

28. 10. 14 r.
z dniem

podpis

RG.6730.185.2014.6

Mielno, dnia 02 października 2014 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 (t. j.: Dz. U. 2012 poz. 647 z późniejszymi zmianami)
- 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 103/52, 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 103/52, 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, jezdna, 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, w odległości: 5,0m od granicy z dz. nr 103/53; 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 mogącym 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 ŁVI o pow. 0,2657ha; 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 r. poz. 1205 z późn. zm.);
 - zgodnie z treścią postanowienia Zachodniopomorskiego Zarządu Melioracji i Urzędzeń 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 szkoda 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 /zalewowym/ nie leży w gestii Zachodniopomorskiego Zarządu Melioracji i Urzędzeń 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 lub wiercona do 100 m 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 103/52 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:

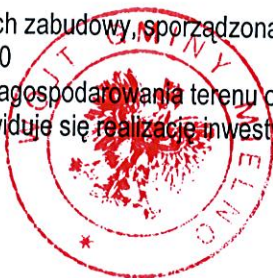
- 1) Dyrektorem Urzędu Morskiego w Słupsku – porozumieniem z dnia 15 marca 2006 r.,
- 2) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie – na podstawie art. 53 ust 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) Starostą Powiatowym w Koszalinie – Wydział Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa – postanowieniem znak OŚN.6123.86.2014.JR z dnia 02.09.2014 r.,
- 4) Dyrektorem Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie – postanowieniem znak MU/EKO-5013/259/1/14/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. Gmina Mielno – ul. Chrobrego 10, 76-032 Mielno;

Do wiadomości:

2. 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 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 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012r. poz. 462 z późn. zm.).

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

Załącznik Nr 1 do decyzji
nr RG.6730.185.2014.6
z dnia 02.10.2014r.

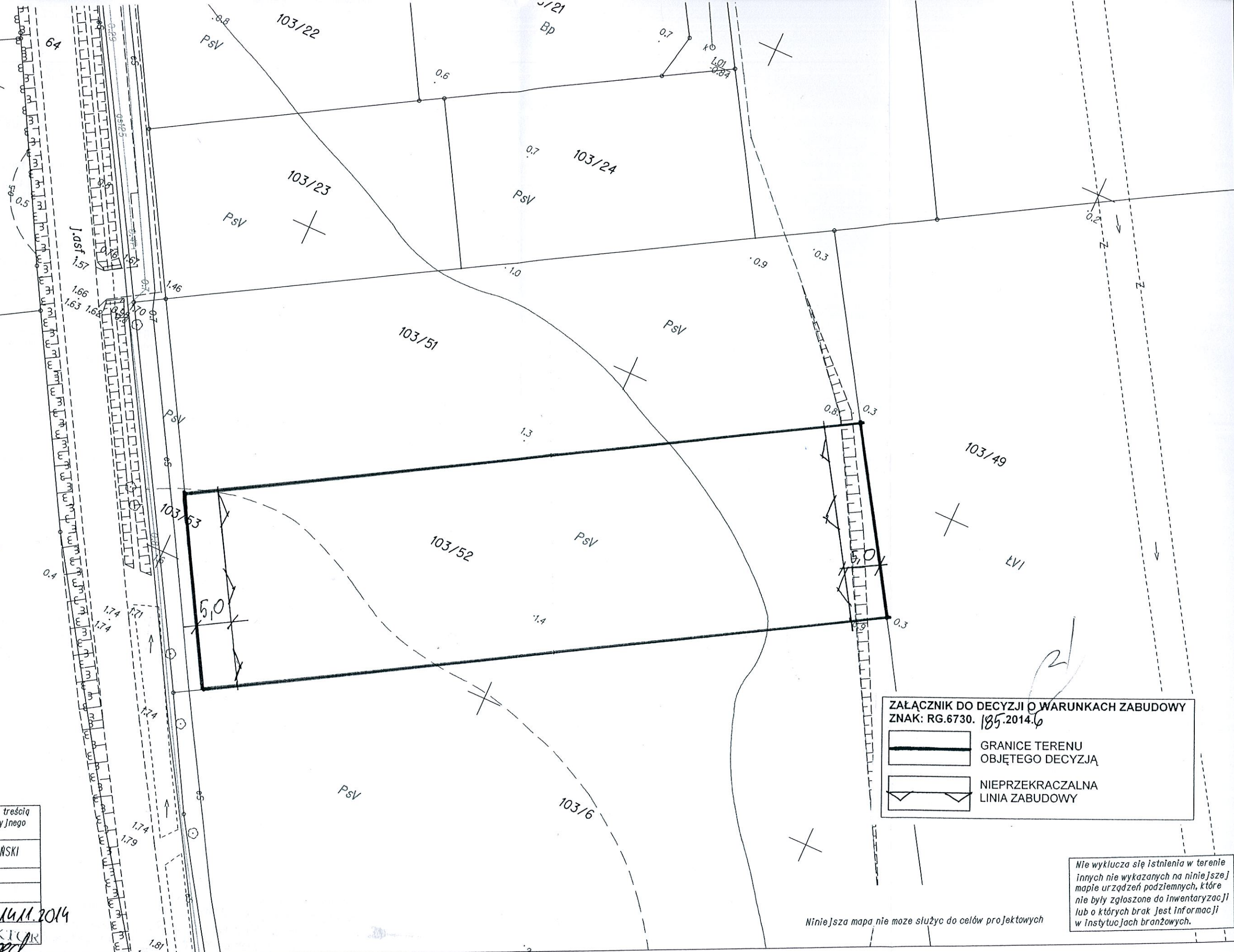
61/10

61/3

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 6642.14.11.2014
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	INSPEKTOR

Sporządził(a) wydruk: Monika Bednarz

Monika Bednarz



ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
ZNAK: RG.6730.185.2014.6

GRANICE TERENU
OBJĘTEGO DECYZJĄ

NIEPRZEKRACZALNA
LINIA ZABUDOWY

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.