**Załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy**

**nr 30/2024 z dnia 22 kwietnia 2024 r.**

ANALIZA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6

ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**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**

PODSTAWA PRAWNA

* Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)*
* Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *(Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.)*
* Rozporządzenie 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)*

**ANALIZA funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**WYZNACZANIE OBSZARU ANALIZOWANEGO, o którym mowa w art. 61 ust. 5a USTAWY**

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.”*

Granice obszaru analizowanego wyznaczono wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu wynoszącej 150 m, co stanowi nie mniej niż 50 metrów. Trzykrotną szerokość frontu terenu działki wymierzono od każdego z narożników terenu objętego wnioskiem i rozszerzono w kierunku zachodnim, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 3 będącym częścią analizy. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Główny wjazd lub wejście na wnioskowany teren części działki o nr ew. 17/10 obręb Olszewoodbywa się z drogi wewnętrznej o nr ew. działki 18/1 obręb Olszewo stanowiącej własność Gminy Nidzica, dlatego część działki o wymiarze 50,0 m stanowi front działki.

**ANALIZA W ZAKRESIE WARUNKÓW, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 USTAWY**

**Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:**

**Art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy**

W ramach przeprowadzonej analizy stwierdzono, że projektowane przedsięwzięcie polegało będzie na  budowie wytwórni betonu towarowego na części działki nr 17/10 obręb Olszewo, gmina Nidzica o powierzchni 4950 m2. Teren, na którym planowana jest realizacja przedsięwzięcia nie jest objęty ustaleniami aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

 Powierzchnia przedmiotowej działki wynosi 2 ha. Zgodnie z treścią raportu o oddziaływaniu inwestycji na środowisko na ww. nieruchomości wydzielony zostanie teren inwestycyjny o wymiarach 99,0 x 50,0 m i powierzchni 0,495 ha. Aktualnie teren inwestycji użytkowany jest rolniczo. Nieruchomość położona jest po zachodniej stronie Nidzicy w odległości ok. 3,3 km od centrum miasta i ok. 1,9 km od jego zachodnich przedmieść. Na zachód od planowanej inwestycji, w odległości ok. 250 m znajduje się zakład Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów Sp. z o.o. w Mińsku Mazowieckim Oddział Robót Drogowych w Nidzicy, teren zagospodarowany i wykorzystywany do celów przemysłowych. Do zakładu prowadzi droga asfaltowa skomunikowana z drogą Nidzica – Działdowo. Jest ona zachodnią granicą terenu planowanej inwestycji i jednocześnie granicą Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolin Rzek Nidy i Szkotówki. Teren przedsięwzięcia położony jest w granicach ww. Obszaru Chronionego Krajobrazu na jego skraju.

Teren wokół planowanego przedsięwzięcia stanowią tereny rolne, trwałe użytki zielone oraz pojedynczo występujące zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż asfaltowej drogi dojazdowej. Najbliższą zabudowę mieszkaniową stanowią budynki właścicieli gospodarstw rolnych  w rozproszonej zabudowie zagrodowej. Tereny te położone są po północnej stronie drogi publicznej wojewódzkiej nr 545 na działkach o nr ew.: 148/1, 146/1, 142 i 143, dz. nr 141/1, dz. nr 138, 136, w odległości od ok. 520 m do ok. 937 m.

 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.

W skład planowanego 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 pozwalający na przerób max 14850 m3 betonu/rok (pojemność mieszalnika do 3,0 m3);
* 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).

Produkcja betonu polega na wymieszaniu w odpowiednich proporcjach kruszywa, cementu, dodatków i wody w węźle betoniarskim. Poszczególne składniki zgodnie z recepturą produkowanego rodzaju betonu - dozowane są do mieszalnika, gdzie podawana jest woda. Po zakończeniu mieszania trwającego ok. dwóch minut dla każdej partii betonu, gotowy produkt jest podawany przez lej spustowy do zbiornika samochodu tzw. gruszki. Po zakończeniu załadunku pojazd opuszcza teren wytwórni. Proces jest cykliczny i powtarza się wielokrotnie w zależności od wielkości zamówień na beton towarowy.

W zakładzie produkowane będą różne klasy betonu w zależności od zamówień klientów. Maksymalna produkcja przewidywana przez Inwestora to ok. 14 850 m3/rok i max. 55 m³/dobę. Dowóz cementu do silosów magazynowych będzie realizowany cementowozami. Dostarczany cement będzie przeładowywany do silosów magazynowych w sposób pneumatyczny, z zachowaniem hermetyczności przeładunku.

Przestrzeganie wskazanych w decyzji nr 1/2024 o środowiskowych uwarunkowaniach znak: TI.6220.10.2023 z dnia 18 stycznia 2024 r., wydanej przez Burmistrza Nidzicy, ustalającej środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na „budowie wytwórni betonu towarowego na wydzielonej części działki nr 17/10 obręb Olszewo gmina Nidzica”, działań oraz rozwiązań technicznych, pozwoli zabezpieczyć środowisko przed emisją zanieczyszczeń, a prawidłowa eksploatacja przedsięwzięcia oraz odpowiednie postępowanie ograniczą wpływ przedsięwzięcia na środowisko.

Planowane przedsięwzięcie z uwagi na rodzaje i ilości stosowanych substancji nie jest zaliczane do zakładów o dużym ryzyku ani do zakładów stwarzających zwiększone zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w art. 82 ust. 1 lit. d 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.).

Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu ustalona została zgodnie z *rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy.*

* **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu** – zabudowa produkcyjna: budowa wytwórni betonu towarowego na części działki nr 17/10 obręb Olszewo, gmina Nidzica o powierzchni 4950 m2.

W obszarze analizowanym, na zachód od planowanej inwestycji objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, w odległości ok. 250 m znajduje się zakład Przedsiębiorstwa Budowy Dróg i Mostów Sp. z o.o. w Mińsku Mazowieckim Oddział Robót Drogowych w Nidzicy, a teren ten jest zagospodarowany i wykorzystywany do celów przemysłowych, gdzie prowadzona jest działalność polegająca na produkcji mieszanki mineralno-asfaltowej. Poza wytwórnią mas bitumicznych na terenie ww. istniejącego zakładu znajduje się także biuro spółki wraz z częścią socjalną, laboratorium, budynek magazynowy z częścią warsztatową, portiernia - pomieszczenie ochrony, budynek stacji trato, parking, zasieki na kruszywa, waga najazdowa, instalacje elektryczne NN, monitoring. Cały teren jest ogrodzony, a drogi technologiczne i parkingi są utwardzone. Wjazd na teren nieruchomości odbywa się bramą od północy z drogi gminnej, na którą zjeżdża się bezpośrednio z drogi wojewódzkiej.

W sąsiedztwie inwestycji znajduje się również droga krajowa E7. Wokół planowanego przedsięwzięcia znajdują się obecnie tereny rolne i zadrzewione. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości ok. 520 m na południe od terenu przeznaczonego pod inwestycję.

W ramach inwestycji przewiduje się budowę 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.

Wyznaczony obszar analizowany pokazano na załączniku nr 3. W granicach wyznaczonego obszaru znajdują się obiekty budowlane dające podstawę do przeprowadzenia analizy zarówno pod względem urbanistycznym (zagospodarowanie terenu) jak i architektonicznym (parametry techniczne budynków). Na wyznaczonym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zagospodarowania terenu. Istniejącą zabudowę na tym obszarze stanowi zabudowa produkcyjna.

Poprzez kontynuację funkcji rozumie się nową zabudowę, która musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu (w tym użytkowania obiektów). Jako zasadę należy przyjąć, że w zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Na terenach zabudowy mieszkaniowej, jako funkcji wiodącej na danym terenie mieści się zabudowa o takiej samej funkcji lub zabudowa z nią niekolidująca.

Linia zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych) ustalona została zgodnie z *rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

* **Linia zabudowy**: brak jednolitej linii zabudowy. Linia zabudowy ustalona zgodnie z § 4 ust. 4

ww. rozporządzenia. Linię zabudowy określono od strony drogi wewnętrznej stanowiącej własność Gminy Nidzica, z której odbywa się planowany wjazd na działkę, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną o nr ew. działki 18/1 obręb Olszewo, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji. Zgodnie z art.  8 ust. 2  ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.) budowa, przebudowa, remont, utrzymanie, ochrona i oznakowanie dróg wewnętrznych oraz zarządzanie nimi należy do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga. Odległość ustalona poprzez analogię z nakazaną przez ustawę o drogach publicznych, tj. min. 6,0 m (art. 43 ust. 1 ww. ustawy) od zewnętrznej krawędzi jezdni.

* **Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu części działki: maks. 0,15**

Wielkość ta została ustalona zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia, tj. na podstawie obserwowanego wskaźnika tej wielkości oraz ze względu na wielkość wnioskowanej zabudowy, powierzchnię przedmiotowej części działki oraz program przedsięwzięcia polegającego na budowie wytwórni betonu.

* **Powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % terenu części działki**, jako wartość obserwowana oraz ze względu na wielkość i charakter wnioskowanej zabudowy, powierzchnię przedmiotowej działki oraz istniejącą zabudowę produkcyjną.

W ramach inwestycji przewiduje się budowę wytwórni betonu towarowego, która składać się będzie z: węzła betoniarskiego, trzech kontenerowych budynków socjalno-biurowych, kontenerowego budynku portierni oraz kontenerowego budynku sterowni.

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.

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.

Wskazać należy, że § 4-8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wyklucza wyznaczenia wartości innych niż występujące na terenie objętym analizą urbanistyczno-architektoniczną. Odstępstwo to podyktowane jest względami technologicznymi wskazanymi przez Inwestora z uwzględnieniem zasadę wolności w zagospodarowaniu terenu przez właściciela, jak również zgodne jest z ustaleniami zawartymi w analizie.

 Decyzja o warunkach zabudowy przede wszystkim ma rozstrzygnąć o dopuszczalności realizacji określonej inwestycji na objętym wnioskiem inwestora terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Celem takiego postępowania jest ocena czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu jest dopuszczalna (wyrok NSA z dnia 6 września 2013 r., sygn. akt II OSK 813/12, Lex nr 1559908). Określona w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasada dobrego sąsiedztwa ma celu zachowanie na terenie nie objętym postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewnienie ładu przestrzennego. Pojęcie kontynuacji funkcji należy rozumieć szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela czy inwestora po to, aby mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy.

Art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy

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.

Art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy

Według definicji podanej w art. 2 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez uzbrojenie terenu należy rozumieć drogi, obiekty budowlane, urządzenia i przewody, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne.

* Energia elektryczna – tereny sąsiednie są uzbrojone w sieć energetyczną.
* Woda – w sąsiedztwie występuje sieć wodociągowa.
* Odprowadzanie ścieków – w sąsiedztwie występuje sieć kanalizacyjna.
* Ogrzewanie – na obszarze występują indywidualne rozwiązania.

Art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) realizacja inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ dotyczy inwestycji realizowanej na gruntach klasy Ł IV i RIVa.

Art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy

Na potrzeby rozpatrywanej sprawy ustalono następujący katalog przepisów odrębnych, które wpływają na treść rozstrzygnięcia:

* ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.) – ma zastosowania, gdyż teren inwestycji położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolin Rzek Nidy i Szkotówki;
* ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) i ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478) – należy stosować przepisy w zakresie ochrony gleby, ziemi, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych wynikających z tych ustaw i przepisów szczegółowych;
* ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633 z późn. zm.) – nie ma zastosowania gdyż przedmiotowa działka nie jest położona na terenach górniczych;
* ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – ma zastosowanie;
* ustawa 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.) – nie ma zastosowania z wyjątkiem art. 32 i 33 tej ustawy;
* ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – ma zastosowanie;
* 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.) – ma zastosowanie;
* rozporządzenie 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.):

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 ww. rozporządzenia 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).

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).

W świetle powyższych ustaleń należy stwierdzić, że decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**Art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy**

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.

**Wnioski**

Przedstawione w części tekstowej i graficznej wyniki analizy obszaru, wskazują na możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy na wnioskowanym terenie. Dla planowanego przedsięwzięcia spełnione zostały łącznie warunki określone w art. 61 ust.1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Integralną część niniejszej analizy stanowi część graficzna wyników analizy.

*Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Karina Denis,*

*członek Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów RP,*

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