

DECYZJA NR 32/2020
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 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zmianami) po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 06.02.2020. przez Pana Krzysztofa Nieznańskiego reprezentującego Instytut Biologii Doświadczalnej im. M. Nenckiego PAN ul. Pasteura 3, 02-093 Warszawa, oznaczonego jako strona postępowania

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku wolnostojącego, przeznaczonego do prowadzenia działalności naukowo-badawczej na fragmencie działki o numerze ewidencyjnym 106 w obrębie geodezyjnym miasto Mikołajki, dla której inwestorem jest Instytut Biologii Doświadczalnej im. M. Nenckiego PAN.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji

Wnioskowana inwestycja dotyczy budowy budynku wolnostojącego, przeznaczonego do prowadzenia działalności naukowo-badawczej instytutu, w miejscu budynku przeznaczonego do rozbiórki.

2. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych**1) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) projektować zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się (inwestycja nie zmienia parametru);
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – 1,00;
- d) maksymalna wysokość budynku – dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 11,0 m;
- e) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – 11,0 m;
- f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 30,0m;
- g) geometria dachu – dach płaski;
- h) do wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu należy stosować materiały nawiązujące pod względem kolorystyki i faktury do lokalnych cech zabudowy.

2) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: działka nie jest objęta ochroną konserwatorską w myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2018 r. 2067 ze zmianami).

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 2018 r. poz. 799 ze zmianami),

b) teren inwestycji położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Puszcza Piska, w odniesieniu do którego mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 ze zmianami),
c) zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zmianami), „Organ właściwy do wydania decyzji wymaganej przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia, innego niż przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, które nie jest bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynika z tej ochrony, jest obowiązany do rozważenia, przed wydaniem tej decyzji, czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000”. W przedmiotowej sprawie organ stwierdza, iż inwestycja objęta niniejszą decyzją nie wpływa potencjalnie znacząco na obszar Natura 2000 (inwestycja dotyczy terenu zainwestowanego);
d) projektowany obiekt nie należy do rodzaju 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. 2019 poz. 1839);
e) budowa charakterem, skalą, formą i rodzajem użytych materiałów winna harmonizować z otoczeniem, krajobrazem oraz nawiązywać do dobrych przykładów istniejącej w sąsiedztwie zabudowy.

4) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

Obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem z ulicy Leśnej na warunkach zarządcy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) energia elektryczna – istniejące przyłącze;
- b) zaopatrzenie w wodę – istniejące ujęcie, studnia własna;
- c) kanalizacja sanitarna – istniejące, własna oczyszczalnia ścieków;
- d) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowy spływ wód opadowych w granicach własnych działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) zaopatrzenie w ciepło – indywidualny system zaopatrzenia w ciepło z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych;
- f) odpady stałe – gromadzenie odpadów stałych w typowych pojemnikach umożliwiających segregację, z wywozem przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo na składowisko odpadów; zakaz utylizacji odpadów w granicach własnych działki.

3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

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

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone są na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji, którą otrzymuje inwestor. 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawierają załączniki nr 2 i 3 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie decyzji

Pan Krzysztof Nieznański reprezentujący Instytut Biologii Doświadczalnej im. M. Nenckiego PAN złożyła 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 analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W trakcie postępowania zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 1 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 następujące przepisy odrębne:

- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 ze zmianami),
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 ze zmianami) oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy.

W wyniku przeprowadzonej analizy (zał. 2 i 3 do niniejszej decyzji) stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. przynajmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej zabudowana jest w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy;
2. wnioskowany teren posiada dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
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.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 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 12.02.2020r. (doręczono 13.02.2020r.) zwrócono się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie o uzgodnienie projektu niniejszej decyzji. Zgodnie z art. 53 ust 5c. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 upłynął dnia 5.03.2020r., w związku z tym projekt traktuje się jako uzgodniony.

Pozostałe warunki:

1. Projektowanie zlecić uprawnionej jednostce.
2. Projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Burmistrza Miasta Mikołajki w terminie 14 dni od jej

doręczenia. Zgodnie z art. 127a § 1 Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Zgodnie z art. 127a § 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. Zgodnie z art. 130 § 4 decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania. Zgodnie z art. 16 § 3 decyzje ostateczne, których nie można zaskarżyć do sądu, są prawomocne.

Otrzymują:

1. Pan Krzysztof Nieznański
Instytut Biologii Doświadczalnej im. M. Nenckiego PAN
ul. Pasteura 3, 02-093 Warszawa,
2. pozostałe strony postępowania
3. a/a

Z up. BURMISTRZA

Joanna Wróbel
SEKRETARZ GMINY



Pobrano opłatę skarbową w wysokości 107 zł.
zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2019 poz. 1000 t.j. ze zm.)

Sprawę prowadzi Katarzyna Patermann
Tel. 087 42 19 056

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

PODSTAWA PRAWNA: 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)

1. Granice obszaru analizowanego	
Wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszej decyzji. Obszar analizowany wyznaczono wokół terenu inwestycji. Wielkość obszaru analizowanego uzasadniona jest również jednoczesnym wyodrębnieniem jednostki urbanistycznej, która wyróżnia się charakterystycznymi parametrami zabudowy. Wyodrębniony obszar pozwala w sposób prawidłowy określić parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy.	
2. Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym	
W obszarze analizowanym znajduje się zabudowa związana z działalnością naukowo-badawczą. Wnioskowana inwestycja nie koliduje z istniejącą zabudową.	
3. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu	
3.1. Linie zabudowy	nie dotyczy (inwestycja nie zmienia parametru)
3.2. Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu inwestycji	dla terenu inwestycji 1,0 (inwestycja nie zmienia znacząco parametru dla całej działki)
3.3. Szerokość elewacji frontowej budynku	30,m (inwestycja nie zmienia parametru)
3.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki w sąsiedztwie ok. 11,0 m <i>proponuje się przyjęcie maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki na poziomie 11,0 m</i>
3.5. Geometria dachu	występują dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 35 stopni – 48 stopni z kalenicą prostopadłą lub równoległą do drogi oraz dachy płaskie <i>proponuje się zastosowanie dachu płaskiego</i>

Podsumowanie:

Wnioskowana inwestycja spełnia warunki w zakresie wyżej wymienionych parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Z up. BURMISTRZA

Joanna Wróbel
SEKRETARZ GMINY

