

**DECYZJA NR 16/2022**  
**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 2021 r., poz. 741 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 256 ze zmianami) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20.07.2021r. (data wpływu: 10.08.2021 r.) złożonego przez Wspólnotę Mieszkaniową Bud. nr 10, 11, 12 Stawek 10, 11, 12, 11-730 Mikołajki – reprezentowaną przez Genowefę Kubicką i Antoniego Rakusa oznaczonych jako strony postępowania

**ustalam**

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji zbiornikowej z dwoma zbiornikami podziemnymi o poj.  $V=6400$  l każdy wraz z przyłączem gazowym do kontenerowej kotłowni centralnego ogrzewania na działce o numerze ewidencyjnym 426/84, 426/85 w obrębie geodezyjnym Tałty, gmina Mikołajki, dla której inwestorem jest Wspólnota Mieszkaniowa Bud. Nr 10, 11, 12 Stawek 11-730 Mikołajki.

**a) Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji**

Wnioskowana inwestycja dotyczy budowy instalacji zbiornikowej z dwoma zbiornikami podziemnymi o poj.  $V=6400$  l każdy wraz z przyłączem gazowym do kontenerowej kotłowni centralnego ogrzewania. Inwestycja z przeznaczeniem realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów towarzyszących na działce ewidencyjnej nr 426/84, 426/85.

**b) 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 nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od dz. 430;
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – 0,06 (6%);
  - c) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 4,0 m;
  - d) maksymalna wysokość okapu: nie ustala się;
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej (elewacji od strony drogi):– 4,0 m;
  - f) geometria dachu: dach jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 5 do 15 stopni;
  - g) projektować i realizować planowaną inwestycję zgodnie z przepisami, normami i wymogami bezpieczeństwa mającymi zastosowanie w przedmiotowej sprawie oraz na warunkach technicznych i przepisach odrębnych;
  - h) należy uzyskać wszystkie niezbędne zgody, opinie, pozwolenia i decyzje wymagane dla przedmiotowej inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 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 2021 r. poz. 710);
  - 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 2021 r. poz. 710).
- 3) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) teren inwestycji zlokalizowany jest poza granicami obszarów objętych ochroną przyrody, w odniesieniu, do których obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098) 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 2021 r. poz. 1973);
  - 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).
- 4) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem do drogi gminnej (dz. 430) zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) miejsca postojowe należy realizować w granicach własnej działki.
- 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.

**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, którą otrzymuje inwestor. Akta sprawy znajdują się w Urzędzie Miejskim w Mikołajkach.

## Uzasadnienie decyzji

Genowefa Kubicka i Antoni Rakus reprezentujący - Wspólnotę Mieszkaniową Bud. nr 10, 11, 12, Stawek 10, 11, 12, 11-730 Mikołajki, złożyli w dniu 20.07.2021 r. 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. Działka 426/84, 426/85 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako tereny rolne klasy B-RV oraz grunt zabudowany Bp. Powierzchnia działek objętych wnioskiem wynosi ok. 7950 m<sup>2</sup>. Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki*, teren jest zlokalizowany w granicach zwartej zabudowy wsi.

Z analizy stanu faktycznego wynika, że obecnie teren objęty wnioskiem jest niezabudowany, wykorzystywany w sposób rolniczy.

W trakcie postępowania zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 6 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 2021 r. poz. 1326 ze zmianami).

Jako strony w postępowaniu organ tutejszy przyjął właścicieli nieruchomości terenu inwestycji. O wszczęciu postępowania inwestora oraz pozostałe strony w niniejszym postępowaniu, zawiadomiono na piśmie zgodnie z art. 53 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. O zakończeniu postępowania zawiadomiono strony poprzez umieszczenie obwieszczenia na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Mikołajkach oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mikołajkach.

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. Zgodnie z art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt. 1-2 ustawy ponieważ przedmiot sprawy stanowi urządzenie infrastruktury technicznej.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 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;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze wskazanym w art. 61 pkt. 6 litera a) –c).

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 uzyskano uzgodnienie ze Starostą Mrągowskim jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych. Pismem z dnia 25.11.2021r. (doręczonym 1.12.2021) 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 15.12.2021r.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 11 uzyskano uzgodnienie z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie melioracji wodnych. Pismem z

dnia 25.11.2021r. (doręczonym 1.12.2021r.) 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 upływał 14.12.2021r.

**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.

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 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.

Otrzymują:

- 1) Inwestor
- 2) strony wg wykazu – obwieszczenie BIP

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r.  
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2020 poz. 1546 t.j. ze zm.)  
nie pobiera się opłaty skarbowej.

Sprawę prowadzi Katarzyna Patermann  
Tel. 087 42 19 056

Z up. BURMISTRZA

Joanna Wróbel  
SEKRETARZ GMINY

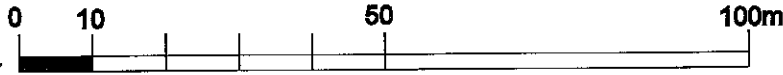


załącznik nr 1

do decyzji nr 16/2022

z dnia 04.02.2022

SKALA 1:1000



Grzegorz Dąbrowski  
mgr. inż. architektura nr 1672

426  
7


Park maszyn

parking

Wsp. BURMISTRZA

Joanna Króbel  
SECRETARZ GMINY

Oznaczenia:

 linie rozgraniczające teren inwestycji

 nieprzekraczalna linia zabudowy

