

DECYZJA NR 58/2021
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 2021 r., poz.741) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.02.2021r. (data wpływu: 10.02.2021 r.) przez Krystynę Dziewa, zam. Baranowo 29A/9, 11-730 Mikołajki oznaczona jako strona postępowania

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący wraz niezbędną infrastrukturą na części działki o numerze ewidencyjnym 270/5 w obrębie geodezyjnym Baranowo, gmina Mikołajki, dla której inwestorem jest Krystyna Dziewa, zam. Baranowo 29A/9, 11-730 Mikołajki

a) Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji

Wnioskowana inwestycja dotyczy zmiany sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący na działce o numerze ewidencyjnym 270/5 obręb Baranowo.

b) Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

1) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- a) linia zabudowy: na załączniku graficznym nr 1 do decyzji ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od krawędzi drogi dz. 270/27;
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – 0,12 (12%);
- c) maksymalna wysokość budynków: 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m liczone do najwyższej kalenicy budynku,
- d) maksymalna wysokość okapu budynków: 9,0 m;
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków (elewacji od strony drogi):– 10,0 m;
- f) geometria dachów: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30 do 45 stopni.
- g) do wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu należy stosować materiały nawiązujące pod względem kolorystyki i faktury do lokalnych cech zabudowy wiejskiej gminy Mikołajki – dachówka ceramiczna lub blacho dachówka w kolorze naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej.
- h) należy zachować sprawność użytkową istniejących w sąsiedztwie urządzeń melioracji wodnej (rurociągów drenarskich, studni rewizyjnych). W przypadku konieczności przebudowy/likwidacji urządzeń należy uzyskać stosowną zgodę wodno-prawną, a projekt uzgodnić z właściwą miejscowo spółką wodną lub właścicielem urządzeń.

2) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) wnioskowany teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710);
 - b) na terenie objętym wnioskiem nie są zlokalizowane obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710).
- 3) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) teren planowanej inwestycji znajduje się poza granicami obszarów objętych ochroną przyrody, w odniesieniu, do których obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55) oraz właściwe przepisy odrębne;
 - b) w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zmianami);
 - c) wnioskowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839).
- 4) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna poprzez działkę 270/27 do drogi powiatowej (dz. 262) zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) miejsca postojowe w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsce postojowe.
- 5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) energia elektryczna – z istniejącej sieci na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę – z indywidualnego ujęcia własnego;
 - c) kanalizacja sanitarna –do przydomowej oczyszczalni ścieków
 - d) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowy spływ wód opadowych w granicach własnych działki;
 - e) zaopatrzenie w ciepło – indywidualny system zaopatrzenia w ciepło z wykorzystaniem technologii nie powodujących przekroczenia norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
 - f) odpady stałe – gromadzenie odpadów stałych w typowych pojemnikach umożliwiających segregację zgodnie z gminnym regulaminem gospodarki odpadami.

c) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

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

Projektowana inwestycja nie może powodować:

- a) ograniczenia dostępu do drogi publicznej właścicielom sąsiednich nieruchomości,
- b) pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- c) uciążliwości wywołanej przez hałas, wibracje (drgania), zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
- d) pogorszenie stosunków wodnych na sąsiednich nieruchomościach.

d) 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 Miejskim w Mikołajkach.

e) 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

Pani Krystyna Dziewa, zam. Baranowo 29A/9, 11-730 Mikołajki, złożyła w dniu 10.02.2021 r. 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. Działka 270/5 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako tereny rolne klasy RVIIb i łIV. Powierzchnia części działki objętej wnioskiem wynosi ok. 890 m². Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki*, teren jest zlokalizowany w granicach zwartej zabudowy wsi. Zabudowa dotyczy istniejącego budynku gospodarczego podlegającego zmianie sposobu użytkowania.

Z analizy stanu faktycznego wynika, że obecnie teren objęty wnioskiem jest zabudowany, budynkiem gospodarczym.

W trakcie postępowania zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 6 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 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zmianami).

Jako strony w postępowaniu organ tutejszy przyjął współwłaścicieli nieruchomości będącej przedmiotem wniosku. Inwestora oraz strony w niniejszym postępowaniu, zawiadomiono na piśmie zgodnie z art. 53 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponieważ w postępowaniu administracyjny bierze udział więcej niż dwadzieścia stron postępowania pismem z dnia 30.04.2021r. zawiadamiającym o wszczęciu postępowania poinformowano strony, że o kolejnych czynnościach w przedmiotowej sprawie oraz o wydaniu decyzji organ będzie informował strony postępowania poprzez publiczne obwieszczenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Mikołajkach pod adresem: <http://bip.mikolajki.pl> w zakładce warunki zabudowy.

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, tj:

- 1) tereny sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej zabudowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy (patrz: załącznik nr 2);
- 2) wnioskowany teren posiada dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia;
- 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 11 uzyskano uzgodnienie z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie melioracji wodnych Postanowienie BI.ZPU.3.522.945.2021.MW z dnia 21.05.2021r.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 decyzję uzgodniono z Powiatowym Zarządem Dróg w sprawach pasa drogowego w odniesieniu do obsługi komunikacyjnej terenu. Pismem z dnia 30.04.2021r. (doręczonym 10.05.2021r.) zwrócono się o uzgodnienie przedmiotowego projektu decyzji. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wyrażenie stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, uznaje się za uzgodnienie decyzji. Termin 14 dni na uzgodnienie upłynął 25.05.2021r.

Pismem z dnia 8.06.2021 poprzez zamieszczenie w BIP organ zawiadomił strony o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz o możliwości przed wydaniem decyzji rozstrzygającej sprawę zapoznania z aktami sprawy, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów, materiałów oraz zgłoszonych żądań. Termin na powyższe upłynął dnia 30.06.2021r. Żadna ze stron nie skorzystała z powyższej możliwości.

Pozostałe warunki:

- 1) projektowanie zlecić uprawnionej jednostce,
- 2) projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać wymagane uzgodnienia,
- 4) dokumentację techniczną złożyć we właściwym organie zgodnie z ustawą prawo budowlane.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Burmistrza w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie zgodnie z art. 53 ust.6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego, 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, co oznacza iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres prawny ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Otrzymują:

- 1) Inwestor
- 2) strony wg wykazu - BIP

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2020 poz. 1546 t.j. ze zm.)
nie pobiera się opłaty skarbowej.

Sprawę prowadzi Katarzyna Patermann
Tel. 087 42 19 056

Z up. BURMISTRZA

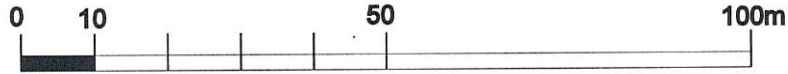
Jolanta Wróbel
BURMISTRZ GMINY

załącznik nr 1

do decyzji nr 58/2021

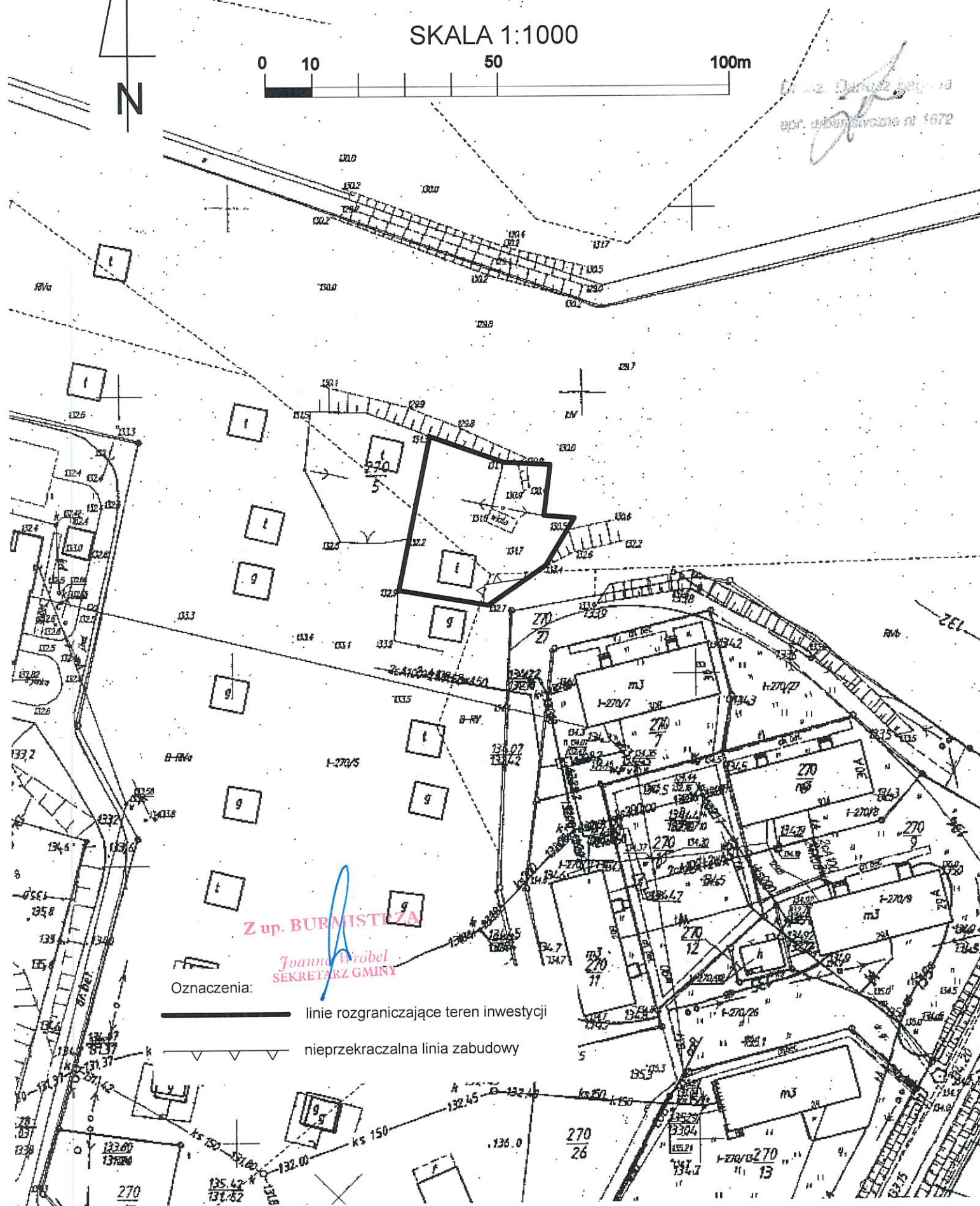
z dnia 9 07 2021

SKALA 1:1000





N

Joanna Wróbel
mgr. inż. architektura nr 1672



Z up. BURMISTRZA

Joanna Wróbel
SEKRETARZ GMINY

- Oznaczenia:
-  linie rozgraniczające teren inwestycji
 -  nieprzekraczalna linia zabudowy

załącznik nr 2
do decyzji nr 58/2021
z dnia 9.07.2021

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	
<p>Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w celu ustalenia wymagań dla wnioskowanej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany, który został pokazany na mapie stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszej decyzji. Obszar analizowany obejmuje działkę, na której znajduje się wnioskowana inwestycja oraz tereny zabudowy sąsiedniej. Obszar analizowany wyznaczono wokół części działki 270/5. Jako front działki przyjęto granicę (bok działki) od strony drogi gminną (działka 270/27) zapewniającą dostęp do drogi publicznej. Szerokość frontu działki wynosi 15,0 m. Na załączniku graficznym nr 3 pokazano granicę obszaru analizowanego, przyjętą jako trzykrotna szerokość frontu działki (17,0 m x 3 = 51,0 m) od granic obszaru inwestycji. Wyodrębniony obszar pozwala w sposób prawidłowy określić parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy.</p> <p><i>Podsumowując, obszar analizowany został wyznaczony w sposób umożliwiający prawidłowe określenie cech, gabarytów i wskaźników zabudowy typowych dla zabudowy wiejskiej gminy Mikołajki.</i></p>	
2. Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym	
<p>dz. 270/8 – funkcja zabudowy mieszkaniowej dz. 270/7 – funkcja zabudowy mieszkaniowej dz. 270/11 – funkcja zabudowy rekreacji indywidualnej <i>W obszarze analizowanym zlokalizowane są budynki mieszkalne. Warunek ciągłości funkcji spełniony.</i></p>	
3. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu	
3.1. Linie zabudowy	<p>W obszarze analizowanym nie stwierdzono reguł w zakresie ustalenia linii zabudowy. Istniejące budynki ustawione są w sposób zróżnicowany, w zależności od geometrii działek. Zabudowa rekreacyjna i mieszkaniowa.</p> <p><i>Biorąc pod uwagę wyniki analizy proponuje się ustalenie linii zabudowy w odległości 6 m od granicy z pasem drogi dz. 270/27.</i></p>
3.2. Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji	<p>dz. 270/8 – 0,29 dz. 270/7 – 0,43 dz. 270/11 – 0,25 średnia - 0,32</p> <p><i>Maksymalny wskaźnik występujący w obszarze analizowanym wynosi 0,43, natomiast średni wskaźnik dla terenu wynosi 0,32. Biorąc pod uwagę charakter zabudowy wiejskiej oraz położenie terenu inwestycji na części działki za najwłaściwszym</i></p>

	<i>rozwiązaniem należy uznać ustalenia wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni terenu na poziomie wynoszącego 0,12.</i>
3.3. Szerokość elewacji frontowej budynku	dz. 270/8 – 12,0 m dz. 270/7 – 28,0 m dz. 270/11 – 28,0 m średnia – 22,0 m <i>Średni szerokość określona w obszarze analizowanym wynosi 22,0 m. Ustala się szerokość na poziomie 10,0m . Wnioskowana maksymalna szerokość elewacji mieści się w parametrze.</i>
3.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki	dz. 270/8 – 7,0 m dz. 270/7 – 7,0 m dz. 270/11 – 9,0 m średnia – 8,0 m <i>Średnia wysokość budynku w obszarze analizowanym wynosi 8,0 m. maksymalna wysokość okapu wynosi 9,0 m. Należy przyjąć wysokość okapu na poziomie 9,0 m.</i>
3.5. Geometria dachu	dz. 270/8 – dwuspadowy w odcieniach czerwieni o nachyleniu połaci ok. 30- 45°, maksymalna wysokość zabudowy ok. 11 m dz. 270/7 – dwuspadowy w odcieniach czerwieni o nachyleniu połaci ok. 30- 45°, maksymalna wysokość zabudowy ok. 11 m dz. 270/11 – dwuspadowy w odcieniach czerwieni o nachyleniu połaci ok. 30- 45°, maksymalna wysokość zabudowy ok. 11 m średnia – 11,0m <i>Biorąc pod uwagę zróżnicowane rozwiązania architektoniczne w zakresie geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym, proponuje się przyjęcie dachu dwuspadowego o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30° – 45° i maksymalnej wysokości do 9,0 m.</i>

Podsumowanie:

Biorąc pod uwagę wyniki powyższej analizy należy stwierdzić, że wnioskowana inwestycja spełnia warunki w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikających z analizy w wyznaczonym obszarze analizowanym:

- 1) wnioskowana funkcja zabudowy jest zgodna z występującą w obszarze analizowanym funkcją zabudowy istniejącej,
- 2) linie zabudowy wyznaczono na podstawie przepisów odrębnych,
- 3) wnioskowany wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji jest zgodny z wskaźnikiem w obszarze analizowanym (0,12),
- 4) szerokość elewacji wnioskowanych budynków jest porównywalna do średniej w obszarze analizowanym,
- 5) maksymalną wysokość zabudowy (do kalenicy) ustalono nie wyżej niż 9,0 m, a geometrię dachu ustalono na podstawie wyników analizy w obszarze analizowanym, nawiązując zarówno do cech zabudowy historycznej, jak i nowej.

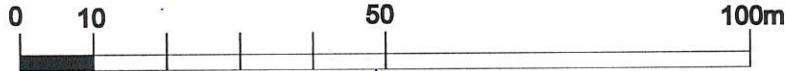
Z up. BURMISTRZA
Joanna Króbel
SEKRETARZ GMINY

załącznik nr 3

do decyzji nr 58/2021

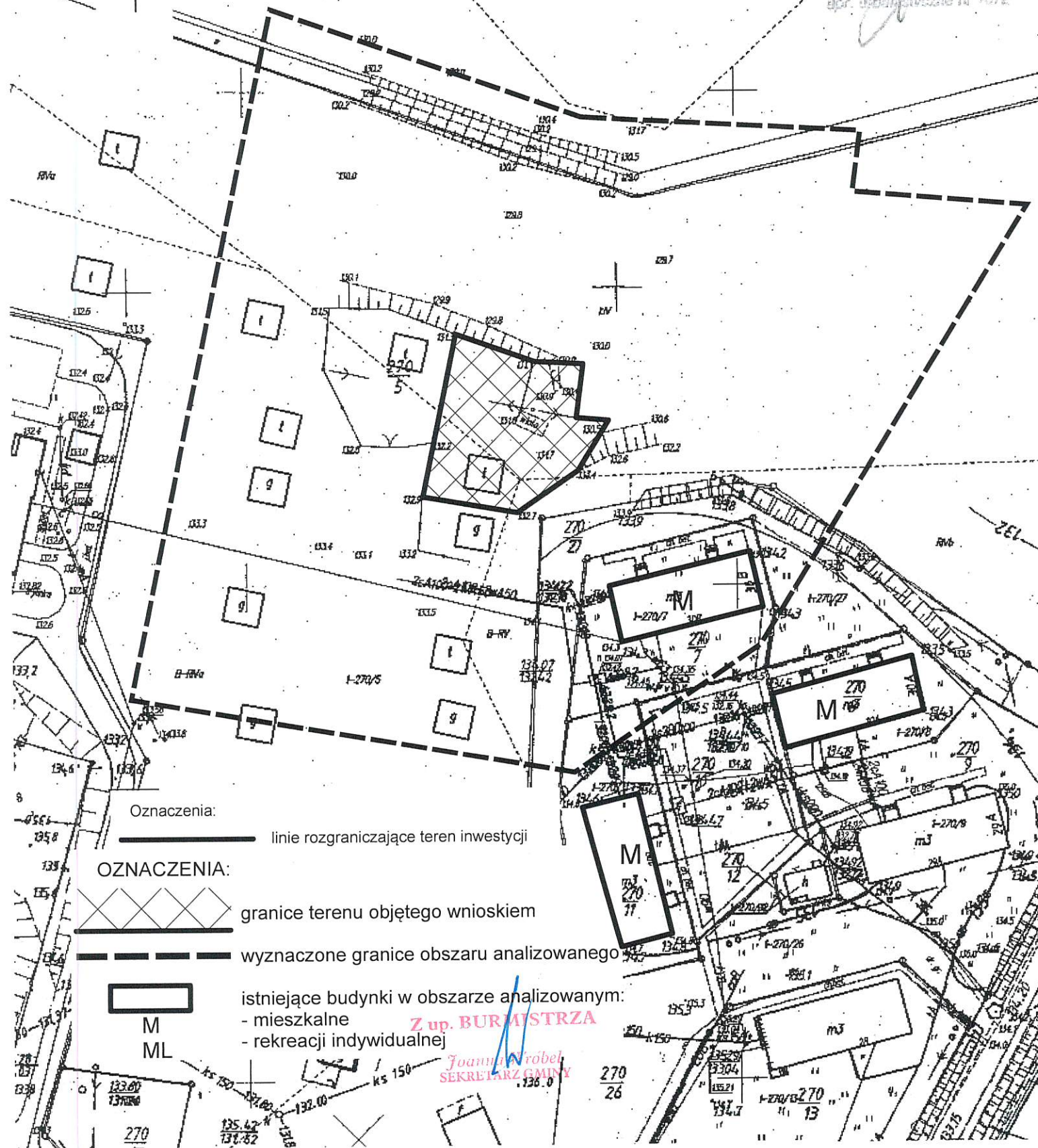
z dnia 9.07.2021

SKALA 1:1000



N

Dr. Dariusz...
opracowanie techniczne nr 1672



Oznaczenia:

— linie rozgraniczające teren inwestycji

OZNACZENIA:

▨ granice terenu objętego wnioskiem

— wyznaczone granice obszaru analizowanego

istniejące budynki w obszarze analizowanym:

- mieszkalne

- rekreacji indywidualnej

M
ML

Z up. BURMISTRZA

Joanna Wróbel
SEKRETARZ GMINY

270
26