

15.03.2012
z dniem

podpis

RGI.6730.322.2011.3

Mielno, dnia 14 lutego 2012 r.

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.);
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.);

po rozpatrzeniu

wniosku złożonego przez Sekcję Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu Gminy w Mielnie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno - usługowego wraz z infrastrukturą

u s t a l a m

w a r u n k i z a b u d o w y i z a g o s p o d a r o w a n i a t e r e n u

dla: Sekcja Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa
rodzaj inwestycji: budynek mieszkalno - usługowy, infrastruktura techniczna
lokalizacja inwestycji: Unieście na dz. nr 4/122 obręb ewidencyjny 0020 Unieście gm. Mielno

Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo - usługowa, infrastruktura techniczna

Funkcja zabudowy i zagospodarowanie terenu:

- sposób użytkowania: zgodnie z wnioskowanym przeznaczeniem
- sposób zagospodarowania terenu : zabudowa wolnostojąca, zjazdy i podjazdy, miejsca parkingowe i dojścia, infrastruktura techniczna, miejsca na odpady

I. Zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych -
Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) linia zabudowy: nieprzekraczalna 6 m od granicy wnioskowanej działki z drogą gminną nr 4/111 oraz nieprzekraczalna 8 m od granicy wnioskowanej działki z drogą powiatową stanowiącą dz. nr 4/109

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu: maksymalnie 0,3

3) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 14,5 m

4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do okapu maksymalnie 7 m. do kalenicy maksymalnie 10 m.

5) geometria dachu: dach stromy dwu lub wielospadowy o kacie nachylenia połaci dachowych maksymalnie do 45°

II. Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 10 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.);

2) inwestycja jest położona w obszarze chronionego krajobrazu pod nazwą „Koszaliński Pas Nadmorski” gdzie obowiązują przepisy zawarte w Uchwale Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 66, poz. 1804 ze zm.);

3) inwestycja leży w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego winna więc być zgodna z przepisami odrębnymi

4) zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.) teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, do rzędnej terenu wynoszące 1,0 m n.p.m.Kr. Realizacja inwestycji na *obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią* możliwa będzie po uzyskaniu decyzji zwalniającej od zakazów wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe na podstawie art. 88l ust. 2.

5) wnioskowana działka to grunty Bi.

III. Warunki i wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy

IV. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna z wnioskowanej działki na drogę gminną stanowiącą dz. nr 4/122, w przypadku wykonywania robót w pasie drogowym drogi powiatowej uzyskać pozwolenie z PZD na zajęcie pasa drogowego,
- 2) zasilanie w energię elektryczną: zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwego gestora sieci
- 3) zaopatrzenie w wodę: zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwego gestora sieci
- 4) sposób odprowadzania ścieków: zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwego gestora sieci
- 6) odprowadzenie wód deszczowych: na teren własnej działki
- 7) wymagana ilość miejsc parkingowych: miejsca parkingowe zapewnić na terenie własnej działki

V. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

zgodnie z art. 5 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623), inwestycja nie może naruszać występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, t.j.: ograniczenia zapewnienia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania ze źródeł wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej, energii cieplnej, środków łączności, dostępu do szerokopasmowego internetu, dostępu światła dziennego, a także nie powinna powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza wody i gleby.

VI. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:500 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji. Inwestycja lokalizowana będzie w miejscowości Unieście na dz. nr 4/122 obręb ewidencyjny 0020 Mielno gm. Mielno

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem inwestora, otrzymanym przez Urząd Gminy Mielno w dniu 9 listopada 2011 r. wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną w miejscowości Mielno na dz. nr 264/20 obręb ewidencyjny 0020 Mielno gm. Mielno. O wszczęciu postępowania w sprawie strony zawiadomiono na piśmie.

W oparciu o przepisy art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji. Ponadto przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wniosek, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588). Na podstawie tejże analizy ustalono, że planowana inwestycja jest zgodna pod względem funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z zabudową sąsiednią, znajdującą się w obszarze objętym analizą. Wnioskowana działka to grunty Bi. Planowana inwestycja polegać ma na budowie budynku mieszkalnego - usługowego. Inwestycja znajduje potwierdzenie w obszarze analizowanym. Na działce 4/117 znajdującej się w obszarze analizowanym istnieją budynki mieszkalno - usługowe dwu i trzy kondygnacyjne o wysokości maksymalnie 10 m stromych dachach oraz szerokości elewacji frontowych od 10 m do 13 m. Średnia szerokość elewacji frontowych budynków znajdujących się na terenie analizowanym wynosi 12 m. Średni wskaźnik zabudowy na terenie analizowanym wynosi 0,3.

Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniu zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z:

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie

na podstawie art. 53 ust 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.

U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.)

- Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie

postanowieniem znak: OKI-492-455/2011/AW z dnia 05.01.2012r.

- Powiatowym Zarządem Dróg w Koszalinie

postanowieniem znak PZD.612.145.2011 z dnia 30.12.2011r.

Projekt decyzji został wykonany przez osobę wpisaną na listę członków Izby Urbanistów.

Wobec powyższego, na podstawie wcześniej przytoczonej analizy oraz przeprowadzonego postępowania, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

- 1) W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
- 2) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 3) Wnioskodawcom, którzy nie uzyskali prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- 4) Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 2, Wójt Gminy Mielno stwierdza w trybie art. 162 ust. 1 pkt 1 Kpa wygaśnięcie decyzji, jeżeli dla przedmiotowego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 5) Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Mielno w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załącznik:

- 1) mapa zasadnicza w skali 1:500 stanowiąca załącznik do decyzji
- 2) wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym ma być zrealizowana inwestycja (w aktach sprawy):
 - część tekstowa
 - część graficzna



WÓJT
Olga Roszak-Razara

Otrzymują:

1. Sekcja Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa, Urzędu Gminy w Mielnie, ul. Chrobrego 10, 76-032 Mielno
2. MYONI Sp. z o.o., ul. Chocimska 18, 00-791 Warszawa
3. Sekcja Inwestycji, Urzędu Gminy w Mielnie, ul. Chrobrego 10, 76-032 Mielno

Do wiadomości:

1. a/a (WJ)

INFORMACJA

Wniosek o pozwolenie na budowę należy złożyć do Starosty Powiatu Koszalińskiego. Zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy Prawo Budowlane, do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- decyzję o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 34 ustawy Prawo Budowlane projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy, a jego zakres i treść powinny być dostosowane do specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania robót budowlanych. Szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133)

m. Unieście obr. Mielnio gm. Mielnio Jz. 4/12.3, 4/12.2
 MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA
 MAPA DO CELÓW OPINIODAWCZYCH

SKALA 1:500

PROJEKTANT
Lesi CSM
 ul. Piłsudskiego 200, 87-250B

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI O WARUNKACH
 ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 ZNAK RG.6730.322.2011.3
 GRANICA TERENU OBJĘTEGO
 DECYZJĄ
 NIEPRZECIĄCZALNA LINIA
 ZABUDOWY

URZĄD GMINY MIELNIE
 ul. B. Chrobrego 30, 87-252 MIELNO
 woj. zachodniopomorskie
 tel. 094 345 98-30 fax 094 345 98-34

Załącznik nr 1
 do decyzji
 nr 322/2011/3
 z dnia 2012.07.13

