch. Anna Rutkowska
SEKCYJA PLANOWA GMINY

OZNACZENIA

-  Linia rozgraniczenia terenu inwestycji
-  Granica obszaru analizy
-  Teren planowanej inwestycji

STAROSTWO POWIATOWE
we Włocławku
ul. Cyganka 28
87-200 WŁOCŁAWEK

POWIATOWY OŚRODEK EXPL. I KART. GMINY
GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNY

Potwierdza się zgodność niniejszego z oryginałem przesyłanym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego i zaświadczanie o tym niniejszym.

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych

28 MAR 2014

Z up. STAROSTY
WŁOCŁAWEK
mgr inż. arch. Anna Rutkowska

Załącznik Nr 3
do decyzji o warunkach zabudowy
IRG.6730.81.2644.2014 z dnia 21.07.2014 r.

Analiza funkcji
oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1588) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

1. Opis planowanego zamierzenia inwestycyjnego

1) Charakterystyka planowanej inwestycji

Planowane zamierzenie inwestycyjne to **budowa budynku garażowego w ramach istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej zlokalizowanej na działce o nr ewidencyjnym 57/1;**

- ✓ charakterystyka zabudowy: parterowy; murowany, bez podpiwniczeniem, dach drewniany jedno lub dwuspadowy, bez poddasza
- ✓ wymiary planowanego budynku ca 5,50 m x 4,00 m powierzchnia zabudowy ca 22,0 m²
- ✓ wymiar elewacji frontowej ca 4,00 m,
- ✓ wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu ca 2,50 m,
- ✓ wysokość w kalenicy ca 3,00 m.
- ✓ geometria dachu – dach jedno lub dwu spadowy o nachyleniu połaci dachowej do 45^o,

2) Charakterystyka terenu planowanej inwestycji

Zamierzenia polegającego na zabudowie na części działki oznaczonej nr ewidencyjnymi 57/1 w miejscowości Kazanie; zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 28.03.2014 r. stanowi własność SKARBU PAŃSTWA,

Działka nr ewidencyjnym 57/1 położone jest w obrębie ewidencyjnym 0014 Kazanie posiada dostęp do dróg publicznej kategorii drogi powiatowej nr 2912 C Bielawy – Kazanie – Sokołowo i do dróg wewnętrznych – o szerokości pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczenia.

3) Charakterystyka istniejącej zabudowy

Istniejąca zabudowa na terenie i w sąsiedztwie działki planowanej inwestycji to zabudowa mieszkalna - małe domy zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z budynkami gospodarczymi.

2. Podstawy i materiały do analizy wynikające z art. 61 ust. 1 z ustawy o p.z.p.

- 1) Analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację planowanego przedsięwzięcia wynikająca z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono w oparciu o następujące nw. materiały.
- 2) wniosek inwestora wraz mapą w skali 1:1000 obejmującą wnioskowany teren wraz z najbliższym otoczeniem,
- 3) wypis z rejestru gruntów i wyrys (mapa w skali 1:5000),
- 4) miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubraniec, który utracił ważność z końcem 2003,
- 5) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubraniec, dostępne materiały oraz przeprowadzoną wizję terenową.
- 6) Analiza przeprowadzona została w obszarze obejmującym usytuowania budynku rekreacji indywidualnej wraz z otoczeniem.
- 7) Załączniki Nr 1 i Nr 2 do decyzji są jednocześnie załącznikami do analizy

3. Analiza warunków i zasad zagospodarowania oraz zabudowy terenu planowanej inwestycji

1) Podstawy opracowania analizy

Analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację planowanego przedsięwzięcia przeprowadzono w oparciu o następujące materiały: wniosek inwestora wraz mapą w skali 1:1000 obejmującą wnioskowany teren wraz z bezpośrednim otoczeniem, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy Lubraniec, miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubraniec, który utracił ważność z końcem 2003 r., wypis i wyrys (mapa w skali 1:5000) z rejestru gruntów, inne dostępne materiały. Analiza przeprowadzona została w obszarze obejmującym usytuowanie planowanej inwestycji wraz z oddziaływaniem. Obszar oddziaływania związany jest z rodzajem, rozmiarem, oraz stopniem i zakresem uciążliwego oddziaływania inwestycji na otoczenie, w tym przypadku ogranicza się do działki o nr ewidencyjnym wyszczególnionym w zakresie opracowania.

2) Granice obszaru analizy

Granice obszaru analizy wyznacza się zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588), tj. w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem nie mniej jednak niż 50 m.

Nie dotyczy. Planowany budynek garażowy zlokalizowany zostanie między istniejącymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i gospodarczymi. W przypadku niniejszej analizy obszar analizy wyznaczono indywidualnie obejmując nim najbliższą zabudowę dostępną z tej samej drogi publicznej tworzącej urbanistyczną całość. Obszar analizy przedstawiono na mapie w skali 1:5000.

4. Charakterystyka warunków zawartych w art. 61 w obszarze analizy na działkach położonych, oraz charakterystykę istniejącej na nich zabudowy przedstawia się następująco:

Warunek 1 „Dobre sąsiedztwo” – zawarty w art. 61 pkt 1 ustawy – spełniony

Możliwość kontynuacji funkcji i formy zabudowy i tj. spełnienie wymogu aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy (określenie i kontynuacje parametrów, cech, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu)

Nie dotyczy. Planowana inwestycja realizowana będzie w ramach istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy.

A. Ustalenie kontynuacji funkcji

Interpretacja kontynuacji funkcji zgodnie z komentarzem do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod redakcją prof. zw. dr hab. Zygmunta Niewiadomskiego

.... „Kontynuacja funkcji oznacza, że nowa zabudowa musi mieścić się w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu (w tym użytkowania obiektów). Jako zasadę można przyjąć, że w zakresie kontynuacji funkcji mieści się zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Nowa zabudowa jest dopuszczalna o tyle, o ile można ją pogodzić z już istniejącą funkcją”

Nie dotyczy – istniejąca zabudowa mieszkalna wielorodzinną. W obszarze analizy zlokalizowana jest przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną w zabudowie wiejskiej. Istniejąca w sąsiedztwie zabudowa dostępna z tej samej drogi publicznej pozwala na określenie podstawowych wskaźników planowanej zabudowy oraz kontynuację funkcji, pozwala na realizację inwestycji zgodnie z wnioskiem inwestora.

B. Ustalenie linii zabudowy

Zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588), obowiązująca linię zabudowy zgodnie z ustawą o drogach publicznych tj. od drogi powiatowej i dróg wewnętrznych przyjmuje się utrzymanie istniejącej linii zabudowy na działce wg załącznika graficznego do niniejszej decyzji.

C. Ustalenie wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki

Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki, zgodnie z § 5 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588), wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

Nie dotyczy istniejąca zabudowa mieszkalna wielorodzinną, planowana inwestycja to uzupełnienie istniejącej zabudowy.

D. Ustalenie szerokości elewacji frontowej, znajdującej się od frontu działki

Zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej

szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

Nie dotyczy istniejąca zabudowa mieszkalna wielorodzinna, planowana inwestycja to uzupełnienie istniejącej zabudowy.

E. Ustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki

Zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio na działkach sąsiednich. Zgodnie z § 7 ust. 2 cytowanego wyżej rozporządzenia, jeżeli wysokość ta na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość w obszarze analizowanym. Lub też, zgodnie z § 7 ust. 4 cytowanego wyżej rozporządzenia, dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, jeżeli wynika to z analizy.

Nie dotyczy istniejąca zabudowa mieszkalna wielorodzinna, planowana inwestycja to uzupełnienie istniejącej zabudowy.

F. Ustalenie geometrii dachu

W obszarze analizy występują budynki mieszkalne kryte dachami w większości dachami dwuspadowymi o nachyleniu połaci od 30° do 45°. Dopuszcza się realizację budynków krytych dachem dwuspadowym lub jednospadowym o nachyleniu połaci do 45°.

Warunek 2 - „Dostęp do drogi publicznej” - zawarty w art. 61 pkt 2 ustawy - spełniony

Działka posiada dostęp do drogi kategorii powiatowej i wewnętrznej gminnej.

Warunek 3 – „Wystarczające uzbrojenie terenu” - zawarty w art. 61 pkt 3 ustawy - spełniony

Istnieje możliwość uzbrojenia działki w podstawowe media infrastruktury technicznej wystarczającego dla planowanego zamierzenia budowlanego.

Warunek 4 – „Odrolnienie lub odlesienie” - zawarty w art. 61 pkt 4 ustawy – spełniony

Zgodnie z art. 7 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z dnia 22 lutego 1995 roku Nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami),

ochronie podlegają grunty rolne określone w ewidencji jako użytki rolne klasy I, II i III powyżej 0,50 ha, natomiast grunty leśne niezależnie od powierzchni zawsze wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne

- a) planowana inwestycja położona jest na obszarze obręb 0014 Kazanie, na terenie zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 28.03.2014 r. na działce: o nr ewidencyjnym 57/1 o pow. 1,6700 ha; stanowi użytki rolne zabudowane
- b) planowana ww. inwestycja w istniejącej zabudowie mieszkalnej wielorodzinnej nie powoduje zmiany przeznaczenia gruntów rolnych, nie podlega ochronie gruntów rolnych i nie wymaga wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej.
- c) teren lokalizacji inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

Warunek 5 „Zgodność z przepisami odrębnymi” zawarty w art. 61 pkt 5 ustawy – spełniony

Teren przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego położony jest w obszarze, dla którego brak jest odrębnego przepisu prawnego określającego teren jako chroniony z zakazem lub ograniczeniami dotyczącymi jego możliwości zabudowy, tj. teren wnioskowany nie leży w granicach obszarów ograniczonego użytkowania, osuwania mas ziemnych oraz obszarów podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o ochronie zasobów wodnych, kopalin i terenów zamkniętych,

- a) brak terenów chronionych odrębnymi przepisami prawnymi
- b) realizacja planowanej inwestycji jest zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.); ustawy z dnia 7 lipca 1994 r, Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409); rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z Nr 75, poz. 690 z późn. zm.); ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.); ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.); ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.); ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260); rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

(Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.); ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 213, poz. 1397 z późn. zm.).

3. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja

- 1) Teren zgodnie wypisu z rejestru gruntów z dnia 28.03.2014 r., dz. 57/1 powierzchni 1,67 ha stanowi własność Skarbu Państwa.
- 2) Teren objęty projektem decyzji znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).
- 3) Wg planu, który utracił moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2003 r., na obszarze objętym projektem decyzji o warunkach zabudowy nie planuje się realizacji inwestycji celu publicznego.
- 4) W przypadku braku miejscowego planu, jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu – podziału nieruchomości można dokonać, gdy spełnione są następujące warunki – art. 94, 95 Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010 r. Dz. U. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.); nie jest sprzeczny z przepisami innymi niż ustawa o gospodarce nieruchomościami, albo jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 5) Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, których podstawą są przepisy szczególne.
- 6) Stosownie do art. 6 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich a także do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych tzn. każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy (przy braku miejscowego planu – tak jak w tym przypadku).
- 7) Decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach prawa budowlanego.
- 8) Dla obszaru gminy Lubraniec uchwalono Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z którego nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla w/w obszaru.

Wnioski:

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), a zatem dla inwestycji polegającej na **budowie budynku garażowego w ramach istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej zlokalizowanej na działce o nr ewidencyjnym 57/1**; położonej w miejscowości w Kazanie gmina Lubraniec.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubraniec, dla planowanej inwestycji **możliwe jest ustalenie warunków zabudowy** (analiza przeprowadzona zgodnie z załącznikiem graficznym).

Projekt analizy do decyzji opracowała:

mgr inż. arch. Anna Rutkowska
uprawnienia Nr 527/88 ds. plan. miejsc.
Min. Gosp. Przestrz. i Budown.
Członek Północnej Okręgowej
Izby Urbanistów Nr G-114/2002



Z up. Burmistrza Lubraniec

mgr Jerzy Głowacki
SEKRETARZ GMINY