

Mielno, dnia 17 listopada 2011 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 Urzędu Gminy w Mielnie,
w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku
mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą

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 Urzędu Gminy w Mielnie

rodzaj inwestycji: budynek mieszkalny jednorodzinny, infrastruktura techniczna

lokalizacja inwestycji: Mielno na dz. nr 711/240 obręb ewidencyjny 0020 Mielno gm. Mielno

Rodzaj zabudowy: –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, infrastruktura techniczna

Funkcja zabudowy i zagospodarowanie terenu:

- sposób użytkowania budynku – 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: obowiązująca, stanowiąca kontynuację linii zabudowy budynków istniejących na działkach nr 711/93, 711/94, 711/95, 711/96 zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu: maksymalnie 0,30
- 3) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 15m
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do okapu maksymalnie 6m, do kalenicy maksymalnie 9m
- 5) geometria dachu: dach stromy wielospadowy o kacie nachylenia połaci dachowych 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) wnioskowana działka to grunty Ti nie będzie zatem wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz zgody na wyłączenie z produkcji rolnej

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 108242 (ul. Słowackiego)

2) zasilanie w energię elektryczną: zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwego gestora sieci

3) zaopatrzenie w wodę: zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci

4) sposób odprowadzania ścieków: zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci

5) odprowadzenie wód deszczowych: przez działkę przebiega czynny kanał deszczowy kd200, przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić jego lokalizację, bądź usunąć kolizję zgodnie z przepisami odrębnymi po uzgodnieniu z gestorem sieci. Odprowadzanie wód opadowych na teren własnej działki lub do istniejącej kanalizacji deszczowej zgodnie z właściwymi przepisami.

6) 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, kanalizacji deszczowej, 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 Mielno na dz. nr 711/240 obręb ewidencyjny 0020 Mielno gm. Mielno.

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem inwestora, otrzymanym przez Urząd Gminy Mielno w dniu 25 sierpnia 2011 r. wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Mielno na dz. nr 711/240

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 Ti nie będzie zatem wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz zgody na wyłączenie z produkcji rolnej. Planowana inwestycja polegać ma na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną. Inwestycja znajduje potwierdzenie w obszarze analizowanym. Na działkach 319/4 i 317/8 znajduje się budynek mieszkalny trzy kondygnacyjny o wysokości około 9m, dachu stromym oraz szerokości elewacji frontowej wynoszącej około 11m. Na działkach nr 317/10 i 319/5 znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny trzy kondygnacyjny o wysokości około 8m, dachu płaskim oraz szerokości elewacji frontowej wynoszącej około 11m. Na działce 899 znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny trzy kondygnacyjny o wysokości około 8m, dachu płaskim oraz szerokości elewacji frontowej wynoszącej około 11m. Średnia szerokość elewacji frontowych budynków znajdujących się na terenie analizowanym wynosi 12m. Średni wskaźnik zabudowy na terenie analizowanym wynosi 0,30.

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

- Urzędem Morskim w Słupsku
na podstawie porozumienia z dnia 15.03.2006 r.
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie

Na podstawie art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 przewiduje się realizację inwestycji (w aktach sprawy):
 - część tekstowa
 - część graficzna

Otrzymują (strony):

1. Sekcja Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu Gminy Mielno ul. Bolesława Chrobrego 10, 76-032 Mielno;
2. ✓ Wiesław Roczka ul. Parkowa 2/1, 76-032 Mielno;
3. ✓ Eugeniusz Papierz ul. Słowackiego 2, 76-032 Mielno;
4. Sekcja Inwestycji Urzędu Gminy Mielno, ul. B. Chrobrego 10, 76-032 Mielno. 24.11.11
5. RGI a/a /BK/

17.11.2011
PODINSPEKTOR ds. Planowania
Przestrzennego i Budownictwa

Bartosz Kopera

KIEROWNIK
Szekcji Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa
i Sekcji Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

Olga Raszczak
Główny Specjalista ds. Geodezji

WÓJT
Olga Raszczak-Pezala

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)

