

**DECYZJA NR 11/2024**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) dalej u.p.z.p. oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.) dalej k.p.a. po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.09.2023r. (data wpływu: 28.09.2023 r.) złożonego przez Michała Banaszczyka pełnomocnika Instytutu Biologii Doświadczalnej imienia Marcelego Nenckiego PAN, ul Ludwika Pasteura 3, 02-093 Warszawa oznaczonego jako strona postępowania

**ustalam**

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie parterowego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy poniżej 35 m<sup>2</sup> na części nieleśnej działki o numerze ewidencyjnym 106 w obrębie Mikołajki, gmina Mikołajki, dla której inwestorem jest Instytut Biologii Doświadczalnej imienia Marcelego Nenckiego PAN.

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji**

Wnioskowana inwestycja dotyczy budowy parterowego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy poniżej 35 m<sup>2</sup> na części nieleśnej działki o numerze ewidencyjnym 106. Inwestycja z przeznaczeniem realizacji zabudowy gospodarczej – w ramach instytutu badawczego.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania teru**

**1) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) linia zabudowy: na załączniku graficznym nr 1 do decyzji ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym;
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – 0,06;
- c) maksymalna wysokość: 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 7,0 m liczone do najwyższej kalenicy budynku,
- d) maksymalna wysokość okapu: 3,0 m;
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej (elewacji od strony drogi): – 7,0 m;
- f) geometria dachu: dach czterospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 65 stopni w odcieniach naturalnej czerwieni.
- g) do wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu należy stosować materiały nawiązujące pod względem kolorystyki i faktury do lokalnych cech zabudowy wiejskiej gminy Mikołajki – dachówka ceramiczna lub blacho dachówka w kolorze naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej.

**2) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) wnioskowany teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.);

## 5. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 u.p.z.p. zawierają załączniki nr 2 i 3 do niniejszej decyzji.

### Uzasadnienie decyzji

Michał Banaszczyk, pełnomocnik Instytutu Biologii Doświadczalnej imienia Marceliego Nenckiego PAN złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Ponieważ wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przygotowanie projektu decyzji powierzono osobie, o której mowa w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie postępowania przeprowadzono zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 2 u.p.z.p. analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Z analizy stanu prawnego wynika, że właścicielem działki o numerze ewidencyjnym 106 jest Skarb Państwa w wieczystym użytkowaniu Instytutu Biologii Doświadczalnej PAN. Część działki 106 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako grunt zabudowany Bi. Powierzchnia działki objętej wnioskiem wynosi ok. 690 m<sup>2</sup>. Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki*, teren nie jest zlokalizowany w granicach zwartej zabudowy Miasta Mikołajki. Z analizy stanu faktycznego wynika, że obecnie teren objęty wnioskiem jest zabudowany – istniejący instytut badawczy.

W trakcie postępowania zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 6 u.p.z.p. przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, z której wynika, że w stosunku do wnioskowanego terenu mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).

Jako strony w postępowaniu organ tutejszy przyjął właścicieli nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenem inwestycji. Inwestora oraz pozostałe strony w niniejszym postępowaniu, zawiadomiono na piśmie zgodnie z art. 53 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku przeprowadzonej analizy (zał. 2 i 3 do niniejszej decyzji) stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1-6 u.p.z.p., tj:

- 1) tereny sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej zabudowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy (patrz: załącznik nr 2);
- 2) wnioskowany teren posiada dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia;
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne;
- 5) zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze wskazanym w art. 61 pkt. 6 litera a) –c).

Zgodnie z art. 63 ust. 2 i 4 u.p.z.p. niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

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

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 u.p.z.p. uzyskano uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Pismem z dnia 1.12.2023r. (doręczonym 4.12.2023) zwrócono się o uzgodnienie przedmiotowego projektu decyzji. Zgodnie z art. 53 ust 5c. u.p.z.p. nie

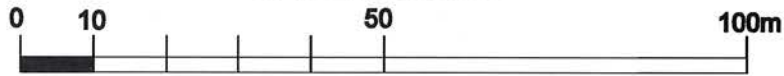


załącznik nr 1

do decyzji nr M/2024

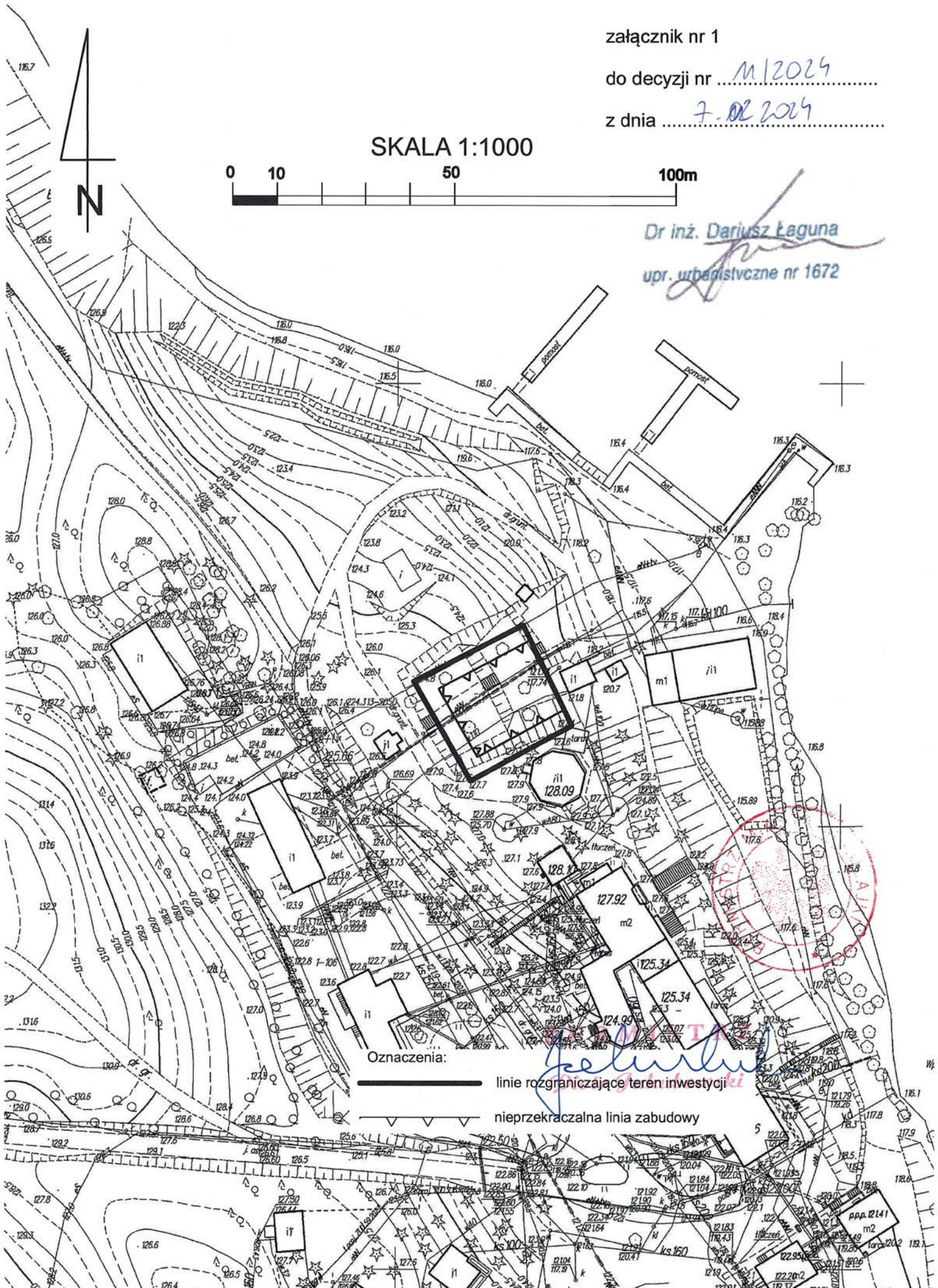
z dnia 7.02.2024

SKALA 1:1000



Dr inż. Dariusz Łąguna

upr. urbanistyczne nr 1672



Oznaczenia:

— linie rozgraniczające teren inwestycji  
- - - nieprzekraczalna linia zabudowy

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

PODSTAWA PRAWNA: Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 Nr 164, poz. 1588)

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2399)

<b>1. Granice obszaru analizowanego</b>	
<p>Zgodnie z art. 64a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany, który został pokazany na mapie stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszej decyzji. Obszar analizowany obejmuje działkę, na której znajduje się wnioskowana inwestycja oraz tereny zabudowy sąsiedniej. Obszar analizowany wyznaczono wokół części działki nr 106. Jako front działki przyjęto granicę (bok terenu) od strony dostępu do drogi publicznej. Szerokość frontu działki wynosi 27,0 m. Na załączniku graficznym nr 3 pokazano granicę obszaru analizowanego, przyjętą jako trzykrotność szerokości frontu działki (<math>27,0\text{ m} \times 3 = 81,0\text{ m}</math>). Wyodrębniony obszar pozwala w sposób prawidłowy określić parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy.</p> <p><i>Podsumowując, obszar analizowany został wyznaczony w sposób umożliwiający prawidłowe określenie cech, gabarytów i wskaźników zabudowy typowych dla zabudowy wiejskiej gminy Mikołajki.</i></p>	
<b>2. Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym</b>	
<p>dz. 106 – zabudowa usługowa</p> <p><i>W obszarze analizowanym zlokalizowane są budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze stanowiące kompleks instytutu badawczego . Funkcja obiektu jest zgodna z funkcją pozostałych obiektów obszaru analizowanego</i></p>	
<b>3. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu</b>	
3.1. Linie zabudowy	<p>W obszarze analizowanym nie stwierdzono reguły w zakresie ustalenia linii zabudowy. Zabudowa na działkach sąsiednich uniemożliwia wyznaczenie linii zabudowy jako przedłużenie zabudowy na działkach sąsiednich</p> <p><i>Biorąc pod uwagę wyniki analizy proponuje się ustalenie linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.</i></p>
3.2. Wskaźnik powierzchni	dz. 106 – 0,06

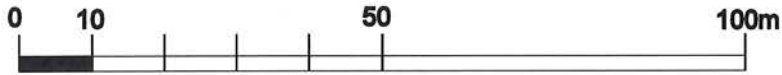


załącznik nr 3

do decyzji nr ..... 17/2024 .....

z dnia ..... 7.02.2024 .....

SKALA 1:1000



Dr inż. Dariusz Łaguna

upr. urbanistyczne nr 1672

