

Człopa, dnia 15 maja 2023 r.

PP.6730.09.2023

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 2000) 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 (j.t. Dz.U.2022 poz. 503 ze zm.).

- 1) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 3 marca 2023 r. Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN-Wielkopolska” sp. z o.o., ul. Sarnowska 2/219, 63-900 Rawicz, o ustalenie warunków zabudowy,
- 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 (j.t. Dz.U.2022 poz. 503 ze zm.) oraz analizy wynikającej z 61 ust. 5a ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2022 poz. 503 ze zm.)
- 3) po uzgodnieniu z:
  - Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska
  - Wojewódzkim Zarządem Dróg

ustalam dla

**Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN-Wielkopolska” sp. z o.o.**  
**ul. Sarnowska 2/219, 63-900 Rawicz**

**warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce nr 43/4 w miejscowości Człopa.

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:** zabudowa mieszkalna wielorodzinna

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

- **Rodzaj inwestycji:** Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu
- **Linia zabudowy** (zgodnie z załącznikiem do decyzji nr 1):
  - **do ul. Witosza:** maksymalna nieprzekraczalna wyznaczona w odległości 15m od frontu działki,
  - **od ul. Kolejowej:** maksymalna nieprzekraczalna wyznaczona w odległości 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
- **Wielkość powierzchni rozbudowy:** od 340m<sup>2</sup> do 360m<sup>2</sup>
- **Szerokość elewacji frontowej:** od 17m do 19m
- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub okapu:** od 9,5m do 13,5 m
- **Geometria dachu:** dach płaski
- **Miejsca parkingowe:** na 1 lokal mieszkalny ustala się 1 miejsce parkingowe w obrębie terenu inwestycji (dz. nr 43/4)
- **Inne:**
  - 1) parametry wiaty na rowery
    - powierzchnia do 16m<sup>2</sup>
    - wysokość do 3m
  - 2) parametry wiaty na kontenery do gromadzenia odpadów stałych
    - powierzchnia do 18m<sup>2</sup>
    - wysokość do 3m
  - 3) parametry zadaszenia typu carport z możliwością realizacji paneli fotowoltaicznych na dachu
    - powierzchnia do 15m<sup>2</sup>

- wysokość do 3m

- wymóg spełnienia ustaleń zawartych w przepisach szczególnych, a zwłaszcza w ustawie z dnia 07.07.1994r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 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 z późn. zm.), Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2625), Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.).
- b) ochrona środowiska naturalnego - inwestycja będzie realizowana w Obszarze Specjalnej Ochrony NATURA 2000 „Lasy Puszczy nad Drawą” PLB320016 oraz 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) 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 2021 r., poz. 247)
- 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 2021 r., poz. 247) 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 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. 2022, poz. 840) 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. Witosa (dz. nr 68/2) – 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 oraz z możliwością realizacji zbiorników retencyjnych
  - 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 3 marca 2023 r. Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN-Wielkopolska” sp. z o.o., ul. Sarnowska 2/219, 63-900 Rawicz, wystąpiła o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce nr 43/4 w miejscowości Człopa.

Stosownie do art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 9 marca 2023 r. Wnioskodawca i wszystkie strony postępowania zostali zawiadomieni o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowani o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 wyżej wymienionej ustawy organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Organ stwierdził, iż teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz, że inwestycja nie spełnia definicji inwestycji celu publicznego, zawartej w art. 2 pkt. 5) wyżej wymienionej ustawy. Tym samym, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2) wyżej wymienionej ustawy sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Organ, w celu ustalenia warunków zabudowy wykonał czynności, 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 planu zagospodarowania przestrzennego.

Organ wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany oraz przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy organ przedstawiał w załącznikach nr 2 i 3 do niniejszej decyzji.

Organ, w wyniku analizy stwierdził, że:

1. działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane 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 oraz intensywności wykorzystania terenu; zaznaczyć należy iż, działki rozumiane są jako sąsiedztwo urbanistyczne a nie bezpośrednio przylegające do omawianej działki;
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej;
3. projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne;
5. niniejsza 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 (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 273 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

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 (Dz. U. z 12 kwietnia 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami).

Warunki wynikające z przepisów art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2022 r. poz. 503 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 kwalifikację do wykonywania zawodu urbanisty.

## 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.

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
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**



Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: wałecki

Jednostka ewidencyjna: 321702\_4, Człopa - Miasto

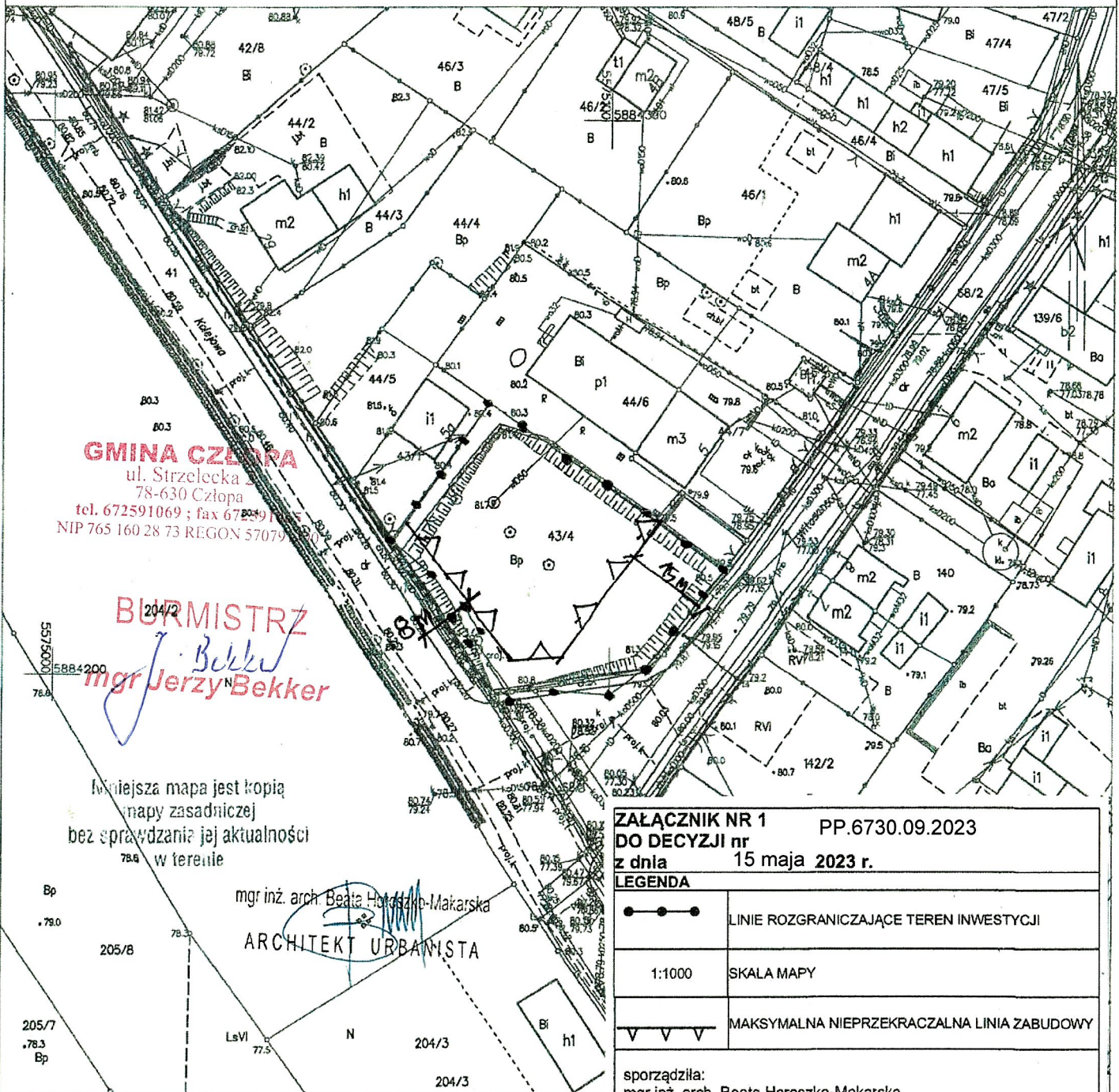
Obręb: 0105, Człopa 105

## MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (15°), układ wys.: PL-KRON86-NH  
obr. Człopa 105 0105: dz. 43/4

Niniejsza mapa nie może służyć  
do celów projektowych

Sekcje mapy: 5.192.30.02.4; 5.192.30.03.3



**GMINA CZŁOPA**

ul. Sirzelecka 2

78-630 Człopa

tel. 672591069 ; fax 672591069

NIP 765 160 28 73 REGON 57079

**BURMISTRZ**

*mgr Jerzy Bekker*

Niniejsza mapa jest kopią  
mapy zasadniczej  
bez sprawdzania jej aktualności  
w terenie

mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska

**ARCHITEKT URBANISTA**

**ZAŁĄCZNIK NR 1** PP.6730.09.2023  
**DO DECYZJI nr**  
**z dnia 15 maja 2023 r.**

### LEGENDA

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
1:1000	SKALA MAPY
	MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

sporządziła:  
mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska

Walc dn. 02.02.2023  
Sporządził(a) wydruk: Ewelina Wielgo

Podpisuję się za zgodność niniejszej kopii z modelem materiału państwowego  
z zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
Starosta Wałecki

P. 3217, 2022, 561

Nazwa materiału zasobu

02 LUT. 2023

Data wykonania kopii  
31/12/2023 (24/12/2023)

z up. STAROSTY

*Ewelina Wielgo*  
starszy geodeta

Imię, nazwisko i podpis osoby  
reprezentującej organ





**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY PP.6730.09.2023  
z dnia 15.05 2023 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 1-6 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.)

Dotyczy wniosku Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN-Wielkopolska” sp. z o.o., ul. Sarnowska 2/219, 63-900 Rawicz z dnia 03.03.2023 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce nr 43/4 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 wniosek:

- Teren, na którym planuje się inwestycję nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- Teren położony jest w Obszarze Specjalnej Ochrony NATURA 2000 „Lasy Puszczy nad Drawą” PLB320016, oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Puszcza nad Drawą”,

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

- Działka nr 43/4 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 wniosek 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 1-6 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany wyznaczono zgodnie z art. 61 ust. 5a, ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

- **dot. funkcji**

w sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem występuje zabudowa mieszkalna jednorodzinna

- **dot. wielkości pow. zabudowy w stosunku do pow. działki**

średni wskaźnik zabudowy wynosi 20% pow. działek,

- **dot. wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki**

budynki posiadają max wysokość do 12m,

- **dot. szerokości elewacji frontowej**

średnia szerokość elewacji – 15m,

- **dot. geometrii dachu**

występują dachy strome dwuspadowe oraz maksymalnej wysokości do kalenicy dachu 10m, oraz występują dachy płaskie,

- **dot. linii zabudowy**

linia zabudowy przebiega w zróżnicowanej odległości 5m- 15m od frontu działki

**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. Witosa (dz. nr 68/2) – 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 oraz z możliwością realizacji zbiorników retencyjnych,
- 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 (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 273 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.

3) W powyższej sprawie nie mają zastosowania przepisy art.61 ust. 2 - 4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

- **Rodzaj inwestycji:** Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.
- **Linia zabudowy** (zgodnie z załącznikiem do decyzji nr 1):
  - **do ul. Witosa:** maksymalna nieprzekraczalna wyznaczona w odległości 15m od frontu działki,
  - **od ul. Kolejowej:** maksymalna nieprzekraczalna wyznaczona w odległości 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
- **Wielkość powierzchni rozbudowy:** od 340m<sup>2</sup> do 360m<sup>2</sup>
- **Szerokość elewacji frontowej:** od 17m do 19m
- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub okapu:** od 9,5m do 13,5 m
- **Geometria dachu:** dach płaski .
- **Miejsca parkingowe:** na 1 lokal mieszkalny ustala się 1 miejsce parkingowe w obrębie terenu inwestycji (dz. nr 43/4)
- **Inne:**
  - 1) parametry wiaty na rowery
    - powierzchnia do 16m<sup>2</sup>
    - wysokość do 3m
  - 2) parametry wiaty na kontenery do gromadzenia odpadów stałych
    - powierzchnia do 18m<sup>2</sup>
    - wysokość do 3m
  - 3) parametry zadaszenia typu carport z możliwością realizacji paneli fotowoltaicznych na dachu
    - powierzchnia do 15m<sup>2</sup>
    - wysokość do 3m

**ROZSTRZYGNIĘCIE W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ**

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **wykazano potencjalną 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**  
*J. Bekker*  
**mgr Jerzy Bekker**

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598,00 PLN.  
Podstawa prawna: Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r.  
o opłacie skarbowej. Załącznik, część I. pkt 8. (t.j.  
Dz.U. z 2022 poz. 2142 ze zm.)





Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: wałecki

Jednostka ewidencyjna: 321702\_4, Człopa - Miasto

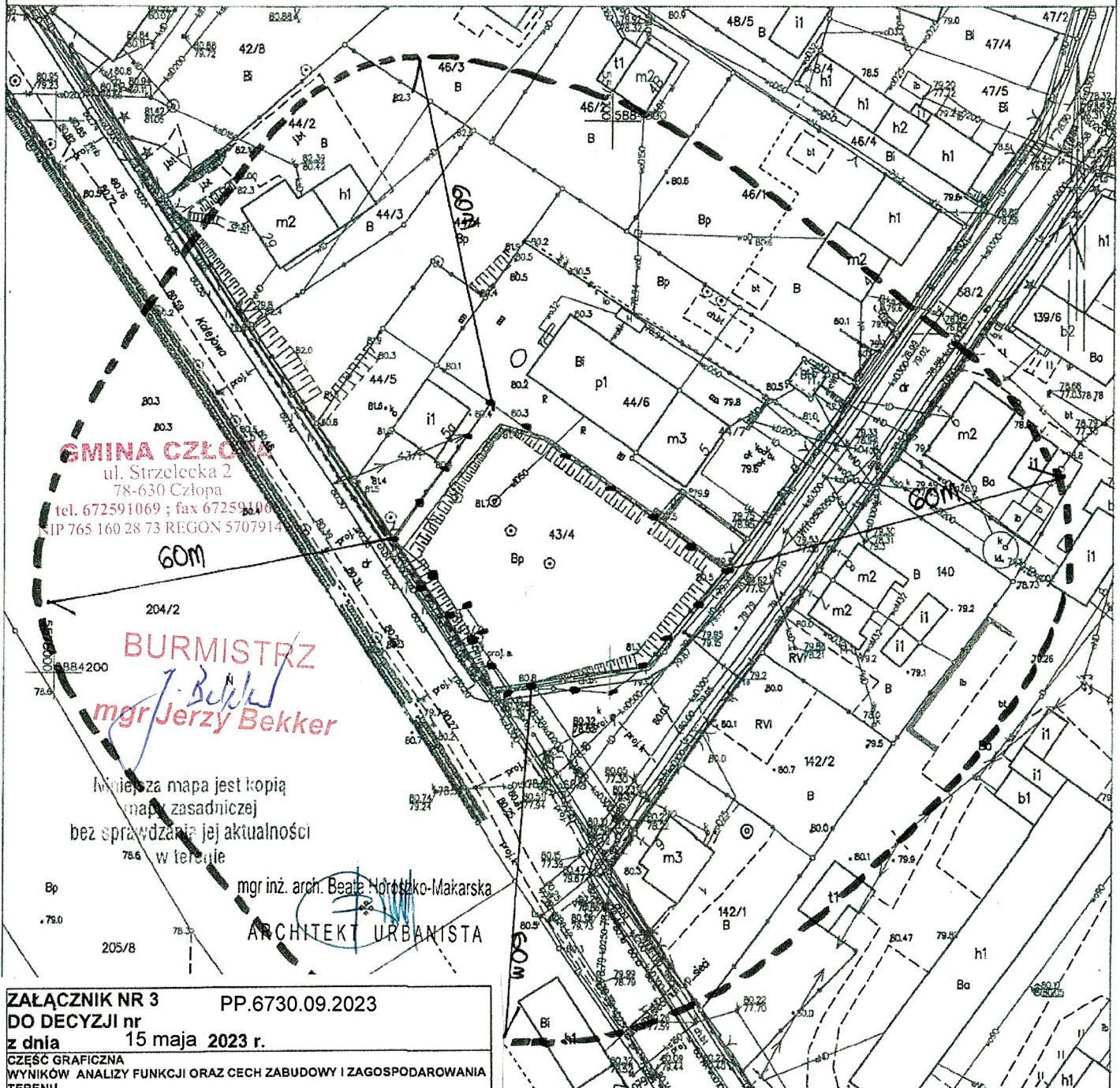
Obręb: 0105, Człopa 105

## MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (15°), układ wys.: PL-KRON86-NH  
obr. Człopa 105 0105: dz. 43/4

Niniejsza mapa nie może służyć  
dla celów projektowych

Sekcje mapy: 5.192.30.02.4; 5.192.30.03.3



ZAŁĄCZNIK NR 3 PP.6730.09.2023	
DO DECYZJI nr	
z dnia 15 maja 2023 r.	
CZĘŚĆ GRAFICZNA	
WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA	
TERENU	
w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i	
zagospodarowaniu przestrzennym, zawierające część graficzną.	
---	OBSZAR ANALIZOWANY
●-●-●	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
1:1000	SKALA MAPY NA KTÓREJ PRZEPROWADZONO ANALIZĘ
sporządziła:	
mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska	

Niniejszej kopii z tłoku materiału państwowego  
fotodukcyjnego i kartograficznego  
starosta Wałecki

217.2022.561

Nazwa materiału zasobu

z up. STAROSTY

Elwina Wielga

starszy geodeta

Imię, nazwisko i podpis osoby  
reprezentującej organ

(23)

