

DECYZJA NR 52/2018
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 30.11.2017r. przez Pana Andrzeja Dąbrowskiego reprezentującego Novdom Sp. z o. o. ul. Żwirki i Wigury 15b/2, 06-300 Przasnysz,

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkaniowo-usługowego złożonego z czterech niezależnych części posadowionych na garażu podziemnym, wraz z infrastrukturą techniczną i drogą dojazdową na działce o numerze ewidencyjnym 203/1 w obrębie geodezyjnym miasto Mikołajki, dla której inwestorem jest Novdom Sp. z o. o.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji

Wnioskowana inwestycja dotyczy budowy budynku mieszkaniowo-usługowego (usługi nieuciążliwe) złożonego z czterech niezależnych części, posadowionych na garażu podziemnym, wraz z infrastrukturą techniczną i drogą dojazdową. Inwestycja zlokalizowana jest w strefie funkcjonalnego śródmieścia centrum miasta w zabudowie zwartej uzupełniającej.

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 – nie ustala się (inwestycja zlokalizowana jest na zapleczu istniejącej zabudowy);
- c) dopuszcza się wytworzenie pierzei;
- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – 0,52;
- e) maksymalna powierzchnia sprzedaży – 1300 m²;
- f) maksymalna wysokość budynku – 5 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 18,0m (139,0 m n p. m.);
- g) dopuszcza się realizację dwóch kondygnacji podziemnych (garaże);
- h) maksymalna wysokość gzymsu – 11,0 m (131,0 m n p. m.);
- i) maksymalna szerokość elewacji frontowej pojedynczej części budynku – 21,0 m (łącznie dla całego budynku na wysokości kondygnacji podziemnej – 38 m);
- j) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 48 stopni.

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. Wszelkie inwestycje na przedmiotowym terenie zakładające prace ziemne należy poprzedzić ratowniczymi badaniami archeologicznymi, których celem jest rozpoznanie i udokumentowanie występujących w tym miejscu nawarstwień kulturowych (historycznej zabudowy) i znajdujących się w nich zabytków. Na badania należy uzyskać odrębne pozwolenie WKZ.

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 projektowanym zjazdem z ulicy Kowalskiej przez działkę o numerze ewidencyjnym 203/5 zgodnie z przepisami odrębnymi. Miejsca postojowe w granicach własnej działki w ilości nie mniejszej niż 60, jednak nie mniej niż 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług.

5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) energia elektryczna – z sieci na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- b) zaopatrzenie w wodę – z sieci na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- c) kanalizacja sanitarna – do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- d) odprowadzenie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi powierzchniowy spływ wód opadowych w granicach własnych działki;
- e) zaopatrzenie w ciepło – indywidualny system zaopatrzenia w ciepło z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;
- f) odpady stałe – gromadzenie odpadów stałych w typowych pojemnikach umożliwiających segregację, z wywozem przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo na składowisko odpadów; zakaz utylizacji odpadów w granicach własnych działki.

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 współżycia 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 Andrzej Dąbrowski reprezentujący Novdom Sp. z o. o. 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 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. Właścicielem działki o numerze ewidencyjnym 203/1 jest inwestor. Działka 203/1 jest w całości oznaczona jako Bi (inne tereny zabudowane). Powierzchnia działki objętej wnioskiem wynosi 2964 m². Inwestycja zlokalizowana jest w strefie funkcjonalnego śródmieścia centrum miasta w zabudowie zwartej uzupełniającej.

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 2014 r. poz. 1336 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 21.12.2017r. (doręczonym 22.03.2018r.) 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 8.01.2018r.

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.

Z up. BURMISTRZA

Joanna Wróbel
SEKRETARZ GMINY

Otrzymują:

1. Pan Andrzej Dąbrowski Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15b/2, 06-300 Przasnysz,
2. pozostałe strony postępowania
3. a/a



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

skala 1:1000
p. inż. Danuta Zagłona

p. inżynier Andrzej Nikiel 1672

what's new

Reprodukcje, rozpowszechnianie i rozprowadzanie niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia Starosty, w którym ma w art. 18 umowa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo górszyste i kartograficzne (Dz.U. Nr 10 poz. 1086 z 2000 r. z późn. zm.)

Второй вариант - это использование метода "матрицы". В этом случае необходимо составить таблицу, в которой будут указаны все возможные варианты развития событий и их вероятности.

STAROSTA NERGOVSKI KOPIAR

1885

Identyfikator ewidencyjny materiału źródła
G1 0642.2 726.736

2016-06-27

Marquis Paper
Lup. 319A0311

~~STARZYŃCZAK~~
Wojciech Godek, Rando
Kalswaŕo i Gosocia, Marucom

7.00 RIRMISTRZA

Joanna Wrobel
SEKRETARZ GMINY

Oznaczenia:

linie rozgraniczające teren inwestycji

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. Obszar analizowany wyznaczono wokół działki nr 203/1. Front działki znajduje się wzdłuż działki 203/5. Trzykrotna szerokość frontu działki jest mniejsza niż 50m, dlatego zgodnie z wyżej wymienionym rozporządzeniem przyjęto 50 m do wyznaczenia obszaru analizowanego. Wielkość obszaru analizowanego uzasadniona jest również jednoczesnym wyodrębnieniem jednostki urbanistycznej, która wyróżnia się charakterystycznymi parametrami zabudowy zlokalizowanej pomiędzy Placem Wolności a Jeziorem Mikołajskim (przyjęty obszar analizowany jest nieznacznie większy niż przyjęta odległość 50m). Wyodrębniony obszar pozwala w sposób prawidłowy określić parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy. Cały obszar analizowany znajduje się w zabudowie śródmiejskiej Mikołajek. Inwestycja zlokalizowana jest w strefie funkcjonalnego śródmieścia centrum miasta w zabudowie zwartej uzupełniającej.	
2. Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym	
W obszarze analizowanym znajduje się zabudowa usługowa oraz mieszkaniowo-usługowa. Wnioskowana inwestycja nie koliduje z istniejącą zabudową. (1-201 : funkcja usługowa; 1-202/10, 1-202/47 : funkcja usługowo-mieszkaniowa; 1-202/13 : funkcja usługowo-mieszkaniowa; 1-202/16, 1-202/14 : funkcja usługowo-mieszkaniowa; 1-202/2 : funkcja usługowo-mieszkaniowa; 1-202/21 : funkcja usługowa; 1-202/23 : funkcja usługowo-mieszkaniowa; 1-202/25, 1-202/48 : funkcja usługowa; 1-202/26 : funkcja usługowa; 1-202/39 : funkcja usługowa; 1-202/42 : funkcja usługowa; 1-202/5 : funkcja usługowo-mieszkaniowa; 1-202/52 : funkcja usługowa; 1-202/53 : funkcja usługowa; 1-202/54 : funkcja usługowa; 1-202/55, 1-203/2, 1-202/37 : funkcja usługowa; 1-202/57 : funkcja usługowa 1-206/11 : funkcja usługowo-mieszkaniowa; 1-206/16, 1-206/19 : funkcja usługowa; 1-206/7, 1-206/14 : funkcja usługowo-mieszkaniowa; 1-206/9 : funkcja usługowo-mieszkaniowa)	
3. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu	
3.1. Linie zabudowy	brak jednolitej linii zabudowy jeziora Mikołajskiego, natomiast od strony Placu Wolności zabudowa tworzy zwartą pierzeję <i>proponuje się nie ustalać linii zabudowy, ponieważ teren inwestycji zlokalizowany jest w za zapleczu istniejącej zabudowy</i>
3.2. Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji	średnia 0,52 (1-201 : 0,42 ; 1-202/10, 1-202/47 : 0,57 ; 1-202/13 : 0,19 ; 1-202/16, 1-202/14 : 0,23 ; 1-202/2 : 0,51 ; 1-202/21 : 1,02 ; 1-202/23 : 1,00 ; 1-202/25, 1-202/48 : 0,42 ; 1-202/26 : 0,64 ; 1-202/39 : 0,94 ; 1-202/42 : 0,70 ; 1-202/5 : 0,45 ; 1-202/52 : 0,41 ; 1-202/53 : 0,59 ; 1-202/54 : 0,09 ; 1-202/55, 1-203/2, 1-202/37 : 0,11 ; 1-202/57 : 0,28 ; 1-206/11 : 0,33 ; 1-206/16, 1-206/19 : 0,24 ; 1-206/7, 1-206/14 : 0,73 ; 1-206/9 : 1,00) <i>proponuje się ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji na poziomie 0,52 (średnia dla obszaru analizowanego)</i>
3.3. Szerokość elewacji frontowej budynku	średnia 21m (1-201 : 29 m; 1-202/10, 1-202/47 : 17 m; 1-202/13 : 12 m; 1-202/16, 1-202/14 : 22 m; 1-202/2 : 8 m; 1-202/21 : 20 m; 1-202/23 : 20 m; 1-202/25, 1-202/48 : 22 m; 1-202/26 : 52 m; 1-202/39 : 39 m; 1-202/42 : 41 m; 1-202/5 : 20 m; 1-202/52 : 24, 6 m; 1-202/53 : 6 m; 1-202/54 : 16 m; 1-202/55, 1-203/2, 1-202/37 : 22, 16 m; 1-202/57 : 9 m; 1-206/11 : 19 m; 1-206/16, 1-206/19 : 18 m; 1-206/7, 1-206/14 : 23 m; 1-206/9 : 21 m) <i>proponuje się ustalenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej pojedynczej części budynku na poziomie 21,0 m (średnia dla obszaru analizowanego) do analizy przyjętego pojedynczą część budynku, ponieważ z punktu widzenia urbanistyki istotna jest część budynku widoczna dla</i>

	<i>użytkownika w konkretnej przestrzeni</i>
3.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki	wysokość gzymsu w budynkach bezpośrednim sąsiedztwie ok. 11,0 m <i>z uwagi na gabaryty budynków położonych w bezpośrednim sąsiedztwie proponuje się przyjęcie maksymalnej wysokości gzymsu na poziomie 11,0 m</i>
3.5. Geometria dachu	dominują dachy dwuspadowe oraz wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 48 stopni <i>proponuje się zastosowanie dachu dwuspadowego lub wielospadowego o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 48 stopni</i>

Podsumowanie:

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

Z up. BI...STRZA

Joanna ...
SEKRETARZ G.

