

15.03.2012

z dniem

podpis

RGI.6730.322.2011.3

Mielno, dnia 14 lutego 2012 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. Nr 80, poz. 717 ze zm.);
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.);

po rozpatrzeniu

wniosku złożonego przez Sekcję Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu Gminy w Mielnie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno - usługowego wraz z infrastrukturą

u s t a l a m

w a r u n k i z a b u d o w y i z a g o s p o d a r o w a n i a t e r e n u

dla: Sekcja Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa
rodzaj inwestycji: budynek mieszkalno - usługowy, infrastruktura techniczna
lokalizacja inwestycji: Unieście na dz. nr 4/122 obręb ewidencyjny 0020 Unieście gm. Mielno

Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo - usługowa, infrastruktura techniczna

Funkcja zabudowy i zagospodarowanie terenu:

- sposób użytkowania: zgodnie z wnioskowanym przeznaczeniem
- sposób zagospodarowania terenu : zabudowa wolnostojąca, zjazdy i podjazdy, miejsca parkingowe i dojścia, infrastruktura techniczna, miejsca na odpady

I. Zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych -
Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna 6 m od granicy wnioskowanej działki z drogą gminną nr 4/111 oraz nieprzekraczalna 8 m od granicy wnioskowanej działki z drogą powiatową stanowiącą dz. nr 4/109
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu: maksymalnie 0,3
- 3) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 14,5 m
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do okapu maksymalnie 7 m. do kalenicy maksymalnie 10 m.
- 5) geometria dachu: dach stromy dwu lub wielospadowy o kacie nachylenia połaci dachowych maksymalnie do 45°

II. Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 10 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.);
- 2) inwestycja jest położona w obszarze chronionego krajobrazu pod nazwą „Koszaliński Pas Nadmorski” gdzie obowiązują przepisy zawarte w Uchwale Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 66, poz. 1804 ze zm.);
- 3) inwestycja leży w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego winna więc być zgodna z przepisami odrębnymi
- 4) zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.) teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, do rzędnej terenu wynoszące 1,0 m n.p.m.Kr. Realizacja inwestycji na **obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią** możliwa będzie po uzyskaniu decyzji zwalniającej od zakazów wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe na podstawie art. 88l ust. 2.
- 5) wnioskowana działka to grunty Bi.

III. Warunki i wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy

IV. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna z wnioskowanej działki na drogę gminną stanowiącą dz. nr 4/122, w przypadku wykonywania robót w pasie drogowym drogi powiatowej uzyskać pozwolenie z PZD na zajęcie pasa drogowego,
- 2) zasilanie w energię elektryczną: zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwego gestora sieci
- 3) zaopatrzenie w wodę: zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwego gestora sieci
- 4) sposób odprowadzania ścieków: zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwego gestora sieci
- 6) odprowadzenie wód deszczowych: na teren własnej działki
- 7) wymagana ilość miejsc parkingowych: miejsca parkingowe zapewnić na terenie własnej działki

V. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

zgodnie z art. 5 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623), inwestycja nie może naruszać występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, t.j.: ograniczenia zapewnienia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania ze źródeł wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej, energii cieplnej, środków łączności, dostępu do szerokopasmowego internetu, dostępu światła dziennego, a także nie powinna powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza wody i gleby.

VI. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:500 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji. Inwestycja lokalizowana będzie w miejscowości Unieście na dz. nr 4/122 obręb ewidencyjny 0020 Mielno gm. Mielno

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem inwestora, otrzymanym przez Urząd Gminy Mielno w dniu 9 listopada 2011 r. wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną w miejscowości Mielno na dz. nr 264/20 obręb ewidencyjny 0020 Mielno gm. Mielno. O wszczęciu postępowania w sprawie strony zawiadomiono na piśmie.

W oparciu o przepisy art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji. Ponadto przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wniosek, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588). Na podstawie tejże analizy ustalono, że planowana inwestycja jest zgodna pod względem funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z zabudową sąsiednią, znajdującą się w obszarze objętym analizą. Wnioskowana działka to grunty Bi. Planowana inwestycja polegać ma na budowie budynku mieszkalnego - usługowego. Inwestycja znajduje potwierdzenie w obszarze analizowanym. Na działce 4/117 znajdującej się w obszarze analizowanym istnieją budynki mieszkalno - usługowe dwu i trzy kondygnacyjne o wysokości maksymalnie 10 m stromych dachach oraz szerokości elewacji frontowych od 10 m do 13 m. Średnia szerokość elewacji frontowych budynków znajdujących się na terenie analizowanym wynosi 12 m. Średni wskaźnik zabudowy na terenie analizowanym wynosi 0,3.

Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniu zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z:

- 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.)

- Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie
postanowieniem znak: OKI-492-455/2011/AW z dnia 05.01.2012r.

- Powiatowym Zarządem Dróg w Koszalinie
postanowieniem znak PZD.612.145.2011 z dnia 30.12.2011r.

Projekt decyzji został wykonany przez osobę wpisaną na listę członków Izby Urbanistów.

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

POUCZENIE

- 1) W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
- 2) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 3) Wnioskodawcom, którzy nie uzyskali prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- 4) Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 2, 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.
- 5) Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Wójta Gminy Mielno w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załącznik:

- 1) mapa zasadnicza w skali 1:500 stanowiąca załącznik do decyzji
- 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



WÓJT
Olga Roszak-Pazara

Otrzymują:

1. Sekcja Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa, Urzędu Gminy w Mielnie, ul. Chrobrego 10, 76-032 Mielno
2. MYONI 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. a/a (WJ)

INFORMACJA

Wniosek o pozwolenie na budowę należy złożyć do Starosty Powiatu Koszalińskiego. Zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy Prawo Budowlane, do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- decyzję o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 34 ustawy Prawo Budowlane 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 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133)