

15.03.22
z datem podpis

Mielno, dnia 08.02.2022 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. 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:

Gmina Mielno, ul. Chrobrego 10, 76-032 Mielno

W sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego, na dz. nr 4/706, obr. 0020, m. Mielno

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Dla: **Gmina Mielno, ul. Chrobrego 10, 76-032 Mielno**
Rodzaj inwestycji: **Budowa budynku usługowego (usługi turystyki)**
Lokalizacja inwestycji: **Osiedle Unieście, dz. nr 4/706, obręb Mielno, m. Mielno**

URZĄD MIEJSKI W MIELNIE
ZA ZGODNOŚCIĄ z BURMISTRZĄ
15.03.22
data
Grzegorz Kubiak
SEKRETARZ GMINY

1. Rodzaj zabudowy – usługowa (usługi turystyki);

Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- sposób użytkowania budynku - zgodnie z zamierzonym przeznaczeniem
- sposób zagospodarowania terenu – zabudowa, obiekty małej architektury, zjazdy i podjazdy, miejsca parkingowe i dojścia, ogrodzenie, infrastruktura techniczna.

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:

- linia zabudowy –nieprzekraczalna – zgodnie z załącznikiem graficznym; odległość zabudowy od pozostałych granic działki - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją: do 20%;
- szerokość elewacji frontowej – do 20m;
- wysokość krawędzi elewacji frontowej (do: gzymsu, attyki lub okapu) – do 5,0m;
- wysokość zabudowy (do najwyższej położonej: części attyki) – do 10,0m;
- układ połaci: dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 25 do 45°
- minimalna powierzchni biologicznie czynna – 30% pow. terenu objętego decyzją;

b) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020r. poz. 1219 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 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego 13.05.2021r. poz. 2091);
- inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. 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.);
- Teren objęty inwestycją nie wymaga wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021r. poz. 1326); działka objęta inwestycją stanowi grunty budowlane;

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 technicznymi przyłączenia do sieci;
- sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci;
- sposób zaopatrzenia w gaz – nie dotyczy;
- sposób zaopatrzenia w energię ciepłą – wg indywidualnego rozwiązania, zgodnego z przepisami odrębnymi;
- sposób odprowadzenia ścieków – zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci;
- sposób gospodarowania odpadami - gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach w obrębie nieruchomości z zapewnieniem ich wywożenia;
- sposób odprowadzenia wód opadowych – 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); dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych przez zewnętrzną instalację kanalizacji deszczowej do jeziora Jamno przy spełnieniu przepisów odrębnych; W zależności od przyjętych rozwiązań projektowych - inwestycja może wymagać pozwolenia wodnoprawnego, powinna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 20.07.2017r. (Dz. U. z 2021r. poz. 624 z późn. zm.);
- dostęp do drogi publicznej – zapewniony, z drogi publicznej gminnej – poprzez dz. nr 4/137 i 4/48;
- 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 15m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 5 miejsc postojowych;
 - 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 działki nr 4/706 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 ponownie 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.

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.60472.8.111.21.MB(2) z dnia 30.11.2021 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. 2021 r. poz. 741 z późniejszymi zmianami)
3. Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie - na podstawie art. 53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2021 r. poz. 741 z późniejszymi zmianami)

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.).

Wobec powyższego, na podstawie wcześniej przytoczonej analizy oraz przeprowadzonego postępowania, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Burmistrza Mielna w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. 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.

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

Otrzymują:

1. Gmina Mielno, ul. Chrobrego 01, 76-032 Mielno
2. GPN. a/a (JK)

Do wiadomości:

- strony postępowania wg odrębnej listy

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.

URZĄD MIEJSKI W MIELNIE
ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
Z up. BURMISTRZA
18.03.22 data
Grzegorz Kubiś
SEKRETARZ GMINY

KIEROWNIK
Referatu Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości
Joanna Kasprzyk
Specjalista ds. Geodezji

OLGA ROSZAK-PEZALA

34 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2020r. poz. 1333 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.

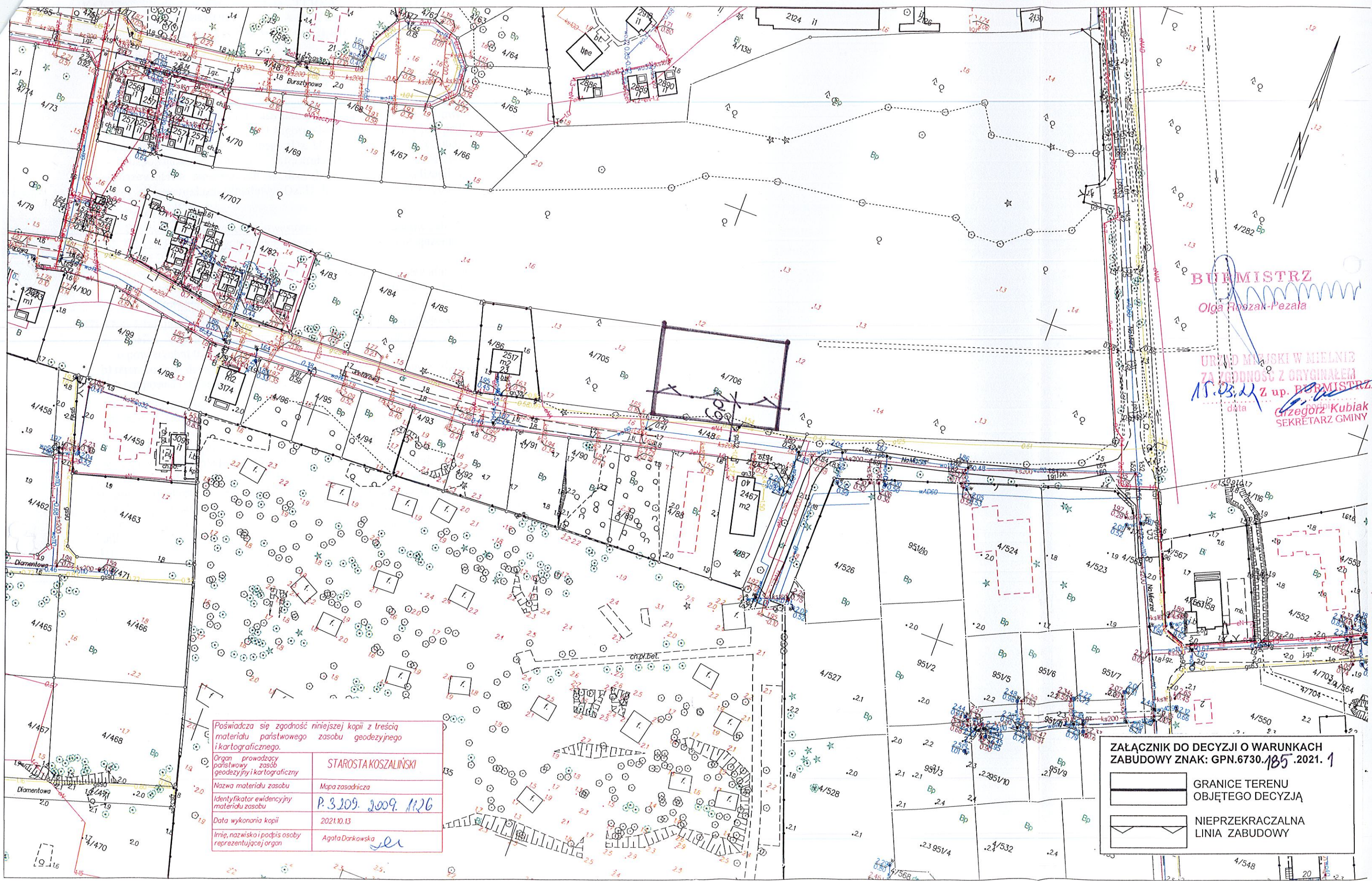
Szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020r. poz. 1609).

URZĄD MIEJSKI W MIELNIE
ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
15.03.22 data Z ty. BURMISTRZA
Grzegorz Kubiak
SEKRETARZ GMINY

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000
obr. Mielno 0020: dz. 4/705, 4/706
mapa do celów opiniadowczych

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.



Burmistrz
Olga Roszak-Pezala

URZĄD MIASTKA W MIELNIE
ZŁOŻONOŚĆ Z ORYGINAŁEM
15.03.21
Z up. BURMISTRZA
Grzegorz Kubiak
SEKRETARZ GMINY

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

P.3209.2009.1126

Data wykonania kopii

2021.10.13

Imię, nazwisko i podpis osoby
reprezentującej organ

Agata Dankowska

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI O WARUNKACH
ZABUDOWY ZNAK: GPN.6730.185.2021. 1

GRANICE TERENU
OBJĘTEGO DECYZJĄ

NIEPRZEKRACZALNA
LINIA ZABUDOWY

**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA ORAZ STANU
FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU W ZWIĄZKU Z WYDANIEM DECYZJI
O WARUNKACH ZABUDOWY DLA INWESTYCJI: BUDOWY BUDYNKU USŁUGOWEGO
NA TERENIE DZIAŁKI NR 4/706, W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM 0020, MIELNO;**

I. Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.), zgodnie z art. 53 ust. 3 i art. 64 ust. 1 w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy właściwy organ dokonuje analizy,
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z 2003r.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589 z 2003r.),

I. Przedmiot analizy:

1. Postawa analizy: wniosek inwestora o ustalenie warunków zabudowy;
2. Obszar analizowany: określony na podstawie §3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r.
3. Przedmiot analizy: stan faktyczny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji;
4. Cel analizy: ustalenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu na wnioskowanej działce;

III. Opis istniejącego zagospodarowania działek objętych wnioskiem:

- a) działka objęta wnioskiem jest działką niezabudowaną stanowiącą grunty budowlane o powierzchni 0,1ha;
- b) teren posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej – poprzez dz. nr 4/137 i 4/48;
- c) teren posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej;

II. Obszar analizy

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obszar analizy w wyznaczono na mapie zasadniczej do celów opiniodawczych w skali 1:1000, będącej załącznikiem do niniejszej analizy.

Obszar analizy wyznaczono wokół przedmiotowej działki w odległości większej niż 50m, równej co najmniej trzykrotności frontu działki. Frontem działki jest ta jej część która przylega do drogi i z której to strony możliwy jest główny dostęp komunikacyjny do przedmiotowej działki. W omawianym przypadku front działki wynosi 38m. Obszar analizy wyznaczono wokół działki w odległości równej 120m.

III. Opis zagospodarowania działek sąsiednich w obszarze analizowanym:

1. dz. nr 4/80, 4/81 i 4/82 stanowią działki zabudowane:
 - dominująca funkcja zabudowy: usługowa;
 - wielkość zabudowy istniejącej w stosunku do powierzchni terenu: ok. 25%;
 - szerokość elewacji frontowej: 5,0m;
 - wysokość zabudowy (wysokość kalenicy): ok. 6m;
 - geometria dachów budynków: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia ok. 45°;
2. dz. nr 4/86 stanowi działkę zabudowaną:
 - dominująca funkcja zabudowy: mieszkalna jednorodzinna;
 - wielkość zabudowy istniejącej w stosunku do powierzchni terenu: ok. 20%;
 - szerokość elewacji frontowej: ok. 9m;
 - wysokość zabudowy (wysokość kalenicy): ok. 9m;
 - geometria dachów: dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45°;
3. dz. nr 4/87 stanowi działkę zabudowaną:
 - dominująca funkcja zabudowy: mieszkalna jednorodzinna;
 - wielkość zabudowy istniejącej w stosunku do powierzchni terenu: ok. 30%;
 - szerokość elewacji frontowej: 7,0m;
 - wysokość okapu: 4m;

15.03.21
data

podpis

- wysokość zabudowy (wysokość attyki): ok. 9m;
- geometria dachów budynków: dachy płaskie

V. Wytyczne w zakresie funkcji, cech i zagospodarowania terenu dla działki nr 4/706:

1. linie zabudowy – nieprzekraczalna - zgodnie z załącznikiem graficznym; odległość zabudowy od pozostałych granic działki - zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działek: do 20%;
3. szerokość elewacji frontowej: od 20m;
4. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, okapu lub attyki): do 5,0m;
5. wysokość zabudowy (wysokość kalenicy, attyki): do 10m;
6. geometria dachu: dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 25 do 45°;
7. dostęp do drogi publicznej - działka posiada pośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej poprzez dz. nr 4/136 i 4/48;
8. liczba i sposób urządzenia miejsc parkingowych:
 - 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 15m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 5 miejsc postojowych;
 - 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.
9. uzbrojenie terenu - istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; przyłączenie do istniejących sieci zgodnie warunkami przyłączenia;
10. 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;
11. przedmiotowa działka stanowi grunty budowlane - nie wymaga wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej;

VI. Wytyczne wynikające z przepisów odrębnych:

1. ustawa z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021r. poz. 710 z późn. zm.) – nie dotyczy;
2. ustawa z dnia 20.07.2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.) – teren inwestycji znajduje się na obszarze nadbrzeżnego pasa ochronnego. Inwestycja powinna być zgodna z przepisami odrębnymi.
3. ustawa z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2021r. poz. 1098 z późn. zm.) – **na wycinkę drzew kolidujących z inwestycją należy uzyskać stosowną decyzję; należy zachować istniejące ukształtowanie terenu, należy zachować istniejące stosunki wodne;**
4. ustawa z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2020r. poz. 1219 z późn. zm.) – **inwestycja powinna być zgodna z przepisami ww. ustawy.**
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko (Dz. U. 2019r., poz. 1839) - **inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;**

VII. Przepisy szczególne, które należy uwzględnić przy wykonaniu projektu budowlanego dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego:

1. ustawa z dnia 07.07.1994r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020r. poz. 310) wraz z przepisami wykonawczymi,
2. ustawa z dnia 14.12.2012r. - o odpadach (Dz. U. poz. 779 z 2021r.),
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019r. poz. 1065 z późn. zm.).

Sporządzono w dniu 22 listopada 2021r.

URZĄD MIEJSKI W MIELNIE
ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

15.03.21
data

Grzegorz Kubiak
SEKRETARZ GMINY

Ołga Roszak-Pezala

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
TERENU DLA DZIAŁKI NR 4/706, OBR. EWID. 0020, MIASTO MIELNO DLA INWESTYCJI
– BUDOWA BUDYNKU USŁUGOWEGO (USŁUGI TURYSTYKI)**

1. nieruchomość, 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: usługowa (usługi turystyki);
 - linie zabudowy – nieprzekraczalna - zgodnie z załącznikiem graficznym; odległość zabudowy od pozostałych granic działki - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 20%;
 - szerokość elewacji frontowej: do 20m;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, okapu lub attyki): do 4,0m;
 - wysokość zabudowy (wysokość kalenicy, attyki): do 10,0m;
 - geometria dachu: dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 25 do 45°;
 - uzbrojenie terenu – według warunków technicznych przyłączenia do sieci;
 3. dostęp do drogi publicznej - nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej gminnej poprzez dz. nr 4/137 i 4/48;
 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 15m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 5 miejsc postojowych;
 - 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 nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 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;
 9. teren inwestycji położony jest na obszarze pasa ochronnego wybrzeża morskiego; inwestycja musi być zgodna z przepisami odrębnymi.
- Integralną częścią wyników analizy jest załącznik graficzny do analizy.

Sporządzono w dniu 22 listopada 2021r.

URZĄD MIASTA MIELNO
ZA ZGODNIENIEM
15.03.22
data

I W MIELNIE
Z up. BURMISTRZA
Grzegorz Kubiak
SEKRETARZ GMINY

EWELINA JANCZAK
BURMISTRZ
OLGA HOBSZAK-PEZALA

BURMISTRZ
Olga Hobzak-Pezala

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000 obr. Mielno 0020: dz. 4/705, 4/706 mapa do celów opiniadowczych

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.

URZĄD MIEJSKI W MIELNIE
ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
10.03.22
data
Grzegorz Kubiak
SEKRETARZ GMINY

Burmistrz

Olga Kosińska

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału podstawowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

STAROSTA KOSZALIŃSKI

Nazwa materiału zasobu

Mapa zasadnicza

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

P.3209.2009.126

Data wykonania kopii

2021.10.13

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

Agata Dankowska

ZALĄCZNIK DO WYNIKÓW ANALIZY
ZNAK: GPN.6730.185.2021.1

GRANICE OBSZARU
OBJĘTEGO ANALIZĄ

GRANICE DZIAŁKI
OBJĘTEJ WNIOSEM