

Mielno, dnia 06 kwietnia 2009 r.

RG.I.2.7331-576/08

Decyzja o warunkach zabudowy

Na podstawie art.4 ust.2 pkt 2, art. 59 ust.1, art.60 ust. 1, 2 i 4, 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 z 2003 r. z późn. zm.) oraz art. 104, art.107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U.Nr 98 z 2000 r. poz.1071 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17.11.2008 r., który złożyła:

Sekcja Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa;

na inwestycję:

budowa budynku mieszkalno-usługowego wraz z przyłączami, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu,

zlokalizowaną: na terenie działki o numerze ewidencyjnym 165/106, obręb Unieście, Gmina Mielno.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Dla:

Sekcji Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa.

Rodzaj inwestycji:

budowa budynku mieszkalno-usługowego wraz z przyłączami, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, umożliwiającego pobyt nie więcej niż 99 osób.

Lokalizacja inwestycji:

teren działki o numerze ewidencyjnym 165/106, obręb Unieście, Gmina Mielno.

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkalno – usługowa, .

1.1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) sposób użytkowania obiektów budowlanych - zgodnie z przeznaczeniem,
- b) sposób zagospodarowania terenu – zabudowa, wykonanie podjazdów, miejsc parkingowych i dojść, wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, miejsce na odpady.

2. Ustalenia – warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) linia zabudowy – nie ustala się,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni objętej decyzją - do 0,3,
- c) udział powierzchni biologicznej czynnej minimum 60%,
- d) szerokość elewacji frontowej:
 - do 20,0 m,
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – ich gzymsów, attyk, okapów dachów wyznacza się: na wysokości:
 - do 8,0 m, wysokość kalenicy do 11,0 m,
- f) ilość kondygnacji nadziemnych:
 - max. 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem użytkowego poddasza,
- g) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°. Główne połacie budynku muszą mieć ten sam kąt nachylenia,
- h) dopuszcza się sytuowanie garażu w bryle budynku.

2.2. Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu, gruntów rolnych i leśnych:

- a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2004r. Nr 257, poz. 2573 z późn. zm.),
- b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U z 2006 r. Nr 129 poz. 902 z późn. zmianami) i ustawą z dnia 10 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (DZ.U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880 z późn. zmianami),

- c) planowana inwestycja winna być realizowana na warunkach określonych m.in. w przepisach:
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.),
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz.690 z późn. zm.),
- d) inwestycja zgodnie z rozporządzeniem nr 4/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 marca 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 25, poz. 497) jest położona w obszarze chronionego krajobrazu pod nazwą „Koszaliński Pas Nadmorski”. Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z właściwymi przepisami,
- e) należy zachować istniejące na działce ukształtowanie terenu,
- f) planowana inwestycja położona jest na gruntach rolnych RVI. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wyłączyć tereny rolne objęte niniejszą decyzją z produkcji rolnej.

2.3 Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej.

2.4 Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządców sieci, dróg,
- b) woda – z gminnej sieci wodociągowej wg warunków technicznych wydanych przez Zakład Wodociągowo-Kanalizacyjny Sp. z o.o., 76-032 Unieście, ul. Świerczewskiego 44 ,
- c) energia elektryczna - z sieci elektroenergetycznej wg warunków technicznych wydanych przez ENERGIA-OPERATOR S.A. w Koszalinie,
- d) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnej kotłowni (wskazane stosowanie paliw ekologicznych; gazowych, płynnych, energii elektrycznej, biomasy),
- e) odprowadzenie wód opadowych – z dachów na teren własnej działki zgodnie z właściwymi przepisami, z podjazdów, parkingów i placów manewrowych zgodnie z właściwymi przepisami,
- f) odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacyjnej wg warunków technicznych wydanych przez Zakład Wodociągowo-Kanalizacyjny Sp. z o.o., 76-032 Unieście, ul.Świerczewskiego,
- g) sposób gospodarowania odpadami – gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach w obrębie nieruchomości z zapewnieniem ich wywożenia na podstawie umowy z podmiotami, prowadzącymi zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy zgodnie z przepisami o odpadach,
- h) obsługa komunikacyjna – zjazd na teren objęty decyzją należy wykonać z działki nr 165/107 i dalej do drogi gminnej nr 165/96 lub z działki nr 165/62 na drogę publiczną nr 165/21. Zjazd należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi. W obrębie nieruchomości należy zapewnić miejsca postojowe dla użytkowników nieruchomości w ilości 1 miejsce postojowe na jednostkę mieszkalną oraz 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni usług.

2.5 Wymagania, dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno- budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.),
- 2) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem w szczególności należy zapewnić ich ochronę:
 - a) przed pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. – ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności,
 - c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - d) istniejącej zieleni i drzewostanu przed zniszczeniem.

2.6. Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) planowana inwestycja znajduje się w obszarze nadbrzeżnego pasa ochronnego. Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z właściwymi przepisami,
- 2) w zakresie terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie nakłada się szczególnych wymagań.

3. Decyzja niniejsza nie ustala ostatecznego usytuowania obiektów budowlanych oraz innych rozwiązań projektowych w tym zagospodarowania działki. Zostaną one ustalone podczas wykonywania projektu budowlanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) i przepisami techniczno - budowlanymi m.in. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4. Przedmiotowa inwestycja została uzgodniona:

- a) zgodnie z art. 53, ust.4 pkt 3 z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Słupsku, postanowienie: znak NP.-pas-60/103/09 z dnia 26.02.2009 r.,
- b) zgodnie z art. 53, ust.4 pkt 6 z organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych, postanowienie: OS.III.601804/45/09 z dnia 02.03.2009 r.,
- c) zgodnie z art. 53, ust.4 pkt 6 z organem właściwym w sprawach melioracji wodnych, postanowienie: KU.5013/EKO/68/09 z dnia 26.02.2009 r.,
- d) zgodnie z art. 53, ust.4 pkt 8 z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, postanowienie: znak RDOŚ-32-WST.I-7044-78/09/ak, w odniesieniu pozostałych organów, o których mowa w art. 53, ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczność uzgodnienia nie zachodziła.

5. Linie rozgraniczające inwestycji określono liniami **A-B-C-D-E** na załączniku graficznym do decyzji.

6. Integralną część niniejszej decyzji stanowi:

- 1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na mapie w skali 1:500,
- 2) załącznik Nr 2(w aktach sprawy) - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa,
- 3) załącznik Nr 3 (w aktach sprawy) - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca Sekcja Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa, złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie budynku mieszkalno-usługowego wraz z przyłączami, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na terenie działki o numerze ewidencyjnym 165/106, obręb Unieście, Gmina Mielno.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art.61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80 poz.717 z późn. zm.), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 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).

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

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.

POUCZENIE:

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Zgodnie z przepisami art.63 ust.4 w/w ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, ustalającą warunki zabudowy.
4. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.
5. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też traci to prawo.
6. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - b) dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji (przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).
7. Projekt budowlany winien być opracowany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz.690 z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 5 ustawy Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.).
8. Decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Koszalinie. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:
 - a) 4 egz. projektu technicznego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art.12 ust.7 ustawy z dnia 7 lipca 1994. Prawo Budowlane (tj. z 2003r.Dz.U.Nr207, poz.2016 z późn.zm.),
 - b) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
 - c) ważną decyzję o ustaleniu warunków zabudowy.

z up WÓJTA

Henryk Bieńkowski
SEKRETARZ GMINY

Otrzymują (strony):

1. Sekcja Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa, Urząd Gminy Mielno;
2. Urząd Morski w Słupsku, ul. Sienkiewicza 18; 78-200 Słupsk;
3. Florian Kolber, ul. Powstańców 23/3, 63-930 Jutrosin;
4. Mirosława Kolber, ul. Powstańców 23/3, 63-930 Jutrosin.

Do wiadomości:

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