

Nasz znak IPP.6730.251.2021

Mrągowo, dnia 30.07.2021 r.

Gmina Mrągowo
ul. Królewiecka 60A
11-700 Mrągowo

DECYZJA Nr 187/2021
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, 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.) i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02.07.2021 r. Pani Adrian Rokosz, Zastępcy Wójta Gminy Mrągowo, reprezentującej Gminę Mrągowo, ul. Królewiecka 60A, 11-700 Mrągowo

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie:

placu zabaw na części działki ewidencyjnej nr 343/7, obręb geodezyjny 6- Grabowo, gm. Mrągowo.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji.

Zabudowa rekreacyjna – plac zabaw.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Budowa placu zabaw na części działki ewidencyjnej nr 343/7, obręb geodezyjny 6- Grabowo, gm. Mrągowo.

3. Warunki i szczególne zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych

3.1 Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak w załączniku nr 1 do decyzji tj.:

- 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r.
- 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r.

b) Maksymalny wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji (załącznik nr 2) (powierzchnia terenu inwestycji wynosi 0,0467 ha) – 0,15 - dla przedmiotowej inwestycji.

3.2 Parametry techniczne inwestycji

• Dla placu zabaw:

a) Wysokość zabudowy – nie więcej niż 4,5 m.

3.3 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 2020 r. poz. 1219, z późn.zm.).
- b)** Przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. 2019 poz. 1839). W związku z tym inwestycja nie wymaga postępowania administracyjnego na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021, poz. 247, z późn. zm.).
- c)** Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji należy zagospodarować w sposób indywidualny zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego.

- d) Przedmiotową inwestycję należy realizować z uwzględnieniem dopuszczalnych poziomów hałasu wynikających z przepisów odrębnych.

3.4 Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach inwestycji nie znajdują się obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2021 r. poz. 710, z późn.zm.). W przypadku odnalezienia obiektów historycznych lub obiektów archeologicznych należy je zachować i zgłosić do Warmińsko - Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a w przypadku, gdy jest to niemożliwe do Wójta Gminy Mrągowo.

3.5 Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej

- a) Obsługa komunikacyjna: poprzez istniejący zjazd na teren inwestycji z drogi wojewódzkiej nr 600 (działka ewidencyjna nr 455/3).
- b) Zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy.
- c) Odprowadzenie ścieków: nie dotyczy.
- d) Zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy.
- e) Zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy.
- f) Zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy.
- g) Zagospodarowanie odpadów stałych:
zagospodarowanie odpadów stałych – gromadzenie w pojemnikach na działce i zorganizowany wywóz na składowisko odpadów.

4. 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 współzycia społecznego. Inwestor powinien przy wykonywaniu swojego prawa powstrzymać się od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.

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

Teren objęty wnioskiem nie jest: obszarem górniczym, obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych.

6. Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych

- a) Projekt zagospodarowania terenu należy opracować na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych w skali dostosowanej do wielkości i charakteru inwestycji.
- b) W sprawach nieustalonych w treści niniejszej decyzji mają zastosowanie przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.) i ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.).
- c) Podczas realizacji inwestycji należy przestrzegać stosownych przepisów odrębnych warunkujących minimalne odległości obiektów budowlanych od:
 - wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - budowli związanych z sieciami infrastruktury technicznej,
 - cmentarzy w zakresie ochrony sanitarnej,
 - innych obiektów mogących mieć wpływ na ich lokalizację w szczególności przepisów dotyczących minimalnych odległości od lasów.
- d) Przedmiotowa decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu rozpatruje inwestycję w ujęciu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym czyli w zakresie urbanistyki i ładu przestrzennego, nie zaś prawa budowlanego i przepisów wykonawczych do niego. Wobec powyższego zgodność planowanej inwestycji określonej w projekcie budowlanym z przepisami prawa budowlanego stwierdzi organ właściwy do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęcia zgłoszenia.

7. Linia rozgraniczająca teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone zostały na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji.

8. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej decyzji

- a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów do budynków.
- b) Front działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę (§1, pkt. 5 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 2003 Nr 164, poz. 1588).
- c) Elewacja frontowa - należy przez to rozumieć elewację budynku znajdującą się od strony frontu działki, stosownie do §6, pkt. 1 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 2003 Nr 164, poz. 1588).

UZASADNIENIE

Pani Adriana Rokosz, Zastępca Wójta Gminy Mrągowo, reprezentująca Gminę Mrągowo, ul. Królewiecka 60A, 11-700 Mrągowo, złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie placu zabaw na części działki ewidencyjnej nr 343/7, obręb geodezyjny 6- Grabowo, gm. Mrągowo.

- a) Przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- b) Wnioskowana inwestycja stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- c) Wobec powyższego zastosowanie w sprawie mają przepisy art. 60 ust. 1 w związku z przepisami art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- d) W trakcie przeprowadzonego postępowania administracyjnego zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy tj.:
 - warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
 - stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.
- e) Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wokół przedmiotowej działki.
- f) Autorem projektu decyzji jest mgr inż. Katarzyna Krukowska – Pracownia urbanistyczna – „PLANBUD Aneta Romańska” - spełniająca warunek, o którym mowa w art. 5 w związku z art. 60 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.).
- g) Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji przedłożono do uzgodnienia z:
 - Powiatowym Zarządem Dróg w Mrągowie - niezajęcie stanowiska przez organ (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
 - Zarządem Dróg Wojewódzkich w Olsztynie- postanowienie z dnia 22.07.2021 r., znak: ZDW.TU/5330/628/2021.

Pouczenie

Wnioskodawcy, który nie uzyska prawa dysponowania terenem na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Za zgodą strony, na rzecz której została wydana decyzja, można dokonać przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. 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 niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy 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.



Z up. WOJTA

mgr inż. Adam Rokosz
Z CAŁĄ SIŁĄ GMINY

Otrzymują:

① Wnioskodawca: Gmina Mrągowo, ul. Królewiecka 60A, 11-700 Mrągowo

2. Strony postępowania.

3. a/a

NU

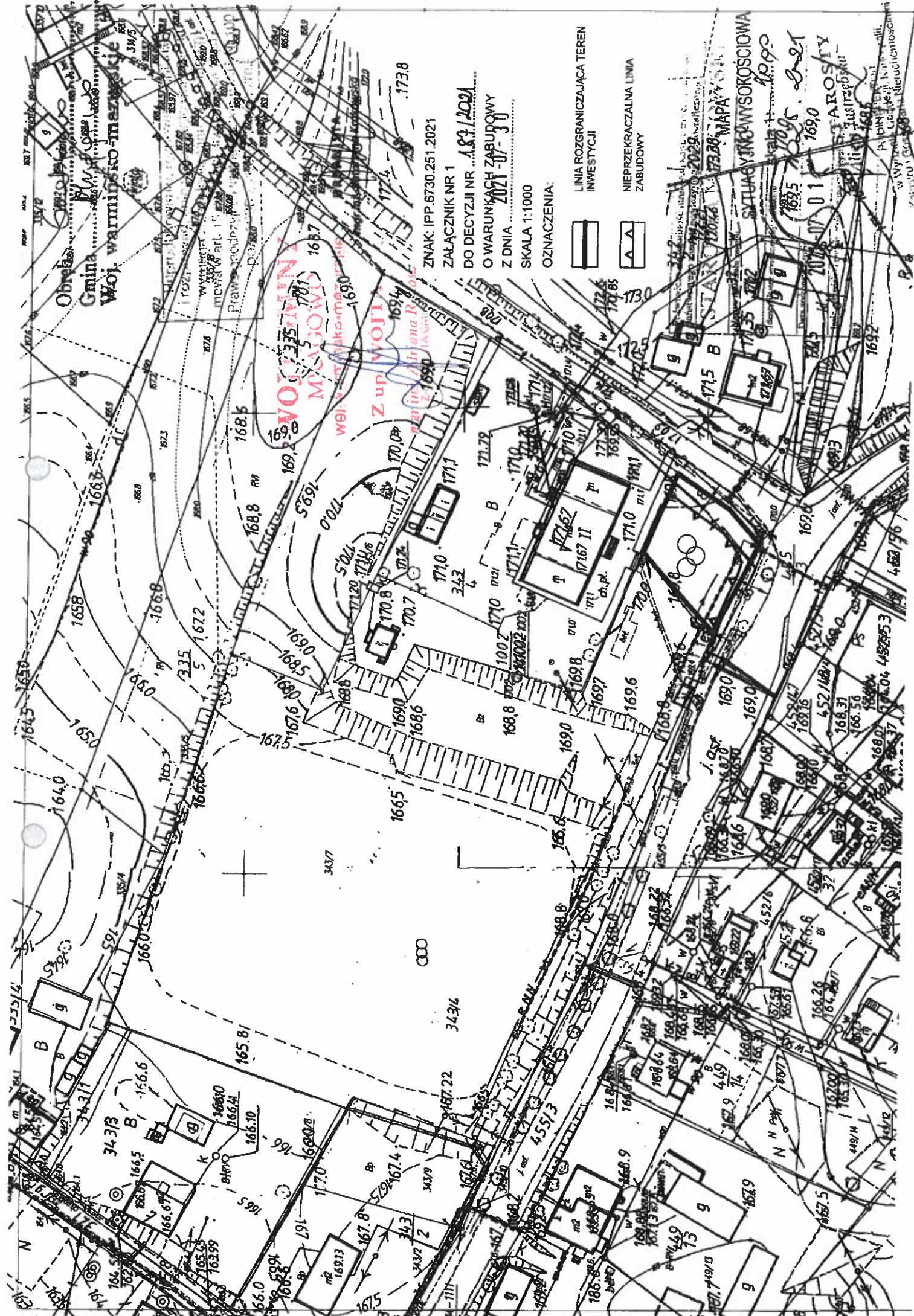
URZĄD GMINY MRĄGOWO
ul. Królewiecka 60A, 11-700 Mrągowo
woj. warmińsko-mazurskie
tel./fax 89 741 29 24
NIP 742-10-13-765 REGON 000535563

Decyzja jest ostateczna
i podlega wykonaniu

Mrągowo, dnia 22.08.2024.

MŁODSZY REFERENT

[Signature]
Natalia Umiccka



ZNAK: IPP.6730.251.2021

ZALĄCZNIK NR 1

DO DECYZJI NR 187/2021

O WARUNKACH ZABUDOWY

Z DNIA 2021-07-30

SKALA 1:1000

OZNACZENIA:

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN
INWESTYCJI

NIEPRZEKRACZALNA LINIA
ZABUDOWY



SITUACJA WSKAZUJĄCA WYSOKOŚCIOWA

169.5 169.6 169.7 169.8 169.9 170.0

170.1 170.2 170.3 170.4 170.5 170.6

170.7 170.8 170.9 171.0 171.1 171.2

171.3 171.4 171.5 171.6 171.7 171.8

171.9 172.0 172.1 172.2 172.3 172.4

172.5 172.6 172.7 172.8 172.9 173.0

173.1 173.2 173.3 173.4 173.5 173.6

173.7 173.8 173.9 174.0 174.1 174.2

174.3 174.4 174.5 174.6 174.7 174.8

174.9 175.0 175.1 175.2 175.3 175.4

175.5 175.6 175.7 175.8 175.9 176.0

176.1 176.2 176.3 176.4 176.5 176.6

176.7 176.8 176.9 177.0 177.1 177.2

177.3 177.4 177.5 177.6 177.7 177.8

177.9 178.0 178.1 178.2 178.3 178.4

178.5 178.6 178.7 178.8 178.9 179.0

179.1 179.2 179.3 179.4 179.5 179.6

179.7 179.8 179.9 180.0 180.1 180.2

180.3 180.4 180.5 180.6 180.7 180.8

180.9 181.0 181.1 181.2 181.3 181.4

181.5 181.6 181.7 181.8 181.9 182.0

182.1 182.2 182.3 182.4 182.5 182.6

182.7 182.8 182.9 183.0 183.1 183.2

183.3 183.4 183.5 183.6 183.7 183.8

183.9 184.0 184.1 184.2 184.3 184.4

184.5 184.6 184.7 184.8 184.9 185.0

185.1 185.2 185.3 185.4 185.5 185.6

185.7 185.8 185.9 186.0 186.1 186.2

186.3 186.4 186.5 186.6 186.7 186.8

186.9 187.0 187.1 187.2 187.3 187.4

187.5 187.6 187.7 187.8 187.9 188.0

188.1 188.2 188.3 188.4 188.5 188.6

188.7 188.8 188.9 189.0 189.1 189.2

189.3 189.4 189.5 189.6 189.7 189.8

189.9 190.0 190.1 190.2 190.3 190.4

190.5 190.6 190.7 190.8 190.9 191.0

191.1 191.2 191.3 191.4 191.5 191.6

191.7 191.8 191.9 192.0 192.1 192.2

192.3 192.4 192.5 192.6 192.7 192.8

192.9 193.0 193.1 193.2 193.3 193.4

193.5 193.6 193.7 193.8 193.9 194.0

194.1 194.2 194.3 194.4 194.5 194.6

194.7 194.8 194.9 195.0 195.1 195.2

195.3 195.4 195.5 195.6 195.7 195.8

195.9 196.0 196.1 196.2 196.3 196.4

196.5 196.6 196.7 196.8 196.9 197.0

197.1 197.2 197.3 197.4 197.5 197.6

197.7 197.8 197.9 198.0 198.1 198.2

198.3 198.4 198.5 198.6 198.7 198.8

198.9 199.0 199.1 199.2 199.3 199.4

199.5 199.6 199.7 199.8 199.9 200.0

200.1 200.2 200.3 200.4 200.5 200.6

200.7 200.8 200.9 201.0 201.1 201.2

201.3 201.4 201.5 201.6 201.7 201.8

201.9 202.0 202.1 202.2 202.3 202.4

202.5 202.6 202.7 202.8 202.9 203.0

203.1 203.2 203.3 203.4 203.5 203.6

203.7 203.8 203.9 204.0 204.1 204.2

204.3 204.4 204.5 204.6 204.7 204.8

204.9 205.0 205.1 205.2 205.3 205.4

205.5 205.6 205.7 205.8 205.9 206.0

206.1 206.2 206.3 206.4 206.5 206.6

206.7 206.8 206.9 207.0 207.1 207.2

207.3 207.4 207.5 207.6 207.7 207.8

207.9 208.0 208.1 208.2 208.3 208.4

208.5 208.6 208.7 208.8 208.9 209.0

209.1 209.2 209.3 209.4 209.5 209.6

209.7 209.8 209.9 210.0 210.1 210.2

210.3 210.4 210.5 210.6 210.7 210.8

210.9 211.0 211.1 211.2 211.3 211.4

211.5 211.6 211.7 211.8 211.9 212.0

212.1 212.2 212.3 212.4 212.5 212.6

212.7 212.8 212.9 213.0 213.1 213.2

213.3 213.4 213.5 213.6 213.7 213.8

213.9 214.0 214.1 214.2 214.3 214.4

214.5 214.6 214.7 214.8 214.9 215.0

215.1 215.2 215.3 215.4 215.5 215.6

215.7 215.8 215.9 216.0 216.1 216.2

216.3 216.4 216.5 216.6 216.7 216.8

216.9 217.0 217.1 217.2 217.3 217.4

217.5 217.6 217.7 217.8 217.9 218.0

218.1 218.2 218.3 218.4 218.5 218.6

218.7 218.8 218.9 219.0 219.1 219.2

219.3 219.4 219.5 219.6 219.7 219.8

219.9 220.0 220.1 220.2 220.3 220.4

220.5 220.6 220.7 220.8 220.9 221.0

221.1 221.2 221.3 221.4 221.5 221.6

221.7 221.8 221.9 222.0 222.1 222.2

222.3 222.4 222.5 222.6 222.7 222.8

222.9 223.0 223.1 223.2 223.3 223.4

223.5 223.6 223.7 223.8 223.9 224.0

224.1 224.2 224.3 224.4 224.5 224.6

224.7 224.8 224.9 225.0 225.1 225.2

225.3 225.4 225.5 225.6 225.7 225.8

225.9 226.0 226.1 226.2 226.3 226.4

226.5 226.6 226.7 226.8 226.9 227.0

227.1 227.2 227.3 227.4 227.5 227.6

227.7 227.8 227.9 228.0 228.1 228.2

228.3 228.4 228.5 228.6 228.7 228.8

228.9 229.0 229.1 229.2 229.3 229.4

229.5 229.6 229.7 229.8 229.9 230.0

230.1 230.2 230.3 230.4 230.5 230.6

230.7 230.8 230.9 231.0 231.1 231.2

231.3 231.4 231.5 231.6 231.7 231.8

231.9 232.0 232.1 232.2 232.3 232.4

232.5 232.6 232.7 232.8 232.9 233.0

233.1 233.2 233.3 233.4 233.5 233.6

233.7 233.8 233.9 234.0 234.1 234.2

234.3 234.4 234.5 234.6 234.7 234.8

234.9 235.0 235.1 235.2 235.3 235.4

235.5 235.6 235.7 235.8 235.9 236.0

236.1 236.2 236.3 236.4 236.5 236.6

236.7 236.8 236.9 237.0 237.1 237.2

237.3 237.4 237.5 237.6 237.7 237.8

237.9 238.0 238.1 238.2 238.3 238.4

238.5 238.6 238.7 238.8 238.9 239.0

239.1 239.2 239.3 239.4 239.5 239.6

239.7 239.8 239.9 240.0 240.1 240.2

240.3 240.4 240.5 240.6 240.7 240.8

240.9 241.0 241.1 241.2 241.3 241.4

241.5 241.6 241.7 241.8 241.9 242.0

242.1 242.2 242.3 242.4 242.5 242.6

242.7 242.8 242.9 243.0 243.1 243.2

243.3 243.4 243.5 243.6 243.7 243.8

243.9 244.0 244.1 244.2 244.3 244.4

244.5 244.6 244.7 244.8 244.9 245.0

245.1 245.2 245.3 245.4 245.5 245.6

245.7 245.8 245.9 246.0 246.1 246.2

246.3 246.4 246.5 246.6 246.7 246.8

246.9 247.0 247.1 247.2 247.3 247.4

247.5 247.6 247.7 247.8 247.9 248.0

248.1 248.2 248.3 248.4 248.5 248.6

248.7 248.8 248.9 249.0 249.1 249.2

249.3 249.4 249.5 249.6 249.7 249.8

249.9 250.0 250.1 250.2 250.3 250.4

250.5 250.6 250.7 250.8 250.9 251.0

251.1 251.2 251.3 251.4 251.5 251.6

251.7 251.8 251.9 252.0 252.1 252.2

252.3 252.4 252.5 252.6 252.7 252.8

252.9 253.0 253.1 253.2 253.3 253.4

253.5 253.6 253.7 253.8 253.9 254.0

254.1 254.2 254.3 254.4 254.5 254.6

254.7 254.8 254.9 255.0 255.1 255.2

255.3 255.4 255.5 255.6 255.7 255.8

255.9 256.0 256.1 256.2 256.3 256.4

256.5 256.6 256.7 256.8 256.9 257.0

257.1 257.2 257.3 257.4 257.5 257.6

257.7 257.8 257.9 258.0 258.1 258.2

258.3 258.4 258.5 258.6 258.7 258.8

258.9 259.0 259.1 259.2 259.3 259.4

259.5 259.6 259.7 259.8 259.9 260.0

260.1 260.2 260.3 260.4 260.5 260.6

260.7 260.8 260.9 261.0 261.1 261.2

261.3 261.4 261.5 261.6 261.7 261.8

261.9 262.0 262.1 262.2 262.3 262.4

262.5 262.6 262.7 262.8 262.9 263.0

263.1 263.2 263.3 263.4 263.5 263.6

263.7 263.8 263.9 264.0 264.1 264.2

264.3 264.4 264.5 264.6 264.7 264.8

264.9 265.0 265.1 265.2 265.3 265.4

265.5 265.6 265.7 265.8 265.9 266.0

266.1 266.2 266.3 266.4 266.5 266.6

266.7 266.8 266.9 267.0 267.1 267.2

267.3 267.4 267.5 267.6 267.7 267.8

267.9 268.0 268.1 268.2 268.3 268.4

268.5 268.6 268.7 268.8 268.9 269.0

269.1 269.2 269.3 269.4 269.5 269.6

269.7 269.8 269.9 270.0 270.1 270.2

270.3 270.4 270.5 270.6 270.7 270.8

270.9 271.0 271.1 271.2 271.3 271.4

NOTED
02-10-1968

02-10-1968

02-10-1968

02-10-1968

02-10-1968

02-10-1968

02-10-1968

02-10-1968

02-10-1968

02-10-1968

02-10-1968

02-10-1968

02-10-1968

02-10-1968

02-10-1968

02-10-1968

02-10-1968

02-10-1968

**Wyniki analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków,
o których mowa w art. 61 ust 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
(t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.)

W skład poniższej analizy wchodzi dwie integralne części:

- a) Część tekstowa – stanowiąca treść analizy
- b) Część graficzna – przedstawiająca teren zainwestowania i obszar analizowany

I. CZĘŚĆ TEKSTOWA

Podstawą prawną sporządzenia niniejszej analizy jest Rozporządzenie 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 2003 Nr 164, poz. 1588) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 nr 164, poz. 1589).

1. TEREN INWESTYCJI

Część działki ewidencyjnej nr 343/7 w obrębie geodezyjnym 6- Grabowo, gm. Mrągowo.

2. WNIOSKODAWCA

Gmina Mrągowo, ul. Królewiecka 60A, 11-700 Mrągowo.

3. RODZAJ ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO

Budowa placu zabaw.

4. ORGAN WYDAJĄCY DECYZJĘ

Wójt Gminy Mrągowo.

5. WYJAŚNIENIA WAŻNIEJSZYCH POJĘĆ UŻYTYCH W TREŚCI NINIEJSZEJ ANALIZY:

Budynek - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (art. 3 pkt. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2020 poz. 1333, z późn.zm.).

Budynek mieszkalny jednorodzinny - należy przez to rozumieć budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku (art. 3 pkt. 2a Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2020 poz. 1333, z późn.zm.).

Budynek gospodarczy - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych (§3, pkt. 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.).

Zabudowa jednorodzinna - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi (§3, pkt. 2

189
Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.).

Zabudowa zagrodowa - należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych (§3, pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.).

Budynek rekreacji indywidualnej - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku (§3, pkt. 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.).

Kondygnacja nadziemna - należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną (§3, pkt. 18 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.).

6. GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO

W celu określenia czy zostały spełnione łącznie warunki określone w art. 61 ww. ustawy dokonano analizy o której mowa w § 3 ust. 2, 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 2003 r. Nr 164 poz. 1588). Zgodnie z ww. rozporządzeniem za obszar analizowany należy rozumieć teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcję zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania analizuje się w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania. Ponadto zgodnie z §3 ust. 2 rozporządzenia, granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

W przypadku przedmiotowej inwestycji wielkość obszaru analizowanego stanowi 3-krotną szerokość frontu terenu inwestycji – front terenu inwestycji wynosi 21 m. Organ wyznaczając obszar analizowany kierował się koniecznością obiektywnej oceny sąsiedztwa w odniesieniu do planowanej inwestycji. Dążono do tego, aby obszar analizowany stanowił całość urbanistyczną i pozostawał w zgodzie ze specyfiką okolicy. Dlatego też granice obszaru analizowanego zostały wyznaczone jako minimalny rozmiar, wynikający z przepisów prawa. Tak wyznaczony obszar analizowany pozwala na rzetelne określenie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w kontekście ochrony ładu przestrzennego.

Na obszarze analizowanym przeprowadzona została analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że zabudowę sąsiednią można połączyć z funkcją planowanej inwestycji w sposób bezkolizyjny. Jako podstawę do określenia kontynuacji funkcji oraz cech i rodzaju zabudowy uznano zabudowę znajdującą się na działkach ewidencyjnych wymienionych w pkt. 7. Planowana inwestycja polegająca na budowie placu zabaw o charakterze rekreacyjnym stanowić będzie uzupełnienie funkcjonalne zabudowy miejscowości Grabowo. Dlatego też jako inwestycja wzbogacająca zabudowę miejscowości może w sposób bezkonfliktowy współistnieć z sąsiednią zabudową.

7. ANALIZA ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA

Przedmiotowa inwestycja polegać ma na budowie placu zabaw (posadowienie rekreacyjnego urządzenia terenowego) na części działki ewidencyjnej nr 343/7 w obrębie Grabowo. W obszarze analizowanym wyznaczonym wokół terenu inwestycji zlokalizowane są zabudowane działki ewidencyjne nr 343/7 (część nieobjęta wnioskiem), 342/2, 452/6, 452/7, 452/16, 452/17, 452/18,

452/35, 452/12. Są to działki, na których zlokalizowana jest głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa rekreacyjna. Ponadto na działce nr 343/7 zlokalizowana jest szkoła, a na działce nr 452/12 kościół. W orzecznictwie sądowoadministracyjnym, ugruntował się pogląd, że lokalizowanie nowych inwestycji na wybranym terenie musi zapewniać możliwość jej bezkolizyjnego współistnienia z zastanym na danym terenie ładem przestrzennym, jednakże ocena ta nie może polegać wyłącznie na ustaleniu czy w sąsiedztwie istnieją identyczne obiekty jak przedmiotowa inwestycja, a jedynie czy istnieje możliwość uzupełnienia lub wzbogacenia zabudowy poprzez lokalizację nowych obiektów o funkcji zbliżonej do sąsiedniej. Potwierdzają to wyroki sądów administracyjnych oraz literatura fachowa: „Przesłankę kontynuacji funkcji należy odnieść do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich w szerokim rozumieniu pojęcia „działka sąsiednia”. W zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Pojęcie kontynuacji funkcji należy rozumieć sensu largo, zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela, czy inwestora po to, aby mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy, a przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy może być tylko projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją terenu”(por. wyrok NSA z dnia 18 czerwca 2008 r., sygn. akt II OSK 58/07, LEX nr 465665), „Ratio legis regulacji zawartej w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy jest ochrona ład przestrzenny – a nie drastyczne ograniczenie możliwości zabudowy tam gdzie nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”(„Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne”. Komentarz pod red. prof. Z. Niewiadomskiego, Warszawa 2009, s. 504).

Tym samym jak wskazano, orzecznictwo sądów administracyjnych w szczególności Naczelnego Sądu Administracyjnego przedstawia konieczność wykonania analizy w sposób wskazujący jednoznacznie czy planowana inwestycja będzie naruszać ład przestrzenny. Jak wykazała analiza, obie funkcje zabudowy występujące w granicach obszaru analizowanego są możliwe do bezkonfliktowego pogodzenia z funkcją zabudowy sąsiedniej. Ponadto plac zabaw zlokalizowany jest na terenie szkoły i będzie stanowił dalsze wzbogacenie zabudowy miejscowości Grabowo. W obszarze analizowanym zlokalizowane są budynki o powierzchniach zabudowy od 10 m² do 395 m². Powierzchnia zabudowy planowanej inwestycji wynosić będzie do 70 m². Dantego też uznać należy, że możliwe jest wyznaczenie wskaźnika powierzchni nowej zabudowy w oparciu o wnioskowaną powierzchnię zabudowy, która mieści się w przedziale powierzchni zabudowy występującym w obszarze analizowanym. Natomiast wysokości budynków w obszarze analizowanym mieszczą się w przedziale od 2 m do 9,5 m. Wysokość planowanej zabudowy nie przekroczy 4,5 m, zatem również mieści się w przedziale wysokości występującym w obszarze analizowanym i uznać należy, że wysokość planowanej inwestycji nie wpłynie zaburzająco na sąsiednią zabudowę. Nowy obiekt budowlany nie zaburzy ład przestrzenny w obszarze analizowanym, a jego parametry nie przekroczą maksymalnych parametrów zabudowy sąsiedniej.

8. CHARAKTERYSTYKA TERENU INWESTYCJI

Zgodnie ze złożonym w dniu 02.07.2021 r. wnioskiem o warunki zabudowy teren inwestycji obejmuje obszar o powierzchni 0,0467 ha. Teren inwestycji obejmuje część działki ewidencyjnej nr 343/7 położonej w obrębie 6 - Grabowo gm. Mrągowo. Teren inwestycji stanowi grunt niezabudowany. W granicach działki nr 343/7 znajduje się dodatkowo (zlokalizowany poza granicami terenu inwestycji) budynek szkoły oraz pięć innych budynków niemieszkalnych.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, w skład terenu inwestycji wchodzi:

- inne tereny zabudowane (Bi).

Zgodnie z dokumentami posiadanymi przez Urząd Gminy Mrągowo:

- teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi wojewódzkiej nr 600 (działka ewidencyjna nr 455/3) oraz do drogi powiatowej nr 1634N (działka ewidencyjna nr 270/1),
- teren nie znajduje się w granicach obszarów podlegających prawnym formom ochrony przyrody w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1098),
- na terenie nie występują grunty rolne i leśne chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161, z późn. zm.),

- w granicach terenu inwestycji nie występują obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków,
- w granicach terenu inwestycji nie występują stanowiska archeologiczne,
- w przypadku odnalezienia obiektów historycznych lub obiektów archeologicznych należy je zachować i zgłosić do Warmińsko - Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a w przypadku, gdy jest to niemożliwe do Wójta Gminy Mrągowo,
- teren inwestycji nie jest terenem górnictwem,
- teren inwestycji nie jest obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- teren inwestycji nie jest zagrożony niebezpieczeństwem powodzi,
- teren inwestycji nie znajduje się w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych.

9. WYNIK ANALIZY

1) WARUNEK 1. – DOBRE SASIEDZTWO – SPEŁNIONY

Przeprowadzona analiza działek sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej wykazała, że są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych. W granicach prawidłowo wyznaczonego obszaru analizowanego, na działkach ewidencyjnych określonych w opisie powyżej znajduje się zabudowa pozwalająca na stwierdzenie możliwości bezkolizyjnego połączenia funkcji planowanej inwestycji oraz na określenie parametrów i cech dla planowanej inwestycji.

a) Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy

Zgodnie z § 5 ust.2 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przeprowadzonej analizy wykazano, iż możliwe jest określenie wskaźnika powierzchni nowej zabudowy na podstawie przeprowadzonej funkcji, tj. przyjmując za punkt odniesienia powierzchnię zabudowy do 70 m². Biorąc pod uwagę przedział powierzchni zabudowy (opisany w pkt 7) występujący w obszarze analizowanym zasadne jest uznanie tej wartości za punkt odniesienia dla wyznaczenia wskaźnika powierzchni zabudowy dla planowanej inwestycji. Dlatego też w celu określenia wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do terenu inwestycji, który nie będzie wpływał negatywnie na ład przestrzenny w obszarze analizowanym, przeliczono wyznaczoną powierzchnię zabudowy w obszarze analizowanym w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji ustalając tym samym wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 0,15.
(70 m² / 467 m² = 0,15)

b) Wysokość zabudowy – rekreacyjnych urządzeń terenowych – nie wyżej niż 4,5 m.

c) Szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy

Charakter przedmiotowej inwestycji polegającej na budowie placu zabaw (posadowienie rekreacyjnych urządzeń terenowych) nie wymaga ustalenia szerokości elewacji frontowej, gdyż parametr ten nie ma zastosowania do zakresu inwestycji.

d) Geometria dachu – nie dotyczy

Charakter przedmiotowej inwestycji polegającej na budowie placu zabaw (posadowienie rekreacyjnych urządzeń terenowych) nie wymaga ustalenia geometrii dachu, gdyż parametr ten nie ma zastosowania do zakresu inwestycji.

2) WARUNEK 2. – DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ – SPEŁNIONY

Teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi wojewódzkiej nr 600 (działka ewidencyjna nr 455/3) oraz do drogi powiatowej nr 1634N (działka ewidencyjna nr 270/1).

3) WARUNEK 3. – DOSTĘP DO INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – SPEŁNIONY

Istniejące oraz projektowane uzbrojenie terenu są wystarczające dla planowanej inwestycji.

4) **WARUNEK 4. – ZGODA NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW – SPEŁNIONY**

Teren planowanej inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

5) **WARUNEK 5. – PRZEPISY ODREBNE – ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI ODREBNYMI STWIERDZONA ZOSTANIE PO UZYSKANIU WYMAGANYCH PRAWEM UZGODNIENI.**

6) **WARUNEK 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), USTANOWIONY ZOSTAŁ ZAKAZ, O KTÓRYM MOWA W ART. 22 UST. 2 PKT 1 TEJ USTAWY,

B) STREFY KONTROLOWANEJ WYZNACZONEJ PO OBU STRONACH GAZOCIĄGU,

C) STREFY BEZPIECZEŃSTWA WYZNACZONEJ PO OBU STRONACH RUROCIĄGU – SPEŁNIONY

10. **AUTOR ANALIZY**

Autorem analizy jest mgr inż. Katarzyna Krukowska – Pracownia urbanistyczna – „PLANBUD Aneta Romańska” - spełniająca warunek, o którym mowa w art. 5 w związku z art. 60 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.).

Z up. WOJTA

mgr inż. Aneta Rokosz
Z-C. WOJTA GMINY

THE PHONOGRAPH RECORDING OF THE VOICES OF THE
LIVING DECEASED IS A FACT OF THE FUTURE
AND NOT OF THE PAST.

THE PHONOGRAPH RECORDING OF THE VOICES OF THE
LIVING DECEASED IS A FACT OF THE FUTURE
AND NOT OF THE PAST.

THE PHONOGRAPH RECORDING OF THE VOICES OF THE
LIVING DECEASED IS A FACT OF THE FUTURE
AND NOT OF THE PAST.

THE
PHONOGRAPH
RECORDING
OF THE
VOICES
OF THE
LIVING
DECEASED
IS A
FACT
OF THE
FUTURE
AND
NOT
OF THE
PAST.