

## 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 647 z późniejszymi zmianami)
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. 2013r. poz. 267 z późniejszymi zmianami)

Po rozpoznaniu wniosku:

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

W sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego na terenie dz. nr 4/486 obr. Mielno, m. Unieście

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Dla: Gminy Mielno, ul. B. Chrobrego 10, 76-032 Mielno

Rodzaj inwestycji: budowa budynku mieszkalno-usługowego

Lokalizacja inwestycji: Unieście, dz. nr 4/486, obręb Mielno, Gm. Mielno

#### 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:

- linie zabudowy - nieprzekraczalne (zgodnie z załącznikiem graficznym): w odległości 5,0 m od granicy z działką nr 4/482 odległość zabudowy od pozostałych granic działki – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 25%;
- szerokość elewacji frontowej – do 18 m;
- wysokość krawędzi elewacji frontowej (do: gzymsu, attyki lub okapu) – do 9,0 m;
- wysokość zabudowy (do najwyższej położonej: części kalenicy lub attyki) – do 12,0 m;
- geometria dachu
- układ połaci – dach dwu lub wielospadowy, o równych kątach nachylenia połaci dachowych
- kąt nachylenia połaci – do 45°;
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% 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. z 2013r. 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 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);
- 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. z 2013r. poz. 627 z późn. zmian.);
- z wykazu danych ewidencyjnych wynika, że grunty przedmiotowej działki stanowią grunty budowlane; niniejsza inwestycja nie wymaga wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej;

##### 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 do 100 m głębokości) docelowo zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej;
- sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci;
- sposób zaopatrzenia w gaz – nie dotyczy;
- sposób zaopatrzenia w energię ciepłą – według indywidualnego rozwiązania.
- 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, bezpośrednio z drogi gminnej – dz. nr 4/482 poprzez jeden projektowany zjazd;
- wymagana ilość miejsc parkingowych – min. jedno miejsce parkingowe na jednostkę mieszkalną oraz minimum 1 miejsce parkingowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

**e) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich**

- zgodnie z art. 5 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (tj. Dz. U. 2013r. poz. 1409);
- 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**

Teren inwestycji znajduje się w obszarze nadbrzeżnego pasa ochronnego. Inwestycja powinna być zgodna z przepisami odrębnymi.

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Teren objęty niniejszą decyzją dotyczy działki nr 4/486 w obrębie 0020-Mielno, m. Unieście

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. B. Chrobrego 10, 76-032 Mielno, został rozpatrzony na podstawie art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2013r. 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.

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) 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.)

## 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 opiniodawczych 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
- część tekstowa
  - część graficzna

Otrzymują (strony):

1. Gmina Mielno reprezentowana przez Sekcję Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości, Urzędu Gminy w Mielnie
2. Sekcja Inwestycji, Urzędu Gminy w Mielnie,
3. Małgorzata i Tomasz Sweeklej, ul. Perkuna 4, 61-615 Poznań,
4. Sylwia i Tomasz Gołuch, ul. Reja 8, 76-032 Unieście,

Do wiadomości:

1. RG.I. a/a (WJ)

**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) do wniosku o pozwoleniu na budowę należy dołączyć:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego
- oświadczenie o posiadanym prawie 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 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012r. poz. 462).

z up. **W Ó J T A**

Henryk Bierkowski  
SEKRETARZ GMINY

**Zwolniono z opłaty skarbowej**

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

**z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej**

**(Dz.U. z 2012 r. poz. 1282 z późn. zm.)**

**INSPEKTOR**  
ds. Administracyjnych w Sekcji  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

Angelika Wojsiat

gm. Mielno obr. Mielno dz. 4/483-4/500  
MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOSCIOWA  
DO CELÓW OPINIODAWCZYCH

SKALA 1:500

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

Załącznik Nr 1 do decyzji  
nr RG.6730.162.2014.5  
z dnia 2014 PAŹ. 22



ZALĄCZNIK DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY  
ZNAK: RG.6730.162.2014.5

GRANICE TERENU  
OBJĘTEGO DECYZJĄ  
NIEPRZEKRACZALNA  
LINIA ZABUDOWY

z up. WÓJTA  
Henryk Bieńkowski  
SEKRETARZ GMINY

**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 TERENIE DZIAŁKI NR 4/486, W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM MIELNO,  
UNIEŚCIE, GM. MIELNO;**

**I. Podstawa prawna:**

- ustawa z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. 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 4/486:**

- a) działka nr 4/486 obr. Mielno, jest działką niezabudowaną stanowiącą grunty budowlane o powierzchni 0,0690ha;
- b) działka posiada dostęp do drogi publicznej gminnej – dz. nr 4/482;
- c) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- d) działka położona jest na obszarze niezabudowanym;

**IV. Opis zagospodarowania działek sąsiednich w obszarze analizowanym:**

1. **działki nr: 1, 4/45, 4/177, 4/139 i 4/482** stanowią tereny dróg publicznych gminnych i powiatowych oraz rezerwy na ich poszerzenie;
2. **działka nr 4/155:**
  - funkcja zabudowy: usługowa – ośrodek wczasowy;
  - wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 5%;
  - szerokość elewacji frontowej: od 8,0m do 50,0m;
  - wysokość krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, okapu lub attyki): do 7,5m;
  - wysokość zabudowy (wysokość kalenicy, attyki): do 11,0m;
  - geometria dachów budynków:
    - o układ połaci: płaski;
3. **działki sąsiednie** stanowią działki niezabudowane dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy;
  - dla dz. nr 4/170:
    - funkcja zabudowy: usługowo-mieszkalna;
    - wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 30%;
    - szerokość elewacji frontowej: do 20,0m;
    - wysokość krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, okapu lub attyki): do 8,0m;
    - wysokość zabudowy (wysokość kalenicy, attyki): do 12,5m;
    - geometria dachów budynków:
      - o układ połaci: wielospadowy;
      - o kąt nachylenia połaci: od 30° do 45°;

Załącznik Nr 2 do decyzji  
nr 26.6750.162.2014.5  
z dnia 2014 PAŹ. 2 2

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

- dla dz. nr 4/1791:
  - funkcja zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna;
  - wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 28%;
  - szerokość elewacji frontowej: do 20,0m;
  - wysokość krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, okapu lub attyki): do 8,0m;
  - wysokość zabudowy istniejącej (wysokość kalenicy, attyki): do 12,5m;
  - geometria dachów budynków:
    - o układ połaci: wielospadowy;
    - o kąt nachylenia połaci: od 30° do 45°;
- dla dz. nr 4/186:
  - funkcja zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna;
  - wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 25%;
  - szerokość elewacji frontowej: do 16,0m;
  - wysokość krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, okapu lub attyki): do 7,5m;
  - wysokość zabudowy (wysokość kalenicy, attyki): do 11,0m;
  - geometria dachów budynków:
    - o układ połaci: dwu- i wielospadowy;
    - o kąt nachylenia połaci: od 30° do 45°;

#### **V. Wytyczne w zakresie funkcji, cech i zagospodarowania terenu dla działki nr 4/486:**

Działka nr 4/486 znajduje się w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mielno w obrębach ewidencyjnych Mielno i Łazy „na mierzei”, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XXXI/314/09 Rady Gminy Mielno z dnia 31 marca 2009r. Zgodnie z ustaleniami przyjętymi w ww. projekcie mpzp działka nr 4/486 w Obr. Mielno znajduje się na obszarze 1U/MN, dla którego dopuszcza się:

- wskaźnik powierzchni zabudowy – do 25% pow. działki
- maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0m;
- minimalna pow. biologicznie czynna – 60% powierzchni działki;
- dachy strome, wielospadowe;

Dla planowanej zabudowy przyjmuje się wytyczne zgodne z projektem mpzp:

1. linie zabudowy - nieprzekraczalne (zgodnie z załącznikiem graficznym):
  - w odległości 5,0m od granicy z działką 4/482 – drogą publiczną gminną; odległość zabudowy od pozostałych granic działki – zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 25%;
3. szerokość elewacji frontowej: do 18,0m;
4. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, attyki lub okapu): do 9,0m;
5. wysokość zabudowy (do najwyższej położonej części kalenicy lub attyki): do 12,0m;
- geometria dachu:
  - układ połaci: dwu- lub wielospadowy o równych kątach pochylenia połaci dachowych;
  - kąt nachylenia połaci: do 45°, z jednakowym nachyleniem połaci głównych;
6. powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% pow. działki;
7. dostęp do drogi publicznej - działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej – dz. nr 4/482;
8. liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych – minimalnie jedno miejsce postojowe w granicach działki, na jedną jednostkę mieszkalną oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
9. uzbrojenie terenu - istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
10. funkcja terenu – mieszkalno-usługowa,
11. 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;
12. przedmiotowa działka stanowi grunty budowlane; inwestycja nie wymaga wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej;

**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. ustawa z dnia 18.07.2001r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 145, 951 z późn. zm) - **teren inwestycji znajduje się na obszarze nadbrzeżnego pasa ochronnego. Inwestycja powinna być zgodna z przepisami odrębnymi.**
3. ustawa z dnia 16.10.1991r. o ochronie przyrody (jednolity tekst Dz. U. z 2013r. 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. ustawa z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst ujednolicony Dz. U. z 2013r. poz. 1232) - **inwestycja powinna być zgodna z przepisami ww. ustawy.**
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko oraz szczegółowych 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 Ministra 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.).

GLÓWNY SPECJALISTA  
ds. Gospodarki Przestrzennej

Ewa Jańczak

Sporządzono w dniu 13 sierpnia 2014r.

z up. WÓJTA

Henryk Bieńkowski  
SEKRETARZ GMINY

WÓJT GMINY MIELNO

ul. B. Chrobrego 10

76-032 MIELNO

Załącznik Nr 2 do decyzji

nr 26.6730.162.2014.5

z dnia 2014 PAŹ. 22

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA DZIAŁKI NR 4/486, OBR. EWID. MIELNO, GMINA MIELNO, UNIEŚCIE, DLA INWESTYCJI – BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO;**

1. nieruchomości, 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 ładu przestrzennego:
  - funkcja terenu: mieszkalno-usługowa,
  - linie zabudowy – nieprzekraczalne (zgodnie z załącznikiem graficznym):
    - w odległości 5,0m od granicy z działką 4/482 – drogą publiczną gminną; odległość zabudowy od pozostałych granic działki – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 25%;
  - szerokość elewacji frontowej: do 18,0m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, attyki lub okapu): do 9,0m;
  - wysokość zabudowy (do najwyższej położonej części kalenicy lub attyki): do 12,0m; geometria dachu:
    - układ połaci: dwu- lub wielospadowy o równych kątach pochylenia połaci dachowych;
    - kąt nachylenia połaci: do 45°, z jednakowym nachyleniem połaci głównych;
  - powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% pow. działki;
3. uzbrowienie terenu - uzbrowienie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. dostęp do drogi publicznej - nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej – dz. nr 4/482;
5. liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych - min. jedno miejsce parkingowe na jedną jednostkę mieszkalną oraz min. jedno miejsce postojowe na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
6. teren nie wymaga wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej;
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.
9. 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;

Integralną częścią wyników analizy jest załącznik graficzny do analizy.

GLÓWNY SPECJALISTA  
ds. Gospodarki Przestrzennej

Ewa Janczak

Sporządzono w dniu 13 sierpnia 2014r.

z up. W O J T A

Henryk Dieńkowski  
SEKRETARZ GMINY

**WÓJT GMINY MIELNO**

ul. B. Chrobrego 10  
76-032 MIELNO

Załącznik Nr 2 do decyzji  
nr RG. 6780.182.2014.5  
z dnia 2014 PAŹ. 22

SKALA 1:2000



*Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych*