

DECYZJA NR 88/2017
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 23 ze zmianami) po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 23.06.2017r. przez Pana Romana Skąpskiego reprezentującego Instytut Metrologii i Gospodarki Wodnej – Państwowy Instytut Badawczy Oddział w Krakowie ul. Borowskiego 14, 30-215 Kraków, oznaczonego jako strona postępowania

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego – stacji hydrologiczno-meteorologicznej na działce o numerze ewidencyjnym 529/21 i 529/22 w obrębie geodezyjnym miasto Mikolajki, dla której inwestorem jest Instytut Metrologii i Gospodarki Wodnej – Państwowy Instytut Badawczy, Oddział w Krakowie.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji

Wnioskowana inwestycja dotyczy budowy budynku usługowego – stacji hydrologiczno-meteorologicznej o powierzchni zabudowy około 200 m² wraz z przyłączem wodociągowym, kanalizacyjnym, elektroenergetycznym, zewnętrzną i wewnętrzną instalacją gazową oraz zagospodarowaniem terenu.

2. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych

1) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- a) projektować zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- b) teren inwestycji znajduje się w strefie ochronnej urządzeń pomiarowych państwowej służby hydrologiczno-meteorologicznej zlokalizowanych przy ul. Kajki 128 ustanowionej decyzją Starosty Mrągowskiego z dnia 23.03.2009 roku, znak ROŚ 6223-11/08 - obowiązują przepisy odrębne.
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się;
- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – 0,10;
- e) maksymalna wysokość budynku – 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10,0m;
- f) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 10,0 m;
- g) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20,0 m;
- h) geometria dachu – dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 48°, dopuszcza się realizację tarasu z płaskim dachem,
- i) do wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu należy stosować materiały nawiązujące pod względem kolorystyki i faktury do lokalnych cech zabudowy – dachówka w kolorze czerwonym oraz tradycyjne materiały pokrycia elewacji,

2) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: działka nie jest objęta ochroną konserwatorską w myśl ustawy

z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1336 ze zmianami).

- 3) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zmianami),
 - b) teren planowanej inwestycji położony jest w granicach obszaru Natura 2000 – Puszcza Piska, w odniesieniu do którego mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 ze zmianami),
 - c) zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zmianami), „Organ właściwy do wydania decyzji wymaganej przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia, innego niż przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, które nie jest bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynika z tej ochrony, jest obowiązany do rozważenia, przed wydaniem tej decyzji, czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000”. W przedmiotowej sprawie organ stwierdza, iż inwestycja objęta niniejszą decyzją nie wpływa potencjalnie znacząco na obszar Natura 2000 (inwestycja dotyczy terenu w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zabudowanych);
 - d) projektowany obiekt nie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r. poz. 71 ze zmianami),
 - e) budowa charakterem, skalą, formą i rodzajem użytych materiałów winna harmonizować z otoczeniem, krajobrazem oraz nawiązywać do dobrych przykładów istniejącej w sąsiedztwie zabudowy.
- 4) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
Obsługa komunikacyjna z drogi gminnej (ulicy Kajki) poprzez działkę 529/21 zgodnie z przepisami odrębnymi. Miejsca postojowe w granicach własnej działki w ilości nie mniejszej niż 2.
- 5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) energia elektryczna – z sieci na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę – z sieci na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci;
 - c) kanalizacja sanitarna – do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci;
 - d) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowy spływ wód opadowych w granicach własnych działki;
 - e) zaopatrzenie w ciepło – indywidualny system zaopatrzenia w ciepło z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;
 - f) odpady stałe – gromadzenie odpadów stałych w typowych pojemnikach umożliwiających segregację, z wywozem przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo na składowisko odpadów; zakaz utylizacji odpadów w granicach własnych działki.

3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Przy zagospodarowaniu terenu należy spełnić wymagania dotyczące interesów prawnych osób trzecich w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone są na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji, którą otrzymuje inwestor. Akta sprawy znajdują się w Urzędzie Miasta i Gminy w Mikołajkach.

5. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawierają załączniki nr 2 i 3 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie decyzji

Pan Roman Skąpski reprezentujący Instytut Metrologii i Gospodarki Wodnej – Państwowy Instytut Badawczy Oddział w Krakowie złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Ponieważ wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przygotowanie projektu decyzji powierzono osobie, o której mowa w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie postępowania przeprowadzono zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 2 analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W trakcie postępowania zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 1 przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, z której wynika, że w stosunku do wnioskowanego terenu mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 ze zmianami) oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy.

W wyniku przeprowadzonej analizy (zał. 2 i 3 do niniejszej decyzji) stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. przynajmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej zabudowana jest w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy;
2. wnioskowany teren posiada dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne;
5. zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 uzyskano uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Pismem z dnia 25.07.2017r. (doręczono 26.07.2017r.) zwrócono się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie o uzgodnienie projektu niniejszej decyzji. Zgodnie z art. 53 ust 5c. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji. Termin 21 dni upłynął dnia 17.08.2017r., w związku z tym projekt traktuje się jako uzgodniony.

Pozostałe warunki:

1. Projektowanie zlecić uprawnionej jednostce.
2. Projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do gruntu nie przysługują roszczenia o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Burmistrza Miasta Mikołajki w terminie 14 dni od jej doręczenia. Zgodnie z art. 127a § 1 Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Zgodnie z art. 127a § 2 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. Zgodnie z art. 130 § 4 decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania. Zgodnie z art. 16 § 3 decyzje ostateczne, których nie można zaskarżyć do sądu, są prawomocne.

Otrzymują:

1. Pan Roman Skąpski
Instytut Metrologii i Gospodarki Wodnej
– Państwowy Instytut Badawczy Oddział w Krakowie
ul. Borowskiego 14 30-215 Kraków
2. pozostałe strony postępowania – **BiP URZĘDU**
3. a/a

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 107 zł.
zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 poz. 1827 t.j. ze zm.)

Sprawę prowadzi Katarzyna Patermann
Tel. 087 42 19 056

Z up. BURMISTRZA

Joanna Wróbel
SEKRETARZ GMINY





STARSZYSTWA GOSPODARSTWA
KRAJOWEGO
PL. W. 1895 m. 19
2017-06-19

Z up. BURMISTRZA

Joanna Wibel
SEKRETARZ GMINY

Oznaczenia
linie rozgraniczające teren inwestycji

załącznik nr 1
do decyzji nr 188/2017
z dnia 11.09.2017

załącznik nr 2
do decyzji nr 88/2017
z dnia 11.09.2017.

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

PODSTAWA PRAWNA: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 Nr 164, poz. 1588)

1. Granice obszaru analizowanego	
Wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszej decyzji. Obszar analizowany wyznaczono wokół terenu inwestycji. Wielkość obszaru analizowanego uzasadniona jest również jednoczesnym wyodrębnieniem jednostki urbanistycznej, która wyróżnia się charakterystycznymi parametrami zabudowy. Wyodrębniony obszar pozwala w sposób prawidłowy określić parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy.	
2. Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym	
W obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa oraz zabudowa gospodarcza. Wnioskowana inwestycja nie koliduje z istniejącą zabudową.	
3. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu	
3.1. Linie zabudowy	brak jednolitej linii zabudowy proponuje się nie wyznaczać linii zabudowy, ponieważ teren inwestycji nie przylega do drogi publicznej i położony jest na zapleczu zabudowy istniejącej
3.2. Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki	średnia 0,10 proponuje się ustalenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji na poziomie 0,10
3.3. Szerokość elewacji frontowej budynku	średnia 17 m proponuje się przyjęcie maksymalnej szerokości elewacji frontowej na poziomie 20,0 m (średnia z tolerancją 20%)
3.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub dolnej krawędzi okapu	wysokość dolnej krawędzi okapu od ok. 3,5 m do ok. 4,0 m z uwagi na specyfikę wnioskowanej inwestycji proponuje się przyjęcie maksymalnej wysokości dolnej krawędzi okapu na poziomie 10,0 m
3.5. Geometria dachu	dominują dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w przedziale 35° - 45° proponuje się zastosowanie dachu dwuspadowego, symetrycznego, o kącie nachylenia połaci w przedziale 35° - 45°, z uwagi na specyfikę wnioskowanej inwestycji dopuszcza się dla tarasu dach płaski

Podsumowanie:

Wnioskowana inwestycja spełnia warunki w zakresie wyżej wymienionych parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Z up. BURMISTRZA



Joanna Wróbel
SEKRETARZ GMINY





Z up. BURMISTRZA
Joanna Hrobel
SEKRETARZ GMINY

Oznaczenia:

- obszar analizowany 
- linie rozgraniczające teren inwestycji 
- istniejąca zabudowa 