

PP.6730.50.2021

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) art. 4 ust 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

- 1) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27.09.2021 r. Pana Zbigniewa Maciejewskiego - Berlińskiego, zam. ul. Osiedlowa 1/5, 78-630 Człopa, po decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 26.04.2022 i 26.01.2023 r.
- 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 2023 r. poz. 977 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

ustalam dla

Pana Zbigniewa Maciejewskiego - Berlińskiego
zam. ul. Osiedlowa 1/5, 78-630 Człopa

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 3 garaży na działce nr 84/13 w miejscowości Człopa.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

zabudowa garażowa.

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

- a) **Rodzaj inwestycji:** budowa zespołu 3 garaży.
- b) **Linia zabudowy** (zgodnie z załącznikiem do decyzji nr 1): maksymalna nieprzekraczalna wyznaczona w odległości 5m od zewnętrznej krawędzi jezdni działki drogowej nr 84/73, 84/78
- c) **Wielkość powierzchni zabudowy:** od 50m² do 200m²
- d) **Szerokość elewacji frontowej:** od 8m do 15m
- e) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki lub okapu:** od 2m do 3m
- f) **Geometria dachu:** ustala się dach jednospadowy lub dwuspadowy o spadku połaci do 12^o,
- g) **Miejsca parkingowe:** nie dotyczy,

- wymóg spełnienia ustaleń zawartych w przepisach szczególnych, a zwłaszcza w ustawie z dnia 07.07.1994r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.), 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) Przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, stosować przepisy m. in. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.), Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.), Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.).

- b) ochrona środowiska naturalnego - inwestycja będzie realizowana w Obszarze Specjalnej Ochrony NATURA 2000 „Lasy Puszczy nad Drawą”, w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Puszcza nad Drawą” - 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) 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 2023 r., poz. 1094 ze zm.) 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.

2) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.) 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 Człopy.

3) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:

- a) dostępność komunikacyjna: do drogi gminnej (ul. Osiedlowej) – projektowanym zjazdem,
- b) zaopatrzenie w media:
 - sieć energetyczna: zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,
 - sieć wodociągowa: zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,
 - sieć kanalizacyjna: zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,
 - 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

Stan faktyczny:

W dniu 27.09.2021 r. Pan Zbigniew Maciejewski - Berliński, zam. ul. Osiedlowa 1/5, 78-630 Człopa wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 3 garaży na działce nr 84/13 w miejscowości Człopa.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej strony postępowania znane tutejszemu urzędowi zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki nr 84/13 położonej w miejscowości Człopa, pismem z dnia 7 października 2021 r. Za strony w przedmiotowym postępowaniu uznano właścicieli i użytkowników wieczystych działek graniczących z działką, na której przewidziano inwestycję.

W dniu 11.10.2021 r. wpłynęło pismo mieszkańców osiedla, którzy protestują przeciwko budowie garaży na wnioskowanej działce.

Na terenie działki nr 84/13 nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W toku postępowania sporządzono analizę urbanistyczną w formie opisowej i graficznej, w oparciu o którą następnie sporządzono projekt decyzji w przedmiotowej sprawie.

Burmistrz Człopy Decyzją nr PP.6730.50.2021 z dnia 1 lutego 2022 r. odmówił ustalenia warunków zabudowy dla niniejszej inwestycji.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze Decyzją z dnia 26 kwietnia 2022 r. uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało do ponownego rozpatrzenia. Organ ponownie przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Burmistrz Człopy Decyzją nr 6730.50.2021 z dnia 20 września 2022 r. odmówił ustalenia warunków zabudowy dla niniejszej inwestycji.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze Decyzją z dnia 26 stycznia 2023 r. uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało do ponownego rozpatrzenia. Organ ponownie przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniając uwagi Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Stan prawny

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym ważnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego zmianę sposobu jego zagospodarowania należy ustalić decyzją o warunkach zabudowy. Z przepisu art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust.1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio. W myśl przepisu art. 59 ust.1 w związku z art. 50 ust. 2 pkt.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wymagają decyzji o ustaleniu warunków zabudowy roboty budowlane polegające na remoncie, montażu, przebudowie, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz nie zmieniają jego formy architektonicznej, a także nie są zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

Organ ustalił, iż teren objęty wnioskiem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią i znajduje się na terenie obszarów chronionych w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Puszcza nad Drawą” oraz w obszarze sieci Natura 2000 Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Lasy Puszczy nad Drawą” PHB320016.

Przedsięwzięcie w zakresie określonym we wniosku z dnia 27 maja 2015 r. nie zostało objęte rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar analizowany wyznaczono w odległości 90m od granic działki nr 84/13, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U nr 164/2003 poz.1588). Obejmuje on działki zabudowane w obrębie osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego tworzącego urbanistyczną całość o nr 84/11, 84/17, 84/18, 84/19, 84/20, 84/21, 84/22, 84/23, 84/74, 84/3, 84/33 – 84/58.

Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy jest uzależniona od łącznego spełnienia wszystkich warunków art. 61 ust. 1-5. Należy podkreślić, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r., poz. 977 ze zm.) 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, z uwzględnieniem ust. 5, 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.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Powołany przepis dokładnie określa przesłanki uzależniające wydanie pozytywnej decyzji w zakresie ustalenia warunków zabudowy. Przepis ten nie pozostawia wątpliwości, że obowiązek spełnienia tych przesłanek w odniesieniu do nowej zabudowy, obejmuje konieczność ich kumulatywnego wypełnienia. Brak zrealizowania którejkolwiek przesłanki musi skutkować odmową wydania warunków zabudowy (wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. z dnia 26.06.2013r. sygn. akt II SA/Go 373/13).

Stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych. Niniejsza decyzja nie rozstrzyga w przedmiocie zgodności lub braku zgodności wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami Prawa budowlanego, w szczególności z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1588 ze zm.).

Warunki wynikające z przepisów art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 977 ze zm.) są spełnione.

Stosownie do zapisu art. 60 ust. 4 ustawy, projekt niniejszej decyzji został opracowany przez mgr inż. arch. Beatę Horoszko-Makarską posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty.

POUCZENIE

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

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.

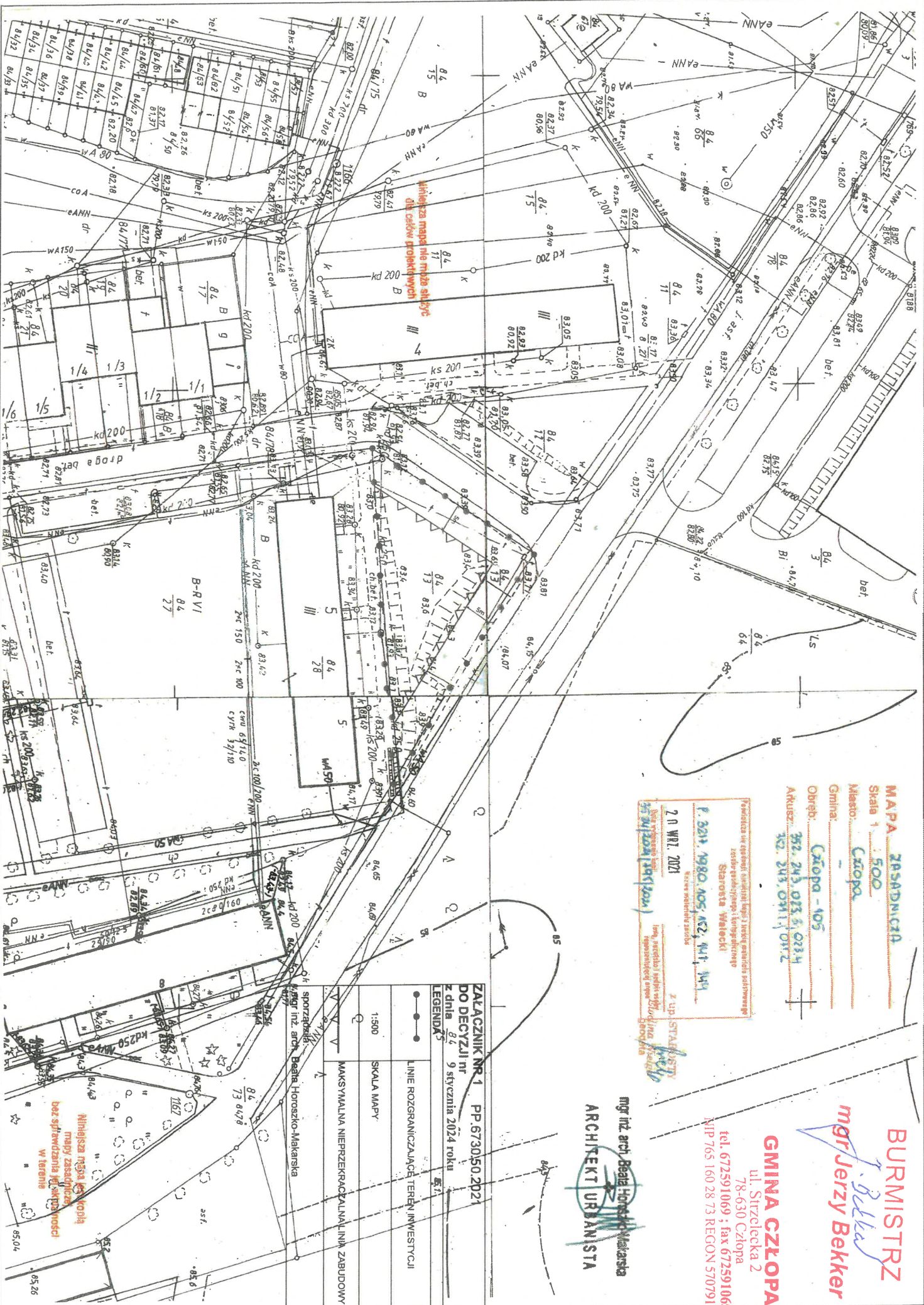
Załączniki:

1. załącznik nr 1 – mapa syt-wys. w skali 1:500,
2. załącznik nr 2 – wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy oraz stanu faktycznego i prawnego,
3. załącznik nr 3 - część graficzna do załącznika nr 2.

GMINA CZŁOPA
ul. Strzelecka 2
78-630 Człopa
tel. 672591069 ; fax 672591065
NIP 765 160 28 73 REGON 570791490

BURMISTRZ
J. Bekker
mgr Jerzy Bekker

Decyzja zwolniona od opłaty skarbowej.
Podstawa prawna: Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej. Załącznik, część I. pkt 8. (t.j.
Dz.U. z 2023 poz. 2111)



Niniejsza mapa nie może służyć
dla celów projektowych

Niniejsza mapa nie może
być używana do celów
projektowych

MAPA ZASADNICZA
Skala 1:500
Miejsce: Człopa
Gmina: Człopa - 105
Dziedz.: 352, 243, 015, 0214
Arkusze: 102, 243, 011, 0112

Projektant: mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska
Zespół projektowy: Inżyniering
Starosta Walecki

20 WRZ. 2021

z up. STANISŁAW BIEKAS

BURMISTRZ
mgr Jerzy Bekker

GMINA CZŁOPA
ul. Strzelecka 2
78-630 Człopa
tel. 672591069 ; fax 672591065
NIP 765 160 28 73 REGON 570791490

mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska
ARCHITEKT URBANISTA

ZALĄCZNIK NR 1 PP 6730/50 2021
DO DECYZJI nr
z dnia 02 9 stycznia 2024 roku

LEGENDA

—●—●—	LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
1:500	SKALA MAPY
□	MAKSYMALNA NIEMPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY

sporządki
mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY PP.6730.50.2021 z dnia 9 stycznia 2024 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)

Dotyczy wniosku Pana Zbigniewa Maciejewskiego - Berlińskiego, zam. ul. Osiedlowa 1/5, 78-630 Człopa z dnia 27.09.2021 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 3 garaży na działce nr 84/13 w miejscowości Człopa.

A. ANALIZA URBANISTYCZNA

WARUNKI W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

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

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

PRZEPROWADZONA ANALIZA URBANISTYCZNA WYKAZAŁA W ZAKRESIE STANU PRAWNEGO, CO NASTĘPUJE :

- Działka nr 84/13 stanowi własność prywatną.

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

Obszar objęty analizą

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany wyznaczono zgodnie z Rozporządzeniem 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 164/2003 poz.1588) w odległości 90m od granic działki nr 84/13 ponieważ front działki wynosi 30m. W obszarze analizowanym zlokalizowane są działki zabudowane nr 84/11, 84/17, 84/18, 84/19, 84/20, 84/21, 84/22, 84/23, 84/74, 84/3, 84/33 – 84/58

1) W zakresie warunków art. 61 ust 1 pkt 1 wykazano kolejno co następuje:

Nr działki	Charakterystyka poszczególnych parametrów					
	Funkcja zabudowy	Linia zabudowy	Wskaźnik powierzchni zabudowy	Szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej	Geometria dachu
84/11	MW	8m od granicy z terenem ul. Osiedlowej	21%	47m	ok. 10m	Dach płaski
84/17	MN/U	5,5m od granicy z terenem ul. Osiedlowej	20%	11m	ok. 7m	Dach płaski
84/18	MN	5,5m od granicy z terenem ul. Osiedlowej	24%	5m	ok. 7m	Dach płaski
84/19	MN	10m od granicy z terenem ul. Osiedlowej	15%	5m	ok. 7m	Dach płaski
84/20	MN	10m od granicy z	15%	5m	ok. 7m	Dach płaski

		terenem ul. Osiedlowej				
84/21	MN	5m od granicy z terenem ul. Osiedlowej	14%	5m	ok. 7m	Dach płaski
84/22	MN	5m od granicy z terenem ul. Osiedlowej	14%	5m	ok. 7m	Dach płaski
84/23	MW	8m od granicy z terenem ul. Osiedlowej	14%	47m	ok. 10m	Dach płaski
84/74	MW	8m od granicy z terenem ul. Osiedlowej	5%	47m	ok. 10m	Dach płaski
84/3	U	13m od granicy z terenem ul. Osiedlowej	14%	62m	ok. 11m	Dach płaski
84/33- 84/58	G	W głębi terenu przy drodze wewnętrznej	od 10% do 35%	Dla pojedynczego segmentu 3m	ok. 2,5m	Dach płaski
średnia			ok. 15%	ok. 22m	ok. 7m	

• dot. **Sposobu zagospodarowania terenu**

teren w najbliższym sąsiedztwie stanowi uporządkowaną i zorganizowaną w osiedle mieszkaniowe przestrzeń. Wnioskowana działka nr 84/13 stanowi obecnie uporządkowany skwer zieleni pomiędzy mieszkalnymi wielorodzinnymi budynkami, który stanowi część zagospodarowania całego osiedla.

2) W zakresie warunków art. 61 ust 1 pkt 2-5 wykazano kolejno co następuje:

art. 61 ust 1 pkt 2

teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi gminnej (ul. Osiedlowej) – projektowanym zjazdem,

art. 61 ust 1 pkt 3

istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- sieć energetyczna: zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,
- sieć wodociągowa: zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,
- sieć kanalizacyjna: zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci,
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo po terenie własnej działki,
- odpady stałe – wywóz na wysypisko komunalne na podstawie umowy z przedsiębiorstwem posiadającym koncesję,

art. 61 ust 1 pkt 4

wymagania w zakresie gruntów rolnych i leśnych – nie dotyczy,

art. 61 ust 1 pkt 5

w sprawie mają zastosowania przepisy odrębne - teren położony jest w Obszarze Specjalnej Ochrony NATURA 2000 „Lasy Puszczy nad Drawą”, w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Puszcza nad Drawą”,

art. 61 ust 1 pkt 6

zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.


ROZSTRZYGNIECIE W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ

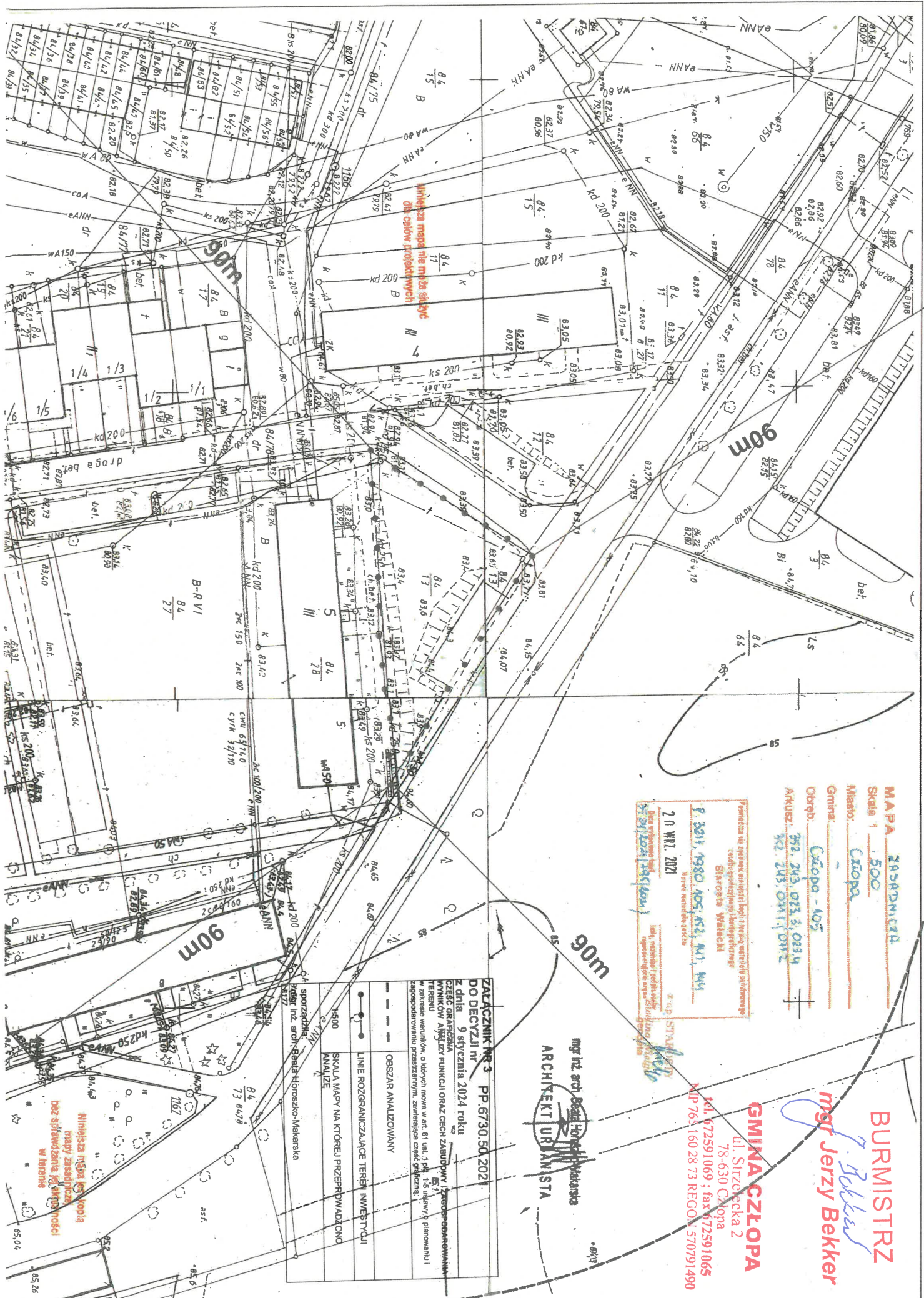
Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **wskazano możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o następujące przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania**

wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przygotowała:
mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska

GMINA CZŁOPA
ul. Strzelecka 2
78-630 Człopa
tel. 672591069 ; fax 672591065
NIP 765 160 28 73 REGON 570791490

BURMISTRZ

mgr Jerzy Bekker



Niniejsza mapa nie może służyć
do celów projektowych

P 2017 1980 105/102 101 104
 20 WRZ 2021
 2021

MAPA ZABUDOWY
 Skala 1:500
 Miasto: Człopa
 Gmina: Człopa - 105
 Obręb: 352, 243, 023, 023, 023, 023
 Arkusz: K2, 243, 023, 023, 023

BURMISTRZ
 mgr Jerzy Bekker
GINNA CZŁOPA
 ul. Strzelecka 2
 78-630 Człopa
 tel. 672591069 | fax 672591065
 NIP 763 160 28 73 REGON 1570791490

mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makaraska
ARCHITEKT URBANISTA

ZALĄCZNIK NR 3 PP. 6730.50.2021
 DO DECYZJI nr
 z dnia 9 stycznia 2024 roku
CZĘŚĆ GRANICZNA WYNIKOWY ANALIZY FUNKCJI ORAZ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W zakresie: wyznaczenia linii rozgraniczających teren inwestycji w zabudowę mieszkaniową, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającej część działki;

sporządzonej przez arch. Beata Horoszko-Makaraska

OBSZAR ANALIZOWANY
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
 SKALA MAPY NA KTÓREJ PRZEBROWADZONO ANALIZĘ
 1:800

Niniejsza mapa nie może służyć
 do celów projektowych
 bez sprawdzenia jej zgodności
 w terenie

