



GPiK-DWZ.6730.60.2021  
(za zwrotnym potwierdzeniem odbioru)

Złotów, dnia 4 sierpnia 2021 r.

**Decyzja  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30 czerwca 2021 r., który złożyła Gmina Miasto Złotów, al. Piasta 1, 77-400 Złotów,

**orzekam**

ustalić warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie placu zabaw i siłowni zewnętrznej, przewidzianej do realizacji na dz. nr 606 i 611, przy ul. Dwór Złotowski w Złotowie.

**I. Warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.**

**1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

- funkcja – rekreacyjna;
- dopuszcza się lokalizację urządzeń na terenie całego obszaru objętego wnioskiem – wg załącznika graficznego nr 1.

**2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.**

- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – nie dotyczy.

**3. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710), bowiem nie dotyczy obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz nie znajduje się na obszarze historycznego układu urbanistycznego, a przedmiotowy obszar nie leży na terenach chronionych krajobrazowo lub archeologicznych;
- wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**4. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej:**

Infrastruktura techniczna:

Na etapie pozwolenia na budowę należy uzyskać (stosownie do potrzeb) od właściwych jednostek organizacyjnych warunki przyłączenia do stosownych sieci: nie dotyczy.

Komunikacja:

- dostęp do drogi gminnej (ul. Dwór Złotowski, dz. nr 620/1).

**5. Oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.**

**II. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

Inwestycja nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich ani pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości, w szczególności przez: pozbawienie dostępu do drogi

publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, uciążliwości powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby.

### III. Uzasadnienie:

Gmina Miasto Złotów złożyła w dniu 30 czerwca 2021 r. w Urzędzie Miejskim w Złotowie wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie placu zabaw i siłowni zewnętrznej, przewidzianej do realizacji na dz. nr 606 i 611, przy ul. Dwór Złotowski w Złotowie.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: ustawa), wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół terenu inwestycji, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany. W obszarze tym dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy. Obszar analizowany obejmuje tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, tereny zabudowy gospodarczej, tereny zabudowy infrastruktury technicznej, tereny wód śródlądowych, tereny dróg publicznych.

Wniosek dotyczy budowy placu zabaw i siłowni zewnętrznej. Planowana inwestycja w zakresie kontynuacji funkcji może być realizowana. Dopuszcza się zatem (zgodnie z wnioskiem) lokalizację urządzeń na terenie całego obszaru objętego wnioskiem – wg załącznika graficznego nr 1. Spełniony został warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi gminnej (ul. Dwór Złotowski, dz. nr 620/1) – spełniony został warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy.

Teren inwestycji posiada dostęp do sieci energetycznej – spełniony został warunek art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy.

Teren inwestycji jest gruntem budowlanym, położonym w granicach miasta i nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – spełniony został warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy.

W toku dokonanej analizy nie stwierdzono niezgodności niniejszej decyzji z przepisami odrębnymi – spełniony został warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy.

Przeprowadzona analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała, że jest możliwa realizacja przedmiotowej inwestycji. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy zostały spełnione warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projekt decyzji został przygotowany przez osobę uprawnioną w dniu 14 lipca 2021 r.

Projekt decyzji nie wymagał dokonania uzgodnień w trybie art. 53 ust. 4 ustawy.

W dniu 21 lipca 2021 r. organ zawiadomił strony o zakończeniu postępowania. Żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń w wyznaczonym terminie.

Biorąc wszystkie powyższe argumenty pod rozagę Burmistrz Miasta Złotowa orzekł o ustaleniu warunków zabudowy jak w sentencji decyzji.

#### IV. Pouczenia:

1. Niniejsza decyzja wygaśnie, jeśli zostanie uchwalony plan zagospodarowania terenu lub jego zmiana, zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile za pośrednictwem Burmistrza Miasta Złotowa w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania, co skutkować będzie tym, iż z dniem doręczenia organowi oświadczenia przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja stanie się ostateczna i prawomocna.
5. Wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę/zgłoszenie kierować do organu właściwego ze względu na lokalizację lub rodzaj obiektu.

z up. Burmistrza  
Małgorzata Chojnowska  
Zastępca Burmistrza

#### Załączniki:

1. Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500.
2. Analiza wymagań dla nowej zabudowy – wyniki – część tekstowa i graficzna na mapie (1:500).

#### Otrzymują:

- 1) Gmina Miasto Złotów;
- 2) Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, OT w Poznaniu;
- 3) a/a.

Sprawę prowadzi:  
inspektor Maciej Hermann  
tel. 67 263 26 40 wew. 31

