

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji -
WYNIKI

Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. Wniosek dotyczy budowy placu zabaw i siłowni zewnętrznej, przewidzianej do realizacji na dz. nr 606 i 611, przy ul. Dwór Złotowski w Złotowie.
2. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
 - 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;
 - teren ma dostęp do drogi publicznej;
 - istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
 - 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;
 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 1) 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.

- 2) Teren inwestycji posiada dostęp do drogi gminnej (ul. Dwór Złotowski, dz. nr 620/1) – **spełniony warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.;**
- 3) Teren inwestycji posiada dostęp do sieci energetycznej – **spełniony jest warunek art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.;**
- 4) 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 warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.;**
- 5) Przepisy odrębne, z których mogą wynikać warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
 - ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zmianami) – nie dotyczy,

- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz.: 55 ze zmianami) – nie dotyczy,
- ustawa 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 247) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1275) – nie dotyczy,
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 624 ze zmianami) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1662) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1064 ze zmianami) – nie dotyczy,
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155, poz. 1298) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 710) – nie dotyczy,
- rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz. U. z 1992 r. Nr 67, poz. 337) – nie dotyczy,
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 maja 2005 r. w sprawie sporządzania projektu planu ochrony dla parku narodowego, rezerwatu przyrody i parku krajobrazowego, dokonywania zmian w tym planie oraz ochrony zasobów, tworów i składników przyrody (Dz. U. z 2005 r. Nr 94, poz. 794) – nie dotyczy,
- ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1363 ze zmianami),
- ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 470 ze zmianami) – przedmiotowe działki mają dostęp do drogi gminnej (ul. Dwór Złotowski, dz. nr 620/1).

W toku dokonanej analizy nie stwierdzono niezgodności niniejszej decyzji z przepisami odrębnymi – **spełniony warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.**

3. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Działki nr 606 i 611 nie są zabudowane. Stanowią teren zieleni nieurządzonej.

Strony w postępowaniu administracyjnym:

- Wnioskodawca/władająca dz. nr 620/1 – Gmina Miasto Złotów;
- władający dz. nr 606 i 611 – Skarb Państwa, repr przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

4. Zgodnie z przepisami art. 53 ust. 4 mającymi zastosowanie na mocy delegacji przepisów art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji nie wymaga uzgodnień.

Przeprowadzona analiza funkcji i cech zabudowy wykazała, że możliwe jest ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

opracowała: mgr inż. arch. Klaudia Skotarczak

Z up. Burmistrza
Maciej Hermann
Inspektor