

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 (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)

Po rozpoznaniu wniosku:

Gminy Mielno, ul. B. Chrobrego 10, 76-032 Mielno;

W sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego, na terenie dz. nr 4/123 obr. Mielno, Gm. Mielno

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Dla: Gmina Mielno, ul. B. Chrobrego 10, 76-032 Mielno;

Rodzaj inwestycji: budowa budynku mieszkalno- usługowego

Lokalizacja inwestycji: Unieście, dz. nr 4/123, obręb 0020-Mielno

1. Rodzaj zabudowy – mieszkalno-usługowa

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 ładu przestrzennego oraz cech zabudowy:

- linie zabudowy - nieprzekraczalne (zgodnie z załącznikiem graficznym): w odległości 6,0 m od granicy z działką 4/111 – drogą gminną oraz od pozostałych granic – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wielkość zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni działki – do 25%
- szerokość elewacji frontowej – do 22 m
- wysokość krawędzi elewacji frontowej (do: gzymsu, attyki lub okapu) – do 7 m; w przypadku dachu płaskiego - do 13,0m;
- wysokość zabudowy (do najwyższej położonej: części kalenicy lub attyki) – do 13 m; w przypadku dachu płaskiego - do 13,0 m;

Obie wysokości mierzone od najniższej położonego wejścia do budynku.

- geometria dachu

układ połaci – dach dwu lub wielospadowy, o równych kątach nachylenia połaci dachowych

kąt nachylenia połaci – do 45°. Dopuszcza się dachy płaskie;

- zakazuje się zagospodarowania w formie domków turystycznych
- powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się;

b) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2008 nr 25 poz.150 z późniejszymi zmianami);
- 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 z 2009 Nr 66 poz. 1804 z późniejszymi zmianami);
- inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym 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);
- 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. Nr 92, poz. 880 z 2004r. z późn. zmian.);

- z wykazu danych ewidencyjnych wynika, że grunty przedmiotowej działki stanowią grunty budowlane; niniejsza inwestycja nie wymaga decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej;
- 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 wiercona do 30 m głębokości), docelowo do sieci wodociągowej;
 - 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 indywidualnego, 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, bezpośrednio z drogi publicznej gminnej – działka nr 4/111;
 - wymagana ilość miejsc parkingowych – min. jedno miejsce parkingowe na jednostkę mieszkalną oraz minimum jedno miejsce postojowe na każde 50 m² pow. usług.
- e) **Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich**
 - zgodnie z art. 5 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (t. j.: Dz. U. 2010 nr 243 poz.1623 z 2011r. z późniejszymi zmianami)
 - 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 szczególnego zagrożenia powodzią. Inwestor uzyskał od Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie decyzję (znak: OKI-5322-31/13-aw.jm z dnia 18 czerwca 2013r.), zwalniającą z zakazu wykonywania na ww. obszarach robót i czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększające zagrożenie powodziowe oraz zwalniającą z zakazu gromadzenia ścieków na ww. obszarach.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Teren objęty niniejszą decyzją dotyczy działki nr 4/123 w obrębie 0020-Mielno

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. B. 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. Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę Izby Samorządu Zawodowego Urbanistów.

Przedmiotowa decyzja na podstawie art. 53 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została uzgodniona z:

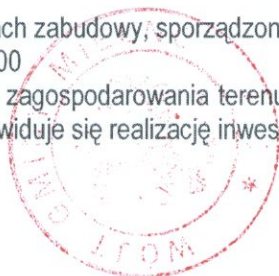
- 1) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie na podstawie art. 53 ust 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.)
- 2) Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie – postanowieniem znak: OKI-492-123/13-bk z dnia 10.07.2013 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 opiniodawczych 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 reprezentowana przez Sekcję Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości Urzędu Gminy w Mielnie, ul. B. Chrobrego 10, 76-032 Mielno;
2. ZBYRCOK Sp. z o.o., ul. Chocimska 18, 00-791 Warszawa
3. Sekcja Inwestycji, Urzędu Gminy w Mielnie, ul. Chrobrego 10, 76-032 Mielno

Do wiadomości:

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

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 (t.j.: Dz. U. 2010 nr 243 poz. 1623 z 2011r. z późniejszymi zmianami) 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 (t.j.: Dz. U. 2010 nr 243 poz.1623 z 2011r. z późniejszymi zmianami) 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 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2003 Nr 120 poz. 1133)

Nie podlega opłacie skarbowej
na podstawie ustawy z dnia
16.11.2006 r. o opłacie skarbowej
(Dz.U. Nr 225, poz. 1635)