WÓJT GMINY
MRĄGOWO
woj. warmińsko-mazurskie

Mrągowo, dnia 04.11.2026 r.

Znak: IPP.6730.164.2025.LK

DECYZJA Nr 155/2026
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 53 ust. 3 i 4, art. 54, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2024.1130 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.03.2025 r.,

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego na działce nr 289/8 w obrębie geodezyjnym Kiersztanowo, gm. Mrągowo.

I. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Działka nr 289/8 położona w obrębie Kiersztanowo, gm. Mrągowo stanowi pastwiska trwałe – PsV, PsVI o powierzchni 0,3156ha. Projektowana zabudowa: budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynek gospodarczy wraz z infrastrukturą techniczną. Wjazd na działkę z działki nr 289/13.

II. Rodzaj zabudowy:

1. Budynek mieszkalny jednorodzinny – ustalenia:

a) szerokość elewacji frontowej – od 5,0m do 10,0m,
b) wysokość zabudowy – od 6,5m do 8,0m,
c) układ połaci dachowych – dwuspadowy,
d) kąt nachylenia dachu – od 40^0 do 45^0,
e) kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu – równolegle.

2. Budynek gospodarczy – ustalenia:

a) szerokość elewacji frontowej – od 5,0m do 10,0m,
b) wysokość zabudowy – od 4,5m do 6,5m,
c) układ połaci dachowych – dwuspadowy,
d) kąt nachylenia dachu – od 40^0 do 45^0,
e) kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu – równolegle.

3. Udział powierzchni zabudowy - od 2,1% do 3,5%.
4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni terenu objętego wnioskiem.
5. Maksymalna intensywność zabudowy – 7,8%,
6. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 5,6%,
7. Minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6%.

III. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

Linie zabudowy należy ustalić zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi, w tym z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U.2022.1225 ze zm.).

IV. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Dla obszaru na którym znajduje się przedmiotowa działka nie ustanowiono żadnej z form ochrony przyrody wymienionych w przepisach o ochronie przyrody, które powodowałyby ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Przedmiotową inwestycję należy realizować z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, w szczególności ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz.U.2025.647) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz.U.2024.1478 ze zm.). Pod terenem objętym wnioskiem występują złoża wód podziemnych – udokumentowane jako GZWP nr 205.

V. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje prawna forma ochrony wynikająca z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz.U.2024.1292).

VI. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) Działka objęta wnioskiem posiada dostęp do drogi powiatowej nr 1699N zlokalizowanej na działce nr 81/1 poprzez drogę stanowiącą własność Gminy Mrągowo zlokalizowaną na działce nr 288 oraz działkę nr 289/13 w obrębie Kiersztanowo, gm. Mrągowo.
b) Zaopatrzenie w wodę ze studni do poboru wody pitnej.
c) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej. Warunki przyłączenia oraz umowę o przyłączenie należy uzyskać u zarządcy sieci.
d) Odprowadzenie ścieków do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub indywidualnej oczyszczalni ścieków.
e) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji, na własny teren inwestycji, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.
f) Zaopatrzenie w ciepło – indywidualne źródła ciepła, instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych.
g) Gromadzenie odpadów stałych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
h) Miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe.

VII. 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.

Inwestycję usytuować i roboty budowlane wykonywać w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich, w szczególności poprzez:

a) nieutrudnianie dostępu do sąsiednich nieruchomości, wody, kanalizacji, energii elektrycznej,
b) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
c) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
d) zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny sąsiednich działek oraz takiego kształtowania działki, które spowodują odpływ wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

VIII. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

Przedmiotowy teren nie jest obszarem górniczym, obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

IX. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone zostały na załączniku graficznym nr 1 do decyzji i załączniku graficznym nr 3 do analizy urbanistycznej.

Uzasadnienie

Dnia 28.03.2025 r. wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego na działce nr 289/8 w obrębie geodezyjnym Kiersztanowo, gm. Mrągowo.

Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy ustalić warunki zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,

1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy,

2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,
5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
   a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.

U. z 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W powyższej sprawie zastosowanie ma art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Zgodnie z jego brzmieniem do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;
2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust 1 pkt. 1 – 6 powołanej ustawy.

Projekt niniejszej decyzji uzgodniono:

- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie ochrony gruntów rolnych z Starostą Mrągowskim- niezajęcie stanowiska przez organ (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);

- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie melioracji wodnych z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarządem Zlewni w Olsztynie- niezajęcie stanowiska przez organ (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);

- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 5 lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do obszarów zlokalizowanych na terenie udokumentowanych złóż wód podziemnych z Marszałkiem Województwa Warmińsko-Mazurskiego, Biurem Geologa Wojewódzkiego- niezajęcie stanowiska przez organ (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);

- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Mrągowie- niezajęcie stanowiska przez organ (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Pouczenie:

1. W myśl art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(tekst jednolity: (j.t. Dz.U.2024.1130 ze zm.):
   a) 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 tereny,
   b) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
   c) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji,

d) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy 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.

2. W myśl art. 51 ust. 2h, art. 51 ust. 2e oraz art. 64 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Postępowanie wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.
3. Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie (ul. Kajki 10/12, 10-547 Olsztyn) za pośrednictwem Wójta Gminy Mrągowo w terminie 14 dni od dnia doręczenia. Wnioskodawca (inwestor) po wskazanym powyżej terminie winien zgłosić się do Referatu Inwestycji, Planowania Przestrzennego i Pozyskiwania Środków w Mrągowie w celu nadania decyzji klauzuli ostateczności.
4. Zgodnie z treścią art. 127a. ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego(tekst jednolity: (j.t. Dz.U.2024.572):

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 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.

Załączniki:
1. Załącznik graficzny nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy.
2. Załącznik tekstowy nr 2 do analizy urbanistycznej oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Załącznik graficzny nr 3 do analizy urbanistycznej.

Projekt decyzji sporządził na
podstawie art. 5 pkt 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym Bartosz Kucharczyk

Otrzymują:
1. Adresat,
2. Pozostałe strony postępowania (wykaz w aktach sprawy),
3. A/a.

LK

WÓJT GMINY MRĄGOWO

WÓJT
mgr Piotr Piercewicz

Mrągowo, dnia 04.11.2026 r.

Znak: IPP.6730.164.2025.LK

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY ANALIZA URBANISTYCZNA WYKONANA DLA DZIAŁKI NR 289/8 W OBRĘBIE KIERSZTANOWO, W GMINIE MRĄGOWO.

Na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2024.1116) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (DZ. U. nr 164 z 2003r. poz. 1589).

1. Granice obszaru objętego analizą.

Na kopii mapy w skali 1:1000 granice obszaru analizowanego oznaczono linią przerywaną a granice terenu inwestycji oznaczono linią ciągłą. Wyznaczając granice obszaru analizowanego ustalono, że działka nr 289/8 w obrębie Kiersztanowo, gm. Mrągowo graniczy przylega do działki nr 289/13 z której zlokalizowany zostanie główny wjazd. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 m oraz nie większej niż 200 m, i przeprowadza na nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1a. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę. W powyższej sprawie zastosowanie ma art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Zgodnie z jego brzmieniem do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;
2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

Za front terenu w analizowanej sprawie przyjęto tę część granicy działki nr 289/8, która przylega do działki nr 289/13. W związku z powyższym analizie podlegają tereny oddalone od terenu objętego wnioskiem w odległości 259,5m w każdą ze stron, tj. front terenu równy 86,5m x 3 = 259,5m. Wyznaczony obszar analizowany jest wystarczający do przeprowadzenia analizy, ponieważ pozwala na ocenę funkcji zabudowy terenu w sąsiedztwie wnioskowanej inwestycji, tworząc zwartą całość urbanistyczną. Uzasadniając wielkość wyznaczonego w odległości 259,5m obszaru analizowanego należy wskazać, że wyznaczony obszar jest w pełni reprezentatywny dla rejonu, dalsze jego rozszerzanie byłoby nieuzasadnione.

2. **Analiza obszaru (Tabela Nr 1).**

a) Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym:

W wyznaczonym obszarze analizowanym zlokalizowano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Działki znajdujące się w obszarze analizowanym to działki nr: 289/1, 285/9, 86/1.

b) Cechy istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym:

- udział powierzchni zabudowy

Udział powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi od 0,2% do 3,5%. Średni udział powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 2,0%. Zasady ustalania omawianego parametru uregulowane są w § 5 rozporządzenia, z którego wynika, że udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego (ust. 1). Dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy (ust. 2). Zasadą jest zatem ustalenie tego parametru na podstawie średniej z obszaru analizowanego, z możliwością zastosowania odstępstwa od średniej, jeżeli wynika to z analizy. Biorąc pod uwagę wyniki analizy, na podstawie § 5 ust. 2 w/w rozporządzenia ustalono udział powierzchni zabudowy od 2,1% do 3,5%. Ustalenie powyższego wskaźnika w przedziale od 2,1% do 3,5% pozostaje w zgodzie z ładem architektonicznym. Odstąpienie od ogólnej reguły (§ 5 ust. 1 w/w rozporządzenia) zapewni zachowanie właściwych relacji przestrzennych nie niosących za sobą negatywnych skutków urbanistycznych.

- szerokość elewacji frontowej

Szerokość elewacji frontowej zabudowy w obszarze analizowanym wynosi od 8,6m do 10,4m. Średnia szerokość elewacji frontowej na całym obszarze analizowanym wynosi 9,5m. Zasady ustalania omawianego parametru uregulowane są w § 6 rozporządzenia, z którego wynika, że szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 % (ust. 1). Dopuszcza się ustalenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy (ust. 2).

Wyniki przeprowadzonej analizy dowodzą, że istniejące w obszarze analizowanym budynki posiadają zróżnicowane szerokości elewacji frontowych, uzależnione od funkcji budynku. Wobec takich wyników analizy - według organu istniały podstawy do ustalenia zgodnie § 6 ust. 2 rozporządzenia szerokości elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz projektowanego budynku gospodarczego od 5,0m do 10,0m.

- wysokość zabudowy

W obszarze analizowanym występują budynki o wysokości od 5,0m do 8,0m. Średnia wysokość zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 6,3m. Zasady ustalania omawianego parametru uregulowane są w § 7 rozporządzenia, z którego wynika, że wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich (ust. 1). Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach (ust. 2). Dopuszcza się ustalenie innej

wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy (ust. 3).

Powołując się na § 7 ust. 3 w/w rozporządzenia po przeanalizowaniu zabudowy w obszarze analizowanym ustala się dla projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wysokość od 6,5m do 8,0m, dla projektowanego budynku gospodarczego wysokość od 4,5m do 6,5m. Ustalenia w zakresie omawianego parametru wypełniają dyspozycję § 7 ust. 3 rozporządzenia.

- geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu)

W obszarze analizowanym występują budynki z dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci od 40° do 45°, budynki z główną kalenicą równolegle do frontu terenu. Zasady ustalania omawianego parametru uregulowane są w § 8 rozporządzenia, z którego wynika, że geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym (ust. 1). Geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki (ust. 2).

Powołując się na § 8 w/w rozporządzenia po przeanalizowaniu zabudowy w obszarze analizowanym ustala się dla projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i projektowanego budynku gospodarczego dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 40° do 45° z główną kalenicą równolegle do frontu terenu. Ustalenia w zakresie omawianego parametru wypełniają dyspozycję § 8 rozporządzenia; ustalona geometria dachu (kąt nachylenia, układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu) znajdują odzwierciedlenie w wynikach analizy.

- udział powierzchni biologicznie czynnej

Udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze analizowanym wynosi od 70% do 97%. Średni udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze analizowanym wynosi 86%. Zasady ustalania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej uregulowane są w § 9 rozporządzenia, z którego wynika, że minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego (ust. 1). Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy (ust. 2). Biorąc pod uwagę wyniki analizy, na podstawie § 9 ust. 1 w/w rozporządzenia ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 70%. Ustalenia w zakresie omawianego parametru wypełniają dyspozycję § 9 ust. 2 rozporządzenia.

- intensywność zabudowy

Intensywność zabudowy w obszarze analizowanym wynosi od 0,6% do 7,8%. Średnia intensywność zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 4,5%. Nadziemna intensywność zabudowy w obszarze analizowanym wynosi od 0,6% do 5,6%. Średnia nadziemna intensywność zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 3,8%.

Zasady ustalania maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy uregulowane są w § 4 rozporządzenia, z którego wynika, że maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 % (ust. 1). Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla

działki na obszarze analizowanym (ust. 2). Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy (ust. 3). Biorąc pod uwagę wyniki analizy, na podstawie § 4 ust. 3 w/w rozporządzenia ustalono: maksymalną intensywność zabudowy – 7,8%, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 5,6%, na podstawie § 4 ust. 2 w/w rozporządzenia ustalono minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,6%. Ustalenia w zakresie omawianego parametru wypełniają dyspozycję § 4 ust. 2 i 3 rozporządzenia.

- linia zabudowy

Istniejąca linia zabudowy przedstawia się następująco:
- dz. nr. 289/1: – budynek mieszkalny jednorodzinny usytuowany od granicy działki z drogą stanowiącą własność Gminy Mrągowo zlokalizowaną na działce nr 288 w odległości 31m, budynek inny niemieszkalny w odległości 43m

Zasady ustalania linii zabudowy dla nowej zabudowy określa § 3 rozporządzenia, z którego wynika, że linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich (ust. 1). W przypadku gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskok, linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego (ust. 2). Dopuszcza się inne ustalenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a (ust. 3). Linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące. Dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań (ust. 4).

Mając na uwadze fakt, że front terenu inwestycji nie przylega do drogi publicznej lecz do działki nr 289/13, która będzie wykorzystywana do celów komunikacyjnych należało stwierdzić, że w specyficznych okolicznościach rozpatrywanej sprawy właściwym było odstąpienie od wyznaczenia linii zabudowy. Brak ustalenia linii zabudowy nie doprowadzi do naruszenia ładu przestrzennego bowiem usytuowanie planowanej inwestycji z dala od pasa drogowego drogi powiatowej nr 1699N nie będzie miało jakiegokolwiek wpływu na występujące na terenie analizowanym zagospodarowanie. Wobec powyższego linie zabudowy należy ustalić zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U.2022.1225).

3. Dostępność do drogi publicznej.

Działka objęta wnioskiem posiada dostęp do drogi powiatowej nr 1699N zlokalizowanej na działce nr 81/1 poprzez drogę stanowiącą własność Gminy Mrągowo zlokalizowaną na działce nr 288 oraz działkę nr 289/13 w obrębie Kiersztanowo, gm. Mrągowo.

4. Uzbrojenie terenu.

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu w odniesieniu do art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego. Wnioskodawca dostarczył dokument w rodzaju promesy gwarantujący uzbrojenie przedmiotowego terenu w sieć energetyczną (promesa z dnia 24.07.2024 r., znak: KP/6/2024/07/054561), w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków wskazał rozwiązania indywidualne w postaci studni do poboru wody pitnej oraz bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub indywidualnej oczyszczalni ścieków. Wnioskodawca do wniosku o ustalenie warunków zabudowy dołączył opinię hydrogeologiczną

zapewniającą możliwość korzystania z własnego ujęcia wody przeznaczonej do spożycia. W orzecznictwie akcentuję się, że w sytuacji, gdy na terenie objętym planowaną inwestycją nie ma sieci kanalizacji sanitarnej, warunek zapewnienia właściwego uzbrojenia terenu w tym zakresie uważa się za spełniony poprzez wskazanie sposobu usuwania ścieków z terenu nieruchomości poprzez gromadzenie ich we własnej oczyszczalni ścieków lub szambie (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 17 marca 2020 r., sygn. akt. II SA/Łd 656/19). Również w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 stycznia 2020 r., sygn.. II OSK 578/18 NSA stwierdził, że przez istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, o jakim mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p. należy rozumieć nie tylko możliwość przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, ale i zastosowanie zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków.

5. Uwarunkowania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Dla obszaru na którym znajduje się przedmiotowa działka nie ustanowiono żadnej z form ochrony przyrody wymienionych w przepisach o ochronie przyrody, które powodowałyby ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

Przedmiotową inwestycję należy realizować z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, w szczególności ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz.U.2025.647) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz.U.2024.1478 ze zm.). Pod terenem objętym wnioskiem występują złoża wód podziemnych – udokumentowane jako GZWP nr 205.

6. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje prawna forma ochrony wynikająca z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz.U.2024.1292).

Projekt decyzji sporządził na
podstawie art. 5 pkt 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym Bartosz Kucharczyk

WÓJT
Piotr Piercewicz

Tabela Nr 1

Nr działki	Funkcja zabudowy	Udział powierzchni zabudowy	Intensywność zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy	Udział powierzchni biologicznie czynnej	Szerokość elewacji frontowej budynku [m]		Średnia	Wysokość zabudowy [m]		Średnia	Rodzaj dachu		Kąt nachylenia dachu [°]	
						1	2		1	2		1	2	1	2
289/1	mieszkaniowa jednorodzinna	0,0348	0,0778	0,0563	70	9,1	10,4	9,8	5,0	6,5	5,8	dwuspadowy	dwuspadowy	42-45	42-45
285/9	mieszkaniowa jednorodzinna	0,0255	0,0511	0,0511	91	9,8		9,8	8,0		8,0	dwuspadowy		40-43	
86/1	mieszkaniowa jednorodzinna	0,0022	0,0067	0,0067	97	8,6		8,6	5,5		5,5	dwuspadowy		40-45	
	Średnia	**0,0209**	**0,0452**	**0,0380**	**86**			**9,5**			**6,3**				