

Decyzja niniejsza ze względu na nie wnieście
odwołania we właściwym terminie stała się
w dniu 04.07.2012

04 04 2012

281

WÓJT GMINY MRĄGOWO
ul. Królewiecka 60A
11-700 Mrągowo

ostateczna i podlega wykonaniu,

Mrągowo, dnia 18.07.2012

REFERENT

Znak: IPP.6730.22.2012

Mrągowo, dnia 11.06.2012 r.

a/o mg
DECYZJA nr 85/2012
o warunkach zabudowy

Stosownie do przepisów art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) oraz art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 2, 4, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20.02.2012 r.:

dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku gospodarczego (w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej) na terenie działki nr ew. 465 w miejscowości Kosewo Górne, obręb Kosewo, gm. Mrągowo

u s t a l a m

warunki zabudowy terenu dla inwestycji polegającej na: budowie budynku gospodarczego na terenie działki nr ew. 465 w miejscowości Kosewo Górne, gm. Mrągowo. Granice terenu objętego decyzją oznaczono kolorem żółtym.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

budowa budynku gospodarczego.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: budowa budynku gospodarczego na zabudowanej działce.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się przez ustalenia: nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz parametrów architektoniczno-urbanistycznych.

Procent zabudowy i utwardzeń terenu – nie ustala się. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie ustala się. Przewidywana powierzchnia zabudowy obiektu gospodarczego ca 84 m². Długość obiektu gospodarczego ca 12,00 m, szerokość ca 7,00 m. Wysokość obiektu od rzędnej terenu istniejącego nie może przekraczać ca 7,00 m. Dach dwuspadowy symetryczny, spadek dachu: 35-45°. Kalenica główna obiektu równoległa do dłuższego boku obiektu. Zakaz grodzenia działki płotami niezharmonizowanymi z charakterem zabudowy wiejskiej.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: Wnioskowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150). Teren inwestycji leży na obszarach objętych szczególną formą ochrony przyrody tj. w strefie IE23 (pierwszej ekologicznej) Mazurskiego parku Krajobrazowego.

Teren planowanej leży na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Puszcza Piska (PLB280008), do którego mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.) oraz



rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. Nr 229, poz. 2313 z późn. zm.).

Zgodnie z pismem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie znak WOPN.OOP.612.098.29.2012.MKU z dnia 11 czerwca 2012r. (data wpływu) organ nie zajmie stanowiska, tym samym na podstawie art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717) po upływie 21 dni od dostarczenia wniosku o uzgodnienie projektu decyzji, decyzję uznaję za uzgodnioną.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na przedmiotowej działce nie stwierdzono obiektów będących pod ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej: Dojazd na teren inwestycji istniejący z drogi gminnej (dz. nr 339/1). Odprowadzenie wód dachowych powierzchniowo lub do studni chłonnych. W wypadku stwierdzenia kolizji obiektu projektowanego z jakimikolwiek urządzeniami nad i podziemnymi urządzenia przebudować na koszt wnioskodawcy (inwestora realizującego inwestycję).
6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesu osób trzecich: Planowany obiekt i urządzenia budowlane z nim związane winny spełniać wymagania określone w art. 5 ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. nr 156 z 2006 r. poz. 1118 ze zm.) Wnioskowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie może pogarszać stanu środowiska, ograniczać możliwości korzystania z nieruchomości sąsiednich i wywoływać skutki o których mowa w art. 36 w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szczególną uwagę zwrócić na odpowiednie usytuowanie obiektu na działce budowlanej, poszanowanie występujących w zasięgu oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, oddziaływanie obiektu nie może wychodzić poza granice przedmiotowej działki.
7. Pozostałe ustalenia: Grunt na działce nie podlega ochronie w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. nr 121 z 2004 r. poz. 1266 ze zm.). Teren inwestycji nie podlega ochronie ustalonej na podstawie odrębnych przepisów dotyczących terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i erozji gruntów.
8. Teren lokalizacji inwestycji nie koliduje z inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym i krajowym.

Projekt zagospodarowania terenu należy opracować na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych w skali dostosowanej do wielkości i charakteru inwestycji. Projekt budowlany należy opracować zgodnie z obowiązującymi przepisami i uzyskać pozwolenie na budowę w Starostwie Powiatowym w Mragowie. Zgodnie z zasadami ustalonymi rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 3.07.2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. nr 120 z 2003 r. poz. 1133).

Uzasadnienie

W dniu 20.02.2012 r. ... złożył wniosek o wydanie warunków zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku gospodarczego na działce nr 465 w Kosewie Górnym. Do wniosku dołączona została kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:5000 i 1:000 z proponowanym przez inwestora sposobem zagospodarowania terenu i wypis z rejestru gruntów.

Dla działki nr ew. 465 położonej w miejscowości Kosewo Górne nie ma opracowanego planu miejscowego. W myśl art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy, zgodnie z art. 60 ust. 1 w/w ustawy. Decyzję o warunkach zabudowy wydaje wójt po uzyskaniu właściwych uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami prawa. Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków



zabudowy powierza się osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego urbanistów albo architektów.

Powierzchnia działki nr 465 objętej wnioskiem o budowę budynku gospodarczego w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej wynosi 62,01 ha, a zatem przekracza średnią pow. gospodarstw rolnych w gminie Mrągowo. Zgodnie z art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie jest możliwe w wypadku łącznego spełnienia wymogów art. 61 ust. 1 pkt. 2 do 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), tj.:

- 2 teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3 istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające do zamierzenia budowlanego;
- 4 teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 5 decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W postępowaniu administracyjnym, w celu rozpoznania zaistniałych uwarunkowań, o których mowa w art. 61, ust. 1, pkt. 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeanalizowano temat zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1588). Do analizy tematu posłużono się mapą sytuacyjno-wysokościową przedłożoną przez wnioskodawcę w skali 1:5000 i 1:1000, którą przedkłada się jako załącznik do niniejszej decyzji.

Wyniki analizy przedstawiono na załączniku do decyzji:

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy stwierdzono, że projektowana inwestycja spełnia wymagania określone w art. 61 ust. 1 pkt 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tym samym staje się podstawą do wydania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja jest zgodna z wnioskiem inwestora i właściwymi przepisami.

Mając na uwadze powyższe postanowiono jak w sentencji.

Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia inwestora do podjęcia prac budowlanych. Uprawnienie takie nadaje mu dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę w Starostwie Powiatowym w Mrągowie, do uzyskania pozwolenia na budowę niezbędnym warunkiem jest spełnienie warunków zawartych w niniejszej decyzji.

P o u c z e n i e

W myśl art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.):

- W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom oraz właścicielowi lub wieczystemu użytkownikowi terenu,
- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 przytoczonej ustawy – przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio.
- Organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1, jest obowiązany za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

Warunkiem uzyskania decyzji pozwolenia na budowę jest wskazanie prawa do władania przedmiotowym terenem.



Decyzja niniejsza wygasa (art. 65 ust. 1), jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, za pośrednictwem Wójta Gminy Mrągowo w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego jego istotą oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust.6 i art.64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W załączeniu: mapa obszaru w skali 1:5000 i 1:1000 z naniesionymi ustaleniami urbanistycznymi, na której to mapie dokonano analizy do decyzji.

Pobrano opłatę skarbową w wys. 107,00zł

Na podst. ustawy z dnia 16 listopada 2006r.

O opłacie skarbowej (jedn. Tekst. Dz. U. z 2006r. Nr 225, poz. 1635)

WÓJTA
Jerzy Krasieński

Otrzymują:

- ✓ 1.
- ✓ 2.
- ✓ 3.
- 4. a/a

Projekt decyzji sporządził zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) mgr inż. architekt A. Butkiewicz, posiadający uprawnienia urbanistyczne nr 1048/89 i będący członkiem Warmińsko-Mazurskiej Izby Architektów pod nr WM 0050.

MB



285

Analiza do decyzji o warunkach zabudowy nr 85/2012 Wójta Gminy Mrągowo z dnia 11.06.2012 r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku gospodarczego (w ramach zabudowy zagrodowej) na terenie działki nr ew. 465 w miejscowości Kosewo Górne, obręb Kosewo, gm. Mrągowo.

Wykonano na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1588).

Podstawa opracowania:

- wniosek inwestora z 20.02.2012 r.
- mapa sytuacyjno -wysokościowa w skali 1:5000 i 1:1000
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mrągowo (Uchwała nr XVIII/130/2000 Rady Gminy z 06.03.2000 r.)
- plan zagospodarowania przestrzennego Mazurskiego Parku Krajobrazowego
- wizja w terenie.

Art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27.03.2003 r. (Dz.U nr 80/2003, poz. 717 z późniejszymi zm.)

Przeprowadzono poniższą analizę obszaru w zakresie spełnienia przez wnioskowaną inwestycję art. 61 ust1 pkt 2,3,4,5 .

- 2 Działka ma dostęp do drogi publicznej gminnej oznaczonej nr działki 339/1.
- 3 Wnioskowany obiekt gospodarczy nie wymaga uzbrojenia terenu.
- 4 Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Powierzchnia działki 62,01 ha, klasa gruntu w obszarze objętym wnioskowaną inwestycją: B-RIVb.
- 5 Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi związanymi z zasadami kształtowania sieci osadniczej, na terenach Mazurskiego Parku Krajobrazowego.

Stwierdza się, iż spełniony jest w całości art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizę wykonał arch Andrzej Butkiewicz
członek Warmińsko-Mazurskiej
Izby Architektów nr WM 0050.

~~W A J T~~
Jerzy Krasinski



KOPIA MAPY EVIDENCYJNEJ
skala 1:5000

STAROSTA MRĄGOWSKI
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

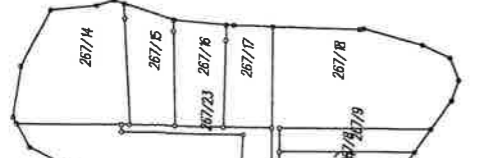
Poświadczam się zgodność niniejszego dokumentu
z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego

2012-02-20

608112

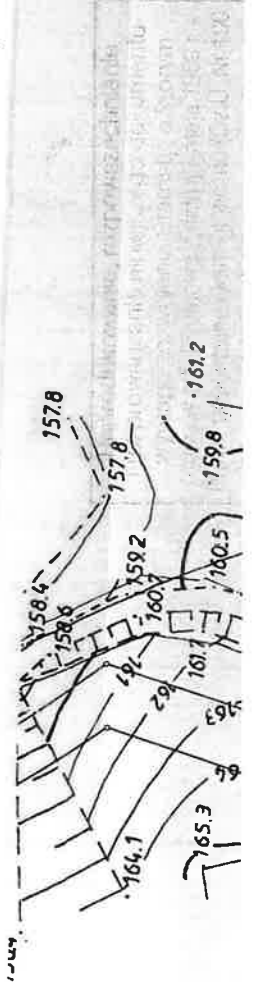
w dniu
Mrągów,

(podpis)



SIEDLISKO ROLNICTWANE
ZGODNIE Z KATASTRAM

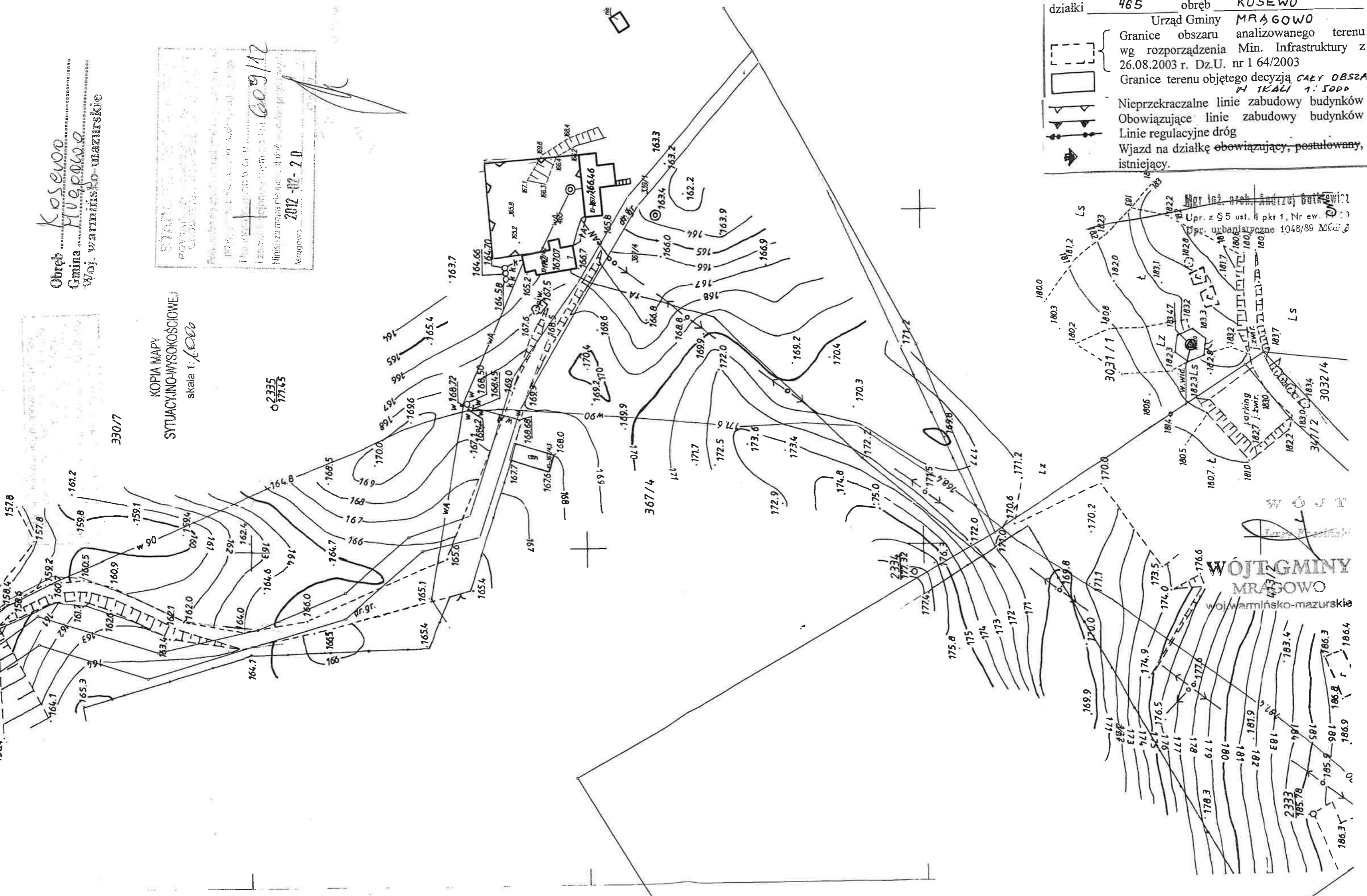
Obwód Kosewo
Gmina Młocznów



Obwód Kosewo
Gmina Kosewo
Woj. warmińsko-mazurskie

KOPIA MAPY
SYTUACYJNO-WYSOKIŚCIOWEJ
skala 1:1000

STAN: 2012-07-20
Miejscowość: Kosewo
Niniejsza mapa nie ma charakteru...



Załącznik do decyzji nr 85/2012z dnia 11.06.2012r.
o warunkach zabudowy
działki 465 obręb KOSEWO
Urząd Gminy MRĄGOWO
Granice obszaru analizowanego terenu wg rozporządzenia Min. Infrastruktury z 26.08.2003 r. Dz.U. nr 164/2003
Granice terenu objętego decyzją CAŁY OBSZAR W SKALI 1:5000
Nieprzekraczalne linie zabudowy budynków
Obowiązujące linie zabudowy budynków
Linie regulacyjne dróg
Wjazd na działkę obowiązujący, postulowany, istniejący.

WOJ. T
WOJTGMINY MRĄGOWO
woj.warmińsko-mazurskie