

DECYZJA NR 17/2023
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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zmianami) po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 30.11.2017r. przez Pana Andrzeja Dąbrowskiego reprezentującego Novdom Sp. z o. o. ul. Żwirki i Wigury 15b/2, 06-300 Przasnysz, a także po uwzględnieniu decyzji z dnia 24 lutego 2021 r. Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie (SKO.73.434.2019) i wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 29 kwietnia 2021 r. (Sygn. akt II SA/OI 315/21) oraz po uwzględnieniu korekty do wniosku złożonej w dniu 01.10.2021 r., a także korekty złożonej w dniu 21.04.2022 r. przez p. Martę Andrusiak, reprezentującą inwestora Novdom Sp. z o. o. ul. Żwirki i Wigury 15b/2, 06-300 Przasnysz oznaczoną jako strona postępowania,

odmawiam ustalenia

warunków zabudowy dla inwestycji polegającej budowie budynku mieszkaniowo-usługowego (usługi hotelarskie i usługi powiązane) złożonego z czterech części (brył) połączonych klatką schodową posadowionych na wspólnym parterze i garażu podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną, drogą dojazdową i dojściami pieszymi na działce o numerze ewidencyjnym 203/1 w obrębie geodezyjnym miasto Mikołajki, dla której inwestorem jest Novdom Sp. z o. o.

Uzasadnienie decyzji

Pan Andrzej Dąbrowski reprezentujący Novdom Sp. z o. o. złożył w dniu 30.11.2017 r. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. W wyniku przeprowadzonego postępowania, Burmistrz Miasta Mikołajki wydał w dniu 15 listopada 2018 r. decyzję nr 104/2018 ustalającą warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji (znak: PBI.6730.135.2017). W wyniku złożonego zażalenia, decyzją z dnia 24 lutego 2021 r. Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie (SKO.73.434.2019) uchyliło wydaną decyzję do ponownego rozpatrzenia. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2021 r. (Sygn. akt II SA/OI 315/21) podtrzymał decyzję SKO w Olsztynie. Korekty do wniosku w dniu 01.10.2021 r. oraz 21.04.2022 r. złożyła pani Marta Andrusiak, reprezentująca inwestora. W wyniku ponownie przeprowadzonego postępowania przygotowany został projekt decyzji ustalający warunki zabudowy dla wnioskowanej 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. Projekt decyzji przygotował Dariusz Łąguna - uprawnienia urbanistyczne nr 1672.

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

stanu prawnego wynika, że właścicielem działki o numerze ewidencyjnym 203/1 jest inwestor. Działka 203/1 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków symbolem Bi jako inne tereny zabudowane. Powierzchnia działki objętej wnioskiem wynosi 2964 m². Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki (2018)*, teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest w strefie funkcjonalnego śródmieścia centrum miasta w zabudowie zwartej.

Z analizy stanu faktycznego wynika, że teren objęty wnioskiem obecnie jest niezabudowany, wykorzystywany jak tymczasowy, nieutwardzony parking. W latach 90-tych ubiegłego wieku na terenie objętym wnioskiem zlokalizowany był dwukondygnacyjny budynek usługowy (restauracja i klub) z płaskim dachem (wysokość zabudowy ok. 8 m), którego kontury zostały pokazane na załączniku graficznym nr 3 do przeprowadzonej analizy. Od strony południowo-zachodniej teren inwestycji graniczy z działką, na której zlokalizowany jest amfiteatr miejski położony na skarpie nadjeziornej. Granica terenu objętego wnioskiem przebiega wzdłuż górnej krawędzi skarpy (umocnionej poprzez wybudowanie amfiteatru). Z pozostałych stron teren graniczy z istniejącą zabudową mieszkaniową i usługową śródmieścia miasta Mikołajki. Dojazd do terenu realizowany jest od strony ulicy Kowalskiej. Teren objęty wnioskiem obejmuje zwarty, płaski, niezadrzewiony obszar, wyniesiony ponad poziom wód jeziora Mikołajskiego o ok. 5 m (średnia rzędna terenu objętego wnioskiem wynosi ok. 121,5 m n.p.m.). Od strony południowej w kierunku jeziora rozpoczyna się fragment skarpy nadjeziornej, na której zlokalizowany jest amfiteatr miejski, a dalej promenada nadjeziorna. 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 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zmianami).

Zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy sąsiedniej. W wyniku przeprowadzonej analizy (zał. 2 i 3 do niniejszej decyzji) stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy, 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 (ulica Kowalska) poprzez dz. 203/5 stanowiącą własność inwestora;
3. istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (załączone do wniosku oświadczenia zarządców sieci infrastruktury technicznej);
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 § 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. Jako front działki przyjęto granicę (bok działki) stykającą się z drogą dojazdową zapewniającą dostęp do drogi publicznej. Ponieważ trzykrotna szerokość frontu działki jest mniejsza niż 50 m, na załączniku graficznym pokazano minimalną granicę obszaru analizowanego, przyjętą w odległości 50 m od granic obszaru inwestycji. Biorąc pod uwagę strukturę urbanistyczną miasta Mikołajki, rozszerzono granice obszaru analizowanego obejmując tereny, które wyróżniają się charakterystycznymi

parametrami zabudowy dla strefy śródmiejskiej. Jest to obszar skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zlokalizowanej pomiędzy północno-wschodnią pierzeją Placu Wolności, a jeziorem Mikołajskim. Od strony zachodniej granicę obszaru stanowi również brzeg jeziora Mikołajskiego, aż do kładki pieszej, a od strony zachodniej fragment zabudowy usługowej na zakończeniu ulicy Kowalskiej (objęto całą działkę). Wyodrębniony obszar pozwala w sposób prawidłowy określić parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy. Cały obszar analizowany znajduje się w zabudowie śródmiejskiej, zwartej miasta Mikołajki.

W wydzielonym obszarze nie występuje zabudowa jednorodzinna. Nowa zabudowa to w większości apartamenty mieszkalne przeznaczone na wynajem lub wykupione na własność. W parterach budynków w większości dominują funkcje usługowe (restauracje, sklepy). Uzupełnienie stanowi zabudowa parterowa (usługi i handel) często o charakterze substandardowym oraz zabudowa tymczasowa (podlegająca okresowym zmianom). Proponowana inwestycja o funkcji mieszkalno-usługowej jest zgodna z wielofunkcyjnym charakterem zabudowy śródmiejskiej miasta Mikołajki.

Analizę istniejących (wykształconych historycznie) linii zabudowy przeprowadzono na podstawie obowiązujących dokumentów geodezyjnych. Historyczne linie zabudowy (pierzaje) zostały wykształcone wzdłuż wszystkich boków Placu Wolności, jako głównego placu miejskiego. Pierzaje są wyraźne i czytelne, a odstępstwa (odchylenia) są niewielkie, nie większe niż 1,2 m licząc do płaszczyzny głównej elewacji. Wewnątrz kwartału urbanistycznego w zabudowie śródmiejskiej linie zabudowy (pierzaje) historycznie nie występowały. Zostały wprowadzone poprzez realizację nowej zabudowy, jak np. budynek na dz. 202/26 (pierzaja wzdłuż brzegu jeziora), czy budynki na dz. 202/39 i 202/42. Na podstawie analizy wprowadzono możliwość wykształcenia pierzei na przedłużeniu budynków na dz. 202/10 i 202/53 poprzez wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki występujący w obszarze analizowanym wynosi 1,00, co często jest cechą charakterystyczną dla zabudowy śródmiejskiej. Minimalny wskaźnik, na poziomie 0,09 charakteryzuje tereny położone wzdłuż promenady nadjeziornej. Średni wskaźnik obliczony dla obszaru analizowanego wynosi 0,53. Biorąc pod uwagę charakter zabudowy śródmiejskiej oraz położenie terenu inwestycji wewnątrz kwartału urbanistycznego, wskaźnik określony we wniosku, tj. 0,49 uznano za uzasadniony.

Maksymalna szerokość elewacji w obszarze analizowanym wynosi 52 m. Połączony budynek na działkach 202/39 i 202/42 tworzy pierzeję o szerokości elewacji 80 m. Również budynki zlokalizowane wzdłuż południowo – zachodnie granicy Placu Wolności, ze względu na niewielką odległość pomiędzy nimi (niezauważalne dla obserwatora) tworzą pierzeję na całej długości placu o długości odpowiednio 37 m i 42 m. W części nadwodnej (dz. 202/55) również można odczytać pozostałości pierzei o długości 46 m. Stąd wniosek inwestora dotyczący długości pierzei na poziomie parteru wynoszącej 40 m należy uznać za uzasadniony. Natomiast w wyniku przeprowadzonej analizy skorygowana wniosek inwestora dotyczący szerokości elewacji pojedynczego budynku z 22 m na 21 m (średnia w obszarze analizowanym).

Ze względu na znaczne różnice wysokości budynków, ustalenie wysokości okapu jako średniej z działek sąsiednich byłoby nieprawidłowe z urbanistycznego punktu widzenia. Również zabudowa niska, w szczególności substandardowa zabudowa tymczasowa (handel i usługi) lub zabudowa infrastrukturalna (stacja transformatorowa) nie może stanowić wyznacznika do kształtowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. Zatem na podstawie wyników analizy maksymalnej wysokości okapu na poziomie 11 m, a maksymalnej wysokości budynku na poziomie 18 m ustalono maksymalną rzędną najwyższego punktu budynku na poziomie 138,0 m n.p.m.

Biorąc pod uwagę zróżnicowane rozwiązania architektoniczne w zakresie geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym, bazujące jednak na pierwotnym kodzie źródłowym wynikającym z tradycji historycznej (dachy strome kryte dachówką), przyjęto jak wyznacznik zastosowania dachu dwuspadowego lub wielospadowego o nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale 40 – 45 stopni. We wniosku zaproponowano rozbitcie brył budynku na cztery części i pokrycie każdej jednospadowym stromym dachem skierowanym na zewnątrz w ten sposób, żeby razem dawały wrażenie dachu wielospadowego nawiązującego geometrią do sąsiedniej zabudowy. Zaproponowana geometria dachu (dachów) wpisuje się w wyniki analizy.

Na podstawie przeprowadzonej analizy w wyznaczonym obszarze przygotowany został projekt decyzji ustalającej warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy, projekt decyzji przesłano w dniu 09.05.2022 r. do uzgodnienia Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku, jako organowi właściwemu do uzgadniania w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Postanowieniem z dnia 23.05.2022 r. (znak: WUOZ-ELK.5151.42.2022.JS) Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Olsztynie odmówił uzgodnienia projektu decyzji, podając jako powód brak określenia nakazów, zakazów, dopuszczeni i ograniczeń w stosunku do substancji zabytkowej historycznego układu urbanistycznego miasta Mikołajki oraz braku wskazania linii zabudowy, a co za tym idzie braku możliwości analizy przez organ wpływu inwestycji na zabytek. Inwestor nie wniósł zażalenia do przedmiotowego postanowienia.

W związku z powyższym, w wyniku braku uzyskania wymaganego przepisami prawa uzgodnienia projektu decyzji, ustalono odmowę warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

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. Novdom Sp. z o. o.
2. Strony postępowania – BIP Mikołajki
3. a/a

BURMISTRZ
Jakubowski
Diotr Jakubowski



Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021 poz. 1923 t.j. ze zm.)
nie pobiera się opłaty skarbowej.

Sprawę prowadzi Katarzyna Patermann
Tel. 087 42 19 056

miasto MIKOŁAJKI

Reprodukcje, rozpowszechnianie i rozprowadzanie niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia Starosty, o którym mowa w art. 18 umowa z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. Nr 100 poz. 1066 z 2000 r. z póź. zm.)

Podpisuje się zgodność niniejszej kopii z treścią oryginału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
STAROSTA MRAGÓW SYLWANO WYSIŁA
Narwa materiału zasobu

skala 1: 1000
Kopia materiału zasobu
Data wycofania kopii
2016-06-27
imię, nazwisko i funkcja reprezentującej organ
Z up. STAROSTY
Mariusz Tupek
STAROSTA MRAGÓW
w Wydziale Geodezji, Kartografii
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

załącznik nr 1
do decyzji nr. 17.12.013
z dnia 10.03.2013

SKALA 1 : 1000

Oznaczenia:

- linie rozgraniczające teren inwestycji
- nieprzekraczalna linia zabudowy na poziomie kondygnacji

Dr inż. Dariusz Laguna
upr. urzędnicze nr 1672

BORMIATRZ
Piotr Jakubowski
MIKOŁAJKI

