

19.06.2012 r.
z dniem

.....
podpis

Mielno, dnia 28 maja 2012 r.

RG.I.6730.20.2012.3

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie :

- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami),
- art.4 ust.2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19 stycznia 2012 (data wpływu do tut. Urzędu 20 styczeń 2012), który złożyła Sekcja Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości, Gmina Mielno, ul. Chrobrego 10, 76-032 Mielno

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY DLA INWESTYCJI :

Budowa budynku usługowo-mieszkalnego wraz z przyłączami na terenie działki nr 296/2, w m. Łazy obręb Łazy, gmina Mielno

NA RZECZ

**Urząd Gminy Mielno
ul. Chrobrego 10
76-032 Mielno**

- I. **Rodzaj inwestycji:** budowa budynku usługowo-mieszkalnego wraz z przyłączami i infrastrukturą techniczną.
- II. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.**
 1. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Dla terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi, ustala się funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych związany z zabudową mieszkaniowo-usługową oraz z obiektami infrastruktury technicznej. Użytkowanie terenu jest zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem terenu.
 2. **Parametry techniczne i zakres inwestycji:**
 - a) przeznaczenie obiektów:
 - budowa budynku usługowo-mieszkaniowego
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy – do 40%;
 - c) powierzchnia terenów zielonych – minimum 30% powierzchni działki;
 - d) szerokość elewacji frontowej – do 23 m;
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu lub attyki)- od 4,5 m do 9 m;
 - f) rodzaj dachu, ukształtowanie połaci dachowych budynku – dach dwuspadowy z dopuszczeniem dachu wielospadowego;
 - g) kąt nachylenia dachu od 35° do 45°
 - h) wysokość głównej kalenicy mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – do 11 m;
 - i) liczba kondygnacji – do 3 naziemnych, ostatnia kondygnacja w dachu;
 - j) linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym;

k) zjazd na teren poprzez działkę nr 60/6.

3. Warunki i wymagania ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi

- a) stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami) - teren, na którym ustalono niniejsze warunki zabudowy, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nie leśne.
- b) projekt budowlany oraz projekt zagospodarowania terenu winny spełniać wymogi ochrony środowiska w rozumieniu Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami).
- c) Inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2010nr 213 poz. 1397)
- d) Teren inwestycji zlokalizowany jest na terenie obszaru chronionego krajobrazu pod nazwą "Koszaliński Pas Nadmorski", na którym obowiązują zakazy wprowadzone uchwałą Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego nr XXXII/375/09 z dnia 15 września 2009r. W sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 66, poz 1804 z późniejszymi zmianami);

4. Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów lub obiektów objętych formami ochrony ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23.07.2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami).

5. Warunki i wymagania obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) układ komunikacyjny dla działki nr 296/2 zapewniony projektowanym zjazdem na drogę gminną 60/6 na zasadach określonych przez zarządcę drogi;
- b) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych – należy zapewnić 6 miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni usługowej oraz dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny na terenie działki;

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę – według warunków przyłączenia do sieci wodociągowej
- b) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy
- c) odprowadzenie ścieków bytowych – według warunków przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną – według warunków przyłączenia,
- e) zaopatrzenie w energię ciepłą – wg indywidualnego rozwiązania;
- f) gromadzenie odpadów : gromadzenie w pojemnikach w obrębie działki do czasowego gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich segregacji oraz zapewnić ich wywóz przez wyspecjalizowaną firmę na składowisko odpadów,
- g) odprowadzenie wód deszczowych – rozsączanie w ramach terenu działki

w sposób nie powodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) realizacja inwestycji nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
- b) realizacja inwestycji nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- c) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- d) uciążliwości powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia akustyczne i promieniowanie nie może przekraczać dopuszczalnych norm,
- e) realizacja inwestycji nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

7. Ustalenia dotyczące ochrony granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- f) teren inwestycji znajduje się na obszarze nadbrzeżnego pasa ochronnego, na którym obowiązują przepisy odrębne.

8. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- a) projekt budowlany winien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2010 nr 243, poz. 1623) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2003 nr 120, poz. 1133 ze zm.),
- b) przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 Nr 75, poz. 690 ze zm.),
- c) inwestycja nie powinna być uciążliwa dla otoczenia, nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich (dojazdy, parkowanie, funkcje obiektu). Uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza granice własnej działki oraz ograniczać inwestowania na sąsiednich działkach, a także negatywnie wpływać na środowisko,
- d) w związku z położeniem planowanej inwestycji poza granicami terenów górniczych ustanawianych na podstawie ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku – prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 1996r. Nr 27, poz 96 ze zmianami), w niniejszej decyzji nie ustala się warunków ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione zostały na załączniku do decyzji sporządzonym na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:500, stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo-mieszkalnego w granicach działki nr 296/2 w Łazach, gmina Mielno wystąpiła Sekcja Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości Urzędu Gminy Mielno, ul. Chrobrego 10, 76-032 Mielno.

Działka określona w decyzji nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązkiem sporządzenia planu, w związku z czym postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy zostało przeprowadzone na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku

o planowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

Warunki zabudowy ustalono na podstawie przeprowadzonej analizy funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 roku w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) wykazał, iż wymieniona w decyzji działka w obszarze określonym liniami rozgraniczającymi może być zagospodarowana na podstawie złożonego wniosku, z zachowaniem warunków ustalonych niniejszą decyzją.

Odstępuje się od dalszego uzasadniania decyzji, ponieważ w całości zaspokaja żądanie strony. 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.)

- Starostą Koszalińskim

postanowieniem znak OŚ.6123.133.2012.JR z dnia 16.03.2012r.

- Zachodniopomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych

Oddział Terenowy w Koszalinie

postanowieniem znak MUK/EKO-5013/72/1/12/RS z dnia 19.03.2012 r.

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 otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załączniki:

- rysunek na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:500

Otrzymują:

1. Sekcja Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości, Urzędu Gminy Mielno ul. Chrobrego 10, 76-032 Mielno,
2. Sekcja Inwestycji Urzędu Gminy Mielno, - 31.05.12 Cey
3. Anna Traczyk, ul. Monte Casino 16/63, 75-412 Koszalin,
4. Karina Traczyk, ul. Monte Casino 16/63, 75-412 Koszalin,
5. Marcin Traczyk, ul. Emilii Plater 2b/23, 75-348 Koszalin,

Olga Roszak-Pezala

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;
- prawomocną 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 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133).

KIEROWNIK
Sektoru Gospodarki Przestrzennej
i Nieruchomości
Jolanta Kasprzyk
Główny Specjalista ds. Geodezji

INSPEKTOR
ds. Budownictwa

Wiesława Jasińska

4/4

POMOC ADMINISTRACYJNA

Justyna Wawerczak

Zwolniono od opłaty skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1635)
z dnia 16.11.2006 r. o opłacie
art. 8 pkt 2 ustawy
skarbowej

Sporządzili: Monika Bednarz