Nidzica, dnia 22 kwietnia 2024 r.

TI.6730.20.2024

**DECYZJA NR 30/2024**

**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu   
i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 30.01.2024 r. przez Ewę Sobańską prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą: ART DECO Ewa Sobańska, Aleja Sprzymierzonych nr 53, 13-100 Nidzica i Pawła Sobańskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą: Paweł Sobański, Aleja Sprzymierzonych nr 53, 13-100 Nidzica, prowadzących wspólnie Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe „STA- BRUK” Sobański Paweł, Sobańska Ewa s.c., Aleja Sprzymierzonych 53, 13-100 Nidzica, w imieniu których na podstawie udzielonego pełnomocnictwa występuje Marek Zdrojewski, wpisany do centralnej ewidencji działalności gospodarczej pod firmą „MAZAM-PROJEKT Marek Zdrojewski”, ul. Dąbrowskiego 6a, 14‑200 Iława

**U S T A L A M**

**warunki zabudowy** **części działki o nr ew.** **17/10 w obrębie Olszewo, gmina Nidzica**

**dla inwestycji polegającej na budowie wytwórni betonu towarowego**

**z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu**

**1. Rodzaj inwestycji**

Zabudowa produkcyjna.

1. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu**

Budowa wytwórni betonu towarowego z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, w tym: budowa węzła betoniarskiego, trzech kontenerowych budynków socjalno-biurowych, kontenerowego budynku portierni oraz kontenerowego budynku sterowni.

1. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.** 
   1. Uwarunkowania przestrzenne.
2. Dopuszcza się budowę wytwórni betonu towarowego, która składać się będzie z: węzła betoniarskiego, trzech kontenerowych budynków socjalno-biurowych, kontenerowego budynku portierni oraz kontenerowego budynku sterowni.
3. W skład węzła betoniarskiego wchodzić będą następujące podstawowe maszyny i urządzenia:

* 4 zamknięte zbiorniki (silosy) na cement o ładowności 75 m3 (100 Mg), każdy o wysokości do 15,67 m;
* hermetyczny mieszalnik dwuwałowy z mieszarką;
* boksy do magazynowania różnego rodzaju kruszyw i piasku;
* system podajników taśmowych zintegrowanych z wagą kruszyw;
* kosz zasypowy z wciągarką skipu;
* system komputerowy obsługujący instalację i sterujący dozowaniem surowców i prowadzeniem procesu mieszania;
* instalacja wodna z recyrkulacji do produkcji i planowana studnia głębinowa na ewentualne uzupełnienia do celów technologicznych (priorytetem w produkcji będzie wykorzystanie wody odzyskanej);
* wysokociśnieniowy system dozowania wody do mieszalnika za pomocą pompy wodnej i dysz rozprowadzających wodę wewnątrz mieszalnika;
* konstrukcja wsporna (wyładunek betonu na wysokości 4 m, drabinki, podesty do konserwacji i serwisowania).

1. Parametry zabudowy trzech kontenerowych budynków socjalno-biurowych:

* usytuowanie każdego z budynków: elewacją frontową równolegle lub prostopadle do frontu działki;
* dopuszczalna maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 3,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
* dopuszczalna maksymalna wysokość budynku: do 4,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
* dopuszczalna ilość kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
* dopuszczalne rodzaje dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy jednospadowe i dachy dwuspadowe;
* dopuszczalne kąty nachylenia dachu dla głównej połaci dachowej: w przedziale do 30°;
* maksymalna szerokość elewacji frontowej: maks. 3,0 m.

1. Parametry zabudowy kontenerowego budynku portierni oraz kontenerowego budynku sterowni:

* usytuowanie każdego z budynków: elewacją frontową równolegle lub prostopadle do frontu działki;
* dopuszczalna maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 3,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
* dopuszczalna maksymalna wysokość budynku: do 4,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
* dopuszczalna ilość kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
* dopuszczalne rodzaje dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy jednospadowe i dachy dwuspadowe;
* dopuszczalne kąty nachylenia dachu dla głównej połaci dachowej: w przedziale do 30°;
* maksymalna szerokość elewacji frontowej: maks. 3,0 m.

1. Stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu części działki: min. 30/100.
2. Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu części działki: maks. 15/100.
3. Liczba miejsc parkingowych: min. 2 miejsca parkingowe.
4. Należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679), w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
   1. Linie zabudowy.

Nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną o nr ew. działki 18/1 obręb Olszewo stanowiącą własność Gminy Nidzica, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.

1. **Warunki wynikające z ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego.**
   1. Warunki wynikające z ochrony środowiska.
2. Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.) - na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolin Rzek Nidy i Szkotówki, w którym obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 141 z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolin Rzek Nidy i Szkotówki (Dz. Urz. Woj. Warm.‑Maz. Nr 178, poz. 2623).
3. Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 141 z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolin Rzek Nidy i Szkotówki (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 178, poz. 2623) zakazuje się w szczególności likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
4. Wnioskowany teren znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 – Zbiornik Działdowo oraz Zbiornika Subniecka warszawska nr 215.
5. Łączna powierzchnia projektowanej zabudowy przemysłowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą wynosi 4950 m2 i jest mniejsza od 0,5 ha (< 0,5 ha) (przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć powierzchnię terenu zajętą pod obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia).
6. Projektowana inwestycja 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. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). Planowana inwestycja polegająca na budowie wytwórni betonu towarowego, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 37 lit. c rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (jako instalacje do naziemnego magazynowania substancji lub mieszanin, w rozumieniu odpowiednio art. 3 pkt 1 i 2 rozporządzenia nr 1907/2006, niebędących produktami spożywczymi).
7. Przedmiotową inwestycję należy realizować zgodnie z decyzją nr 1/2024 o środowiskowych uwarunkowaniach znak: TI.6220.10.2023 z dnia 18 stycznia 2024 r., wydaną przez Burmistrza Nidzicy, ustalającą środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na „budowie wytwórni betonu towarowego na wydzielonej części działki nr 17/10 obręb Olszewo gmina Nidzica” (działka powstała po podziale działki nr 17/5 obręb Olszewo).
8. Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112), 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).
   1. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.
9. Na działce objętej inwestycją nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.
10. Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Nidzicy.
11. **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**
    1. Dostęp do energii elektrycznej: z sieci energetycznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
    2. Zaopatrzenie w wodę:

a) do celów socjalnych - z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych na zasadach wynikających z przepisów odrębnych na uzupełnienie do celów technologicznych.

* 1. Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
  2. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji.
  3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z części zadaszonych, wybetonowanych placów manewrowych oraz miejsc postojowych i parkingów, a szczególnie z miejsca przygotowania i załadunku mieszanki powstające na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia odprowadzać spadkami w kierunku studzienek zbiorczych odprowadzających wodę do planowanych, szczelnych, betonowych zbiorników – retencyjnego i popłuczyn, zgodnie z decyzją nr 1/2024 o środowiskowych uwarunkowaniach znak: TI.6220.10.2023 z dnia 18 stycznia 2024 r., wydaną przez Burmistrza Nidzicy, ustalającą środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na „budowie wytwórni betonu towarowego na wydzielonej części działki nr 17/10 obręb Olszewo gmina Nidzica”.
  4. Budowa urządzeń wodnych i odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.
  5. Źródło ciepła: indywidualne systemy z zastosowaniem technologii ekologicznych.
  6. Odprowadzenie odpadów stałych: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

1. **Warunki obsługi komunikacyjnej.**
   1. Obsługa komunikacyjna: istniejącym zjazdem z  drogi publicznej wojewódzkiej nr 545 o nr ew. działki 155/1 i 18/2 obręb Olszewo poprzez drogę wewnętrzną o nr ew. działki 18/1 obręb Olszewo stanowiącą własność Gminy Nidzica projektowanym zjazdem na warunkach określonych przez zarządcę.
   2. Miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości.
   3. Należy stosować przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.).
2. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**
   1. Zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nieutrudniający dostępu do drogi oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
   2. Projektowana inwestycja nie powinna spowodować zacienienia pomieszczeń w sąsiednich budynkach w stopniu wyższym niż dopuszczonym przez § 13 ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury   
      z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki   
      i ich usytuowanie.
   3. Nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
   4. Projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, a uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja.
   5. Inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.) *„by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych”.*
   6. Należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.
   7. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.
3. **Niezbędne dokumenty i uzgodnienia.**
   1. W zakresie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia rozpoczęcia budowy i zamiaru wykonania robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę – należy stosować przepisy ustawy Prawo budowlane.
   2. W zależności od rodzaju inwestycji projekt budowlany wymaga uzgodnienia zgodnie z art. 28b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1752 z późn. zm.).
   3. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano uzgodnienie z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Nidzicy - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych (postanowienie znak: ZNS.9022.2.5.2024 z dnia 03.04.2024 r.) z następującym zastrzeżeniem:

- woda do celów socjalnych na etapie eksploatacji inwestycji pobierana będzie z sieci wodociągowej wodociągu sieciowego.

* 1. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji przekazano Marszałkowi Województwa Warmińsko-Mazurskiego w dniu 20.03.2024 r., który w wyznaczonym terminie nie wypowiedział się w przedmiotowej sprawie. Art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że organ uzgadniający winien dokonać uzgodnienia w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, a w przypadku niezajęcia stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
  2. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji przekazano Staroście Nidzickiemu w dniu 20.03.2024 r., który w wyznaczonym terminie nie wypowiedział się w przedmiotowej sprawie. Art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że organ uzgadniający winien dokonać uzgodnienia w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, a w przypadku niezajęcia stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
  3. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji przekazano Dyrektorowi Zarządu Zlewni w Ciechanowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w dniu 20.03.2024 r., który w wyznaczonym terminie nie wypowiedział się w przedmiotowej sprawie. Art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że organ uzgadniający winien dokonać uzgodnienia w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, a w przypadku niezajęcia stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
  4. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (postanowienie znak: WOPN.612.18.20.2024.AS z dnia 28.03.2024 r.).
  5. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji przekazano zarządcy drogi gminnej. Z uwagi na fakt, że Burmistrz Nidzicy jest organem wykonującym zarówno obowiązki zarządcy dróg gminnych, tj. publicznych i dróg wewnętrznych, jak też organem wydającym decyzję o warunkach zabudowy, nie zajęto stanowiska w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego jak nakazuje art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  6. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku z art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych uzyskano uzgodnienie z zarządcą drogi wojewódzkiej jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego (postanowienie Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie znak: ZDW.TU/5330/282/2024 z dnia 25.03.2024 r.).

**UZASADNIENIE**

Dnia 30.01.2024 r. wpłynął wniosek złożony przez Ewę Sobańską prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą: ART DECO Ewa Sobańska, Aleja Sprzymierzonych nr 53, 13-100 Nidzica i Pawła Sobańskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą: Paweł Sobański, Aleja Sprzymierzonych nr 53, 13-100 Nidzica, prowadzących wspólnie Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe „STA- BRUK” Sobański Paweł, Sobańska Ewa s.c., Aleja Sprzymierzonych 53, 13-100 Nidzica, w imieniu których na podstawie udzielonego pełnomocnictwa występuje Marek Zdrojewski, wpisany do centralnej ewidencji działalności gospodarczej pod firmą „MAZAM-PROJEKT Marek Zdrojewski”, o ustalenie warunków zabudowy części działki o nr ew. 17/10 w obrębie Olszewo, gmina Nidzica dla inwestycji polegającej na budowie wytwórni betonu towarowego z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, który został uzupełniony i zmieniony w dniach 01.02.2024 r., 14.02.2024 r. i 29.02.2024 r.

Tut. Organ pismem z dnia 08.03.2024 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego na ww. wniosek w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i o przysługującym im prawie zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień, składania wniosków i zastrzeżeń na każdym etapie postępowania.

Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust. 1 należało ustalić warunki zabudowy.

W związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), *„Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:*

*1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;*

*2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.”*

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1‑6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. na działkach sąsiednich istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy;
2. wnioskowany teren ma dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 545 o nr ew. działki 155/1 i 18/2 obręb Olszewo przez drogę wewnętrzną o nr ew. działki 18/1 obręb Olszewo stanowiącą własność Gminy Nidzica;
3. istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze;
5. zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi;
6. zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W toku prowadzonego postępowania uzyskano niezbędne uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Nidzicy z zastrzeżeniem, że woda do celów socjalnych na etapie eksploatacji inwestycji pobierana będzie z sieci wodociągowej wodociągu sieciowego, co zostało uwzględnione w niniejszej decyzji. Ponadto w trakcie prowadzonego postępowania poprzedzającego wydanie decyzji strony nie wniosły żadnych uwag ani zastrzeżeń.

Zawiadomieniem z dnia 05.04.2024 r. tut. Organ poinformował strony o zebranym materiale dowodowym umożliwiającym wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Równocześnie, strony poinformowane zostały o możliwości, przed wydaniem decyzji, zapoznania się z aktami sprawy oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów. W przewidzianym terminie żadna ze stron nie skorzystała z przysługującego jej prawa.

Zgodnie z wymogami określonymi w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji sporządzony został przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 551).

Decyzja jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa i jest kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

**Pouczenie:**

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem decyzji.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy w przypadkach, o których mowa w art.  65 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Nidzicy jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja niniejsza została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki wydane w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

W przypadku niewydania niniejszej decyzji w terminie, o którym mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawca ma prawo za pośrednictwem tutejszego organu wnieść do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego żądanie wymierzenia kary pieniężnej, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

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.

Przed upływem 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.

**Załączniki:**

- część graficzna decyzji o warunkach zabudowy **- załącznik nr 1,**

- wyniki analizy urbanistycznej **cześć tekstowa - załącznik nr 2,**

- wyniki analizy urbanistycznej **część graficzna - załącznik nr 3.**

**Otrzymują:**

1. Ewę Sobańska, prowadząca działalność gospodarczą pod firmą: ART DECO Ewa Sobańska

Aleja Sprzymierzonych nr 53, 13-100 Nidzica,

Paweł Sobański, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą: Paweł Sobański

Aleja Sprzymierzonych nr 53, 13-100 Nidzica,

prowadzący wspólnie Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe „STA- BRUK” Sobański Paweł, Sobańska Ewa s.c.,

Aleja Sprzymierzonych 53, 13-100 Nidzica

reprezentowani przez pełnomocnika:

Marek Zdrojewski, wpisany do centralnej ewidencji działalności gospodarczej pod firmą: „MAZAM-PROJEKT Marek Zdrojewski”, ul. Dąbrowskiego 6a, 14 200 Iława

1. \*
2. \*
3. \*
4. \*
5. Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów Sp. z o.o., ul. Kolejowa 28, 05-300 Mińsk Mazowiecki
6. Rzymskokatolicka Parafia Świętego Wojciecha Biskupa i Męczennika w Nidzicy, ul. Młynarska 12, 13-100 Nidzica
7. a/a

Opracowała: *Paulina Byller*

Na podstawie projektu decyzji, który sporządziła*: mgr inż. arch. Karina Denis,*

*członek Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów RP,*

*nr wpisu: WM-0175, uprawnienia architektoniczne nr 9/WM OKK/2006*

*Na podstawie załącznika - część I pkt 8 do ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111) pobrano opłatę skarbową za wydanie decyzji w wysokości 598 zł.*

\* (zakres wyłączenia: dane osobowe osób fizycznych: imię i nazwisko, adres. Podstawa prawna: ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej. Osoba dokonująca wyłączenia: Paulina Byller)