

## 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 (Dz. U. 2021r. poz. 741 z późn. zm.)
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2021r. poz. 735 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 mieszkalnego jednorodzinnego, na terenie dz. nr 31/39, obr. 0020, m. Mielno,

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Dla: **Gminy Mielno, ul. Chrobrego 10, 76-032 Mielno**  
Rodzaj inwestycji: **Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego**  
Lokalizacja inwestycji: **dz. nr 31/39, obręb 0020, m. Mielno**

#### 1. Rodzaj zabudowy – mieszkalna jednorodzinna wolnostojąca;

##### 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 ład przestrzennego oraz cech zabudowy:

- linie zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z załącznikiem graficznym; odległość zabudowy od pozostałych granic działki – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działek objętych decyzją – do 20%;
- szerokość elewacji frontowej – do 15,0m;
- wysokość krawędzi elewacji frontowej (do: gzymsu, attyki lub okapu) – do 4,0m;
- wysokość zabudowy (do najwyższej położonej: części kalenicy lub attyki) – do 9,0m;
- geometria dachu – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% pow. działek objętych decyzją;
- zakaz realizacji budynków w formie domków holenderskich oraz obiektów kontenerowych; zakaz wykańczania elewacji sidingiem i płytą OSB.

##### b) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2021r. poz. 1973);
- 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 13.05.2021r. poz. 2091);
- inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019r. poz. 1839);
- 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 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021r. poz. 1098 z późn. zmian.);

- z wykazu danych ewidencyjnych wynika, że grunty przedmiotowych działek stanowią grunty rolne klasy RIVa i PsV o pow. 0,1655ha; teren wymaga wyłączenia użytków rolnych z produkcji rolniczej, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

**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 – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci;
- sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci;
- sposób zaopatrzenia w gaz – nie dotyczy;
- sposób zaopatrzenia w energię cieplną – wg indywidualnego rozwiązania projektowego.
- sposób odprowadzenia ścieków – zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci;
- sposób gospodarowania odpadami - gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach w obrębie nieruchomości z zapewnieniem ich wywożenia.
- sposób odprowadzenia wód opadowych – zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku nieruchomości, dla której nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych (właściciel nieruchomości nie może odprowadzać wód opadowych na grunty sąsiednie, w tym na drogi publiczne). W zależności od przyjętych rozwiązań projektowych – inwestycja może wymagać pozwolenia wodnoprawnego;
- dostęp do drogi publicznej – zapewniony, pośrednio z drogi publicznej gminnej - poprzez dz. nr 425/86;
- wymagana ilość miejsc parkingowych:
  - o dla funkcji usług turystyki (w zakresie miejsc noclegowych) – min. 1 miejsce postojowe na każdą jednostkę mieszkalną;
  - o dla funkcji usługowej (dla usług turystyki w zakresie innym niż miejsca noclegowe oraz dla usług innych niż usługi turystyki) - minimum 1 miejsce postojowe na każde 15m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 5 miejsc postojowych;
  - o dla funkcji mieszkalnej jednorodzinnej – 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie; w przypadku lokalizowania więcej niż 5 pokoi mieszkalnych w jednym mieszkaniu – min. 1 miejsce parkingowe na każdy kolejny pokój mieszkalny;
  - o wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działki objętej wnioskiem.
  - o jednostka mieszkalna - zespół pomieszczeń, składający się z: pokoju mieszkalnego, sypialni, przedpokoju, jednego węzła higieniczno-sanitarnego i innych uzupełniających elementów (balkony, loggie, jeden aneks kuchenny, jedna jadalnia, itp.), np. mieszkanie, pokój hotelowy, pokój w pensjonacie itp.

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

- zgodnie z art. 5 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. z 2020r. poz. 1333 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**

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 działek nr 31/39 w obrębie 0020 m. Mielno.

Granice terenu oznaczono na mapie zasadniczej do celów opiniodawczych w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

**4. Część graficzną niniejszej decyzji stanowi załącznik nr 1 sporządzony na mapie zasadniczej do celów opiniodawczych w skali 1:1000**

## 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 (Dz. U. 2021r. poz. 741 z późn. zm.) 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 (Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.).

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 Szczecinie – na podstawie postanowienia nr GPG-I.60472.8.10.22 MJ(2) z dnia 047 lutego 2022 r.
2. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie na podstawie art. 53 ust.5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity Dz. U. 2022 r. poz. 503 z późniejszymi zmianami)
3. Starostą Koszalińskim – Wydział Ochrony Środowiska – zgodnie z pismem z dnia 10.02.2022 r. nr OŚ.6123.74.2022.MP
4. Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Koszalinie - na podstawie art. 53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity Dz. U. 2022 r. poz. 503 z późniejszymi zmianami)

## POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Burmistrza Mielna w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. Zgodnie z treścią art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r. poz. 735 z późn. zm.), w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.
3. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust.2 i w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021r. poz. 741 z późn. zm.), wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

### Załączniki:

- 1) część graficzna decyzji o warunkach zabudowy, sporządzona na mapie zasadniczej do celów opiniodawczych w skali 1:1000
- 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

r.

Otrzymują (strony):

1. Gmina Mielno, ul. Chrobrego 10, 76-032 Mielno;
2. strony wg odrębnego wykazu

Do wiadomości:

1. GPN. a/a (JK)

BURMISTRZ

*Ołga Roszak-Pezala*

**INFORMACJA**

Wniosek o pozwolenie na budowę należy złożyć do Starosty Powiatu Koszalińskiego.



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, Burmistrz Mielna 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 (Dz. U. z 2021r. poz. 2351 z późn. zm.) 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 Rozwoju z dnia 11.09.2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020r. poz. 1609).

MAPA ZASADNICZA  
obr. Mielno 0020: dz. 31/38, 31/39  
SKALA 1:1000



**ZALĄCZNIK DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY ZNAK: GPN.6730. 7 .2022.1**

 **GRANICE TERENU OBJĘTEGO DECYZJĄ**  
 **NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY**

Posiadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału paristwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KOSZALIŃSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	1.7209.1009.1026
Data wykonania kopii	2021.12.27
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Monika Osiecka

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.

BURMISTRZ  
Olga Różak-Peznia

**BURMISTRZ MIELNA**  
ul. B. Chrobrego 10  
76-032 MIELNO  
woj. zachodniopomorskie  
Załącznik Nr ..... do decyzji  
Nr GPN. 6730. 7. 2022.  
z dnia 25.03.2022.

Niniejsza mapa może służyć do celów projektowych.

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA DZ. NR 31/39, OBR. EWID. 0020, M. MIELNO, DLA INWESTYCJI – BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO;**

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: mieszkalna jednorodzinna,
  - linie zabudowy – nieprzekraczane, zgodne z załącznikiem graficznym; odległość zabudowy od pozostałych granic działki – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 20%;
  - szerokość elewacji frontowej: do 15,0m;
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, attyki lub okapu): do 4,0m;
  - wysokość zabudowy (do najwyższej położonej części kalenicy lub attyki): do 9,0m;
  - geometria dachu: dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 45°;
  - powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% pow. działki;
  - uzbrojenie terenu – wg warunków technicznych przyłączenia do sieci;
3. dostęp do drogi publicznej - nieruchomości posiada pośredni dostęp do drogi wewnętrznej gminnej – dz. nr 425/86;
4. liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych:
  - dla funkcji usług turystyki (w zakresie miejsc noclegowych) – min. 1 miejsce postojowe na każdą jednostkę mieszkalną;
  - dla funkcji usługowej (dla usług turystyki w zakresie innym niż miejsca noclegowe oraz dla usług innych niż usługi turystyki) - minimum 1 miejsce postojowe na każde 15m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 5 miejsc postojowych;
  - dla funkcji mieszkalnej jednorodzinnej – 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie; w przypadku lokalizowania więcej niż 5 pokoi mieszkalnych w jednym mieszkaniu – min. 1 miejsce parkingowe na każdy kolejny pokój mieszkalny;
  - wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działki objętej wnioskiem.
  - jednostka mieszkalna - zespół pomieszczeń, składający się z: pokoju mieszkalnego, sypialni, przedpokoju, jednego węzła higieniczno-sanitarnego i innych uzupełniających elementów (balkony, loggie, jeden aneks kuchenny, jedna jadalnia, itp.), np. mieszkanie, pokój hotelowy, pokój w pensjonacie itp.
5. teren wymaga wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej;
6. inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
7. 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.
8. 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 13.05.2021r. poz. 2091;

Integralną częścią wyników analizy jest załącznik graficzny do analizy.

**BURMISTRZ MIELNA**  
ul. B. Chrobrego 10  
76-032 MIELNO  
woj. zachodniopomorskie

Załącznik Nr 2 do decyzji  
Nr GP.16.6730.7.2022.1  
z dnia 25.03.2022

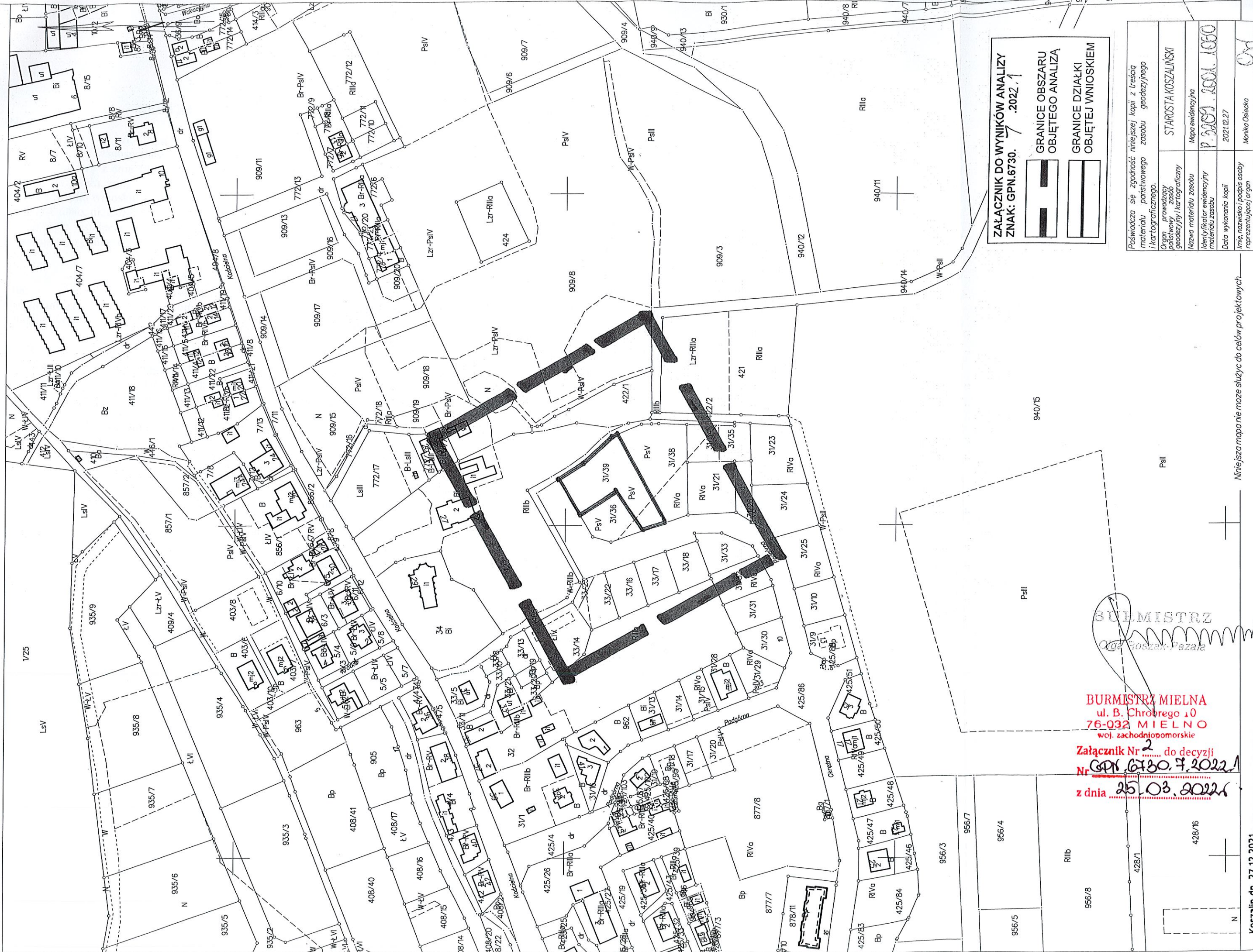
Ewa Jańczak  
Sporządzono w dniu 26 stycznia 2022r.

ZACHODNIOPOMORSKA IZBA URBANISTÓW  
CZŁONEK ZOIU NR Z-512



BURMISTRZ

Olga Posaak-Pezuly

# MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW obr. Mielno 0020: dz. 31/38, 31/39 SKALA 1:2000



**ZALĄCZNIK DO WYNIKÓW ANALIZY  
ZNAK: GPN.6730. 7.2022.1**

 GRANICE OBSZARU  
OBJĘTEGO ANALIZĄ  
 GRANICE DZIAŁKI  
OBJĘTEJ WNIOSEM

Poświadczą się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału paristwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
Organ prowadzący paristwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KOSZALIŃSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa ewidencyjna
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P. 2009. 2001. 1060
Data wykonania kopii	2021.12.27
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Monika Osiecka

**BURMISTRZ**  
  
 Magdalena Koszak-Pezarek

**BURMISTRZ MIELNA**  
 ul. B. Chrobrego 10  
 76-032 MIELNO  
 woj. zachodniopomorskie

Załącznik Nr 2 do decyzji  
 Nr GPN.6730.7.2022.1  
 z dnia 25.03.2022

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych