

DECYZJA NR 11/2025
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572); art. 59 i art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.), Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024, poz. 1116), Rozporządzenia 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. Nr 164, poz. 1589)

po rozpatrzeniu wniosku

z dnia **02.02.2025 r.(uzupełniono dnia 08.02.2025 r.)** na wniosek **Klaudii Krzezińskiej** w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla **budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku garażowego z wiatą planowanych do realizacji na terenie działki nr 241/2, obręb Banie Mazurskie, gmina Banie Mazurskie, powiat gołdapski, woj. warmińsko-mazurskie**

ustala się następujące warunki zabudowy:

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

2. Warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Akceptuje się wnioskowany zamiar polegający na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku garażowego z wiatą planowanych do realizacji na terenie działki nr 241/2, obręb Banie Mazurskie, gmina Banie Mazurskie, powiat gołdapski, woj. warmińsko-mazurskie.**

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować zgodnie z ustaleniami pokazanymi na załączniku graficznym do decyzji oraz warunkami określonymi poniżej:

a) linia zabudowy:

- w odległości co najmniej 13,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej
- odległości od granic i obiektów zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.z.2022 r. poz.1225 ze zm.) oraz przepisami odrębnymi

b) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- max. 15,0 % powierzchni całej działki objętej wnioskiem

c) Szerokość elewacji frontowej - rozumianej jako ściana budynku która jest zlokalizowana frontem do drogi z której odbywa się bezpośrednia komunikacja:

- budynek mieszkalny - max. 15,0 m
- budynek garażowy z wiatą – max. 8,0m

d) wysokość budynku:

- budynek mieszkalny - max. 9,0 m do najwyższego punktu dachu
- budynek garażowy z wiatą - max. 6,0 m do najwyższego punktu dachu

e) geometria dachu:

- budynek mieszkalny - dach stromy dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 45°,kalenicą sytuowany równolegle lub prostopadle do drogi powiatowej
- budynek garażowy z wiatą – dach stromy dwuspadowy lub jednospadowy o kącie pochylenia połaci dachowych od 9° do 30°,kalenicą sytuowany równolegle lub prostopadle do drogi powiatowej

2.2.1. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) Inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.);
- a) Przedmiotową inwestycję należy projektować i realizować w sposób określony w przepisach odrębnych i szczególnych, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska;
- b) Wszelkie uciążliwości związane z realizacją inwestycji winny się zamknąć w granicach terenu realizacji inwestycji;

- c) Na terenie objętym postępowaniem nie zewidencjonowano stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską i ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.
- d) W przypadku wycinki drzew lub krzewów należy złożyć wniosek w celu przeprowadzenia procedury przewidzianej w ustawie o ochronie przyrody.

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

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – z nowoprojektowanego przyłącza, zgodnie z warunkami operatora sieci;
- b) zaopatrzenie w wodę – z nowoprojektowanego przyłącza na warunkach określonych przez operatora sieci;
- c) odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez OPTIMA Sp. z o.o.
- d) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami w granicach własnej działki tak, aby nie powodowały uciążliwości dla sąsiednich terenów; zabrania się odprowadzania wód opadowych na teren pasa drogowego.
- e) dostępność komunikacyjna do drogi – poprzez nowoprojektowany zjazd z drogi powiatowej, na zasadach ustalonych przez zarządcę drogi.
- f) wszelkie kolizje z sieciami infrastruktury technicznej należy uzgodnić z dysponentami tych sieci,
- g) gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Banie Mazurskie.
- h) miejsca postojowe należy zrealizować w granicach wnioskowanej działki w ilości min. 2 miejsca postojowe,
- i) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej – poprzez indywidualne źródło ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi
- j) Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
- 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. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- na terenie gminy Banie Mazurskie brak jest urządzeń infrastruktury gazowej. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dn.26.04.2013r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013r. poz. 640), szerokość strefy kontrolowanej dla gazociągów w stosunku do obszaru inwestycji wynosi 1,0m, a więc po 0,5m na stronę licząc od osi gazociągu. W związku z powyższym planowana budowa znajduje się poza strefą kontrolowaną gazociągu.
- na terenie gminy Banie Mazurskie brak jest urządzeń sieci ciepłnej. W związku z powyższym nie wyznaczono stref bezpieczeństwa dla rurociągu na w/w działce.
- inwestycję uzgodniono z Przedsiębiorstwem Wodociągowo-Kanalizacyjnym, pismem z dnia 15.04.2025 r. Przedsiębiorstwo Wodociągowo-Kanalizacyjne wskazało, że planowana inwestycja nie koliduje z istniejącą bądź projektowaną siecią wodociągową/kanalizacyjną. W przypadku zlokalizowania niezainwentaryzowanej sieci infrastruktury technicznej należy w trybie pilnym wykonać zgłoszenie do zarządcy sieci. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność wyznaczania strefy bezpieczeństwa dla w/w rurociągu.

3. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

W projektowaniu oraz przy realizacji inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy techniczno-budowlane, w tym przepisy warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.) oraz zgodnie z prawem budowlanym (Dz. U. z 2025 r. poz.418).

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji objętej wnioskiem wyznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

5. Decyzja o warunkach zabudowy wygasa w przypadku zaistnienia okoliczności określonych w art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

UZASADNIENIE

W sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy pn.: **budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku garażowego z wiatą planowanych do realizacji na terenie działki nr 241/2, obręb Banie Mazurskie, gmina Banie Mazurskie, powiat gołdapski, woj. warmińsko-mazurskie, wszczęto postępowanie na wniosek Klaudii Krzemińskiej**

Ustalone strony postępowania zostały powiadomione o wszczęciu postępowania pismem z dnia 20 lutego 2025 r. W wyznaczonym w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania terminie nie wpłynęły żadne pisma z uwagami do sprawy.

Zwraca się uwagę, iż sprawdzanie zgodności projektowanej inwestycji z obowiązującymi przepisami budowlanymi nastąpi w odrębnym postępowaniu, poprzedzającym wydanie pozwolenia na budowę.

W toku postępowania warunki niniejszej decyzji zostały uzgodnione z:

- Powiatowym Zarządem Dróg w Gołdapi – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)
- Zarządcą dróg gminnych - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego- uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych - uzgodniono postanowieniem znak: ZNS.9022.2.115.2025 z dnia 28 kwietnia 2025 r.
- Starostą Powiatowym w Gołdapi, w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych - uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)
- PGW Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Giżycku, w zakresie melioracji - uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt. 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody - uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 5 c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługują roszczenia o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Wygaśnięcie decyzji nastąpi zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opieczętowne załączniki stanowią integralną część decyzji.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie dopełnionych formalności przewidzianych w Ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, o które należy wystąpić Wydziału Budownictwa i Ochrony Środowiska Starostwa Powiatowego w Gołdapi.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Wójty Gminy Banie Mazurskie, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Stronom służy prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie jest nieodwołalne.

Projekt decyzji opracowała:

mgr inż. Aneta Germaniuk, posiadająca kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 i art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130)

Załączniki:

- 1 egz. mapy 1 : 1000 z określonymi ustaleniami;
- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. A/a
(sprawę prowadzi: Agnieszka Chmielewska – pok. 16)

Do wiadomości:

Strony wg rozdzielnika

Z upoważnienia WÓJTA
Anna Mohyla
KIEROWNIK REFERATU
GOSPODARKI KOMUNALNEJ
INWESTYCJI I OCHRONY ŚRODOWISKA

ATLOW 60 81 50 50

ATLOW 60 81 50 50
ATLOW 60 81 50 50
ATLOW 60 81 50 50
ATLOW 60 81 50 50
ATLOW 60 81 50 50

ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO DZIAŁKI NR 241/2, OBRĘB BANIE MAZURSKIE

Podstawa prawna:

Art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

1) funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- działka niezabudowana, porośnięta roślinnością trawiastą, nielicznymi krzewami
- teren działki nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – klasa gruntu – IV, V,
- dostępność do drogi publicznej – nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej, w ramach inwestycji należy wykonać zjazd z tej drogi
- działka nieuzbrojona – w ramach przedsięwzięcia planowana jest budowa przyłączy – wnioskodawca przedstawił wstępne warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej PGE Dystrybucja S.A. z dnia 13.01.2025 r. nr 24-B4/WP/06492 i kanalizacyjnej Optima Sp. z o.o. z dnia 17.01.2025 r.,

Stan prawny działki – na podstawie wypisu z rejestru gruntów:

- a) **właściciele:** Klaudia Krzemińska
- b) **rodzaj użytków:** PsV, RIVb
- c) **Powierzchnia całej działki objętej wnioskiem wynosi 0,3037 ha**

Wnioskowana działka nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Określenie niezbędnego zakresu uzgodnień decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- ministrem właściwym do spraw zdrowia – w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych – **nie dotyczy**.
- Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków; – **nie dotyczy**.
- **właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej** – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych - **dotyczy**
- dyrektorem właściwego urzędu morskiego - w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani – **nie dotyczy**.
- właściwym organem nadzoru górniczego – w odniesieniu do terenów górniczych – **nie dotyczy**
- ministrem właściwym do spraw środowiska – w odniesieniu do udokumentowanych:
 - a) złóż kopalin wymienionych w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze – **nie dotyczy**,
 - b) uznanych za strategiczne złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze - **nie dotyczy**,
 - c) kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji - **nie dotyczy**,
- marszałkiem woj. – w odniesieniu do udokumentowanych:
 - a) złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze, innych niż złoża strategiczne - **nie dotyczy**
 - b) wód podziemnych – **nie dotyczy**
- starostą, jako właściwym organem ochrony środowiska – w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – **nie dotyczy**
- **organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych** – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – **dotyczy**
- dyrektorem parku narodowego – w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny – **nie dotyczy**.
- **regionalnym dyrektorem ochrony środowiska** - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt. 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – **dotyczy**.

- **właściwym zarządcą drogi** – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – **dotyczy**. Ze względu na lokalizację danej inwestycji projekt decyzji o warunkach zabudowy wymaga uzgodnienia w odniesieniu do pasa drogi klasy powiatowej
- Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego - w odniesieniu do linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie – **nie dotyczy**.
- wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 48 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 – **nie dotyczy**.
- dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej PGW Wody Polskie – w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest dyrektor Zarządu Zlewni PGW Wody Polskie - obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. – Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – **nie dotyczy**.
- właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska – w zakresie nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy te inwestycje lub sposób zag. Terenów zwiększa ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – **nie dotyczy**
- Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze, a w zakresie ustalonym w art. 877 pkt 1 tej ustawy z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, właściwymi organami wojskowymi oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych – **nie dotyczy**
- podmiotem zarządzającym - w odniesieniu do obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej – **nie dotyczy**
- właściwym organem wojskowym - w odniesieniu do stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej – **nie dotyczy**
- Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w tej ustawie – **nie dotyczy**

Analizę opracowała:

mgr inż. Aniła Germaniuk

posiadająca kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 ust 4, i art. 5 pkt 5, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.)

OPIS ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Wnioskodawca: Klaudia Krzemińska

Adres inwestycji: Działka nr 241/2, obręb Banie Mazurskie

Zamiar inwestycyjny: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku garażowego z wiatą

1. Granice obszaru analizowanego

Granice obszaru analizowanego zostały określone na rysunku analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w skali 1:1000.

2. Analiza obszaru

- funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru wyznaczonego zgodnie z Rozporządzeniem: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny dróg publicznych i wewnętrznych, tereny zabudowy systemami fotowoltaicznymi.
- **parametry zabudowy:**
 - średnia intensywność zabudowy, rozumiana jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki w całym analizowanym obszarze wynosi ok. 29,0 %, przy czym minimalna pow. zabudowy wynosi 10% a maksymalna 100% powierzchni zajmowanej działki.
 - średnia szerokość elewacji frontowej w całym analizowanym obszarze wynosi :
 - minimalna szerokość elewacji frontowej – ok. 5,0 m
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej – ok. 20,0 m
 - średnia szerokość elewacji frontowej – ok. 12,0 m
 - geometria dachu: w większości to dachy strome dwuspadowe
 - wysokość zabudowy: II i I kondygnacyjne, zabudowania gospodarczo garażowe to budynki I kondygnacyjne
 - linia zabudowy – średnia ok. 13,5m - mierzona od komunikacji publicznej do budynków w pierwszej linii od drogi powiatowej, przy czym minimalna odległość zabudowy to zabudowa zrealizowana w odległości ok. 7,0m od granicy z działką a maksymalna to ok. 50,0 m mierzona od budynku do drogi z której odbywa się bezpośrednia komunikacja
 - dostępność komunikacyjna – drogi gminne, droga powiatowa, drogi wewnętrzne

Szczegóły parametrów zabudowy obszaru analizowanego zawarto na załączniku mapowym do analizy.

Analizę opracowała:

mgr inż. Aniła Germaniuk

posiadająca kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 ust 4, i art. 5 pkt 5, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.)

CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15.07.2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024 r., poz. 1116), wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem – pokazanej na załączniku mapowym jako teren objęty wnioskiem, obszar analizowany i przeprowadzono w nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt. 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizowany obszar został wyznaczony w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem.

Analiza została przeprowadzona podczas wizji lokalnej w terenie w dniu 16.02.2025r.

Nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla takiego obszaru warunki zabudowy mogą być ustalone wyłącznie w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm), ale tylko w przypadku łącznego spełnienia wszystkich pięciu warunków zawartych w art. 61 ust. 1 pkt. 1 – 5 tj.:

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 funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej;
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. 1199), 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.

Po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, po odniesieniu wyników z analizy do informacji zawartych we wniosku Inwestora stwierdzono, iż wnioskowane zamierzenie spełnia warunki podane w art. 61 ust. 1 pkt. 1 – 6 cytowanej wyżej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z treści analizy wynika, że na obszarze objętym analizą wyznaczoną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15.07.2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024 r., poz. 1116), znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

1) Linia zabudowy

Dla wnioskowanej nieruchomości ustala się:

- nieprzekraczalną przednią linię zabudowy:
 - sytuować w odległości co najmniej 13,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej
- - pozostałe odległości od granic i obiektów zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.).

2) Intensywność zabudowy

Dla terenu objętego wnioskiem - ustala się:

- max. 15,0 % powierzchni całej działki objętej wnioskiem

3) Szerokość elewacji frontowej – rozumianej jako ściana projektowanego budynku która jest zlokalizowana frontem do drogi z której odbywa się bezpośrednia komunikacja.

Ustala się szerokość elewacji frontowej:

- budynek mieszkalny - max. 15,00 m
- budynek garażowy z wiatą – max. 8,0 m

4) Wysokość budynków - do górnej krawędzi elewacji frontowej

- budynek mieszkalny - max. 9,0 m do najwyższego punktu dachu,
- budynek garażowy z wiatą - max. 6,0 m do najwyższego punktu dachu,

5) Geometria dachu:

- budynek mieszkalny - dach stromy dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kalenicą sytuowany równolegle lub prostopadłe do drogi powiatowej
- budynek garażowy z wiatą - dach stromy dwuspadowy lub jednospadowy o kącie pochylenia połaci dachowych od 9° do 30°, kalenicą sytuowany równolegle lub prostopadłe do drogi powiatowej

4. Spełnienie warunków zgodnie z art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej zabudowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących zabudowy wnioskowanej działki w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Warunek ten został spełniony bowiem w obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Spełnienie tego warunku otwiera możliwość dokonania analizy zabudowy na większym obszarze, a nie tylko na jednej działce sąsiedniej i to działce bezpośrednio graniczącej z działką, na której planowana jest nowa zabudowa. Temu celowi służy wyznaczenie obszaru analizowanego; obejmuje on teren, którego funkcje zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania analizuje się w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania. Takie rozumienie tego przepisu jest zgodne z celami ustawy, która nakazuje uwzględniać wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2 ustawy);
- Organ ustalający warunki zabudowy jest związany wnioskiem inwestora co do rodzaju inwestycji, natomiast nie jest bezwzględnie związany poszczególnymi parametrami technicznymi, opisującymi planowany obiekt budowlany. Nie jest także wymagane by inwestor modyfikował wniosek w zależności od ustaleń analizy. Wydający ją organ ocenia dopuszczalność zmiany zagospodarowania terenu w świetle przepisów prawa oraz wskazuje warunki i zasady, którym planowana inwestycja powinna odpowiadać. To rzeczą organu administracji jest dokonanie, w oparciu o obowiązujące przepisy, ustaleń i określenie wymogów dla nowej zabudowy, przy czym wyniki tak przeprowadzonej analizy mogą doprowadzić do określenia warunków inwestycji w sposób odmienny od wstępnie proponowanej przez inwestora (NSA II OSK 1184/20),
- teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej wewnętrznej nieurządzonej dla której należy uzyskać zgodę zarządcy drogi powiatowej na zjazd. Dodatkowo należy uzyskać zgodę na zjazd z drogi gminnej na działkę nr 253/1 obręb Banie Mazurskie
- uzbrojenie terenu: nieruchomość w ramach inwestycji zostanie uzbrojona w media,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne;
- inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi co zostanie spełnione po dokonaniu uzgodnień.
- Zatem stwierdzić należy, że wnioskowana inwestycja, odpowiada swymi parametrami, cechami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytami i formą architektoniczną, intensywnością wykorzystania terenu zabudowie znajdującej się w analizowanym obszarze.

Analizę opracowała:

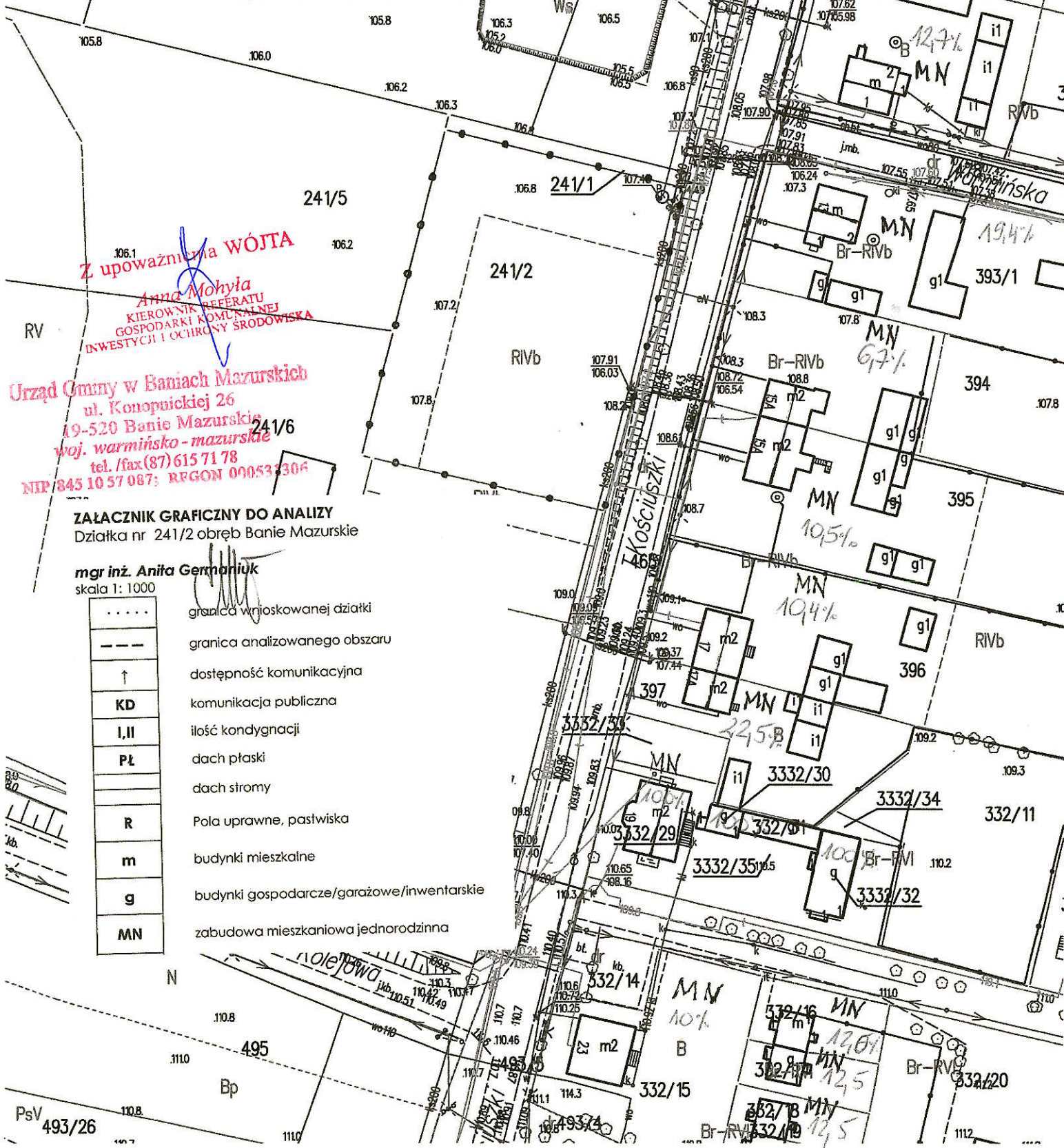
mgr inż. Aniła Germaniuk

posiadająca kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 ust 4, i art. 5 pkt 5, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.)

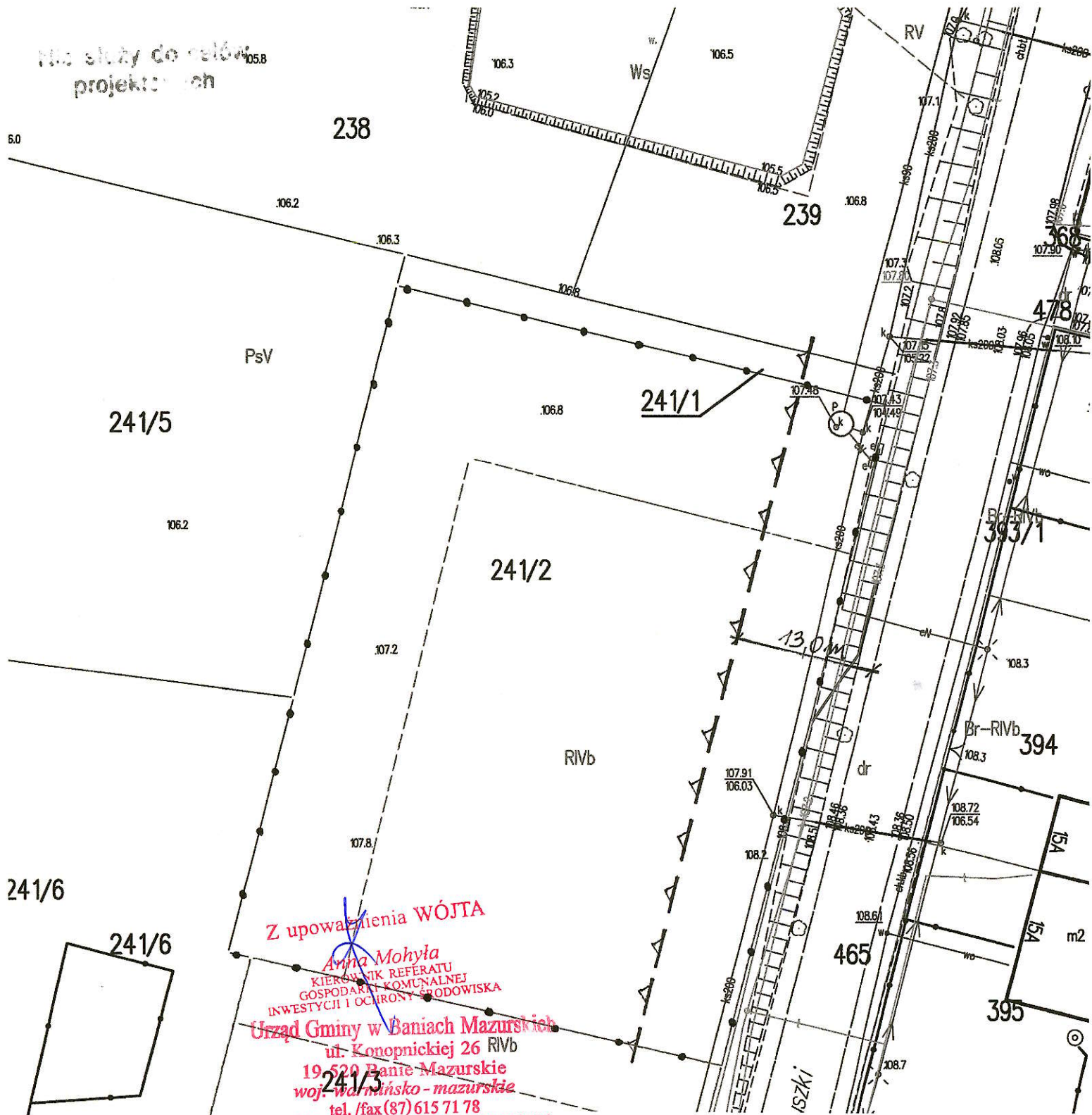
SKALA 1:1000 OBRĘB BANIE MAZURSKIE

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA GOŁDAPSKI
Nazwa materiału zasobu	ZASADNICZA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PLP2 CAR. 7504
Data wydania kopii	06.02.2025
Inne, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY Karolina Pisko

ZASTĘPCA NACZELNIKA
w Wydziale Geodezji i Nieruchomości



nie służy do celów
projektowych



Z upoważnienia WÓJTA

Anna Mohyla
KIEROWNIK REFERATU
GOSPODARSTWA KOMUNALNEJ
INWESTYCJI I OCHRONY ŚRODOWISKA
Urząd Gminy w Baniach Mazurskich
ul. Konopnickiej 26 RIVb
19-520 Banie Mazurskie
woj. warmińsko-mazurskie
tel./fax (87) 615 71 78
NIP 845 10 57 087; REGON 000531304

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
Działka nr 241/2 obręb Banie Mazurskie

SKALA 1:500
OBRĘB BANIE MAZURSKIE

mgr inż. Ania Germaniuk
posiadająca kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy
zgodnie z art.60 ust 4, i art. 5 pkt 5, ustawy p planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2332/5

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA GÓLDAPSKI
Nazwa materiału zasobu	ZASADNICZA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL PZG. K 7561
Data wydania kopii	06. 02. 2025
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY Karolina Pawko ZASTĘPCA NACZELNIKA w Wydziale Geodezji i Nieruchomości

skala 1: 500

granica terenu objętego wnioskiem

Nieprzekraczalna linia zabudowy

