

DECYZJA NR 68/2024
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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) dalej u.p.z.p. oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.) dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.12.2023r. (data wpływu: 14.12.2023 r.) złożonego przez p. [REDAKTOWANE] – pełniący rolę pełnomocnika [REDAKTOWANE] oznaczonego jako strona postępowania

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie balkonu w budynku handlowo – usługowym na części działki o numerze ewidencyjnym 202/39 w obrębie Mikołajki, gmina Mikołajki, dla której inwestorem jest [REDAKTOWANE].

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji

Wnioskowana inwestycja dotyczy rozbudowy balkonu w budynku usługowo-handlowym przy ul. Plac Wolności 9/23 na części działki o numerze ewidencyjnym 202/39. Inwestycja z przeznaczeniem realizacji rozbudowy balkonu w zabudowie usługowo- handlowej.

2. 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 obowiązującą linię zabudowy;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – bez zmian;
 - c) maksymalna wysokość budynku: bez zmian;
 - d) maksymalna wysokość okapu budynku: bez zmian;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku (elewacji od strony drogi):– bez zmian;
 - f) geometria dachów: bez zmian.
- 2) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) wnioskowany teren inwestycji znajduje się częściowo w granicach historycznego układu miasta wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa warmińsko – mazurskiego o nr A-1311, w objętego ochroną konserwatorską, w granicach którego obowiązują nakazy i zakazy określone na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r. poz. 840 z późn. zm.);
 - b) na prowadzenie robót budowlanych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na podstawie projektu budowlanego lub części projektu budowlanego w zakresie niezbędnym do oceny wpływu planowanych robót

- budowlanych na zabytek; na podejmowanie innych działań należy uzyskać pozwolenie WKZ na podstawie programu planowanych prac;
- c) prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, na który należy uzyskać odrębne pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 3) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) teren planowanej inwestycji znajduje się poza granicami form ochrony przyrody w odniesieniu, do których obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz.1336 z późn. zm.) 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 2024 r. poz. 54 ze późn. zm.);
- 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 z późn. zm.).
- 4) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna pośrednia do drogi gminnej dz. ew. nr 200/7 przez dz. ew. nr 202/46 zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach zarządcy drogi;
- b) miejsca postojowe nie ustala się;
- 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 – powierzchniowy spływ wód opadowych w granicach własnych działki;
- e) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- f) odpady stałe – gromadzenie odpadów stałych w typowych pojemnikach umożliwiających segregację zgodnie z gminnym regulaminem gospodarki odpadami.

3. 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.

4. 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 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 u.p.z.p. zawierają załączniki nr 2 i 3 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie decyzji

[REDAKTOWANE], 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 u.p.z.p.

W trakcie postępowania przeprowadzono zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 2 u.p.z.p. analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Z analizy stanu prawnego wynika, że wnioskodawca jest współwłaścicielem działki o numerze ewidencyjnym 202/39. Działka 202/39 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako grunty rolne o użytku B. Powierzchnia działki objętej wnioskiem wynosi ok. 159 m². Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki*, teren jest zlokalizowany w granicach miasta Mikołajki. Z analizy stanu faktycznego wynika, że obecnie teren objęty wnioskiem jest zabudowany – budynek usługowy.

W trakcie postępowania zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 6 u.p.z.p. 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 2022 r. poz. 2409).

Jako strony w postępowaniu organ tutejszy przyjął współwłaścicieli nieruchomości będącej przedmiotem wniosku t. j. dz. 202/39 obręb Miasto Mikołajki. Ilość ustalonych stron postępowania wyniosła 118, wobec czego zawiadamiając strony o wszczęciu postępowania pismem z dnia 29.02.2024r. znak: PBI.6730.194.2023 zastosowano art. 49a k.p.a. informując, 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, ponieważ w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a u.p.z.p. uzyskano uzgodnienie z Państwowym Inspektorem Sanitarnym jako organem właściwym do uzgadniania pod względem warunków sanitarnych i higienicznych. Pismem z dnia 29.02.2024r. (doręczonym 4.03.2024) zwrócono się o uzgodnienie przedmiotowego projektu decyzji. Zgodnie z art. 53 ust. 5 u.p.z.p. nie wyrażenie stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1 u.p.z.p, uznaje się za uzgodnienie decyzji. Termin 14 dni na uzgodnienie upłynął 19.03.2024r.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 u.p.z.p. uzyskano uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Pismem z dnia 29.02.2024r. (doręczonym 4.03.2024) zwrócono się o uzgodnienie przedmiotowego projektu decyzji. Zgodnie z art. 53 ust. 5 u.p.z.p. nie wyrażenie stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1 u.p.z.p, uznaje się za uzgodnienie decyzji. Termin 14 dni na uzgodnienie upłynął 19.03.2024r.

W dniu 26.04.2024r. [REDAKTOWANE] jako strona niniejszego postępowania zapoznał się z aktami sprawy i dokonał fotokopii.

Zawiadomienie o zakończeniu postępowania z dnia 14.05.2024r. zostało umieszczone na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy w Mikołajkach w zakładce warunki zabudowy. Żadna ze stron nie skorzystała z prawa do zapoznania się z aktami sprawy, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów, materiałów oraz zgłoszonych żądań o którym mowa w art. 10 k.p.a.

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

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.

Projekt decyzji przygotował: Dr Inż. Dariusz Łaguna, upr. Urbanistyczne nr 1672

Otrzymują:

- 1) Inwestor
- 2) strony wg wykazu.

BURMISTRZ
Diotr Jakubowski

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 poz. 2111 t.j. ze zm.)
nie pobiera się opłaty skarbowej.

Sprawę prowadzi Katarzyna Patermann
Tel. 087 42 19 056

AJKI

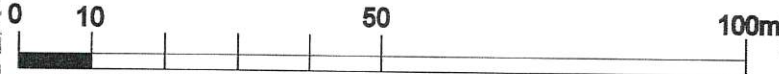
Przebieg linii
korytarza
nowego o kłó
na 17 maja 11
z dnia (Dz.U.
z poz. 7m)

załącznik nr 1

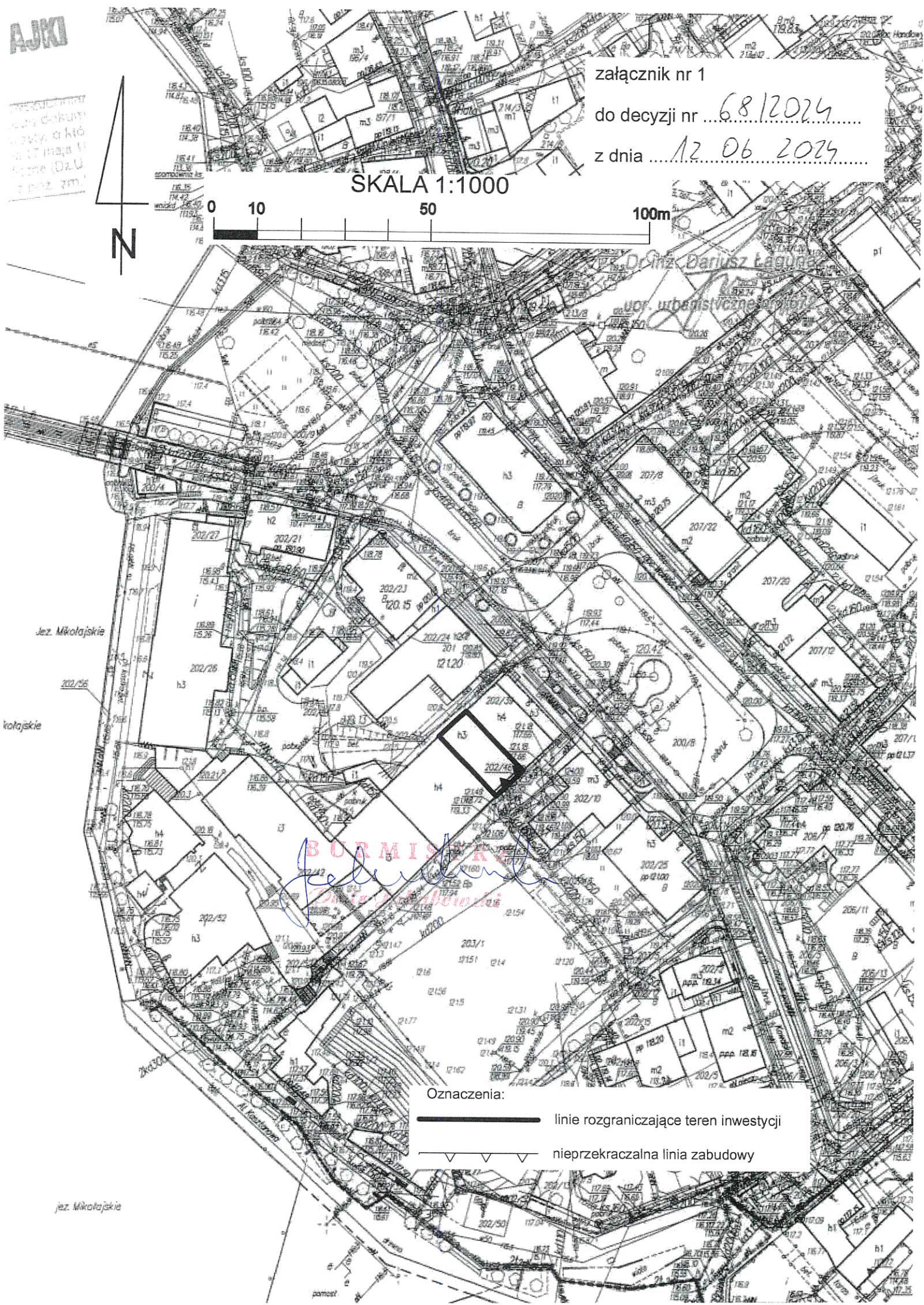
do decyzji nr ... 68/2024 ...

z dnia ... 12.06.2024 ...



SKALA 1:1000



N



Oznaczenia:

-  linie rozgraniczające teren inwestycji
-  nieprzekraczalna linia zabudowy

załącznik nr 2
do decyzji nr 68/2024
z dnia 12.06.2024

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 2023 r. poz. 977 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. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 działki nr 202/39. Jako front działki przyjęto granicę (bok działki) stykającą się z 3 zapewniającą dostęp do drogi publicznej. Szerokość frontu działki wynosi 9,0 m. Na załączniku graficznym nr 3 pokazano granicę obszaru analizowanego, przyjętą jako trzykrotność szerokości frontu działki powiększony do 50,0 m. Wyodrębniony obszar pozwala w sposób prawidłowy określić parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy.

Podsumowując, obszar analizowany został wyznaczony w sposób umożliwiający prawidłowe określenie cech, gabarytów i wskaźników zabudowy typowych dla zabudowy wiejskiej gminy Mikołajki.

2. Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym

dz. 202/25 – zabudowa usługowa (turystyczna)
dz. 202/10 – zabudowa mieszkaniowo – usługowa
dz. 199 – zabudowa usługowo - handlowa
dz. 201 – zabudowa usługowo – handlowa
dz. 202/23 – zabudowa mieszkaniowo – usługowa
dz. 202/21 – zabudowa usługowo – handlowa
dz. 202/26 – zabudowa usługowa (turystyczna)

W obszarze analizowanym zlokalizowane są budynki mieszkalno – usługowe, usługowo-handlowe oraz usług turystycznych. Warunek ciągłości funkcji spełniony.

3. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu

3.1. Linie zabudowy

W obszarze analizowanym stwierdzono regułę w zakresie ustalenia linii zabudowy. Zabudowa na działkach sąsiednich umożliwia wyznaczenie linii zabudowy jako przedłużenie zabudowy na działkach sąsiednich. Linie zabudowy należy

	<p>prorowadzić zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.</p> <p><i>Biorąc pod uwagę wyniki analizy proponuje się ustalenie linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.</i></p>
3.2. Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji	<i>Bez zmian, - obiekt istniejący – rozbudowa balkonu</i>
3.3. Szerokość elewacji frontowej budynku	<i>Bez zmian, - obiekt istniejący – rozbudowa balkonu</i>
3.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki	<i>Bez zmian, - obiekt istniejący – rozbudowa balkonu</i>
3.5. Geometria dachu	<i>Bez zmian, - obiekt istniejący – rozbudowa balkonu</i>

Podsumowanie:

Biorąc pod uwagę wyniki powyższej analizy należy stwierdzić, że wnioskowana inwestycja spełnia warunki w zakresie kontynuacji funkcji. Nie przewiduje się zmian elementów konstrukcyjnych istniejącego budynku, a także zmiany powierzchni zabudowy budynku, w związku z czym nie ustala się nowych parametrów, cech i wskaźników zabudowy – rozbudowa balkonu.


 BURMISTRZ
Piotr Jakubowski

AJKI

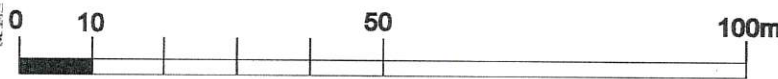
Wzrost: 170 cm
Ciężar ciała: 70 kg
Data: 12.06.2024

załącznik nr 3

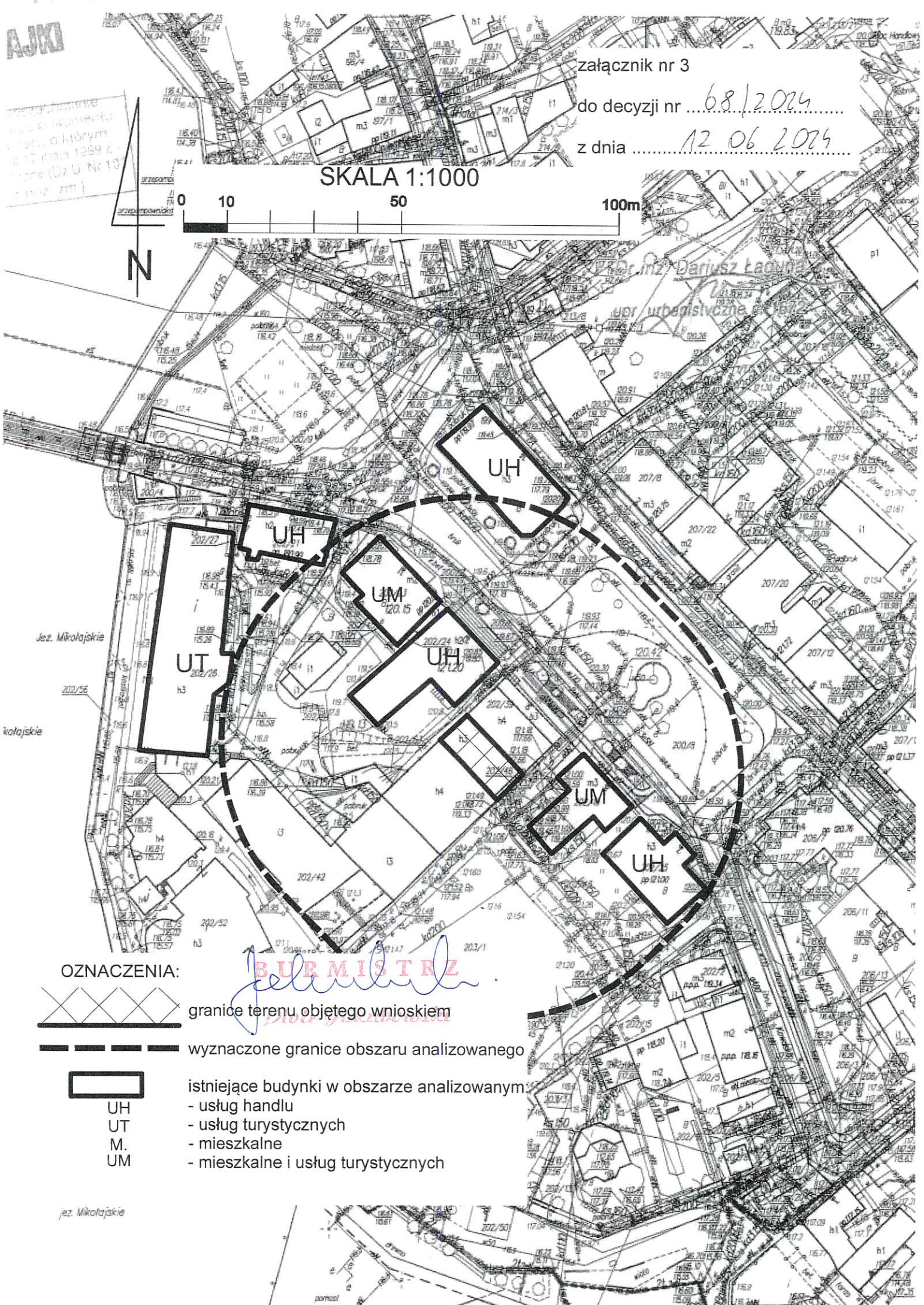
do decyzji nr 68/2024

z dnia 12.06.2024

SKALA 1:1000



N

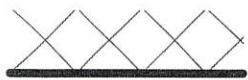


Dr. inż. Dariusz Ładny

upr. urbanistyczne

Jez. Mikołajskie
Kołajskie

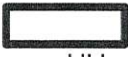
OZNACZENIA:



granice terenu objętego wnioskiem



wyznaczone granice obszaru analizowanego



istniejące budynki w obszarze analizowanym:

- UH - usług handlu
- UT - usług turystycznych
- M. - mieszkalne
- UM - mieszkalne i usług turystycznych

BURMISTRZ
Jelmita

Jez. Mikołajskie

