

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 (t. j.: Dz. U. 2012 poz. 647 z późn. zm.)
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j.: Dz. U. 2013 poz. 267 z późn. zm.)

Po rozpoznaniu wniosku:

Gminy Mielno, ul. Chrobrego 10, 76-032 Mielno

W sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego, na terenie dz. nr 103/512, obr. ewid. Łazy gm. Mielno

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Dla: Gminy Mielno, ul. Chrobrego 10, 76-032 Mielno
Rodzaj inwestycji: Budowa budynku mieszkalno-usługowego
Lokalizacja inwestycji: Łazy, dz. nr 103/51, obręb – Łazy

1. Rodzaj zabudowy – mieszkalno - usługowa;

Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- sposób użytkowania budynku - zgodnie z zamierzonym przeznaczeniem
- sposób zagospodarowania terenu – zjazd, parkingi, komunikacja piesza, jezdnia, zieleń, mała architektura, ogrodzenie, infrastruktura techniczna, zabudowa,

2. Ustalenia dot. warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

a) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz cech zabudowy:

- linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji w odległości: 5,0m od granicy z dz. nr 103/53; 5,0 do 8,0 w odległości od działki nr 103/49, odległość zabudowy od pozostałych granic działki– zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – do 25%;
- szerokość elewacji frontowej – do 20m;
- wysokość krawędzi elewacji frontowej (do: okapu) – do 6,0m;
- wysokość zabudowy (do najwyższej położonej: części kalenicy lub attyki) – do 9,0m;
- geometria dachu - dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% pow. działki;

b) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. 2013 poz. 1232 z późn. zm.);
- teren inwestycji zlokalizowany jest na terenie obszaru chronionego krajobrazu pod nazwą „Koszaliński Pas Nadmorski”, którego celem powołania jest ochrona wartości przyrodniczych, historycznych, kulturowych i krajobrazowych, na którym obowiązują zakazy wprowadzone uchwałą nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (tj. Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 14.04.2014r. poz. 1637);
- inwestycja zlokalizowana jest na obszarze Natura 2000 jezioro Bukowo PLH320041. Zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 1235 z późn. zm.), Wójt Gminy Mielno, rozważył, iż planowane przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na ww. obszar Natura 2000.
- inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2010 nr 213 poz. 1397 z późn. zm.);
- na wycinkę drzew kolidujących z inwestycją należy uzyskać stosowną decyzję; należy zachować istniejące ukształtowanie terenu, należy zachować istniejące stosunki wodne – zgodnie z ustawą

- z dnia 16.10.1991r. o ochronie przyrody (jednolity tekst Dz. U. 2013 poz. 627 z późn. zm.);
- przedmiotowa działka stanowi grunty rolne klasy PsV i LVI o pow. 0,2630ha; Planowana inwestycja, wymaga wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. 2013r. poz. 1205 z późn. zm.);
- zgodnie z treścią postanowienia Zachodniopomorskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie, na etapie opracowania projektu budowlanego należy przewidzieć zabezpieczenie projektowanej inwestycji przed okresowym podtopieniem lub zalaniem ze względu na to, że teren znajduje się w granicach polderu melioracyjnego „Osieki” i może być okresowo podtapiany. Właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ze szkodą dla działek sąsiednich (art. 29 ust. 1 ustawy Prawo wodne). Ewentualna zmiana systemu odwodnienia terenu oraz zmiana ukształtowania terenu (podwyższenia) przyległego do wód wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego (art. 122 ust. 1 pkt 2, ustawy Prawo wodne). Rozstrzygnięcie o zabudowie terenów zagrożonych podtopieniem /zalewowymi/ nie leży w gestii Zachodniopomorskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie.
- teren inwestycji bezpośrednio sąsiaduje ze strefą „A1” obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonego na podstawie „Studium bezpośredniego zagrożenia powodzią na obszarze RZGW Szczecin”. Wskazane jest wyniesienie poziomu parteru budynku powyżej rzędnej 1,4 m n.p.m.
- c) Ustalenia dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
Teren inwestycji znajduje się poza obszarem ochrony konserwatorskiej.
- d) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej**
 - sposób zaopatrzenia w wodę – z indywidualnego ujęcia wody (studnia kopana do 100m głębokości); docelowo z sieci wodociągu gminnego;
 - sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – wg warunków technicznych przyłączenia do sieci;
 - sposób zaopatrzenia w gaz – nie dotyczy;
 - sposób zaopatrzenia w energię ciepłą – wg indywidualnego rozwiązania projektowego zgodnego z przepisami odrębnymi.
 - sposób odprowadzenia ścieków – do zbiornika bezodpływowego; docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - sposób gospodarowania odpadami - gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach w obrębie nieruchomości z zapewnieniem ich wywożenia.
 - sposób odprowadzenia wód opadowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - dostęp do drogi publicznej – zapewniony, działka posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Morskiej (dz. nr 64) poprzez dz. nr 103/53;
 - wymagana ilość miejsc parkingowych – min. jedno miejsce parkingowe na jednostkę mieszkalną.
- e) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich**
 - zgodnie z art. 5 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (tj. Dz. U. 2013 poz. 1409 z późn. zm.).
 - inwestycja nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich ani pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości w szczególności przed 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; uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza wody i gleby.
- f) Ustalenia dotyczące ochrony granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**
Inwestycja zlokalizowana jest na terenie pasa ochronnego brzegu morskiego, winna więc być zgodna z przepisami odrębnymi.
- 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji**
Teren objęty niniejszą decyzją dotyczy działki nr 103/51 w obrębie Łazy;
Granice terenu oznaczono na mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów opiniodawczych w skali 1:500 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
- 4. Część graficzną niniejszej decyzji stanowi załącznik nr 1 sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów opiniodawczych w skali 1:500**

UZASADNIENIE

Wniosek Gminy Mielno, ul. Chrobrego 10, 76-032 Mielno, został rozpatrzony na podstawie art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. 2012 poz. 647 z późniejszymi zmianami) w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy z powodu braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu inwestycji.

Zgodnie z art.53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego, wynikającą z przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz spełnić żądania strony w zakresie gabarytów budynku projektowanego. Projekt decyzji został sporządzony przez osobę spełniającą wymogi art. 50 ust. 4 oraz art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami).

Przedmiotowa decyzja na podstawie art. 53 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została uzgodniona z:

- 1) Dyrektorem Urzędu Morskiego w Słupsku – porozumieniem z dnia 15 marca 2006 r.
- 2) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie – na podstawie art. 53 ust 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) Starostą Powiatowym w Koszalinie – Wydział Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa – postanowieniem znak OŚN.6123.85.2014.JR z dnia 02.09.2014 r.
- 4) Dyrektorem Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie – postanowieniem znak MU/EKO-5013/260/1/14/RS z dnia 27.08.2014 r.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Mielno w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załączniki:

- 1) część graficzna decyzji o warunkach zabudowy, sporządzona na mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów opiniotwórczych w skali 1:500
- 2) Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji (w aktach sprawy)
 - część tekstowa
 - część graficzna

z up. WÓJTA
Henryk Bieńkowski
SEKRETARZ GMINY

Otrzymują (strony):

- 1) Urząd Gminy w Mielnie – ul. Chrobrego 10, 76-032 Mielno;
- 2) Pozostałe strony postępowania wg odrębnej listy

Do wiadomości:

1. RG. a/a

INFORMACJA

Wniosek o pozwolenie na budowę należy złożyć do Starosty Powiatu Koszalińskiego. Zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 1409 z późn. zm.) do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego
- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- prawomocną decyzję o warunkach zabudowy

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych i nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, a wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przez Inwestora, który nie uzyskał prawa do terenu, jak również koszty z nimi związane są ryzykiem potencjalnego Inwestora i obciążają go w całości. Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Na podstawie art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 1409) 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 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462).

Zwolniono od opłaty skarbowej

art. 4... pkt 2... ustawy

z dnia 16.11.2006 r. o opłacie

skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1635)

WÓJT GMINY MIELNO
ul. B. Chrobrego 10
76-032 MIELNO

Załącznik Nr 1 do decyzji
nr RG.6730.187.2014.6
z dnia 2014 PAŹ. 15

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KOSZALIŃSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	5.219.30.04.2.4
Data wykonania kopii	2014.07.16 6642.1411.2014
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	INSPEKTOR

Sporządził(a) wydruk: Monika Bednarz

ZALĄCZNIK DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
ZNAK: RG.6730.187.2014.6

	GRANICE TERENU OBJĘTEGO DECYZJĄ
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

z up. WÓJT A

Henryk Bienkowski
SEKRETARZ GMINY

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych

Nie wyklucza się istnienia w terenie
innych nie wykazanych na niniejszej
mapie urządzeń podziemnych, które
nie były zgłoszone do inwentaryzacji
lub o których brak jest informacji
w instytucjach branżowych.

**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA ORAZ STANU
FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU W ZWIĄZKU Z WYDANIEM DECYZJI
O WARUNKACH ZABUDOWY DLA INWESTYCJI: BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNO-
USŁUGOWEGO, NA DZ. NR 103/51 W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM ŁAZY, GM. MIELNO;**

I. Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. 2012 poz. 647 z późn. zm.), zgodnie z art. 53 ust. 3 i art. 64 ust. 1 w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy właściwy organ dokonuje analizy,
- rozporządzenie 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 z 2003r.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589 z 2003r.),

II. Przedmiot analizy:

1. Postawa analizy: wniosek inwestora o ustalenie warunków zabudowy;
2. Obszar analizowany: określony na podstawie §3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r.
3. Przedmiot analizy: stan faktyczny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji;
4. Cel analizy: ustalenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu na wnioskowanej działce;

III. Opis istniejącego zagospodarowania działki nr 103/51:

- a) działka nr 103/51 stanowi działkę niezabudowaną, grunty rolne klasy PsV i ŁVI o pow. 0,2630ha;
- b) działka posiada pośredni dostęp do drogi powiatowej – ul. Morskiej (dz. nr 64) poprzez dz. nr 103/53;
- d) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; podłączenie do sieci poprzez projektowane przyłącza: prądu, wody, kanalizacji sanitarnej;
- e) działka położona jest na obszarze zabudowanym o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej i usługowej;

IV. Opis zagospodarowania działek sąsiednich w obszarze analizowanym:

1. działki nr: 64 i 103/9 stanowi drogę powiatową – ul. Morską;
2. działka nr 103/11 stanowi drogę gminną – ul. Pogodną;
3. działka nr 103/47 stanowi drogę gminną – ul. Bałtycką i Wypoczynkową;
4. działka nr 103/15 stanowi drogę gminną – ul. Miłą;
5. działka nr 683 stanowi działkę zabudowaną
 - dominująca funkcja zabudowy: rekreacji indywidualnej;
 - linie zabudowy: 4m od granicy działki z sąsiadującą drogą gminną -ul. Pogodną;
 - wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 5,7%;
 - szerokość elewacji frontowej: 6,0m;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, okapu lub attyki): 3,5m;
 - wysokość zabudowy (wysokość kalenicy, attyki): 7,0m;
 - geometria dachu:
 - o układ połaci: wielospadowy o kącie nachylenia połaci 40°;
6. działka nr 103/33 stanowi działkę zabudowaną
 - dominująca funkcja zabudowy: wczasowa, domki letniskowe;
 - linie zabudowy: 6m od granicy działki z sąsiadującą drogą gminną - ul. Bałtycka, 14,0m od granicy z drogą gminną – ul. Miłą;
 - wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 5,1%;

Załącznik Nr. 2 do decyzji

nr 26. 6730. 187. 2014. 6

z dnia 2014 PAZ 15

WÓJT GMINY MIELNO

ul. B. Chrobrego 10

76-032 MIELNO

- szerokość elewacji frontowej: 6m;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, okapu lub attyki): 3,5m;
 - wysokość zabudowy (wysokość kalenicy, attyki): 7,0m;
 - geometria dachu:
 - o układ połaci: dwuspadowy
 - o kąt nachylenia połaci: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 40°;
7. działka nr 103/34 stanowi działkę zabudowaną
- dominująca funkcja zabudowy: rekreacji indywidualnej;
 - linie zabudowy: 4,0m od granicy działki z sąsiadującą drogą gminną -ul. Miła;
 - wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 10,8%;
 - szerokość elewacji frontowej: 8,0m;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, okapu lub attyki): 3,0m;
 - wysokość zabudowy (wysokość kalenicy, attyki): 6,0m;
 - geometria dachu:
 - o układ połaci: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 45°;
14. działka nr 103/38 jest działką zabudowaną budynkiem usługowym (usługi wczasowe);
- linie zabudowy: 10,0m od granicy działki z sąsiadującą drogą gminną -ul. Miła;
 - wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 21,3%;
 - szerokość elewacji frontowej: 40,0m;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, okapu lub attyki): 6,0m;
 - wysokość zabudowy (wysokość kalenicy, attyki): 9,0m;
 - geometria dachu:
 - o układ połaci: wielospadowy o kącie nachylenia połaci 40°;;
15. działka nr 103/39 stanowi działkę zabudowaną
- dominująca funkcja zabudowy: mieszkalna jednorodzinna;
 - linie zabudowy: 4,0m od granicy działki z sąsiadującą drogą gminną -ul. Miła;
 - wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 16%;
 - szerokość elewacji frontowej: 25,0m;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, okapu lub attyki): 3,5m;
 - wysokość zabudowy (wysokość kalenicy, attyki): 7,0m;
 - geometria dachu:
 - o układ połaci: wielospadowy o kącie nachylenia połaci 40°;
16. działka nr 103/16 stanowi działkę zabudowaną
- dominująca funkcja zabudowy: mieszkalna jednorodzinna;
 - linie zabudowy: 13,0m od granicy działki z sąsiadującą drogą powiatową -ul. Morską oraz 8,0m od granicy z drogą gminną - ul. Miła;
 - wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 9%;
 - szerokość elewacji frontowej: 12,0m;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, okapu lub attyki): 3,5m;
 - wysokość zabudowy (wysokość kalenicy, attyki): 7,0m;
 - geometria dachu:
 - o układ połaci: wielospadowy o kącie nachylenia połaci 40°;
- V. Wytyczne w zakresie funkcji, cech i zagospodarowania terenu dla działki nr 103/51:
1. linie zabudowy – nieprzekraczalne, w odległości 5,0m od granicy z dz. nr 103/53, odległość zabudowy od pozostałych granic – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 2. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 25%; Średnia wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki na obszarze analizy wynosi 13%. Przyjęto 50% tolerancję.
 3. szerokość elewacji frontowej: do 20,0m; średnia szerokość elewacji frontowych budynków w obszarze analizy wynosi 13m. przyjęto 40% tolerancję;
 4. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, attyki lub okapu): do 6,0m; średnia wysokość okapu budynków w obszarze analizy wynosi 3,0m; przyjęto 100% tolerancję;
 5. wysokość zabudowy (do najwyższej położonej części kalenicy lub attyki): do 9,0m; średnia wysokość kalenic budynków w obszarze analizy wynosi 5,4; przyjęto 70% tolerancję;

Załącznik Nr 2 do decyzji

nr RG.6430.189.2014  WÓJT GMINY MIELNO

z dnia 2014 PAŹ. 15

ul. B. Chrobrego 10
76-032 MIELNO

6. geometria dachu: dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
7. powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% pow. działki;
8. dostęp do drogi publicznej – działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej – ul. Morskiej (dz. nr 64);
9. liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych – min. 1 miejsce parkingowe na jedną jednostkę mieszkalną w granicach działki;
10. uzbrojenie terenu – istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; podłączenie do sieci poprzez projektowane przyłącza: prądu, wody, kanalizacji sanitarnej;
11. funkcja budynku – mieszkalno – usługowa;
12. działka zlokalizowana jest na terenie obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, należy stosować się do wytycznych uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009r., w sprawie obszarów chronionego krajobrazu – tj. Dz. Urz. Woj. Zach. z 14.04.2014r. poz. 1637;
13. przedmiotowa działka stanowi grunty rolne klasy PsV i ŁVI o pow. 0,2630ha; Planowana inwestycja wymaga wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. 2013 poz. 1205).

VI. Wytyczne wynikające z przepisów odrębnych:

1. ustawa z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z 2003r. z późniejszymi zmianami) – nie dotyczy,
2. inwestycja zlokalizowana jest na terenie pasa ochronnego brzegu morskiego, powinna być zgodna z przepisami odrębnymi.
3. ustawa z dnia 16.10.1991r. o ochronie przyrody (jednolity tekst Dz. U. 2013 poz. 627 z późn. zmian.) – na wycinkę drzew kolidujących z inwestycją należy uzyskać stosowną decyzję; należy zachować istniejące ukształtowanie terenu, należy zachować istniejące stosunki wodne;
4. inwestycja zlokalizowana jest na obszarze Natura 2000 jezioro Bukowo PLH320041. Zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 1235 z późn. zm.), Wójt Gminy Mielno, rozważył, iż planowane przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na ww. obszar Natura 2000.
5. ustawa z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 1232 z późn. zm.) – inwestycja powinna być zgodna z przepisami ww. ustawy.
6. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko oraz uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. 2010 Nr 213, poz. 1397 z późn. zm.) – inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

VII. Przepisy szczególne, które należy uwzględnić przy wykonaniu projektu budowlanego dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego:

1. ustawa z dnia 07.07.1994r. – Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2013r. poz. 1409) wraz z przepisami wykonawczymi,
2. ustawa z dnia 14.12.2012r. - o odpadach (Dz. U. poz. 21 z 2013r.),
3. Rozporządzenie Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 Nr 75 poz. 690 z późn. zm.).

WÓJT GMINY MIELNO

ul. B. Chrobrego 10

76-032 MIELNO

Załącznik Nr. 2 do decyzji

nr. RG. 6750. 187. 2014. 6

z dnia 2014 PAŹ. 15

z up. WÓJT A
Henryk Bienkowski
SEKRETARZ GMINY

Sporządzono w dniu 18 sierpnia 2014r.

GŁÓWNY SPECJALISTA
ds. Gospodarki przestrzennej

Ewa Jańczak

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
TERENU DLA DZIAŁKI NR 103/51, OBR. EWID. ŁAZY, GMINA MIELNO, DLA
INWESTYCJI – BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO**

1. nieruchomość, ze względu na istniejące zagospodarowanie działek sąsiednich, położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, wielkość, cechy geometryczne działki - spełnia wymogi dla realizacji inwestycji;
2. wymagania dotyczące ład przestrzennego:
 - funkcja terenu: mieszkalno-usługowa;
 - linia zabudowy – nieprzekraczalna, w odległości: 5,0m od granicy z dz. nr 103/53; odległość zabudowy od pozostałych granic działki – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 25%;
 - szerokość elewacji frontowej: do 20,0m;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, attyki lub okapu): do 6,0m;
 - wysokość zabudowy (do najwyższej położonej części kalenicy lub attyki): do 9,0m;
 - geometria dachu: dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% pow. działki;
3. uzbrojenie terenu - istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; podłączenie do sieci poprzez projektowane na działce przyłącza: prądu, wody, kanalizacji sanitarnej;
4. dostęp do drogi publicznej - powiatowej – ul. Morskiej (dz. nr 64) poprzez dz. nr 103/53;
5. liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych – minimum jedno miejsca parkingowe na jedną jednostkę mieszkalną;
6. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; grunty na terenie objętym wnioskiem stanowią grunty innej klasy niż I-III;
7. inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
8. inwestycji nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko, zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi. Działka zlokalizowana jest na terenie obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, należy stosować się do wytycznych uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009r., w sprawie obszarów chronionego krajobrazu – tj. Dz. Urz. Woj. Zach. z 14.04.2014r. poz. 1637;
9. inwestycja zlokalizowana jest na obszarze Natura 2000 jezioro Bukowo PLH320041. Zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 1235 z późn. zm.), Wójt Gminy Mielno, rozważył, iż planowane przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na ww. obszar Natura 2000.
10. inwestycja zlokalizowana jest na terenie pasa ochronnego brzegu morskiego, winna więc być zgodna z przepisami odrębnymi.

Integralną częścią wyników analizy jest załącznik graficzny do analizy.

WÓJT GMINY MIELNO

ul. B. Chrobrego 10
76-032 MIELNO

Załącznik Nr 2 do decyzji

nr RG. 6780. 187. 2014. 6

z dnia 2014 PAŹ. 15

Sporządzono w dniu 18 sierpnia 2014r.

z up. **WÓJTA**

Henryk Bieńkowski
SEKRETARZ GMINY

GŁÓWNY SPECJALISTA
ds. Gospodarki Przestrzennej

Ewa Jańczak

główny obr. l. 103/51, 103/52, 103/53
MAPA EWIDENCYJNA
DO CELÓW OPINIODAWCZYCH

SKALA 1:1000

WÓJT GMINY MIELNO
ul. B. Chrobrego 10
76-032 MIELNO

Załącznik Nr 2 do decyzji
nr RG. 6730. 187. 2014. 6
z dnia 2014 PAŹ. 15

ZALĄCZNIK DO WYNIKÓW ANALIZY
ZNAK: RG.6730. 187. 2014. 6

GRANICE OBSZARU
OBJĘTEGO ANALIZĄ
GRANICE DZIAŁKI
OBJĘTEJ WNIOSEM

poświadczają zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KOSZALIŃSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa ewidencyjna	5.219.30.04.2
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	2014.07.15	6042-1411-2014
Data wykonania kopii	linię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	INSPEKTOR

Sporządził: wydruk: Mielno