

# BURMISTRZ

Miasta Mikołajki

Ul. Kolejowa 17 skł. 790-790 Mikołajki

Znak: PBI.6730.191.2022

Mikołajki, dnia 4 maja 2022r.

## DECYZJA NR 50/2022

### 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 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29.11.2021r. (data wpływu: 30.11.2021 r.) uzupełniony dnia 08.12.2021 r. przez Krystynę Dziewa, zam. Baranowo 29A/9, 11-730 Mikołajki, oznaczoną jako strona postępowania

#### ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący na części działki o numerze ewidencyjnym 270/5 w obrębie geodezyjnym Baranowo, gmina Mikołajki, dla której inwestorem jest Krystyna Dziewa.

#### a) Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji

Wnioskowana inwestycja dotyczy rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce o numerze ewidencyjnym 270/5 obręb Baranowo.

#### b) Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania tądu przestrzennego:
  - a) linia zabudowy: na załączniku graficznym nr 1 do decyzji ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od krawędzi drogi dz. 270/27;
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – 0,12 (12%);
  - c) maksymalna wysokość: 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 8,0 m liczone do najwyższej kalenicy budynku,
  - d) maksymalna wysokość okapu: 5,0 m;
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej (elewacji od strony drogi): – 10,0 m;
  - f) geometria dachów: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 10 do 45 stopni,
  - g) do wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu należy stosować materiały nawiązujące pod względem kolorystyki i faktury do lokalnych cech zabudowy wiejskiej gminy Mikołajki – dachówka ceramiczna lub blacho dachówka w kolorze naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej;
  - h) należy zachować sprawność użytkową istniejących urządzeń melioracji wodnej (rurociągów drenarskich, zbieraczy drenarskich, studni rewizyjnych, wylotów drenarskich). W przypadku konieczności przebudowy/likwidacji urządzeń należy uzyskać stosowną zgodę wodno-prawną, a projekt uzgodnić z właściwą miejscowo spółką wodną lub właścicielem urządzeń.
- 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 z późn. zm.);
  - 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 z późn. zm.).
- 3) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) teren planowanej inwestycji znajduje się 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 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 2021 r. poz. 1973 z 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).
- 4) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem do drogi gminnej (dz. 270/27) zgodnie z przepisami odrębnymi);
  - b) miejsca postojowe w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsce postojowe.
- 5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) energia elektryczna – z istniejącej sieci na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci;
  - b) zaopatrzenie w wodę – z indywidualnego ujęcia własnego;
  - c) kanalizacja sanitarna – do sieci instalacji sanitarnej na zasadach zarządcy sieci;
  - d) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowy spływ wód opadowych w granicach własnych działki;
  - e) zaopatrzenie w ciepło – indywidualny system zaopatrzenia w ciepło z wykorzystaniem technologii nie powodujących przekroczenia norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
  - 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. Akta sprawy znajdują się w Urzędzie Miejskim w Mikołajkach.

**e) 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**

Pani Krystyna Dziewa, zam. Baranowo 29A/9, 11-730 Mikołajki, złożyła w dniu 29.11.2021 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 270/5 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako tereny rolne klasy RVIb i LIV. Powierzchnia części działki objętej wnioskiem wynosi ok. 890 m<sup>2</sup>. Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki*, teren jest zlokalizowany w granicach zwartej zabudowy wsi. Zabudowa dotyczy istniejącego budynku gospodarczego podlegającego zmianie sposobu użytkowania.

Z analizy stanu faktycznego wynika, że obecnie teren objęty wnioskiem jest zabudowany, wykorzystywany na cele rekreacyjne.

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 bezpośrednio sąsiadujących z terenem inwestycji. Inwestora oraz pozostałe strony w niniejszym postępowaniu, zawiadomiono na piśmie zgodnie z art. 53 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 znajduje się w obszarze wskazanym w art. 61 pkt. 6 litera a) –c).

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.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 uzyskano uzgodnienie z Powiatowym Zarządem Dróg w Mrągowie jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie w sprawach pasa drogowego w odniesieniu do

obsługi komunikacyjnej terenu. Pismem z dnia 23.02.2022r. (doręczonym 24.02.2022) 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 11.03.2022r.

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 23.02.2022r. (doręczonym 24.02.2022) 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 11.03.2022r.

#### **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.

#### Otrzymują:

- 1) Inwestor
- 2) strony wg wykazu.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r.  
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021 poz. 1923 t.j. ze zm. )  
nie pobiera się opłaty skarbowej.

Sprawę prowadzi Katarzyna Patermann Tel. 087 42 19 056

Z up. BURMISTRZA

*Jadwiga Wróbel*  
SEKRETARZ GMINY

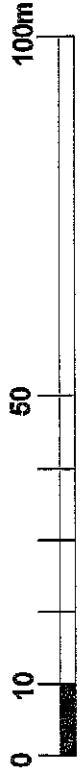


załącznik nr 1

do decyzji nr 50/2011

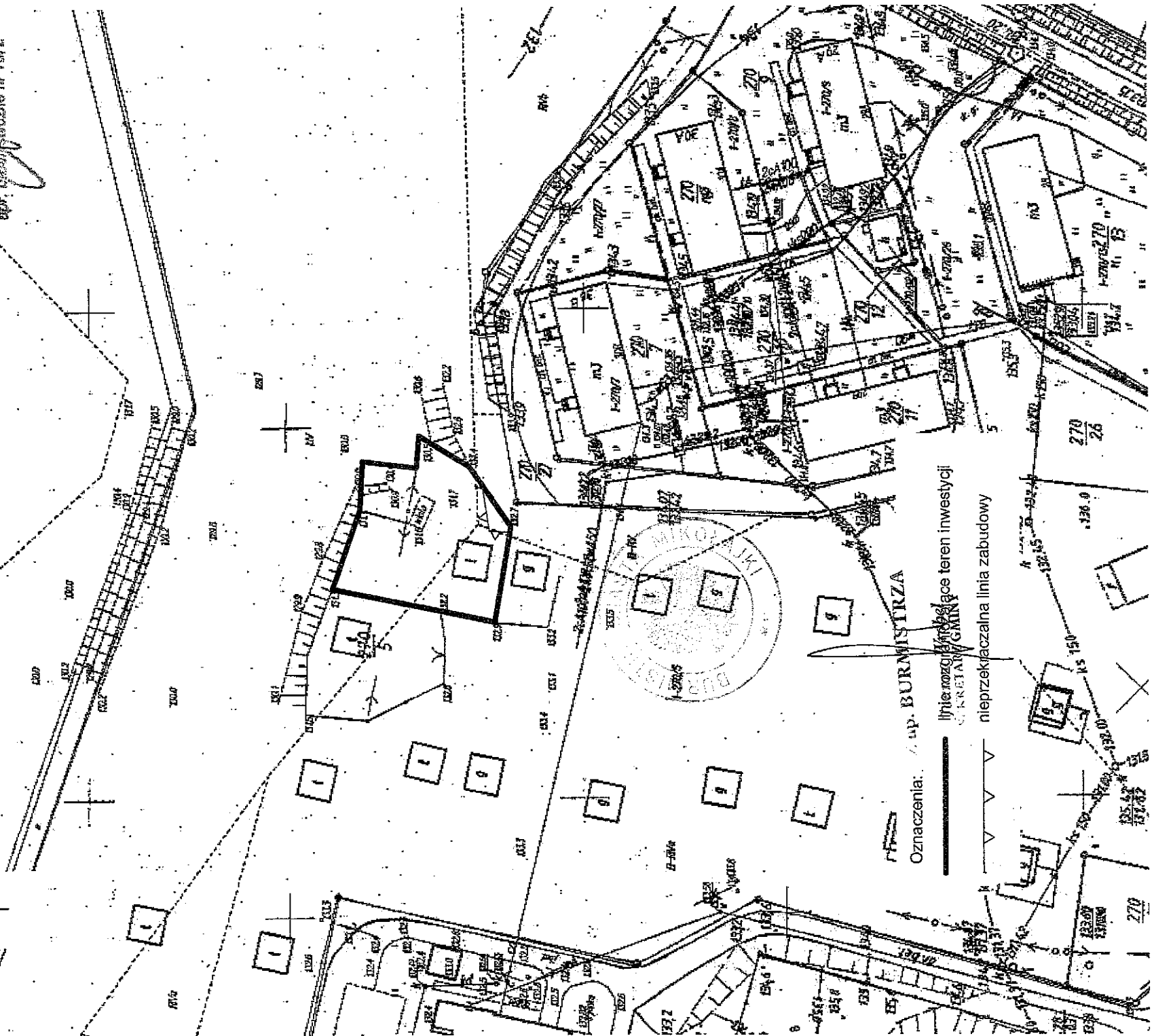
z dnia 4.05.2011

SKALA 1:1000



N

Dr. inż. Danusia Jankowska  
upr. inżynierska nr 1872



Oznaczenia:  
ul. BURNISTRZA  
linia rozgraniczająca teren inwestycji  
ul. GMINA  
nieprzekraczalna linia zabudowy

załącznik nr 2  
do decyzji nr 50/2022  
z dnia 4.05.2022r.

### 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)

<b>1. Granice obszaru analizowanego</b>	<p>Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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 części działki 270/5. Jako front działki przyjęto granicę (bok działki) od strony drogi gminną (działka 270/27) zapewniającą dostęp do drogi publicznej. Szerokość frontu działki wynosi 15,0 m. Na załączniku graficznym nr 3 pokazano granicę obszaru analizowanego, przyjętą jako trzykrotna szerokość frontu działki (17,0 m x 3 = 51,0 m) od granic obszaru inwestycji. Wyodrębniony obszar pozwala w sposób prawidłowy określić parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy.</p> <p><u>Podsumowując, obszar analizowany został wyznaczony w sposób umożliwiający prawidłowe określenie cech, gabarytów i wskaźników zabudowy typowych dla zabudowy wiejskiej gminy Mikołajki.</u></p>
<b>2. Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym</b>	<p>dz. 270/8 – funkcja zabudowy mieszkaniowej dz. 270/7 – funkcja zabudowy mieszkaniowej dz. 270/11 – funkcja zabudowy rekreacji indywidualnej</p> <p><i>W obszarze analizowanym zlokalizowane są budynki mieszkalne. Warunek ciągłości funkcji spełniony.</i></p>
<b>3. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu</b>	
3.1. Linie zabudowy	<p>W obszarze analizowanym nie stwierdzono reguł w zakresie ustalenia linii zabudowy. Istniejące budynki ustawione są w sposób zróżnicowany, w zależności od geometrii działek. Zabudowa rekreacyjna i mieszkaniowa.</p> <p><i>Biorąc pod uwagę wyniki analizy proponuje się ustalenie linii zabudowy w odległości 6 m od granicy z pasem drogi dz. 270/27.</i></p>
3.2. Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji	<p>dz. 270/8 – 0,29 dz. 270/7 – 0,43 dz. 270/11 – 0,25 <b>średnia - 0,32</b></p> <p><i>Maksymalny wskaźnik występujący w obszarze analizowanym wynosi 0,43, natomiast średni wskaźnik dla terenu wynosi 0,32. Biorąc pod uwagę charakter zabudowy wiejskiej oraz położenie terenu inwestycji na części działki za najwłaściwszym</i></p>

	rozwiązaniem należy uznać ustalenia wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni terenu na poziomie wynoszącego 0,12.
3.3. Szerokość elewacji frontowej budynku	dz. 270/8 – 12,0 m dz. 270/7 – 28,0 m dz. 270/11 – 28,0 m <b>średnia – 22,0 m</b> Średni szerokość określona w obszarze analizowanym wynosi 22,0 m. Ustala się szerokość na poziomie 10,0m . Wnioskowana maksymalna szerokość elewacji mieści się w parametrze.
3.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki	dz. 270/8 – 7,0 m dz. 270/7 – 7,0 m dz. 270/11 – 9,0 m <b>średnia – 8,0 m</b> Średnia wysokość budynku w obszarze analizowanym wynosi 8,0 m. maksymalna wysokość okapu wynosi 9,0 m. Należy przyjąć wysokość okapu na poziomie 5,0 m.
3.5. Geometria dachu	dz. 270/8 – dwuspadowy w odcieniach czerwieni o nachyleniu połaci ok. 30-45°, maksymalna wysokość zabudowy ok. 11 m dz. 270/7 – dwuspadowy w odcieniach czerwieni o nachyleniu połaci ok. 30-45°, maksymalna wysokość zabudowy ok. 11 m dz. 270/11 – dwuspadowy w odcieniach czerwieni o nachyleniu połaci ok. 10-35°, maksymalna wysokość zabudowy ok. 11 m <b>średnia – 11, 0m</b> Biorąc pod uwagę zróżnicowane rozwiązania architektoniczne w zakresie geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym, proponuje się przyjęcie dachu dwuspadowego o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 10° – 45° i maksymalnej wysokości do 8,0 m.

#### Podsumowanie:

Biorąc pod uwagę wyniki powyższej analizy należy stwierdzić, że wnioskowana inwestycja spełnia warunki w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikających z analizy w wyznaczonym obszarze analizowanym:

- 1) wnioskowana funkcja zabudowy jest zgodna z występującą w obszarze analizowanym funkcją zabudowy istniejącej,
- 2) linie zabudowy wyznaczono na podstawie przepisów odrębnych,
- 3) wnioskowany wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji jest zgodny z wskaźnikiem w obszarze analizowanym (0,12),
- 4) szerokość elewacji wnioskowanych budynków jest porównywalna do średniej w obszarze analizowanym,
- 5) maksymalną wysokość zabudowy (do kalenicy) ustalono nie wyżej niż 8,0 m, a geometrię dachu ustalono na podstawie wyników analizy w obszarze analizowanym, nawiązując zarówno do cech zabudowy historycznej, jak i nowej.

Z up. BURMISTRZA

Joanna Wróbel  
SEKRETARZ GMINY

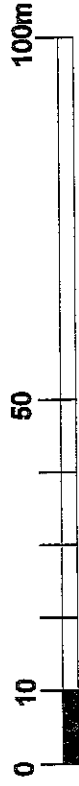


załącznik nr 3

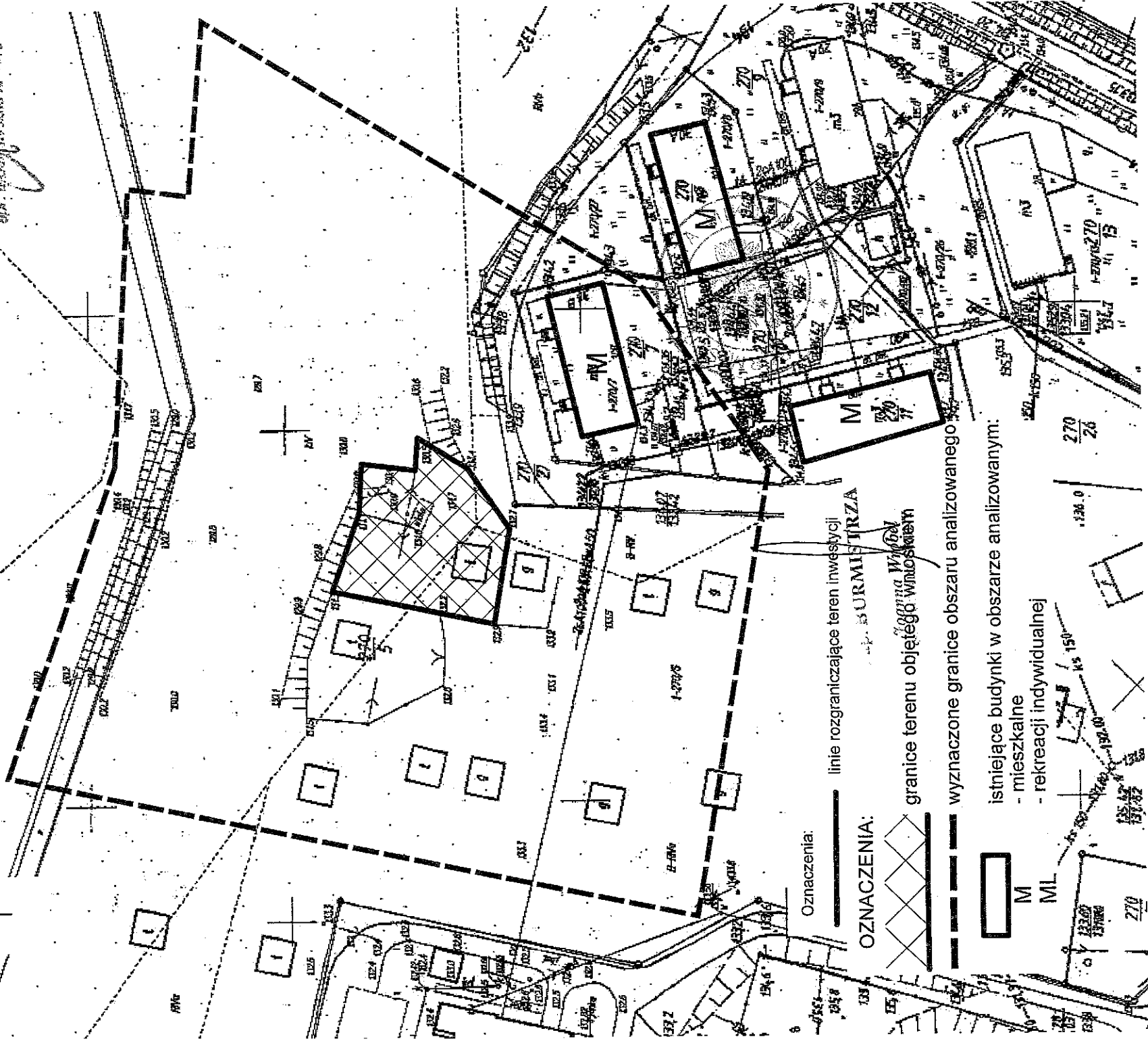
do decyzji nr 70/2022

z dnia 4.05.2022

SKALA 1:1000



*mgr inż. Andrzej...*  
mgr inż. Andrzej...



- Oznaczenia: — linie rozgraniczające teren inwestycji
- OZNACZENIA:
- granice terenu objętego wnioskiem
  - wyznaczone granice obszaru analizowanego
  - istniejące budynki w obszarze analizowanym:
    - M - mieszkalne
    - ML - rekreacji indywidualnej

linia rozgraniczająca teren inwestycji  
mgr inż. BORMISIRZA

granice terenu objętego wnioskiem  
mgr inż. Włocławek

wyznaczone granice obszaru analizowanego

istniejące budynki w obszarze analizowanym:  
- mieszkalne  
- rekreacji indywidualnej

M  
ML