

**DECYZJA NR 12/2024**  
**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) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn zm.) 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 zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego (zwierzętarni) na budynek naukowo – badawczy (usługowy) wraz z przebudową ścian wewnętrznych 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 zmiany sposobu użytkowania budynku gospodarczego (zwierzętarni) na budynek naukowo – badawczy (usługowy) wraz z przebudową ścian wewnętrznych na części nieleśnej działki o numerze ewidencyjnym 106. Inwestycja z przeznaczeniem realizacji zmiany sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek naukowo – badawczy.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu****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 – bez zmian;
- c) maksymalna wysokość: bez zmian;
- d) maksymalna wysokość okapu: bez zmian;
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej (elewacji od strony drogi):– bez zmian;
- f) geometria dachu: bez zmian;

**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.);
- b) na terenie objętym wnioskiem nie są zlokalizowane obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

**3) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) teren inwestycji zlokalizowany jest w granicach Obszaru Natura 2000 (PLB280008) – Puszcza Piska, w którym obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zmianami) oraz przepisy odrębne, w tym w szczególności: Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 ( Dz. U. z 2004 r. Nr. 229 poz. 2313) oraz Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. 2011, Nr. 25 poz. 133);
  - b) w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.);
  - c) wnioskowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.).
- 4) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna pośrednia z drogi wewnętrznej dz. ew. nr 106 zgodnie z przepisami odrębnymi do drogi gminnej dz. ew. 540 na warunkach zarządcy drogi;
  - b) miejsca postojowe należy realizować w granicach własnej działki.
- 5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) energia elektryczna – z sieci na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci;
  - b) zaopatrzenie w wodę – z sieci na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci;
  - c) kanalizacja sanitarna – odprowadzanie ścieków do indywidualnej oczyszczalni ścieków;
  - d) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowy spływ wód opadowych w granicach własnych działki;
  - e) zaopatrzenie w ciepło – indywidualny system zaopatrzenia w ciepło z wykorzystaniem technologii nie powodujących przekroczenia norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
  - f) odpady stałe – gromadzenie odpadów stałych w typowych pojemnikach umożliwiających segregację zgodnie z gminnym regulaminem gospodarki odpadami.

### **3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

Przy zagospodarowaniu terenu należy spełnić wymagania dotyczące ochrony interesów prawnych osób trzecich w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

Projektowana inwestycja nie może powodować:

- a) ograniczenia dostępu do drogi publicznej właścicielom sąsiednich nieruchomości,
- b) pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- c) uciążliwości wywołanej przez hałas, wibracje (drgania), zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
- d) pogorszenie stosunków wodnych na sąsiednich nieruchomościach.

### **4. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone są na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji. Akta sprawy znajdują się w Urzędzie Miasta i Gminy w Mikołajkach.

### **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 u.p.z.p.

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.

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. u.p.z.p.

W wyniku przeprowadzonej analizy (zał. 2 i 3 do niniejszej decyzji) stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj:

- 1) tereny sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej zabudowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy (patrz: załącznik nr 2);
- 2) wnioskowany teren posiada dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia;
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne;
- 5) zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi.
- 6) zamierzenie budowlane nie 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 wyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji. Termin 21 dni na uzgodnienie upłynął 27.12.2023.



**Pozostałe warunki:**

- 1) projektowanie zlecić uprawnionej jednostce,
- 2) projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać wymagane uzgodnienia,
- 4) dokumentację techniczną złożyć we właściwym organie zgodnie z ustawą prawo budowlane.

**Pouczenie**

Od niniejszej decyzji służy stronom wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Burmistrza w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie zgodnie z art. 53 ust.6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres prawny ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Projekt decyzji przygotował: Dr Inż. Dariusz Łaguna, upr. Urbanistyczne nr 1672

**Otrzymują:**

- 1) Inwestor
- 2) strony wg wykazu.

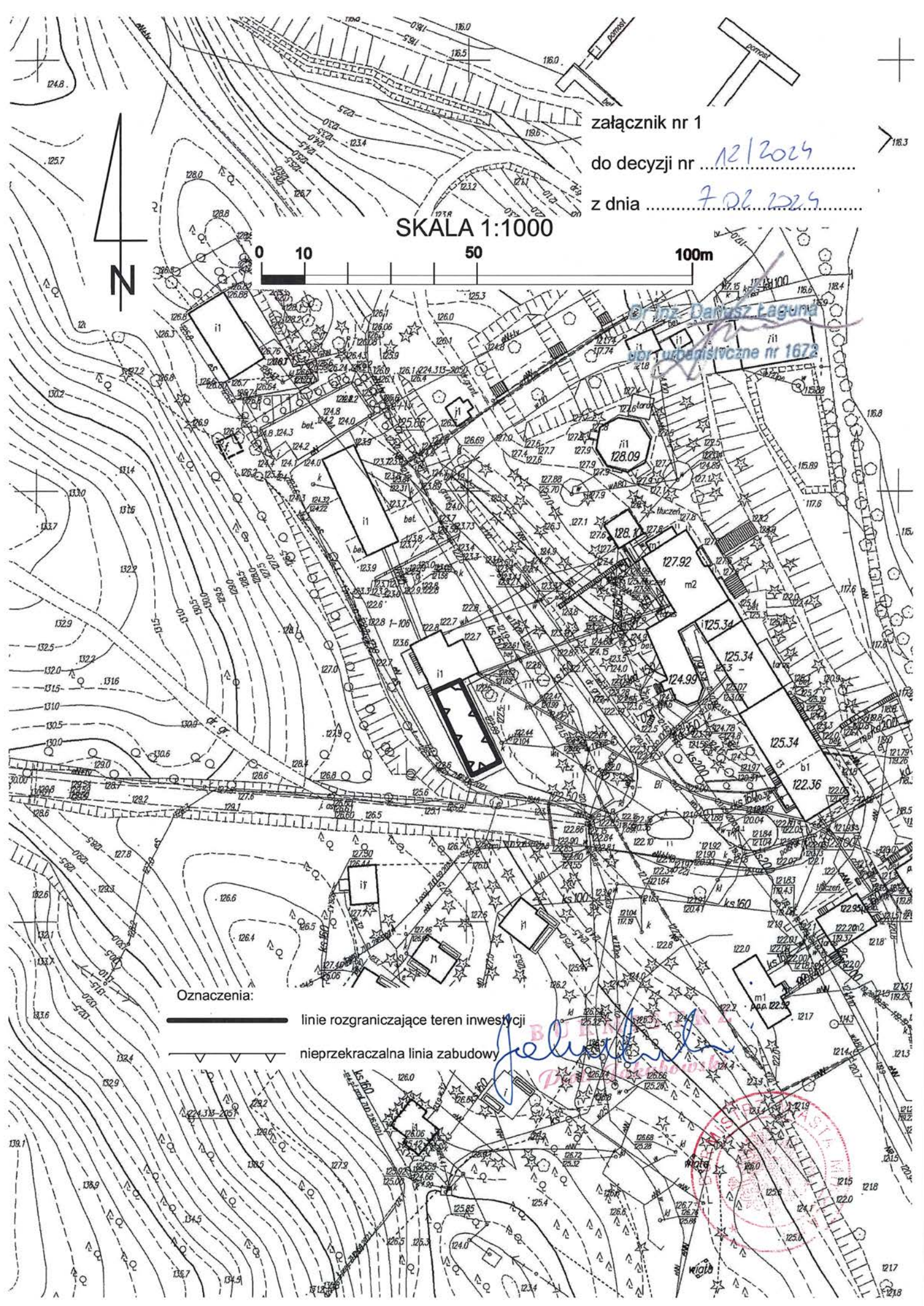
Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r.  
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 poz. 2111 t.j. ze zm. )  
nie pobiera się opłaty skarbowej.

Sprawę prowadzi Katarzyna Patermann  
Tel. 087 42 19 056



**BURMISTRZ**  
*[Signature]*  
**Piotr Jakubowski**



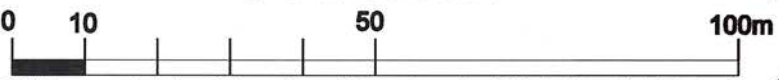


załącznik nr 1

do decyzji nr 12/2024

z dnia 7.02.2024

SKALA 1:1000



Oznaczenia:

— linie rozgraniczające teren inwestycji

— nieprzekraczalna linia zabudowy

Prz. Dariusz Laguna  
wpis w księgę nr 1672

*Handwritten signature in blue ink.*





ształtowania zabudowy oraz zagospodarowania  
analizowanym.



załącznik nr 3

do decyzji nr 12/2024

z dnia 7.02.2024

SKALA 1:1000

0 10 50 100m

OZNACZENIA:



granice terenu objętego wnioskiem



wyznaczone granice obszaru analizowanego



istniejące budynki w obszarze analizowanym

- mieszkalne
- gospodarcze

M

G