

DECYZJA NR 20/2023
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 (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) dalej upzp oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.) dalej kpa, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02.02.2022r. (data wpływu: 03.02.2022 r.) złożonego przez Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „Doryb” Piotr Basiewicz, ul. Podmiejska 2A, 19-300 Ełk oznaczonego jako strona postępowania

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie przystani do cumowania 75 szt. jednostek pływających na części działki o numerze ewidencyjnym 1000 w obrębie geodezyjnym Tałty, gmina Mikołajki, dla której inwestorem jest Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „Doryb” Piotr Basiewicz.

a) Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji

Wnioskowana inwestycja dotyczy budowy istniejącej przystani do cumowania 75 szt. jednostek pływających na części dz. ew. nr 1000 obręb Tałty (na wysokości dz. ew. nr 149/2, 39/29 obręb Sady). Przystań będzie służyła do cumowania 75 jednostek pływających.

b) Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) linia zabudowy: nie dotyczy;
 - b) długość maksymalna pomostu: do 200,0 m;
 - c) szerokość maksymalna pomostu: do 3,0 m;
 - d) powierzchnia przystani: 587 m²;
 - e) liczba stanowisk cumowniczych: 75;
 - f) uzyskać wszystkie niezbędne zgody, opinie, pozwolenia i decyzje wymagane dla przedmiotowej inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - g) projektować zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane z dnia 07 lipca 1994r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.);
 - h) projektować zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.)
 - i) projektować zgodnie z wymogami bezpieczeństwa;
 - j) zapewnić możliwość powszechnego korzystania i dostępu do wody oraz swobodnego przejścia wzdłuż brzegu jeziora zgodnie z zapisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.)
- 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 2022 r. poz. 840 z późn. zm.);

- 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 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).
- 3) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) teren inwestycji zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w którym obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.) oraz przepisy odrębne, w tym w szczególności: Rozporządzenie Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2003 r. Nr 52, poz. 725) oraz Uchwała Nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniająca uchwałę Nr XXII/430/12 z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2014 r. poz. 2256);
- 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 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.);
- c) wnioskowana inwestycja 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 z późn. zm.). Dla przedmiotowej inwestycji inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji znak: OŚ.6220.7.2022 z dnia 9 grudnia 2022r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „Budowie przystani śródlądowej na ok. 75 jednostek pływających wraz z infrastrukturą towarzyszącą na jez. Tałty (działka nr ewidencyjny 1000) na wysokości działki o nr ewid. 149/2 i 39/29 w obrębie Sady, gmina Mikołajki, pow. mrągowski woj. warmińsko - mazurskie”. W treści decyzji wskazano iż: *Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mrągowie nie zajął stanowiska. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Giżycku pismem znak: BI.ZZŚ.3.4360.106.2022.AS z dnia 22.08.2022r.(data wpływu: 18.07.2022r.) nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie opinią znak: WOOŚ-I.4220.344.2022.KT.6 z dnia 26.09.2022r. wyraził opinię, że dla powyższego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.*
- 4) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do drogi publicznej dz. nr 33/1 przez działkę ew. nr 149/2 obręb Sady.
- b) lokalizacja miejsc postojowych – nie dotyczy.
- 5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) energia elektryczna – nie dotyczy;
- b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- c) kanalizacja sanitarna – nie dotyczy;
- d) odprowadzenie wód opadowych – nie dotyczy;
- e) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- f) odpady stałe – nie dotyczy

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. Akta sprawy znajdują się w Urzędzie Miasta i Gminy 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 upzp zawierają załączniki nr 2 i 3 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie decyzji

Przedsiębiorstwo wielobranżowe „Doryb” Piotr Basiewicz, ul. Podmiejska 2A, 19-300 Ełk, reprezentowane przez Piotra Basiewicza złożyło 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 upzp analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Z analizy stanu prawnego wynika, że właścicielem działki o numerze ewidencyjnym 1000 jest Skarb Państwa. Działka 1000 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako tereny wody powierzchniowe Wp. Powierzchnia części działki objętej wnioskiem wynosi ok. 0,4730 ha. Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki*, teren nie jest zlokalizowany w granicach zwartej zabudowy wsi. Z analizy stanu faktycznego wynika, że obecnie teren objęty wnioskiem jest to teren jeziora Tałty na wysokości dz. 149/2 i 39/29 obręb Sady.

W trakcie postępowania zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 6 upzp przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

Jako strony w postępowaniu organ tutejszy przyjął właścicieli nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenem inwestycji. Inwestora oraz pozostałe strony w niniejszym postępowaniu, zawiadomiono na piśmie zgodnie z art. 53 ust. 1. Upzp.

W wyniku przeprowadzonej analizy (zał. 2 i 3 do niniejszej decyzji) stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1-6 upzp 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.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze wskazanym w art. 61 pkt. 6 litera a) –c).

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 upzp 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 10.02.2023r. (doręczonym 13.02.2023) zwrócono się o uzgodnienie przedmiotowego projektu decyzji. Zgodnie z art. 53 ust 5c upzp 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 na uzgodnienie upłynął 7.03.2023r.

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.
- 5) Zgodnie art. 29 ust.1 pkt 16 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zmianami) w zależności od parametrów pomostu rekreacyjnego należy uzyskać odpowiednio pozwolenie na budowę (długość całkowita pomostu powyżej 25,0m, wysokość od korony pomostu do dna akwenu powyżej 2,5m) lub dokonać zgłoszenia budowy pomostu (długość całkowita pomostu do 25,0m, wysokość od korony pomostu do dna akwenu do 2,5m) we właściwym terenie starostwie powiatowym.
- 6) Zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zmianami) w zależności od parametrów pomostu należy uzyskać odpowiednio pozwolenie wodnoprawne (szerokość powyżej 3,0m, długość całkowita pomostu powyżej 25,0m, stanowiąca sumę długości jego poszczególnych elementów) lub dokonać zgłoszenia wodnoprawnego (szerokość do 3,0m, długość całkowita pomostu do 25,0m, stanowiąca sumę długości jego poszczególnych elementów) w siedzibie nadzoru wodnego właściwego miejscowo albo najbliższego dla zamierzonego korzystania z usług wodnych lub wykonywania urządzeń wodnych, lub innej działalności wymagającej zgody wodnoprawnej (art. 397 ust.6 Prawa wodnego).

Pouczenie

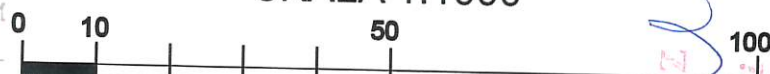
Od niniejszej decyzji służy stronom wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Burmistrza w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania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

Zgodnie z art. 127a kpa, 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

Reprodukowanie, rozpowszechnianie i prowadzenie niniejszego dokumentu są zgodne z przepisami art. 17 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 17.04.2004 r. o geodezji i kartografii (Dz. U. z 2004 r. Nr 77, poz. 713).

SKALA 1:1000



MAPA OBREBOWA WYSOKOSCIOWA
skala 1:1000
Woj. warmińsko-mazurskie

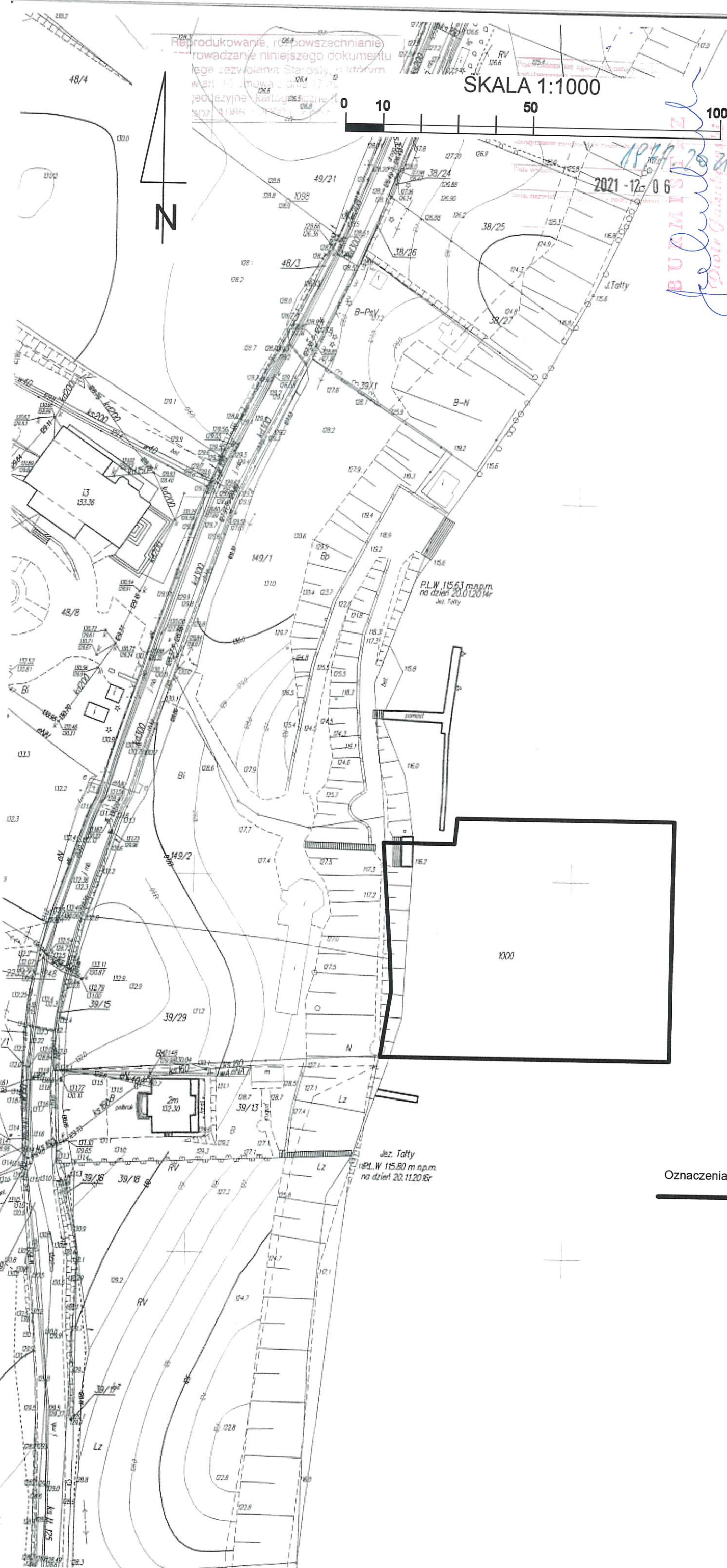
Siedły
Młotki

2021-12-06

BUM I 31
Dariusz Łaguna

załącznik nr 1
do decyzji nr 20/2013
z dnia 29.03.2013

Dr inż. Dariusz Łaguna
upr. urzędnicze nr 1672



Oznaczenia:
linie rozgraniczające teren inwestycji

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

PODSTAWA PRAWNA: Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)

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)

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2399)

1. Granice obszaru analizowanego	
Zgodnie z art. 51 pkt 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 1000. Na załączniku graficznym nr 3 pokazano granicę obszaru analizowanego. Wyodrębniony obszar pozwala w sposób prawidłowy określić parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy. <i>Podsumowując, obszar analizowany został wyznaczony w sposób umożliwiający prawidłowe określenie cech, gabarytów i wskaźników zabudowy typowych dla zabudowy wiejskiej gminy Mikołajki.</i>	
2. Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym	
dz. 1000 –zabudowa rekreacyjna (pomosty); dz. 149/2, 39/29– zabudowa usług turystycznych, dz. 48/8 – zabudowa usług turystycznych dz. 39/13 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna <i>W obszarze analizowanym zlokalizowane są budynki usługowe, rekreacji indywidualnej i pomosty. Warunek ciągłości funkcji spełniony.</i>	
3. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu	
3.1. Linie zabudowy	Nie dotyczy – zamierzenie inwestycyjne nie stanowi obiektu kubaturowego.
3.2. Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji	Nie dotyczy – zamierzenie inwestycyjne nie stanowi obiektu kubaturowego.
3.3. Szerokość elewacji frontowej budynku	Nie dotyczy – zamierzenie inwestycyjne nie stanowi obiektu kubaturowego.
3.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki	Nie dotyczy – zamierzenie inwestycyjne nie stanowi obiektu kubaturowego.
3.5. Geometria dachu	Nie dotyczy – zamierzenie inwestycyjne nie stanowi obiektu kubaturowego.

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:

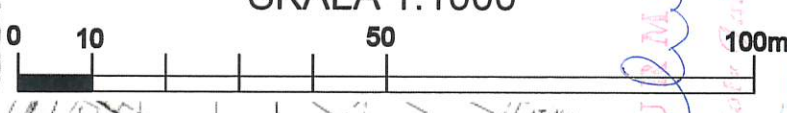
- 1) wnioskowana funkcja zabudowy jest zgodna z występującą w obszarze analizowanym funkcją zabudowy istniejącej,
- 2) linie zabudowy – nie dotyczy,
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie dotyczy,
- 4) szerokość elewacji wnioskowanego obiektu – nie dotyczy,
- 5) maksymalną wysokość zabudowy (do kalenicy) – nie dotyczy.


BUDMISTRZ
Dieta Gubnowski

Reprodukowanie, rozpowszechnianie i rozprowadzanie niniejszego dokumentu wymaga pozwolenia Starosty, w którym Prawa geodezyjne Kartograficzne Dział Nr 1071/1984

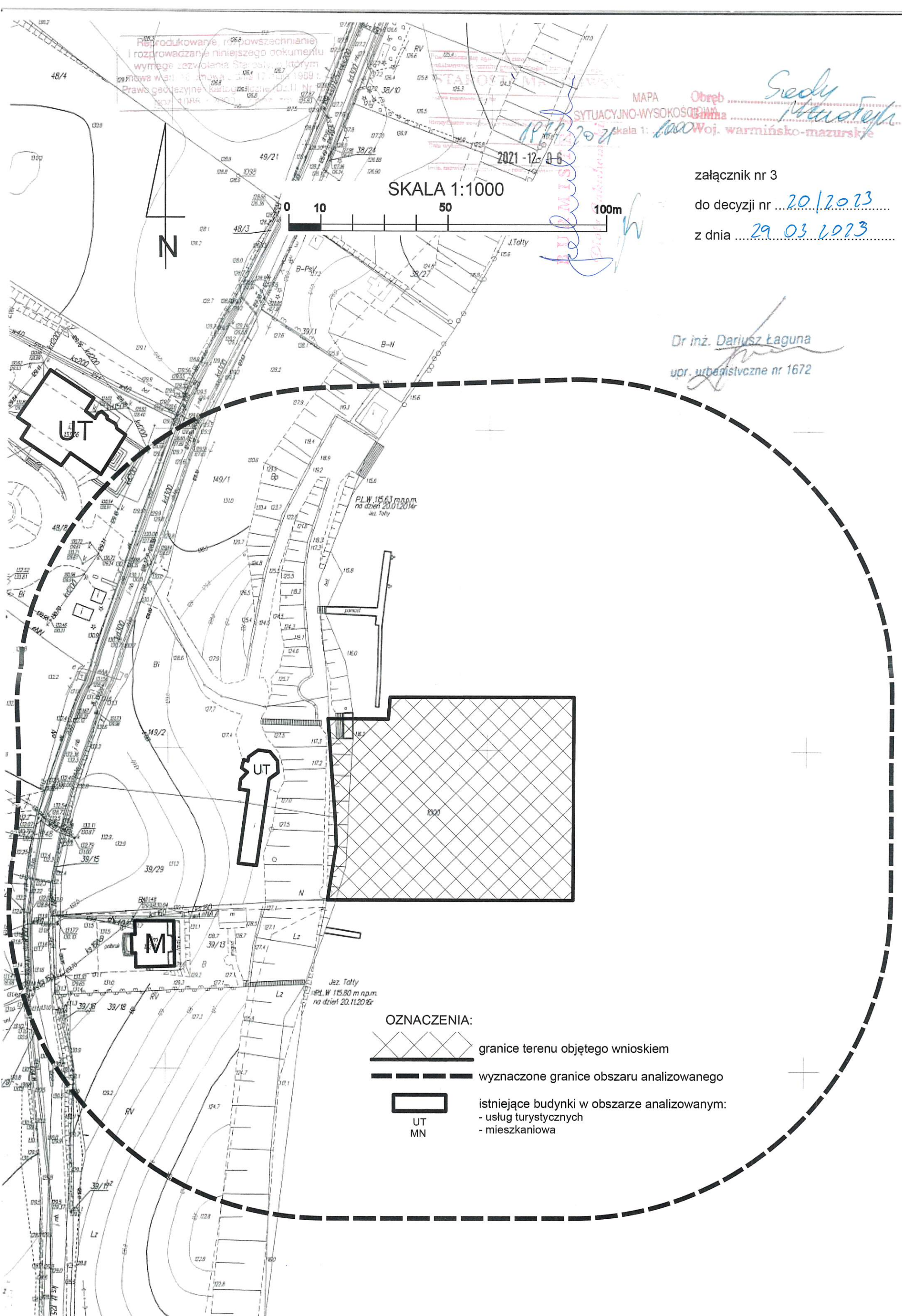
MAPA Obwód Gmina Siedły Małotki Woj. warmińsko-mazurskie
SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA skala 1:1000
1927/2021
2021-12-06

SKALA 1:1000






załącznik nr 3
do decyzji nr 20/2023
z dnia 29.03.2023

Dr inż. Dariusz Łaguna
upr. urzędnicze nr 1672



OZNACZENIA:

-  granice terenu objętego wnioskiem
-  wyznaczone granice obszaru analizowanego
-  istniejące budynki w obszarze analizowanym:
 - usług turystycznych
 - mieszkaniowa
- 