

30.09.2008r.

z dniem

Mielno, dnia 03 września 2008 r.

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2, pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami);

po rozpatrzeniu wniosku Sekcji Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu Gminy w Mielnie, ul. B. Chrobrego 10, 76-032 Mielno, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno – usługowego wraz z przyłączami zlokalizowanego na działce nr 4/264, położonej w miejscowości Unieście, gmina Mielno,

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

**dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno – usługowego wraz z przyłączami położonej w granicach działki nr 4/264 w miejscowości Unieście, gmina Mielno.**

1. **Rodzaj inwestycji:** budowa budynku mieszkalno – usługowego wraz z przyłączami.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
  - a) **warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:**
    - linia zabudowy: nieprzekraczalna w odległości 5 m od granicy z drogą wewnętrzną (działka nr 4/267), odległość projektowanej zabudowy od pozostałych granic działki – zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
    - szerokość elewacji frontowej budynku: do 21 m,
    - wysokość elewacji frontowej: do 6,5 m od poziomu terenu do gzymsu (okapu), w przypadku dachu płaskiego do 8 m,
    - wysokość zabudowy (kalenicy): do 12 m, w przypadku dachu płaskiego do 8 m,
    - kształt dachu: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 25° do 50°,
    - procentowa wartość wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 18 %,
    - obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy zaprojektować i wybudować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.02.75.690 z późn. zm.), oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając spełnienie wymagań podstawowych i warunków użytkowych oraz innych wymienionych w art. 5 ust.1 ustawy Prawo budowlane.
  - b) **warunki wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:** planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie obszaru chronionego krajobrazu pod nazwą „Koszaliński Pas Nadmorski”, którego celem powołania jest ochrona wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych, jak również krajobrazowych, na którym obowiązują zakazy wprowadzone rozporządzeniem Nr 4/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 marca 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu – Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 25, poz. 497. Prace budowlane należy prowadzić w taki sposób, aby w ich wyniku warunki naturalne środowiska nie uległy zniszczeniu, ograniczeniu lub zniekształceniu. Teren inwestycji położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego.
  - c) **warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
    - nie dotyczy;
  - d) **ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;**
    - zaopatrzenie w energię elektryczną – wg warunków technicznych wydanych przez ENERGA-OPERATOR S.A. w Koszalinie,
    - zaopatrzenie w wodę – z własnego ujęcia wody, docelowo z wodociągu gminnego wg warunków technicznych wydanych przez Zakład Wodociągowo-Kanalizacyjny Sp. z o.o., 76-032 Unieście,
    - odprowadzenie ścieków sanitarnych – do szczelnego zbiornika bezodpływowego, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej wg warunków technicznych wydanych przez Zakład Wodociągowo – Kanalizacyjny Sp. z o.o., 76-032 Unieście,
    - odprowadzenie wód opadowych – w granicach terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - dostęp do drogi publicznej – wjazd z drogi powiatowej – ul. Świerczewskiego poprzez drogę wewnętrzną (działka nr 4/267). Na terenie działki należy zapewnić miejsca postojowe w ilości 1,0 miejsce postojowe na jednostkę mieszkalną oraz 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej na usługi.



**e) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- zgodnie z przepisami art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane - inwestycja nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich ani pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości.

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji** – teren objęty niniejszą decyzją dotyczy działki nr 4/264 położonej w miejscowości Unieście, gmina Mielno. Granice lokalizacji inwestycji oznaczono na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:500 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

### **UZASADNIENIE**

Wniosek Sekcji Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu Gminy w Mielnie został rozstrzygnięty na podstawie art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w drodze decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego inwestycją. W postępowaniu w tej sprawie, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu zamierzonej inwestycji. W świetle art. 61 ust. 1 ustawy 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 architektów. Orzeczono jak w sentencji po uzgodnieniu projektu decyzji zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z:

1. Zachodniopomorskim Urzędem Wojewódzkim, Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody, postanowieniem znak: SR-P-2-7044/87/138/2008 z dnia 12.05.2008 r.
2. Starostwem Powiatowym w Koszalinie, Wydziałem Architektury i Budownictwa, postanowieniem znak: AB-VII-7332-34-032-08 z dnia 22.04.2008 r.
3. Urzędem Morskim w Słupsku, porozumieniem z dnia 15.03.2006r.

### **POUCZENIE**

Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych i nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

**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 stanowiące integralną część decyzji:

1. mapa sytuacyjno wysokościowa w skali 1: 500;
2. wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (w aktach sprawy):
  - część tekstowa;
  - część graficzna.

Otrzymują do wiadomości:

1. RG.I.a/a/AP/

### **INFORMACJA**

Zakres planowanej inwestycji ograniczają w/w ustalenia oraz przepisy, w tym techniczno –budowlane. Niniejsza decyzja nie rozstrzyga o szczegółowym zakresie planowanej inwestycji oraz nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Zgodnie z art. 63 ust. 1 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja może być wydana na dany teren więcej niż jednemu wnioskodawcy i 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.

Wniosek o pozwolenie na budowę należy złożyć w **Starostwie Powiatowym w Koszalinie**.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- 1) projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, wymaganymi przepisami szczególnymi opracowany przez projektanta wpisanego na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego,
- 2) oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- 3) decyzję o warunkach zabudowy.

Projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jego zakres i treść powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych i opracowane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r., Nr 120, poz. 1133).



