

Nr PP.6730.22.2021

### DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2020 r. poz. 293 ze zm.) art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2020 poz. 256 ze zm.).

- 1) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.03.2021 r. Gminy Człopa, ul. Strzelecka 2, 78-630 Człopa,
- 2) po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 na podstawie art. 64 ust. 1 oraz w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2020 r. poz. 293 ze zm.), oraz analizy wynikającej z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588)
- 3) po uzgodnieniu z:
  - Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska,
  - Wojewódzkim Zarządem Dróg

ustalam dla

Gminy Człopa  
ul. Strzelecka 2, 78-630 Człopa

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie drogi wewnętrznej  
na terenie działki ewid. nr 5/4 obręb Trzebin, gmina Człopa

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy: infrastruktura techniczna
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- a) **Rodzaj inwestycji:** budowa drogi wewnętrznej
- b) **linia zabudowy:** nie ustala się, inwestycję należy realizować w obrębie terenu inwestycji ograniczonego liniami rozgraniczającymi.

- wymóg spełnienia ustaleń zawartych w przepisach szczególnych, a zwłaszcza w ustawie z dnia 07.07.1994r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333), oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- 1) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a) stosować przepisy m.in. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1396), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2019 r., poz. 701);
- b) ochrona środowiska naturalnego - inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i będzie realizowana w Obszarze Specjalnej Ochrony NATURA 2000 „Lasy Puszczy nad Drawą”, w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Puszcza nad Drawą”, Specjalnym Obszarze Ochrony NATURA 2000 „Uroczyska Puszczy Drawskiej” PLH320046 - obowiązują wymogi przepisów odrębnych;
- c) W granicach obszaru chronionego krajobrazu obowiązują zakazy wprowadzone Uchwałą nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu (tekst jedn: Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 14 kwietnia 2014 r., poz. 1637 z późn. zm.).
- d) inwestycja nie należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 71 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 283)
- e) Na podstawie art. 96 ust.1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 283) organ właściwy do wydania decyzji przed jej wydaniem przeanalizował w/w zakres inwestycji w oparciu o posiadane Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Człopa zatwierdzonym uchwałą nr XL/291/2010 Rady Miejskiej w Człopie z dnia 10 listopada 2010 r. i ustalił, że inwestycja nie ma znaczącego wpływu na Obszary Natura 2000 Lasy Puszczy nad Drawą PLB320016. i „Uroczyska Puszczy Drawskiej” PLH320046.

- f) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w drodze postanowienia WST-Z.612.432.2021.KMR z dnia 16 kwietnia 2021 r. uzgodnił projekt decyzji.
- 2) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- a) zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2020, poz. 282 j.t.) kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Człopa
- 3) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:**
- a) dostępność komunikacyjna: włączenie do drogi wojewódzkiej nr 177,  
b) Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Koszalinie uzgodnił projekt decyzji w drodze milczącej zgody.  
c) zaopatrzenie w media:  
- sieć energetyczna: nie dotyczy inwestycji,  
- sieć wodociągowa: nie dotyczy inwestycji,  
- sieć kanalizacyjna: nie dotyczy inwestycji,  
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo po terenie własnej działki  
- odpady stałe – wywóz na wysypisko komunalne na podstawie umowy z przedsiębiorstwem posiadającym koncesję
- 4) Ustalenia dotyczące wymagań w zakresie ochrony interesów osób trzecich.**  
Należy chronić interesy osób trzecich przed:  
a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,  
b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,  
c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

## UZASADNIENIE

Dnia 22.03.2021 r. Gmina Człopa, ul. Strzelecka 2, 78-630 Człopa, wystąpiła o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie drogi wewnętrznej na terenie działki ewid. nr 5/4 obręb Trzebin, gmina Człopa.

Obszar analizy wyznaczono na odcinku obejmującym działkę wnioskowaną oraz najbliższe działki zabudowane. W związku z faktem, że inwestycja zalicza się do przedsięwzięć ujętych w art. 61 ust. 3, przeprowadzono analizę wyłącznie w zakresie art. 61 ust. 1, pkt. 3-5 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeprowadzona analiza wykazała możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tym samym dowiedziono, że inwestycja spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt. 3-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został sporządzony przez dyplomowanego architekta.

Warunki wynikające z przepisów art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) są spełnione.

## POUCZENIE

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

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Burmistrz Miasta i Gminy Człopa jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja niniejsza została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

Z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem prac należy wystąpić do Starosty Powiatu Waleckiego.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

1. 4 egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi,
2. kopie uprawnień budowlanych projektanta oraz zaświadczenie o wpisie na listę członków właściwej izby

- samorządu zawodowego,
3. oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
  4. decyzję o warunkach zabudowy, wymaganą zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Człopa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załączniki:

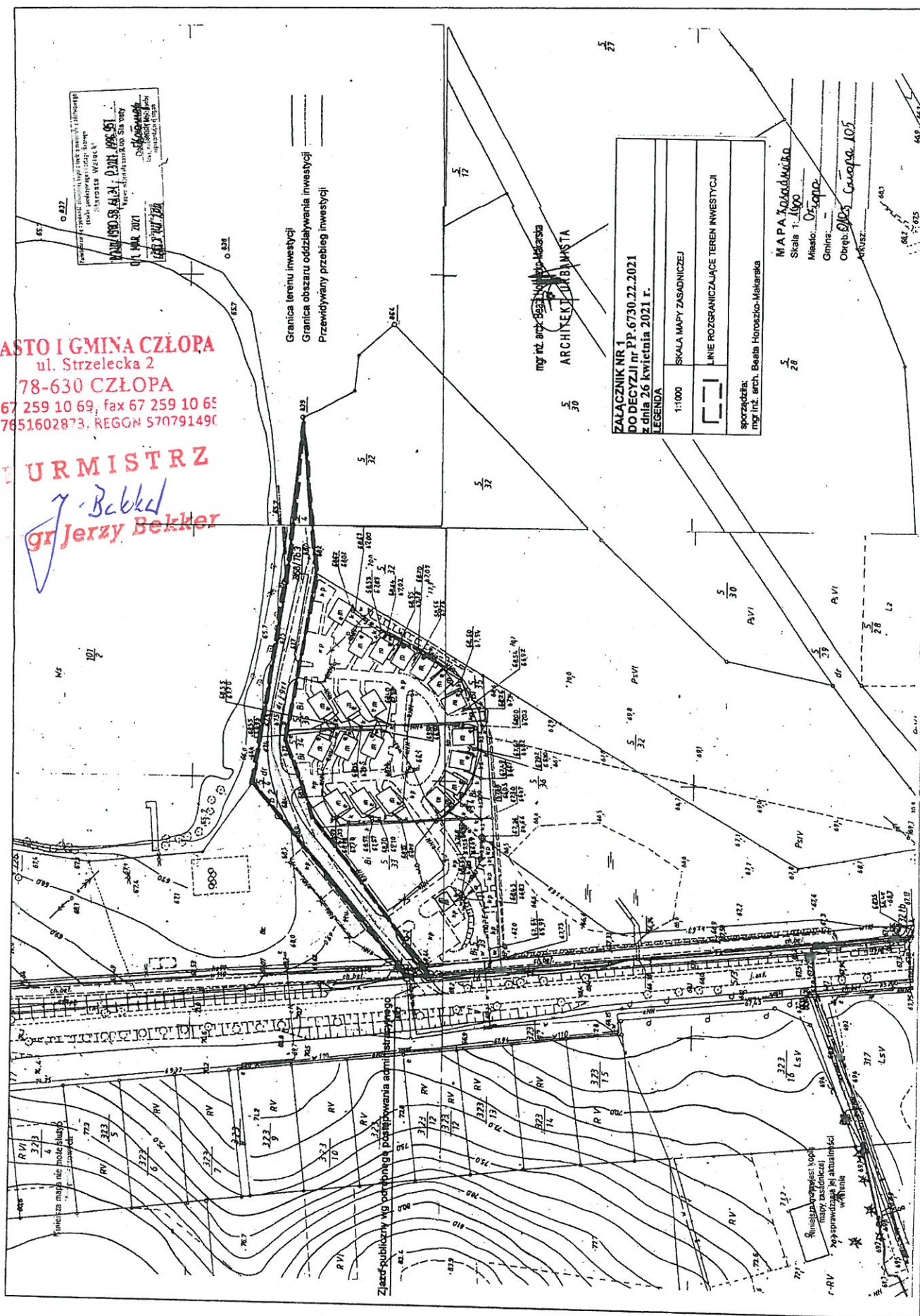
1. załącznik nr 1 – mapa syt-wys w skali 1:1000,
2. załącznik nr 2 – wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy oraz stanu faktycznego i prawnego

Decyzja zwolniona od opłaty skarbowej  
Podstawa prawna: Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r.  
o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2020 poz. 1086.)

BURMISTRZ  
  
mgr Jerzy Bekker



URMISTRZ  
gr Jerzy Bekker





**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY nr PP.6730.22.2021**

**Z dnia 26 kwietnia 2021 r.**

**WYNIKI ANALIZY**

**CZĘŚĆ TEKSTOWA**

**WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**  
sporządzonej zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 293)

Dotyczy wniosku Gminy Człopa, ul. Strzelecka 2, 78-630 Człopa, z dnia 22 marca 2021 r.

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie drogi wewnętrznej na terenie działki ewid. nr 5/4 obręb Trzebin, gmina Człopa

**A. ANALIZA URBANISTYCZNA**

**WARUNKI W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

Ustalono po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wniosek:

- Teren, na którym planuje się inwestycję nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- Teren zlokalizowany w Obszarze Specjalnej Ochrony NATURA 2000 „Lasy Puszczy nad Drawą”, w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Puszcza nad Drawą”, Specjalnym Obszarze Ochrony NATURA 2000 „Uroczyska Puszczy Drawskiej” PLH320046.

**ANALIZA URBANISTYCZNA**

Obszar analizy wyznaczono na odcinku obejmującym działkę wnioskowaną oraz najbliższe działki zabudowane. W związku z faktem, że inwestycja zalicza się do przedsięwzięć ujętych w art. 61 ust. 3, przeprowadzono analizę wyłącznie w zakresie art. 61 ust. 1, pkt. 3-5 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**PRZEPROWADZONA ANALIZA URBANISTYCZNA WYKAZAŁA W ZAKRESIE STANU FAKTYCZNEGO, CO NASTĘPUJE:**

Obecny stan zagospodarowania terenu: teren niezabudowany

**WSKAZANIA DLA USTALENIA WARUNKÓW I WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- 1) W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt. 1 i 2 - nie podlega analizie zgodnie z art. 61 ust. 3
- 2) W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt. 3-5 wykazano kolejno co następuje:
  - art. 61 ust. 1 pkt. 3  
istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: nie dotyczy
  - art. 61 ust. 1 pkt. 4  
teren nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na nierolne
  - art. 61 ust. 1 pkt. 5  
w sprawie mają zastosowania przepisy odrębne - Teren zlokalizowany w Obszarze Specjalnej Ochrony NATURA 2000 „Lasy Puszczy nad Drawą”, w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Puszcza nad Drawą”, Specjalnym Obszarze Ochrony NATURA 2000 „Uroczyska Puszczy Drawskiej” PLH320046.
- 3) W powyższej sprawie mają zastosowanie przepisy art. 61 ust. 3 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**USTALENIA DOTYCZĄCE NOWEJ ZABUDOWY:**

- Rodzaj inwestycji: budowa drogi wewnętrznej,
- linia zabudowy: nie ustala się, inwestycję należy realizować w obrębie terenu inwestycji ograniczonego liniami rozgraniczającymi.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ**

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej wykazano możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

**MIASTO I GMINA CZŁOPA**  
1/ ul. Strzelecka 2  
78-630 CZŁOPA  
tel. 67 259 10 69, fax 67 259 10 65  
NIP 7651602873, REGON 570791490

**BURMISTRZ**  
*mgr Jerzy Bekker*

