

DECYZJA NR 18/2018
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 20.11.2017 r. przez Pana Pawła Petruszewicza i Pana Ryszarda Sobiech reprezentujących Gospodarstwo Rybackie "Mikołajki" Sp. z o. o. ul. Mrągowska 14, 11-730 Mikołajki, oznaczonych jako strony postępowania,

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku usługowego pełniącego funkcję gastronomiczną, handlową oraz zamieszkania zbiorowego na działce o numerze ewidencyjnym 201 w obrębie geodezyjnym miasto Mikołajki, gmina Mikołajki dla której inwestorem jest Gospodarstwo Rybackie "Mikołajki" Sp. z o. o.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji

Wnioskowana inwestycja dotyczy rozbudowy budynku usługowego pełniącego funkcję gastronomiczną, handlową oraz zamieszkania zbiorowego. Inwestycja zakłada zabudowę fragmentu działki, rozbudowę istniejącego obiektu oraz zagospodarowanie terenu wokół budynku. Powierzchnia zabudowy maksymalnie 452 m², w tym część rozbudowywana to 68 m².

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) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficzny nr 1;
 - c) dopuszcza się realizację inwestycji w zbliżeniu do granicy z działką 202/39 (ostateczne parametry inwestycji zostaną ustalone na etapie pozwolenia na budowę);
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – 0,50;
 - e) maksymalna powierzchnia sprzedaży – 100 m²;
 - f) maksymalna wysokość budynku – 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 16,0m;
 - g) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – 14,0 m;
 - h) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 21,5 m w tym część rozbudowywana to 4,5m;
 - i) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35 do 45 stopni, dla części starej sali kina należy zachować dach płaski;
 - j) do wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu należy stosować materiały nawiązujące pod względem kolorystyki i faktury do lokalnych cech zabudowy – dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym oraz tradycyjne materiały pokrycia elewacji.

2) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Przedmiotowa inwestycja znajduje się na obszarze objętym prawną ochroną konserwatorską w oparciu o ustawę z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KI.WKZ 534/65/D/80 z dnia 04.03.1980 wpisującej część miasta Mikołajek do rejestru zabytków. Obszar układu – część miasta Mikołajek jest również stanowiskiem archeologicznym ujętym w ewidencji zabytków jako AZP 23-71 stanowisko 5. Na przedmiotowym terenie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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 inwestycji znajduje się poza granicami obszarów objętych prawną ochroną przyrody wyszczególnionych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 ze zmianami),

c) 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),

d) 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 bezpośrednio z Placu Wolności (główne wejście do budynku) oraz wjazd na zaplecze przez działkę 202/54. Miejsca postojowe w granicach własnej działki w ilości nie mniejszej niż 6.

5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) energia elektryczna – istniejące, bez zmian;

b) zaopatrzenie w wodę – istniejące, bez zmian;

c) kanalizacja sanitarna – istniejące, bez zmian;

d) odprowadzenie wód opadowych – istniejące, bez zmian;

e) zaopatrzenie w ciepło – istniejące, bez zmian;

f) odpady stałe – istniejące, bez zmian.

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 współzycia 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 Ryszard Sobiech i Pan Paweł Petruszewicz reprezentujący Gospodarstwo Rybackie „Mikołajki” Sp. z o. o. złożyli 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. Zgodnie z art. 49 § 1 i 49a kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017 poz. 1257 t. j. ze zm.) organ może dokonywać zawiadomienia o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej, jeżeli w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, zawiadomienie jest w takim przypadku skuteczne wobec stron, które zostały na piśmie uprzedzone o zamiarze zawiadamiania ich w określony sposób.

W niniejszym postępowaniu bierze udział więcej niż 20 stron, a zatem stosownie do zacytowanych wyżej przepisów strony postępowania zawiadomiono pismem z dnia 5.12.2017r., że o decyzjach i innych czynnościach zawiadomienie będzie następować poprzez udostępnienie w BIP w zakładce warunki zabudowy.

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 następujące przepisy odrębne:

- ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1336 ze zmianami),
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 460 ze zmianami).

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 2 uzyskano uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków jako organem właściwym do uzgadniania w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską. Pismem z dnia 5 grudnia 2017r. (doręczono 6.12.2017r.) zwrócono się do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o uzgodnienie projektu niniejszej 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 20.12.2017r.

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. Gospodarstwo Rybackie "Mikołajki" Sp. z o. o.
ul. Mrągowska 14, 11-730 Mikołajki,
2. pozostałe strony postępowania – obwieszczenie w BIP
3. a/a

Z up. BURMISTRZA

Joanna Habel
SEKRETARZ GMINY

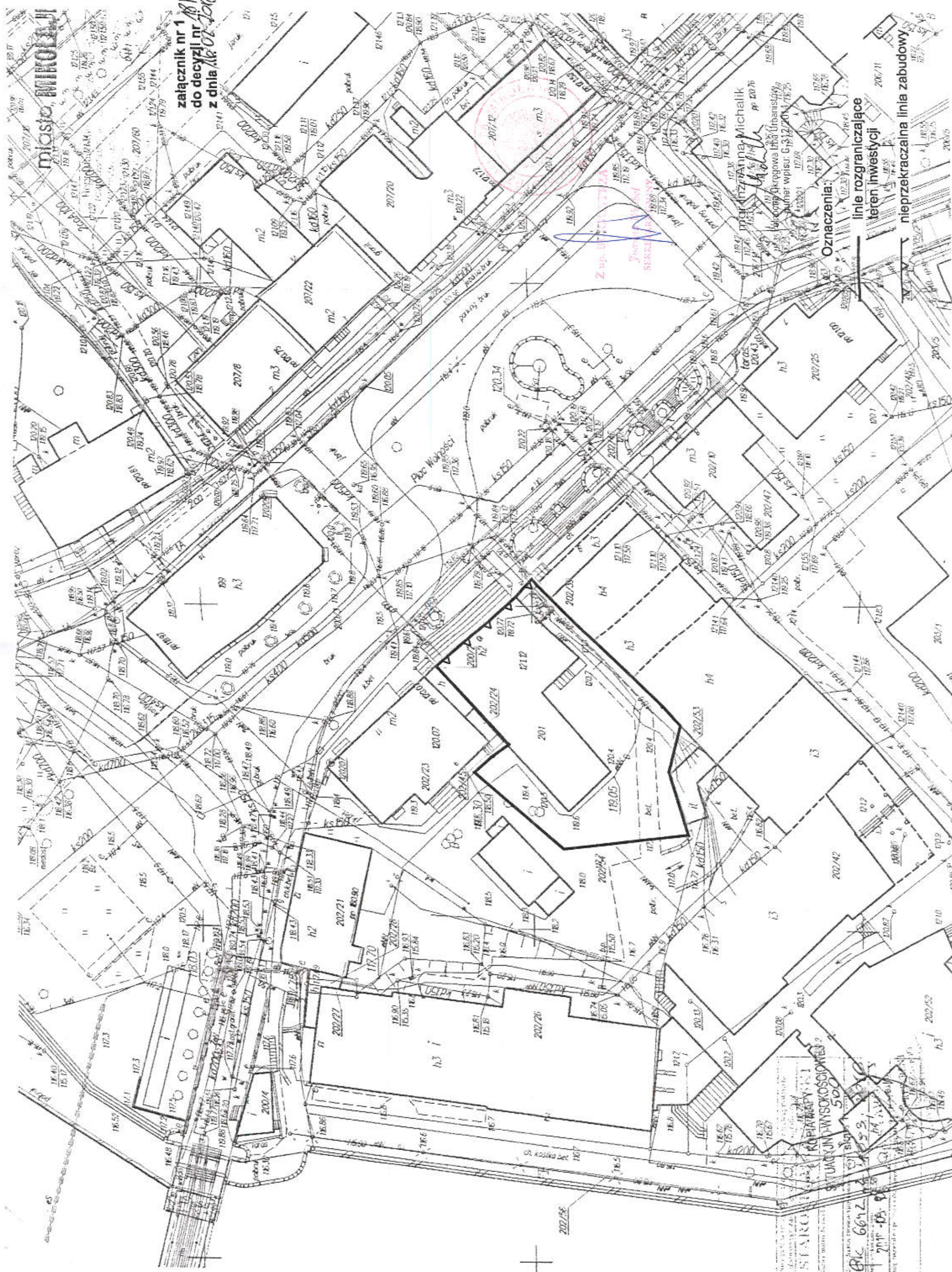


Pobrano opłatę skarbową w wysokości 107 zł.
zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 poz. 1827 t.j. ze zm.)

Sprawę prowadzi Katarzyna Patermann
Tel. 087 42 19 056

miasto MIKOŁAJKI

załącznik nr 1
do decyzji nr
z dnia



Oznaczenia:
linie rozgraniczające teren inwestycji
nieprzekraczalna linia zabudowy

STARGO
KOPALNIA WYSOKOSCIEC
500
PK 6672
7011-103

załącznik nr 2
do decyzji nr 18/2018
z dnia 16.02.2018

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	
Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w celu ustalenia wymagań dla wnioskowanej zabudowy i zagospodarowania terenu należy wyznaczyć wokół działki 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. Wielkość obszaru analizowanego uzasadniona jest również jednoczesnym wyodrębnieniem jednostki urbanistycznej, która wyróżnia się charakterystycznymi parametrami zabudowy zlokalizowanej pomiędzy Placem Wolności a Jeziorem Mikołajskim. 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, usługowa oraz mieszkaniowo-usługowa. Wnioskowana inwestycja nie koliduje z istniejącą zabudową.	
3. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu	
3.1. Linie zabudowy	brak jednolitej linii zabudowy <i>proponuje się ustalić nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z lokalizacją istniejącego budynku</i>
3.2. Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji	średnia – 0,45 <i>z uwagi na specyfikę wnioskowanej inwestycji proponuje się ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji na poziomie 0,50 (inwestycja nie spowoduje znacznego powiększenia istniejącego wskaźnika)</i>
3.3. Szerokość elewacji frontowej budynku	średnia – 25,0 m <i>z uwagi na kształt i wymiary działki proponuje się przyjęcie maksymalnej szerokości elewacji frontowej na poziomie 21,5 m</i>
3.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub gzymsu ok. 14,0 m <i>proponuje się przyjęcie maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej lub gzymsu na poziomie 14,0 m</i>
3.5. Geometria dachu	dominują dachy dwuspadowe oraz wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w przedziale 35° – 45°, występuje również dach płaski <i>proponuje się zastosowanie dachu dwuspadowego oraz wielospadowego, symetrycznego, o kącie nachylenia połaci w przedziale 35° – 45°, dla części należy zachować dach płaski</i>

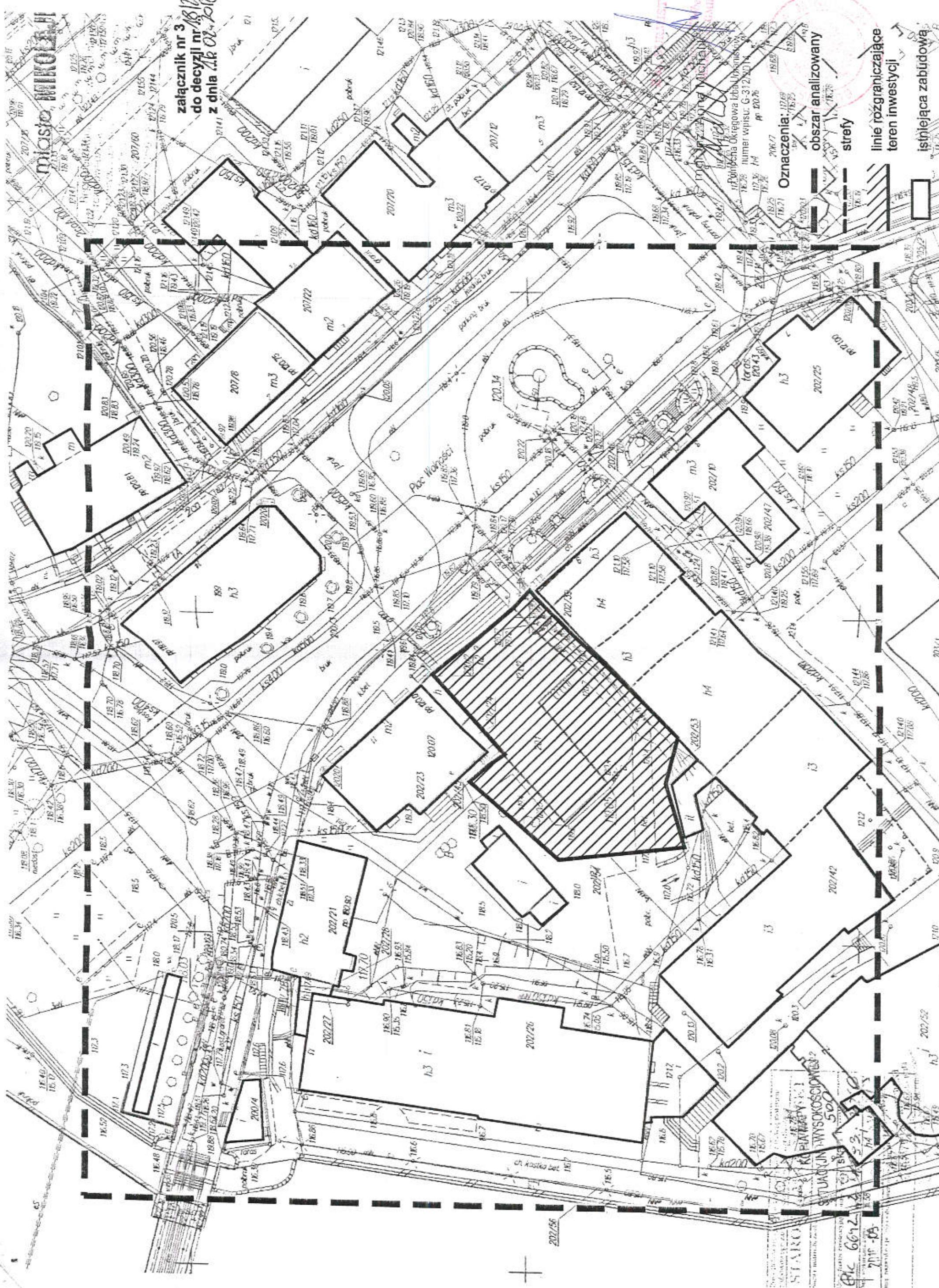
Podsumowanie:

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

Z up. k. BURMISTRZA

Joanna Hubel
SEKRETARZ GMINY





załącznik nr 3
do decyzji nr 18/1018
z dnia 14.02.2018

miasto MIKOŁAJKI

Oznaczenia: 17/09
18/25

obszar analizowany

strefy

linie rozgraniczające
teren inwestycji

istniejąca zabudowa

STARO

STUJAJĄCYM WYSOKOŚCIOM 500

6672

2018-10