

Złocieniec, dnia 2025-01-30

**Burmistrz Złocienica**  
**o g ł a s z a**  
**III ustny przetarg nieograniczony**

na sprzedaż działki niezabudowanej numer ewid. 387 położonej w obrębie ewid. 0006 Złocieniec-6, jednostka ewid. Złocieniec-miasto oznaczonej zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego symbolem M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla działki została wydana DECYZJA NR 92/2022 o warunkach zabudowy ZNU.6730.92.2022.MK z dnia 01 marca 2023 roku na zabudowę usługową: budowa budynku handlowo – usługowego, budowa niezbędnej infrastruktury technicznej.

Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką natomiast jest obciążona ograniczonym prawem rzeczowym tj. nieograniczoną w czasie służebnością przesyłu na rzecz Energa-Operator S.A. Przy sprzedaży zostanie na nieruchomości ustanowiona nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność na rzecz Gminy Złocieniec, zezwalająca na wykonanie sieci kanalizacji deszczowej w pasie o szerokości 2 m i długości 60 m położonym wzdłuż południowej granicy działki. W ramach służebności Gmina uprawniona będzie również do wstępu na nieruchomość w celu przeprowadzenia remontów, konserwacji i modernizacji sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu.

nr działki	użytek	powierzchnia w ha	księga wieczysta	cena wywoławcza	data przetargu	wysokość wadium
387	RV PsIV	0,1970	KO1D/00008287/8	199.000,00 zł + podatek VAT	06.03.2025r. o godz. 10 <sup>00</sup>	20.000,00 zł

Przetarg odbędzie się w **wyznaczonym dniu** w sali narad Urzędu Miejskiego w Złocieniu przy ul. Wolności 10 /pokój nr 12/.

W przetargach mogą uczestniczyć krajowe osoby fizyczne i prawne oraz cudzoziemcy w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości określonej w kolumnie nr 7 powyższej tabeli na konto Gminy Złocieniec w PKO BP o/Złocieniec Nr **38 1020 2847 0000 1102 0009 6719** w takim terminie, aby możliwe było stwierdzenie jego zaksięgowania najpóźniej **w dniu 03 marca 2025 roku.**

Cena uzyskana w przetargu stanowi cenę nabycia nieruchomości na własność, którą należy zapłacić przed zawarciem umowy notarialnej. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ceny nabycia. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylania się osoby, która przetarg wygrała od zawarcia umowy notarialnej. Osobie, która przetargu nie wygra wadium zostanie zwrócone w ciągu 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

Nabywca zobowiązany będzie ponadto do pokrycia kosztów notarialnych i sądowych związanych z nabyciem nieruchomości.

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden z nich zaoferuje cenę wyższą od ceny wywoławczej. Postąpienie nie może być mniejsze niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem do pełnych dziesiątek złotych w górę.

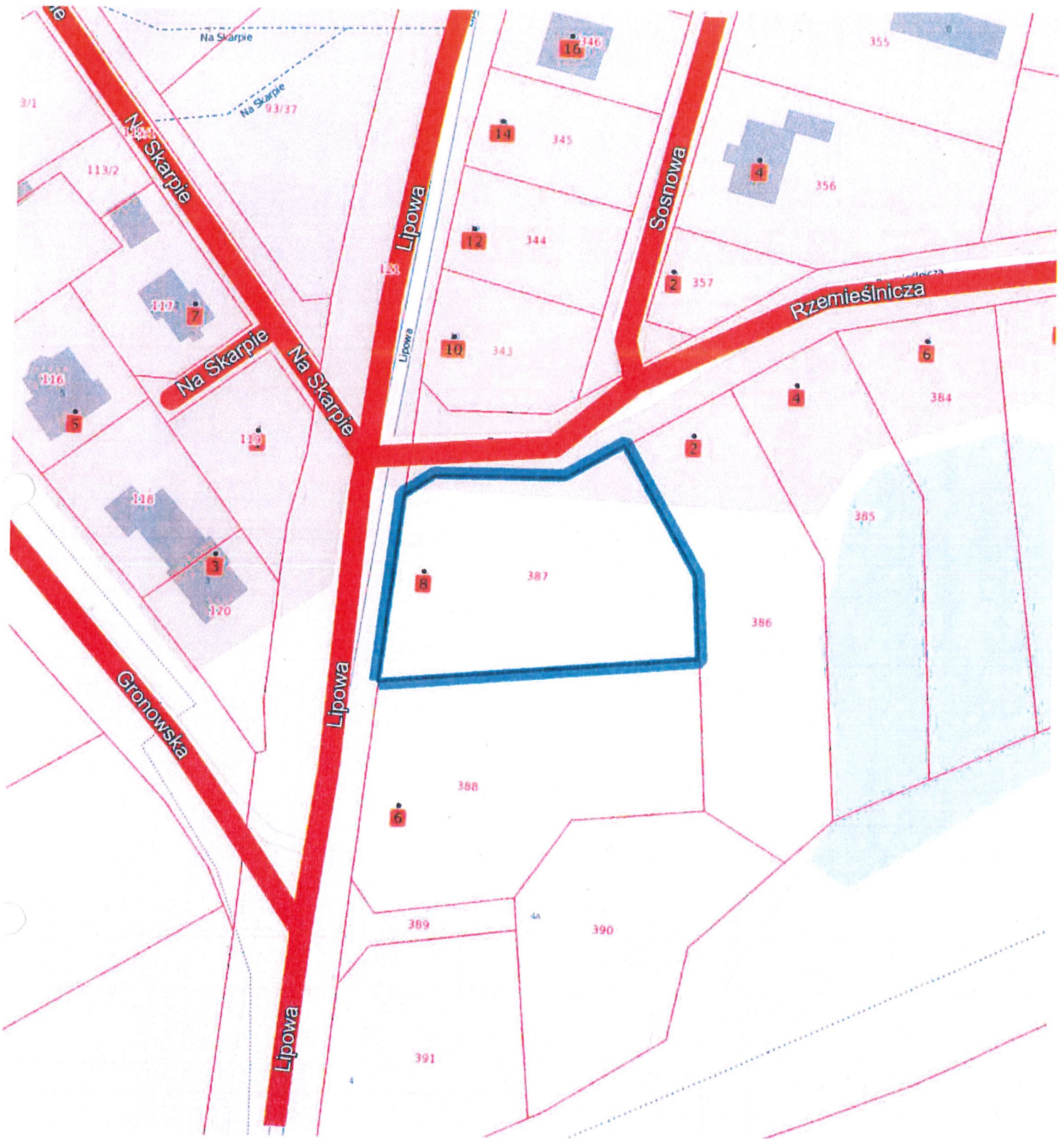
Dodatkowe szczegółowe informacje dotyczące przetargu można uzyskać w Referacie Gospodarki Nieruchomościami i Urbanistyki UM w Złocieniu - w budynku przy ul. Wolności 8 (I piętro) lub telefonicznie pod **nr telefonu 510-817-668, 510-817-669, 510-817-670.**

I ustny przetarg nieograniczony odbył się w dniu 10.10.2024r.

II ustny przetarg nieograniczony odbył się w dniu 17.12.2024r.

Z up. Burmistrza  
**ZASTĘPCA BURMISTRZA**  
ZASTĘPCA BURMISTRZA  
*Jacek Szadzewicz*







Złocieniec, dnia 09 marca 2023 roku

ZNU.6727.58.2023.ES

### WYPIS

Na podstawie art. 217 § 2 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.) w związku z art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) na potrzeby Referatu Gospodarki Nieruchomościami i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Złocieniu,

### informuję, że

1. Gmina Złocieniec nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działki nr ewid. 387 obręb ewid. 0006, Złocieniec-6 jednostka ewid. miasto Złocieniec.
2. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec przyjętym uchwałą Nr XLVI/348/2002 Rady Miejskiej w Złocieniu z dnia 13 września 2002 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec zmienionego uchwałą Nr XXVII/180/2008 Rady Miejskiej w Złocieniu z dnia 25 września 2008 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec:
  - a) użytkowanie terenu (użytkowanie terenów określono na podstawie oznaczeń mapy topograficznej i inwentaryzacji syntetycznej terenów zainwestowanych [(konieczność weryfikacji zgodnie ze stanem faktycznym)] działki nr ewid. 387 obręb ewid. 0006, Złocieniec-6 jednostka ewid. miasto Złocieniec - obszar miejski określono częściowo jako łąki, częściowo jako nieużytki;
  - b) kierunek rozwoju (zagospodarowania przestrzennego) terenu działki nr ewid. 387 obręb ewid. 0006, Złocieniec-6 jednostka ewid. miasto Złocieniec - obszar miejski- określono symbolem M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Z up. Burmistrza  
ZASTĘPCA BURMISTRZA  
Natali Flutowicki

### Otrzymują:

1. Adresat (ZNU)
2. Aa

Złocieniec, dnia 01 marca 2023 r.

ZNU.6730.92.2022.MK

**DECYZJA NR 92/2022**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity - Dz. U. 2022 r. poz. 2000 ze zm.) oraz art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Złocieniec** z dnia **19 grudnia 2022 r.** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla terenu działki nr ewid. 387 obręb ewid. 0006 jednostka ewid. m. Złocieniec

**u s t a l a m**

**następujące warunki zabudowy:**

- 1) **rodzaj inwestycji, funkcja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:** zabudowa usługowa
  - budowa budynku handlowo-usługowego,
  - budowa niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 2) **ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:**
  - a) linia zabudowy<sup>1</sup> – określono na rysunku w skali 1:1000 będącym załącznikiem do niniejszej decyzji,
  - b) powierzchnia zabudowy<sup>2</sup> – do 35% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni działki,
  - d) szerokość elewacji frontowej – do 16 m,
  - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu lub attyki)<sup>3</sup> – do 6,0 m,
  - f) rodzaj dachu, ukształtowanie połaci dachowych<sup>4</sup> – dach pochyły dwuspadowy symetryczny,
  - g) kąt nachylenia dachu – do 40°,
  - h) wysokość kalenicy – do 9,0 m;
- 3) **ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - a) inwestycja realizowana będzie na obszarze chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, obowiązują przepisy uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2021 r., poz. 291),
  - b) na podstawie art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 03 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. 2022 r., poz. 1029 ze zm.) organ przed wydaniem decyzji, rozważył i ustalił, że przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 „Ostoja Drawska”,
- 4) **warunki zabudowy uzgodniono:**
  - postanowieniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd

<sup>1</sup> dotyczy ściany frontowej budynku, nie dotyczy w szczególności: ganku, okapów, wykuszy, pilastrów, podestów, schodów zewnętrznych, detali architektonicznych,

<sup>2</sup> nie dotyczy tarasów utwardzonych,

<sup>3</sup> dotyczy okapu budynku, w przypadku, gdy ściana elewacji frontowej budynku jest jednocześnie ścianą szczytową budynku dopuszcza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu lub attyki) w wartości określonej w pkt 2 lit. h) niniejszej decyzji,

<sup>4</sup> dotyczy głównych połaci dachowych



Zlewni w Pile nr BD.ZPU.2.521.82.2023.MU z dnia 31 stycznia 2023r.

- przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie na podstawie art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym,
- przez Starostę Drawskiego na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- 5) **ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej;
- 6) **ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - a) dostęp do drogi publicznej – działka nr 340 ul. Rzemieślnicza, wykonanie zjazdu wymaga uzyskania zgody zarządcy zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) minimalna liczba miejsc parkingowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych,
  - c) dostawa wody – z sieci wodociągowej zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - d) zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - e) zasilanie w energię ciepłą – indywidualne źródło ciepła, w tym z instalacji pozyskującej energię ciepłą ze źródeł odnawialnych
  - f) zasilanie w gaz – z sieci gazowej zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - g) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - h) odprowadzenie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - i) gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) warunki zabudowy uzgodniono:
    - postanowieniem Zarządu Dróg Powiatowych nr ZDP-440.08.2023.KB z dnia 26.01.2023r.;
- 7) **wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
  - a) realizacja inwestycji nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
  - b) realizacja inwestycji nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
  - c) realizacja inwestycji nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich);
  - d) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
  - e) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg sieci gazowej o napowietrznych liniach elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 8) **linie rozgraniczające inwestycji:** określono na kopii mapy w skali 1:1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji;
- 9) **inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:**
  - a) projekt budowlany winien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609.),



- b) przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 poz. 1065).

Stosownie do art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
- niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, mają także odpowiednio zastosowanie przepisy art. 36 i 37,
- koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
- wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

#### Uzasadnienie

Burmistrz Złocieńca pismem z dnia 19 grudnia 2022 roku wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku handlowo-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie terenu działki nr ewid. 387 obręb ewid. 0006 jednostka ewid. m. Złocieniec nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Organ rozpatrując wniosek, dokonał analizy wynikającej z art. 53 ust. 3 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zbadał przesłanki wynikające z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wyznaczył wokół działki obszar analizowany zgodnie z zapisami 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. 1587).

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2022r., poz. 503) wydanie warunków zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej zabudowana jest w sposób pozwalający na określenie wymagań 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 zabudowy,
- 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,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Wnioskowane zamierzenie spełniło łącznie wszystkie warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem organ zawiadomił



wyznaczone strony postępowania o wszczęciu postępowania dowodowego a następnie wystąpił zgodne z art. 53 ust. 4 pkt 8, 6 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do organów o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie.

W trakcie postępowania organ uzyskał uzgodnienia przekazanego projektu od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska I Wydział Spraw Terenowych w Złocięncu, od Państwowego Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Pile , od Zarządu Dróg Powiatowych..

Pismem z dnia 4 lipca 2022 roku zawiadomił o zakończeniu postępowania dowodowego oraz poinformował o prawie wypowiedzenia się co do zebranych dowodów, materiałów i zgłoszonych żądań oraz możliwości zgłoszenia dodatkowych dowodów mogących mieć znaczenie w sprawie. W wyznaczonym terminie strony nie zgłosiły żadnych uwag i wniosków.

Zgodnie zatem z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego, należało orzec jak w sentencji decyzji.



*[Handwritten signature]*

#### Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Złocięncu 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.

W przypadku niewydania przez Burmistrza Złocięncu decyzji w sprawie warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza Burmistrzowi Złocięncu, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.



Załącznik:

1. rysunek na kopii mapy w skali 1:1000
2. wyniki analiz

Otrzymują:

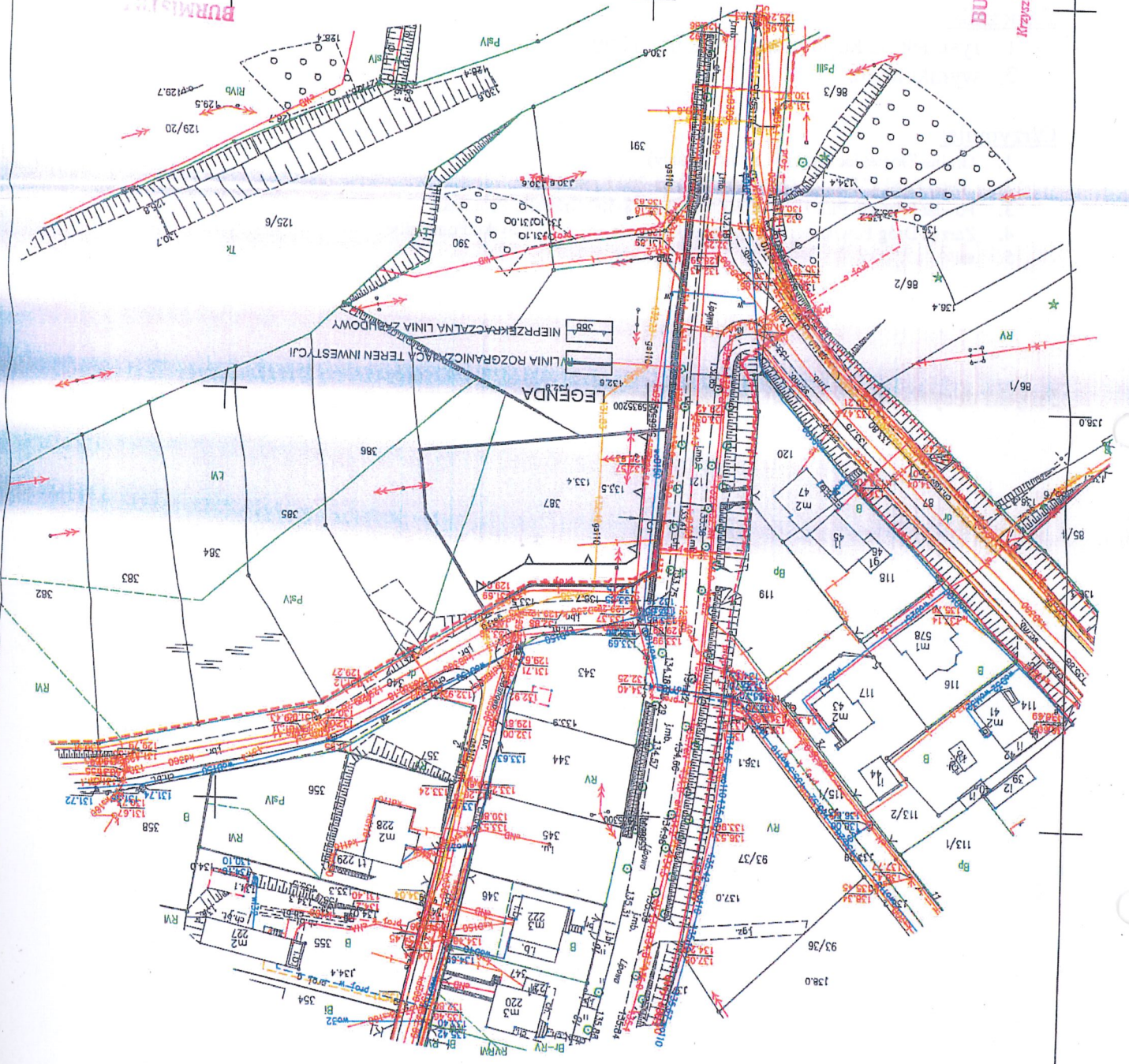
1. Gmina Złocieniec (adres w aktach sprawy)
2. „Dino Polska” S.A. ul. Ostrowska 122, 63-700 Krotoszyn
3. Powiat Drawski Plac Elizy Orzeszkowej 3, 78-500 Drawsko Pomorskie
4. Zarząd Dróg Powiatowych ul. Złocieniecka 22a, 78-500 Drawsko Pomorskie
5. aa.

Projekt decyzji przygotował: mgr inż. Karol Jaworski



BURMISTRZ  
Krzysztof Zacharzewski

BURMISTRZ  
Krzysztof Zacharzewski



LEGENDA

Załącznik nr 1  
do decyzji o warunkach zabudowy  
nr 190/2017  
z dnia 01.10.2017 r.  
K0259



zapisano w 2...  
Ludmiłozna Złocieniec  
NR RMU 693 92 2022 MK  
data 01.06.2024

## WYNIKI ANALIZ

### DLA USTALENIA WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W PRZYPADKU BRAKU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Nr sprawy ZNU.6730.92.2022.MK

#### I. Informacje ogólne

Imię, nazwisko, adres wnioskodawcy:

Gmina Złocieniec

Lokalizacja inwestycji (nr ewid. działki, obręb, miejscowość ulica):

działki nr ewid.: 387 obręb ewid. 0006 jednostka ewid. m. Złocieniec

Przedmiot planowanej inwestycji: zabudowa usługowa, budowa budynku handlowo-usługowego, budowa niezbędnej infrastruktury technicznej.

#### II. Analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (podstawa prawna art. 53 ust 3 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

##### 1. Stan faktyczny i prawny terenu:

- a) kierunek zmian w zagospodarowanie przestrzennym określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) aktualność planu: brak;
- c) dostęp do drogi publicznej: działka nr 340 ul. Rzemieślnicza;
- d) klasyfikacja w ewidencji gruntów: RV, PsIV;
- e) własność: gmina;
- f) ochrona przyrody: NATURA 2000 Ostoja Drawska PLB320019, ochk Pojezierze Drawskie;
- g) ochrona zabytków: brak;
- h) uzbrojenie terenu: istniejące.

##### 2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

- a) ochrona gruntów rolnych i leśnych – grunty nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- b) przedsięwzięcie nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; zgodnie z przepisami art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 03 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.), wymaga rozważenia czy przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 „Ostojka Drawska PLB320019”;
- c) inwestycja realizowana będzie na obszarze chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, obowiązują przepisy uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2021 r., poz. 2091),
- d) zasady projektowania i sposób realizacji inwestycji: ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) wraz z przepisami techniczno-budowlanymi;
- e) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg sieci gazowej zgodnie w przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki z 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków



technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r. poz. 640);

- f) realizacja dostępu do drogi publicznej: wykonanie zjazdu na drogę publiczną wymaga uzyskania zgody zarządcy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- g) pozostałe przepisy: pozostałe przepisy odrębne nie ograniczają możliwości realizacji inwestycji.

**3. Analiza spełnienia warunków wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

a) „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej zabudowana jest w sposób pozwalający na określenie wymagań 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 zabudowy” **spełnia działka nr 346, zabudowana budynkiem mieszkaniowym jednorodzinnym;**

b) „teren ma dostęp do drogi publicznej” **spełnia;**

c) „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego” **spełnia;**

d) „teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne” **spełnia** – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;

e) „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi” **spełnia** – żaden z przepisów odrębnych mogących mieć zastosowanie w niniejszej sprawie nie sprzeciwia się realizacji inwestycji;

f) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej – **spełnia,**

- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu - **spełnia**

- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – **spełnia.**

**III. Ustalenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (podstawa prawna: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588).**

**1. Ustalenie obszaru analizowanego.**

a) szerokość frontu zespołu działek: ok. 35 m,

b) obszar analizowany wyznaczono w odległości 110 m od granic działki.

**2. Określenie funkcji na obszarze analizowanym**

Dominującą funkcją na obszarze analizowanym stanowi wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Do określenia cech zabudowy wskazano następujące zabudowane działki:

NR EWIDENCYJNY DZIAŁKI	ZAGOSPO-DAROWANIE	WSKAŹNIK INTENSYWNOŚĆ I ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY NA DZIAŁCE (%)	SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ budynków (m) pomiar z mapy w zaokrągleniu
112/1	MN	23	10
114	MN	14	15



116	MN	25	14
117	MN	23	8
118, 120	MN	21	29
346	MN	18	10
347	MN	21	14
349	MN	13	10
350	MN	20	14
352/1	MN	23	18
353	MN	11	7
354	MN	13	19
355	MN	13	7
356	MN	11	18
358	MN	12	10
359	MN	13	13
<b>ŚREDNIA</b>		<b>17,1</b>	<b>13,5</b>

### 3. Określenie cech zabudowy na obszarze analizowanym.

- linia zabudowy – wyznaczona przez budynek położony na działce nr 346, w odległości 8 m od granicy z działką drogową;
- średni wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: około 17,1%;
- średnia szerokość elewacji frontowych: około 13,5 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymśu lub attyki): do około 7 m;
- układ połaci dachu: pochyłe, płaskie;
- kierunek głównej kalenicy dachów pochyłych w stosunku do frontu działki: zróżnicowany;
- wysokość głównej kalenicy: do około 11 m;
- kąt nachylenia dachów pochyłych: pochyłych do 40°.

### IV. Wnioski:

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie warunków zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia wszystkich warunków. Przedsięwzięcie inwestora **spełnia wszystkie warunki** wynikające z art. 61. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwarunkowania faktyczne i prawne terenu **stwarzają możliwości** ustalenia warunków zabudowy działki. Projektowana funkcja jest uzupełnieniem funkcji występującej na obszarze analizowanym, a projektowane parametry budynku, typowe dla zabudowy usługowej, wpisują się w parametry zabudowy występującej na obszarze analizowanym.

Wzrost  
 2017  
 2018

