

BURMISTRZ NIDZICY
13-100 Nidzica, Pl. Wolności 1
woj. warmińsko-mazurskie
tel. (89) 625-07-10, fax 625-07-11
TI.6730.34.2022



Nidzica, dnia 5 lipca 2022 r.

OBWIESZCZENIE BURMISTRZA NIDZICY

o wydaniu decyzji o warunkach zabudowy

Zgodnie z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 503) w związku z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.)

podają do publicznej wiadomości,

że w toku prowadzonego postępowania na wniosek Nadleśnictwa Jedwabno, w dniu 5 lipca 2022r. została wydana decyzja nr 63/2022 o warunkach zabudowy części działek o nr ew. 3004, 3005 w obrębie Wały, gmina Nidzica dla inwestycji polegającej na budowie infrastruktury na szkolce leśnej Omulew w Zimnej Wodzie, w ramach przedsięwzięcia poprzedzonego decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.

W związku z powyższym informuję o możliwości zapoznania się z treścią ww. decyzji oraz dokumentacją sprawy.

Powyższego, dokonać można w siedzibie Urzędu Miejskiego w Nidzicy, Plac Wolności 1, 13-100 Nidzica (pokój nr 2), w godzinach urzędowania tj.: w poniedziałki od 8.00 do 16.00 oraz wtorek- piątek od godz. 7.30 do 15.30.

Jednocześnie zawiadamia się, że w dniu 5 lipca 2022r. treść powyższej decyzji udostępniona została w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Nidzicy.

Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Z up. BURMISTRZA
Halina Pińkowska
Kierownik Wydziału
Techniczno-Inwestycyjnego

Sporządziła: Paulina Byller



DECYZJA NR 63/2022
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 27.04.2022 r. przez Nadleśnictwo Jedwabno, ul. 1 Maja 3, 12-122 Jedwabno, w imieniu którego występuje Pan Marek Trędowski – Nadleśniczy Nadleśnictwa Jedwabno

U S T A L A M

warunki zabudowy części działek o nr ew. 3004, 3005 w obrębie Wały, gmina Nidzica dla inwestycji polegającej na budowie infrastruktury na szkółce leśnej Omulew w Zimnej Wodzie

1. Rodzaj inwestycji

Zabudowa usługowa wraz z obiektami budowlanymi i obiektami infrastruktury technicznej oraz instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

Budowa infrastruktury na szkółce leśnej Omulew w Zimnej Wodzie, obiektów wykorzystywanych wyłącznie na cele gospodarki leśnej w tym:

- budowa systemu nawadniającego;
- budowa budynku garażowego na sprzęt i maszyny leśne;
- budowa budynku magazynowo - składowego do przechowywania sadzonek;
- przebudowa z rozbudową istniejącego budynku socjalnego;
- budowa poza siecią energetyczną systemu wytwarzania i magazynowania energii elektrycznej typu wyspowego (off-grid);
- budowa układu komunikacyjnego z miejscami parkingowymi;
- budowa 2 kompostowników z płyt betonowych.

3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

3.1. Uwarunkowania przestrzenne

a) Dopuszcza się budowę infrastruktury na szkółce leśnej Omulew w Zimnej Wodzie, obiektów wykorzystywanych wyłącznie na cele gospodarki leśnej w tym:

- budowę systemu nawadniającego – zautomatyzowanej stałej deszczowni wraz z infrastrukturą towarzyszącą (studniami odwadniającymi) o długości łącznej ok. 4000 m i powierzchni czynnej 5,56 ha;
- budowę budynku garażowego na sprzęt i maszyny leśne:
 - usytuowanie budynku: elewacją frontową w przybliżeniu równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z działką o nr ew. 3003 obręb Wały;
 - dopuszczalna maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 4,5 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - dopuszczalna maksymalna wysokość budynku: do 8,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - dopuszczalna ilość kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
 - dopuszczalne rodzaje dachów dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
 - dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównej połaci dachowej: w przedziale 30° - 50°;
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej: maks. 35,0 m;
 - maksymalna powierzchnia budynku garażowego na sprzęt i maszyny leśne: do ok. 500 m²;
- budowę budynku magazynowo - składowego do przechowywania sadzonek:
 - usytuowanie budynku: elewacją frontową w przybliżeniu równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z działką o nr ew. 3003 obręb Wały;

- dopuszczalna maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 4,5 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - dopuszczalna maksymalna wysokość budynku: do 8,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - dopuszczalna ilość kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
 - dopuszczalne rodzaje dachów dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
 - dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównej połaci dachowej: w przedziale 30° - 50°;
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej: maks. 35,0 m;
 - maksymalna powierzchnia budynku magazynowo - składowego do przechowywania sadzonek: do ok. 500 m²;
 - przebudowę z rozbudową istniejącego budynku socjalnego z pomieszczeniem biurowym:
 - dopuszczalna maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 4,5 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - dopuszczalna maksymalna wysokość budynku: do 7,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - dopuszczalna ilość kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
 - dopuszczalne rodzaje dachów dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
 - dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównej połaci dachowej: w przedziale 30° - 50°;
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej: maks. 10,0 m;
 - maksymalna powierzchnia budynku socjalnego: ok. 60 m²;
 - budowę poza siecią energetyczną systemu wytwarzania i magazynowania energii elektrycznej (na gruncie o powierzchni 3000 m² oraz na dachach ww. budynków) typu wyspowego (off-grid) na potrzeby własne szkoły w ilościach niezbędnych do pokrycia jej zapotrzebowania (z 15% zapasem) przez urządzenia stałej deszczowni, obiekty infrastruktury szkoły leśnej i oświetlenia terenu (np. systemy fotowoltaiczne, agregaty prądotwórcze lub inne rozwiązania systemowe) wraz z budynkiem magazynowania lub wytwarzania energii elektrycznej:
 - usytuowanie budynku: elewacją frontową w przybliżeniu równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z działką o nr ew. 3003 obręb Wały;
 - dopuszczalna maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 4,5 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - dopuszczalna maksymalna wysokość budynku: do 6,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - dopuszczalna ilość kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
 - dopuszczalne rodzaje dachów dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
 - dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównej połaci dachowej: w przedziale 30° - 50°;
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej: maks. 7,0 m;
 - maksymalna powierzchnia budynku magazynowania lub wytwarzania energii elektrycznej: ok. 70 m²;
 - budowę układu komunikacyjnego (droga o nawierzchni żwirowej o długości ok. 600 m) z miejscami parkingowymi (o powierzchni 1100 m², liczonej łącznie z powierzchnią garażu);
 - budowę 2 kompostowników z płyt betonowych o łącznej powierzchni ok. 1400 m².
- b) Stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu części działek: min. 85/100.
- c) Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu części działek: maks. 10/100.
- d) Liczba miejsc parkingowych: min. 4 miejsca parkingowe.
- e) Dopuszcza się rozbiórkę istniejącego budynku magazynowego.
- f) Należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609 z późn. zm.), 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 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).

3.2. Nieprzekraczalna linia zabudowy

Nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na przedłużeniu istniejącej linii zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.

4. Warunki wynikające z ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego

4.1. Warunki wynikające z ochrony środowiska

- a) 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 2022 r. poz. 916) – na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko – Ramuckiej, w którym obowiązują przepisy Uchwały Nr XXX/669/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 września 2017 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. poz. 4143) oraz na obszarze specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 „Puszcza Napiwodzko – Ramucka” (kod obszaru PLB280007), dla którego obowiązuje rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25 poz. 133).
- b) Zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 3) Uchwały Nr XXX/669/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 września 2017 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. poz. 4143) zakazuje się w szczególności likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
- c) Zakaz, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 8) Uchwały Nr XXX/669/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 września 2017 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej („budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych”), zgodnie z § 5 ust. 7 pkt 5) lit. a ww. uchwały, nie dotyczy „budowy obiektów budowlanych w granicach zabudowanej budynkiem działki budowlanej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod warunkiem nie zmniejszania dotychczasowej odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy na tej działce”.
- d) 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). Planowana inwestycja, polegająca na budowie infrastruktury na szkółce leśnej Omulew w Zimnej Wodzie (dz. nr 3004 i nr 3005 obręb Wały), zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 a 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 zabudowa przemysłowa, w tym systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach położonych w strefach objętych formami ochrony).
- e) Przedmiotową inwestycję należy realizować zgodnie z decyzją nr 12/2022 o środowiskowych uwarunkowaniach znak: TI.6220.3.2022 z dnia 11 kwietnia 2022 r., wydaną przez Burmistrza Nidzicy.
Tut. organ wydał decyzję nr 12/2022 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 11 kwietnia 2022 r., znak: TI.6220.3.2022, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie infrastruktury na szkółce leśnej Omulew w Zimnej Wodzie (dz. nr 3004, 3005 obręb Wały).
- f) Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 779 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 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.).

4.2. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego

- a) Na terenie objętym inwestycją nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.
- b) 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), 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.

5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 5.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną: instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych. Planuje się pozyskanie energii elektrycznej w szacowanej ilości ok. 50 kW za pośrednictwem paneli fotowoltaicznych zainstalowanych na gruncie oraz na połaciach dachów budynków – garażowego i magazynowego – w ramach systemu wytwarzania i magazynowania energii typu wyspowego (*off-grid*).
- 5.2. Przyłączenie do sieci energetycznej: z sieci energetycznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci w przypadku powstania technicznych możliwości przyłączenia.
- 5.3. Zaopatrzenie w wodę: z projektowanych ujęć indywidualnych o głębokości do 30,0 m i maksymalnym poborze do 5,0 m³ na dobę lub z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci w przypadku powstania technicznych możliwości przyłączenia.
- 5.4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do projektowanych rozwiązań indywidualnych w postaci zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych lub do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez dysponenta sieci w przypadku powstania technicznych możliwości przyłączenia.
- 5.5. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony w granicach przedmiotowej nieruchomości.
- 5.6. Ogrzewanie: indywidualne systemy z zastosowaniem technologii ekologicznych.
- 5.7. Odprowadzenie odpadów stałych: należy segregować według grup asortymentowych wywożonych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.

6. Warunki obsługi komunikacyjnej

- 6.1. Obsługa komunikacyjna: istniejąca, drogami leśnymi (części działek o nr ew. 3004, 3016, 3031, 3050/3, 3071/5 obręb Wały), łączącymi się z drogą wewnętrzną o nr ew. działki 389 obręb Wały stanowiącą własność Gminy Nidzica, łączącą się z drogą publiczną wojewódzką nr 545 o nr ew. działki 135/2 obręb Wały istniejącym zjazdem.
- 6.2. Miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości.
- 6.3. Należy stosować przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.).

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 7.1. Zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nieutrudniający dostępu do drogi oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 7.2. Projektowana inwestycja nie powinna spowodować zacielenia 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.
- 7.3. Nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
- 7.4. 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.
- 7.5. 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 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.) „by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych”.
- 7.6. Należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.
- 7.7. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

8. Niezbędne dokumenty i uzgodnienia

- 8.1. 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.
- 8.2. 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 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.).

- 8.3. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano uzgodnienie z Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych w Olsztynie jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie ochrony gruntów leśnych (Postanowienie znak: ZS.224.324.2022 z dnia 23 maja 2022r.), w którym stwierdzono, że:
- planowana inwestycja jest związana z prowadzeniem gospodarki leśnej i nie wpłynie na zmianę kategorii użytkowania gruntów leśnych;
 - w związku z powyższym spełniony jest warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. decyzja o warunkach zabudowy może być wydana, jeżeli teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
- 8.4. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji przekazano Dyrektorowi Zarządu Zlewni w Ostrołęce Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w dniu 25 maja 2022 r., który w wyznaczonym terminie nie wypowiedział się w przedmiotowej sprawie. Art. 53 ust. 5 ww. ustawy 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.
- 8.5. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji przekazano Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Olsztynie w dniu 23 maja 2022 r., który w wyznaczonym terminie nie wypowiedział się w przedmiotowej sprawie. Art. 53 ust. 5 c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

UZASADNIENIE

Dnia 27.04.2022 r. wpłynął wniosek złożony przez Nadleśnictwo Jedwabno, w imieniu którego występuje Pan Marek Trędowski – Nadleśniczy Nadleśnictwa Jedwabno, o ustalenie warunków zabudowy części działek o nr ew. 3004, 3005 w obrębie Wały, gmina Nidzica dla inwestycji polegającej na budowie infrastruktury na szkółce leśnej Omulew w Zimnej Wodzie, który został uzupełniony w dniu 09.05.2022 r. Pismem z dnia 11.05.2022 r. znak spr. S.20.7.2021 skorygowano ww. wniosek w zakresie planowanej inwestycji, w tym terenu objętego inwestycją w części graficznej. Ostatecznie wniosek dotyczy ustalenia warunków zabudowy części działek o nr ew. 3004, 3005 w obrębie Wały, gmina Nidzica dla inwestycji polegającej na budowie infrastruktury na szkółce leśnej Omulew w Zimnej Wodzie, w tym budowy: systemu nawadniającego, budynku garażowego na sprzęt i maszyny leśne, budynku magazynowo - składowego do przechowywania sadzonek, przebudowy z rozbudową istniejącego budynku socjalnego, budowy poza siecią energetyczną systemu wytwarzania i magazynowania energii elektrycznej typu wyspowego (off-grid), budowy układu komunikacyjnego z miejscami parkingowymi, budowy 2 kompostowników z płyt betonowych.

Tut. organ wydał decyzję nr 12/2022 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 11 kwietnia 2022 r., znak: TI.6220.3.2022, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie infrastruktury na szkółce leśnej Omulew w Zimnej Wodzie (dz. nr 3004, 3005 obręb Wały).

Tut. Organ pismem z dnia 13.05.2022 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.

Przedmiotowe przedsięwzięcie jest planowane do realizacji na części działek o nr ew. 3004, 3005 w obrębie Wały, gmina Nidzica, powiat nidzicki, woj. warmińsko- mazurskie. Powierzchnię wnioskowanej części działek wynoszącą 9,0 ha stanowią grunty o użytku Ls. Przedsięwzięcie leży na obszarze przylegającym do jeziora (dz. nr 413 obręb Jabłonka). Inwestycja dotyczy istniejącej szkółki leśnej i zlokalizowana jest w obszarze leśnym lasu gospodarczego.

Zgodnie z decyzją nr 12/2022 o środowiskowych uwarunkowaniach, wydaną dla przedmiotowego przedsięwzięcia, modernizacja szkółki leśnej Omulew nie będzie w żaden sposób oddziaływać na ujęcia wody, nie ma możliwości jej skażenia czy naruszenia stosunków wodnych. Pas przybrzeżny zostaje nienaruszony, nie zostanie też ograniczony dostęp do wody. W ramach modernizacji nie zostanie utworzona dodatkowa infrastruktura drogowa, podczas całej realizacji przedsięwzięcia wykonawca będzie korzystał jedynie z istniejącej już sieci drogowej. Nie przewiduje się uszkodzenia runa leśnego, czy warstwy mineralnej gleby w celu utworzenia szlaków komunikacyjnych. Nawierzchnie

podlegających modernizacji dróg wewnętrznego użytku oraz parkingów i miejsc postojowych będą utwardzane i zagęszczane tylko kruszywem naturalnym.

Budowa nowego, zautomatyzowanego systemu nawadniania z wykorzystaniem pomp głębinowych do zasilania deszczowni w pobieraną z jeziora wodę, wyeliminuje hałas i emisję spalin, wytwarzanych przez obecnie użytkowany spalinowy agregat pompowy, pozwoli na ograniczenie strat wody pobieranej w tej samej ilości z jeziora do nawadniania upraw, a nowoczesna, automatycznie sterowana deszczownia stała obniży koszty związane z funkcjonowaniem deszczowni, poprawi udatność upraw i chronić będzie sadzonki leśne w znacznie lepszy sposób niż obecnie.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w całości w obszarze Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 - Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej PLH280007, jednak teren szkółki leśnej stanowi element lasu gospodarczego. Inwestycja położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej, na którym obowiązuje uchwała Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr XXX/669/17 z dnia 26 września 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2017 r. poz. 4143). Jak wynika z treści karty informacyjnej przedsięwzięcia, Zarządca terenu stosuje się do Planu Zadań Ochronnych (powołanego Zarządzeniem RDOŚ w Olsztynie 20.03.2015r.), wyznaczonego dla tej formy ochrony przyrody i prowadzi na tym obszarze zrównoważoną gospodarkę leśną stosując się do zapisów zarówno Planu Urządzania Lasu jak i PZO. Ponadto, obowiązujący na lata 2016-2021 Plan Urządzania Lasu poddany był prognozie oddziaływania na środowisko. Grunty szkółki leśnej nie znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk rzadkich roślin, grzybów czy ptaków oraz są znacznie oddalone od osad ludzkich. Jednocześnie, zgodnie z opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie przedsięwzięcie w kształcie wskazanym we wniosku nie będzie naruszać regulacji obowiązujących na terenie tego OCHK, nie będzie też znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. Lokalizacja szkółki leśnej Omulew od ponad 50 lat jest niezmienna, teren jest zagospodarowany i ogrodzony. Inwestycja nie zmienia jej obszaru oraz lokalizacji i, w związku z tym, nie będzie negatywnie wpływać na lokalne trasy migracji zwierząt (GKPn-9). Na terenie planowanej inwestycji nie znajdują się korytarze ekologiczne. Wieloletnia, stała lokalizacja i użytkowanie szkółki wyklucza ją z korytarzy migracyjnych, które obecnie biegną poza terenem wyznaczonym pod inwestycję. Wyłączony i ogrodzony obszar szkółki nie stanowi ostoi zwierzyny.

Teren planowanej inwestycji objęty wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy nie jest objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 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 istniejący dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 545 o nr ew. działki 135/2 obręb Wały poprzez drogę wewnętrzną o nr ew. działki 389 obręb Wały stanowiącą własność Gminy Nidzica, łączącą się z drogami leśnymi (części działek o nr ew. 3004, 3016, 3031, 3050/3, 3071/5 obręb Wały);
- 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W toku prowadzonego postępowania uzyskano niezbędne uzgodnienia wymienione w pkt 8.3-8.5 przedmiotowej decyzji. Zawiadomieniem z dnia 17.06.2022r. tut. organ poinformował strony o zebranych materiałach dowodowych 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, siedmiodniowym 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 2019 r. poz. 1117).

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

Pouczenie:

Decyzję niniejszą wydaje się na czas nieokreślony.

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

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

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.

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.

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 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
- wyniki analizy urbanistycznej **część tekstowa**
- wyniki analizy urbanistycznej **część graficzna**

- załącznik nr 1,
- załącznik nr 2,
- załącznik nr 3.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. a/a

Opracowała: *Paulina Byller*

Na podstawie projektu decyzji sporządzonego przez: mgr inż. arch. Karina Denis,
członek Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów RP,
nr wpisu: WM-0175, uprawnienia architektoniczne nr 9/WM OKK/2006

Decyzja zwolniona z opłaty skarbowej na podstawie załącznika - część I pkt 8, do Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 z późn. zm.). **Decyzja niniejsza stała się ostateczna**

13-100 Nidzica, Pl. Wolności 1
WYDZIAŁ TECHNICZNO-INWESTYCYJNY
tel. (89) 625-07-42, fax 625-07-11

w dniu 26.07.2022

Paulina Byller
29.07.2022

Z up. BURMISTRZA
Halina Piotrkowska
Kierownik Wydziału
Techniczno-Inwestycyjnego

LS 1/3327/4

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Skala 1: 2000

Powiat Nidzicki

Gmina NIDZICA

Obręb WAŁY - 29

JABŁONKA - 7

BURMISTRZ NIDZICY

13-100 Nidzica, Pl Wolności 1

woj. warmińsko-mazurskie

tel. (89) 625-07-10, fax 625-07-11

000687764

Załącznik Nr 1 stanowiący integralną część Decyzji nr 63/2022 z dnia 05.07.2022 Zawierający opiewanych kart rysunków i opis.

Z up. BURMISTRZA

Małgorzata Piorkowska

Kierownik Wydziału Technicznego-Inwestycyjnego

29-3001

ŁIV

7-413

LS

29-3004

29-3005

29-3003

G. 6642.2.949.2021

Starosta Nidzicki

P.2811.1996.323

Identyfikator ewidencyjny materiału zespołu

mapa numeryczna

Nazwa materiału zespołu

03 GRU 2021

data wydania kopii




Z up. STAROSTY

Joanna Leszczyńska

Inspektor w Powiatowym Ośrodku

Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

Joanna Leszczyńska dnia 2021 12 03

Legenda:		Granice działek ewidencyjnych
		Linie rozgraniczające teren inwestycji
		Nieprzekraczalna linia zabudowy
OPRACOWAŁA: mgr inż. arch. Karina Denis		
wpisana na listę członków Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów pod nr WM-0175		
uprawnienia architektoniczne nr 9/WM OKK/2006		
ZAŁĄCZNIK NR 1		
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY CZĘŚCI DZIAŁEK O NR EW. 3004, 3005 W OBRĘBIE WAŁY, GMINA NIDZICA		SKALA 1:2000

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 działek o nr ew. 3004, 3005 w obrębie Wały, gmina Nidzica
dla inwestycji polegającej na budowie infrastruktury na szkółce leśnej Omulew w Zimnej Wodzie

PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503*)
- 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. z 2003 r. 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. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589*)

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:

WYZNACZANIE OBSZARU ANALIZOWANEGO

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z art. 61 ust. 5a ww. ustawy, co pozwala ustalić wymagania dla nowej zabudowy i zagospodarowania. Przedmiotowy teren inwestycji, tj. część działek o nr ew. 3004, 3005 obręb Wały zlokalizowany jest pośród terenów leśnych, z dala od zwartej zabudowy wsi, natomiast w obrębie istniejącej zabudowy, na którą składają się: budynek z istniejącym ujęciem wody z jeziora Omulew do poboru wody technologicznej do nawodnień, budynek socjalny na szkółce oraz budynek gospodarczy magazynowy do przechowywania sadzonek, w istniejącym gospodarstwie leśnym. Przedsięwzięcie leży na obszarze przylegającym do jeziora (dz. nr 413 obręb Jabłonka). Inwestycja dotyczy istniejącej szkółki leśnej i zlokalizowana jest w obszarze leśnym lasu gospodarczego. W związku z powyższym w ramach obszaru analizowanego ujęto tereny zabudowane istniejącymi budynkami, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 3 będącym częścią analizy.

Główny wjazd lub wejście na teren inwestycji, tj. część działek o nr ew. 3004 i 3005 obręb Wały odbywa się z istniejących dróg leśnych (części działek o nr ew. 3004, 3016, 3031, 3050/3, 3071/5 obręb Wały).

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

Art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy

Przedmiotowy teren inwestycji, tj. część działek o nr ew. 3004, 3005 obręb Wały zlokalizowany jest pośród terenów leśnych, z dala od zwartej zabudowy wsi, natomiast w obrębie istniejącej zabudowy, na którą składają się budynek z istniejącym ujęciem wody z jeziora Omulew do poboru wody technologicznej do nawodnień, budynek socjalny na szkółce oraz budynek gospodarczy magazynowy do przechowywania sadzonek, w istniejącym gospodarstwie leśnym. Inwestycja dotyczy istniejącej szkółki leśnej i zlokalizowana jest w obszarze leśnym lasu gospodarczego.

Wnioskowany teren inwestycji posiada istniejący dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 545 o nr ew. działki 135/2 obręb Wały poprzez drogę wewnętrzną o nr ew. działki 389 obręb Wały stanowiącą własność Gminy Nidzica, łączącą się z drogami leśnymi (części działek o nr ew. 3004, 3016, 3031, 3050/3, 3071/5 obręb Wały).

Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu ustalona została zgodnie 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** – zabudowa usługowa wraz z obiektami budowlanymi i obiektami infrastruktury technicznej oraz instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.

Teren inwestycji, tj. część działek o nr ew. 3004, 3005 obręb Wały, objęty wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy nie jest objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren inwestycji położony jest pośród terenów leśnych, z dala od zwartej zabudowy wsi, natomiast w obrębie istniejącej zabudowy. Inwestycja dotyczy istniejącej szkółki leśnej i zlokalizowana jest w obszarze leśnym lasu gospodarczego, w istniejącym gospodarstwie leśnym.

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. 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 zagrodowej i zabudowy usługowej, jako funkcji wiodącej na danym terenie mieści się zabudowa z nią niekolidująca.

Wymóg kontynuacji funkcji oznacza, że nowa zabudowa musi być zgodna pod względem funkcjonalnym z bezpośrednim otoczeniem. Naczelny Sąd Administracyjny w wyr. z 11.1.2019 r. (II OSK 3505/18, Legalis) wskazał, że kontynuacja funkcji nie oznacza wymogu istnienia w obszarze analizowanym zabudowy identycznej z zabudową planowaną. Wyczerpujące zebranie materiału dowodowego w zakresie istniejącej zabudowy pozwoli na ocenę w zakresie kontynuacji funkcji w obszarze analizowanym i może stanowić podstawę orzekania w zakresie ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. Sąsiednia zabudowa stanowi punkt odniesienia dla planowanej inwestycji. Nie budzi na pewno wątpliwości to, że nie jest dopuszczalne określanie wymogów bardzo rygorystycznych, np. poprzez żądanie pełnego odwzorowania istniejącej zabudowy. Kontynuacja funkcji, o jakiej mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie oznacza tożsamości, lecz umożliwia uzupełnienie funkcji istniejącej o zagospodarowanie uznawane za uzupełniające i niewchodzące z nią w kolizję.

W skład inwestycji wchodzić będą obiekty wykorzystywane wyłącznie na cele gospodarki leśnej:

- budowa systemu nawadniającego – zautomatyzowanej stałej deszczowni wraz z infrastrukturą towarzyszącą (studniami odwadniającymi) o powierzchni czynnej 5,56 ha;
- budowa budynku garażowego (o powierzchni do ok. 500 m²) na sprzęt i maszyny leśne;
- budowa budynku magazynowo- składowego (o powierzchni do ok. 500 m²) do przechowywania sadzonek z uprzednią rozbiórką istniejącego drewnianego budynku magazynowego;
- przebudowa z rozbudową istniejącego budynku socjalnego (o powierzchni 35 m² do powierzchni ok. 60 m²) wraz z budową własnego ujęcia wody (studni głębinowej o głębokości do 30 m i zdolności poboru wody mniejszej niż 10 m³/godz.) i bezodpływowego zbiornika ścieków (o pojemności ok. 10 m³) z przyłączami: wodociągowym i kanalizacyjnym;
- budowa poza siecią energetyczną systemu wytwarzania i magazynowania energii elektrycznej (na gruncie o powierzchni 3000 m² oraz na dachach ww. budynków) typu wyspowego (off-grid) na potrzeby własne szkółki w ilościach niezbędnych do pokrycia jej zapotrzebowania (z 15% zapasem) przez urządzenia stałej deszczowni, obiekty infrastruktury szkółki leśnej i oświetlenia terenu (np. systemy fotowoltaiczne, agregaty prądotwórcze lub inne rozwiązania systemowe) wraz z budynkiem magazynowania lub wytwarzania energii elektrycznej (o powierzchni ok. 70 m²); szacowane zapotrzebowanie mocy energii elektrycznej – 50 kW;
- budowa układu komunikacyjnego (droga o nawierzchni żwirowej o długości ok. 600 m) z miejscami parkingowymi (o powierzchni 1100 m², liczonej łącznie z powierzchnią garażu);
- budowa 2 kompostowników z płyt betonowych o łącznej powierzchni ok. 1400 m².

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 (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu 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:** ze względu na istniejącą zabudowę wyznaczona na przedłużeniu istniejącej linii zabudowy, zgodnie z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia.

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 2021 r. poz. 1098), tj. na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko – Ramuckiej, w którym obowiązują przepisy Uchwały Nr XXX/669/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 września 2017 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. poz. 4143). Zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 8) ww. Uchwały zakazuje się „budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych”), natomiast zgodnie z § 5 ust. 7 pkt 5) lit. a, tej samej uchwały, zakaz o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 8) nie dotyczy „budowy obiektów budowlanych w granicach zabudowanej budynkiem działki budowlanej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod warunkiem nie zmniejszania dotychczasowej odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy na działce”. W związku z powyższym linie zabudowy określono na przedłużeniu istniejącej linii zabudowy, od strony brzegu wód, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.

- **Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu części działek: maks. 0,10**

Wielkość ta została ustalona zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy. Ponieważ inwestycja dotyczy istniejącej szkółki leśnej i zlokalizowana jest w obszarze leśnym lasu gospodarczego pośród terenów leśnych, z dala od zwartej zabudowy wsi, natomiast w obrębie istniejącej zabudowy, wymagania dotyczące nowej zabudowy ustalono zgodnie z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

- **Powierzchnia biologicznie czynna: min. 85 % terenu części działek**, jako wartość obserwowana oraz ze względu na wielkość i charakter wnioskowanej zabudowy, powierzchnię terenu inwestycji oraz istniejącą zabudowę w istniejącym gospodarstwie leśnym.

Planowana inwestycja polega na budowie infrastruktury na szkółce leśnej Omulew w Zimnej Wodzie, obiektów wykorzystywanych wyłącznie na cele gospodarki leśnej, w tym:

- budowa systemu nawadniającego – zautomatyzowanej stałej deszczowni wraz z infrastrukturą towarzyszącą (studniami odwadniającymi) o długości łącznej ok. 4000 m i powierzchni czynnej 5,56 ha;
- budowa budynku garażowego na sprzęt i maszyny leśne:
 - usytuowanie budynku: elewacją frontową w przybliżeniu równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z działką o nr ew. 3003 obręb Wały;
 - dopuszczalna maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 4,5 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - dopuszczalna maksymalna wysokość budynku: do 8,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - dopuszczalna ilość kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
 - dopuszczalne rodzaje dachów dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
 - dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównej połaci dachowej: w przedziale 30° - 50°;
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej: maks. 35,0 m;
 - maksymalna powierzchnia budynku garażowego na sprzęt i maszyny leśne: do ok. 500 m²;
- budowa budynku magazynowo - składowego do przechowywania sadzonek:
 - usytuowanie budynku: elewacją frontową w przybliżeniu równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z działką o nr ew. 3003 obręb Wały;
 - dopuszczalna maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 4,5 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - dopuszczalna maksymalna wysokość budynku: do 8,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - dopuszczalna ilość kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
 - dopuszczalne rodzaje dachów dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
 - dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównej połaci dachowej: w przedziale 30° - 50°;
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej: maks. 35,0 m;
 - maksymalna powierzchnia budynku magazynowo - składowego do przechowywania sadzonek: do ok. 500 m²;

- przebudowa z rozbudową istniejącego budynku socjalnego z pomieszczeniem biurowym:
 - dopuszczalna maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 4,5 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - dopuszczalna maksymalna wysokość budynku: do 7,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - dopuszczalna ilość kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
 - dopuszczalne rodzaje dachów dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
 - dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównej połaci dachowej: w przedziale 30° - 50°;
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej: maks. 10,0 m;
 - maksymalna powierzchnia budynku socjalnego: ok. 60 m²;
- budowa poza siecią energetyczną systemu wytwarzania i magazynowania energii elektrycznej (na gruncie o powierzchni 3000 m² oraz na dachach ww. budynków) typu wyspowego (off-grid) na potrzeby własne szkoły w ilościach niezbędnych do pokrycia jej zapotrzebowania (z 15% zapasem) przez urządzenia stałej deszczowni, obiekty infrastruktury szkoły leśnej i oświetlenia terenu (np. systemy fotowoltaiczne, agregaty prądotwórcze lub inne rozwiązania systemowe) wraz z budynkiem magazynowania lub wytwarzania energii elektrycznej:
 - usytuowanie budynku: elewacją frontową w przybliżeniu równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z działką o nr ew. 3003 obręb Wały;
 - dopuszczalna maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 4,5 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - dopuszczalna maksymalna wysokość budynku: do 6,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - dopuszczalna ilość kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
 - dopuszczalne rodzaje dachów dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
 - dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównej połaci dachowej: w przedziale 30° - 50°;
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej: maks. 7,0 m;
 - maksymalna powierzchnia budynku socjalnego: ok. 70 m²;
- budowa układu komunikacyjnego (droga o nawierzchni żwirowej o długości ok. 600 m) z miejscami parkingowymi (o powierzchni 1100 m², liczonej łącznie z powierzchnią garażu);
- budowa 2 kompostowników z płyt betonowych o łącznej powierzchni ok. 1400 m².
- **Szerokość elewacji frontowych: maks. 35,0 m**

Wielkości te zostały ustalone zgodnie z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia, tj. *dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Planowana budowa infrastruktury na szkołę leśną Omulew w Zimnej Wodzie, jest uzupełnieniem istniejącej zabudowy w obszarze leśnym lasu gospodarczego na wnioskowanym terenie inwestycji i kontynuuje jego funkcje.

- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 4,5 m**

Wielkość ta została ustalona zgodnie z § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia, tj. *dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.* Wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wyznaczono na podstawie wartości obserwowanych w obszarze analizowanym oraz ze względów technologicznych budynków.

- **Geometria dachu:**

- maksymalna wysokość kalenicy – 8,0 m, została ustalona na podstawie obserwowanych wysokości kalenic występujących w obszarze analizowanym;
- układ połaci dachowych – dachy dwuspadowe, rodzaj i nachylenie dachów dla głównej połaci dachowej w obszarze analizowanym: dachy dwuspadowe;
- kat nachylenia połaci dachowych – w przedziale 30° - 50°;
- kierunek głównej kalenicy dachu – elewacją frontową w przybliżeniu równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z działką o nr ew. 3003 obręb Wały.

Stosownie do przepisu § 8 ww. rozporządzenia geometrię dachu w tym: maksymalną wysokość, kat nachylenia połaci dachowych oraz układ połaci dachowych, wyznacza się na podstawie geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Wskazać jednocześnie 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 się wyznaczenia wartości wyższych niż występujące na terenie objętym analizą urbanistyczno-architektoniczną. Odstępstwo to podyktowane jest względami technologicznymi

wskazanymi przez Inwestora, jak również zgodne jest z ustaleniami zawartymi w analizie. Należy nadmienić, że dopuszczenie wyjątku musi stanowić wynik szczegółowej analizy, uwzględniającej nie tylko zasadę wolności w zagospodarowaniu terenu przez właściciela. Planowana inwestycja w ramach istniejącego gospodarstwa leśnego, nie narusza art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4-8 ww. rozporządzenia. 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 na celu zachowanie na terenie nieobjętym 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 posiada istniejący dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 545 o nr ew. działki 135/2 obręb Wały poprzez drogę wewnętrzną o nr ew. działki 389 obręb Wały stanowiącą własność Gminy Nidzica, łączącą się z drogami leśnymi (części działek o nr ew. 3004, 3016, 3031, 3050/3, 3071/5 obręb Wały).

Art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy

Według definicji podanej w art. 2 pkt 13 ustawy 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 – w sąsiedztwie nie występuje sieć elektroenergetyczna.

Zgodnie z wnioskiem Inwestora przewiduje się zaopatrzenie w energię elektryczną z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych. Planuje się pozyskanie energii elektrycznej w szacowanej ilości ok. 50 kW za pośrednictwem paneli fotowoltaicznych zainstalowanych na gruncie oraz na połaciach dachów budynków – garażowego i magazynowego – w ramach systemu wytwarzania i magazynowania energii typu wyspowego (*off-grid*).

- Woda – w sąsiedztwie nie występuje sieć wodociągowa.
- Odprowadzanie ścieków – w sąsiedztwie nie występuje sieć kanalizacyjna.

W oparciu o analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym w zakresie urządzeń kanalizacyjnych stwierdzono brak istniejącej sieci kanalizacyjnej. W związku z powyższym dopuszczono odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanych rozwiązań indywidualnych do czasu powstania technicznych możliwości przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez dysponenta sieci zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 888).

- 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 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) realizacja inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ponieważ dotyczy inwestycji polegającej na budowie infrastruktury na szkółce leśnej Omulew w Zimnej Wodzie w istniejącym gospodarstwie leśnym i nie zmienia przeznaczenia gruntu. Zgodnie art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 672), lasem w rozumieniu ustawy jest grunt związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywane na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

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 2022 r. poz. 916) – ma zastosowanie, ponieważ teren planowanej inwestycji położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko – Ramuckiej, w którym obowiązują przepisy Uchwały

Nr XXX/669/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 września 2017 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. poz. 4143) oraz na obszarze specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 „Puszcza Napiwodzko – Ramucka” (kod obszaru PLB280007), dla którego obowiązuje rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25 poz. 133);

- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) i ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.) – 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 2021 r. poz. 1420 z późn. zm.) – nie ma zastosowania, gdyż przedmiotowe działki nie są położone 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), – nie ma zastosowania z wyjątkiem art. 32 i 33 tej ustawy;
- 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 2021 r. poz. 2373 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):

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). Planowana inwestycja, polegająca na budowie infrastruktury na szkółce leśnej Omulew w Zimnej Wodzie (dz. nr 3004 i nr 3005 obręb Wały), zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 a 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 zabudowa przemysłowa, w tym systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach położonych w strefach objętych formami ochrony).

Przedmiotową inwestycję należy realizować zgodnie z decyzją nr 12/2022 o środowiskowych uwarunkowaniach znak: TI.6220.3.2022 z dnia 11 kwietnia 2022 r., wydaną przez Burmistrza Nidzicy.

Tut. organ wydał decyzję nr 12/2022 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 11 kwietnia 2022 r., znak: TI.6220.3.2022, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie infrastruktury na szkółce leśnej Omulew w Zimnej Wodzie (dz. nr 3004, 3005 obręb Wały).

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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- 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

Z up. BURMISTRZA
Halina Piórkowska
Kierownik Wydziału
Techniczno-Inwestycyjnego

Legenda:	Granice działki ewidencyjnej Linie rozgraniczające teren inwestycji Granice obszaru analizowanego
OPRACOWAŁA: mgr inż. arch. Karina Denis wpisana na listę członków Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów pod nr WM-0175 uprawnień architektonicznych nr 9/WM OKK/2006	
ZAŁĄCZNIK NR 3 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY CZĘŚCI DZIAŁEK O NR EW. 3004, 3005 W OBRĘBIE WAŁY, GMINA NIDZICA	
SKALA 1:5000	

Boeen

BURMISTRZ NIDZICY
 13-100 Nidzica, Pl. Wolności 1
 woj. warmińsko-mazurskie
 tel. (89) 625-07-10, fax 625-07-11
 000687764

Załącznik Nr stanowiąc
 integralną część
 nr z dnia
 Zawierający opieczetowany
 kart rysunków i planów

Z up. BURMISTRZA

Halina Kłotkowska
 Kierownik Wydziału
 Techniczno-Inwestycyjnego

Kopia mapy ewidencyjnej
 w skali 1:5000

G. 664 2.948 2021

Starosta Nidzicki

P.2811.1996.323

Identyfikator ewidencyjny materiału zespołu

mapa numeracyjna

Nazwa materiału 2850b1

29-3015

03 GRU. 2021

data wydania kopii

Podpis

Przedkład w Powiatowym Urzędzie

7-413

17-3327/4

Obręb Nidzica
Gmina Nidzica
Powiat nidzicki
woj. warmińsko-mazurskie

29-3001

29-3005

29-3004

29-3003

29-3016

29-3017

29-3006



Nidzica, dnia 19 grudnia 2022 r.

Znak: BOŚ.6740.200.2022.AS
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

DECYZJA NR 173/2022

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę i rozbiórkę¹⁾ z dnia 30.11.2022 r., uzupełnionego w dniu 12.12.2022 r.

zatwierdzam
projekt zagospodarowania działki wraz z projektem architektoniczno-budowlanym²⁾
i udzielam pozwolenia na budowę i rozbiórkę¹⁾

dla:

Nadleśnictwo Jedwabno, ul. 1 Maja 3, 12-122 Jedwabno

.....
(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

1. budowę infrastruktury na szkółce leśnej Omulew w Zimnej Wodzie obejmującej m.in.: budowę budynku garażowego, budowę budynku magazynowo-składowego, przebudowę z rozbudową istniejącego budynku socjalnego, budowę systemu nawadniającego, budowę kompostowników, budowę instalacji fotowoltaicznej, instalacji wod.-kan., wraz z układem komunikacyjnym z miejscami parkingowymi oraz instalacjami i urządzeniami,
2. rozbiórkę trzech obiektów budowlanych: 1 wiaty na sprzęt leśny oraz 2 zagłębionych w gruncie wiat chłodni

na działkach nr 3004, 3005 w obrębie Wały, gm. Nidzica.

Autorem projektu budowlanego jest mgr inż. arch. Anna Szulc posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, nr ewidencyjny uprawnień UAN-IV/8346/126/TO/88 oraz wpisana na listę członków Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem KP-0053

.....
(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego, rodzaj(e) obiektu(-tów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy, imię i nazwisko projektanta oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków:

1. teren, na którym będą prowadzone roboty budowlane odpowiednio oznakować i zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych,
2. roboty budowlane wykonywać zgodnie z pozwoleniem na budowę, projektem zagospodarowania działki oraz projektem architektoniczno-budowlanym wraz z załącznikami, w tym:
 - a) decyzją Burmistrza Nidzicy Nr 12/2022 z dnia 11 kwietnia 2022 r., znak: TI.6220.3.2022 o środowiskowych uwarunkowaniach oraz
 - b) decyzją Starosty Nidzickiego z dnia 25 marca 2011 r., znak: ŚR.6341.10.2011 o udzieleniu pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód powierzchniowych z jeziora Omulew do nawadniania szkółki leśnej,

Stron



PCH/457/2022
ID: 2465030000710

3. ustanowić kierownika budowy

kierownik budowy jest obowiązany:

- prowadzić dziennik budowy,
- umieścić na budowie, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia; nie dotyczy to budowy obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa oraz obiektów liniowych,
- odpowiednio zabezpieczyć teren budowy,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 i 4 oraz art. 42 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane³⁾.

UZASADNIENIE

Nadleśnictwo Jedwabno wnioskiem z dnia 30.11.2022 r. (uzupełnionym w dniu 12.12.2022 r.) wystąpiło o pozwolenie na budowę infrastruktury na szkółce leśnej Omulew w Zimnej Wodzie obejmującej m.in.: budowę budynku garażowego, budowę budynku magazynowo-składowego, przebudowę istniejącego budynku socjalnego, budowę systemu nawadniającego, budowę kompostowników, budowę instalacji fotowoltaicznej, instalacji wod.-kan. wraz z układem komunikacyjnym z miejscami parkingowymi oraz instalacjami i urządzeniami. Do wniosku dołączono również wniosek o pozwolenie na rozbiórkę trzech obiektów budowlanych: 1 wiaty na sprzęt leśny oraz 2 zagłębionych w gruncie wiat chłodni. Inwestycję objętą wnioskiem zlokalizowano na działkach nr 3004, 3005 w obrębie Wały, gm. Nidzica.

Starosta Nidzicki pismem z dnia 12.12.2022 r. zawiadomił stronę postępowania, iż wpłynął wniosek o wydanie ww. pozwolenia i o przysługującym prawie zapoznania się z aktami sprawy oraz zgłaszania uwag i zastrzeżeń w wyznaczonym terminie. Strona postępowania nie zgłosiła uwag ani zastrzeżeń.

Do wniosku dołączono:

- a) decyzję Burmistrza Nidzicy Nr 12/2022 z dnia 11 kwietnia 2022 r., znak: TI.6220.3.2022 o środowiskowych uwarunkowaniach oraz
- b) decyzję Starosty Nidzickiego z dnia 25 marca 2011 r., znak: ŚR.6341.10.2011 o udzieleniu pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód powierzchniowych z jeziora Omulew do nawadniania szkółki leśnej.

Decyzję wydano na podstawie decyzji Burmistrza Nidzicy Nr 63/2022 z dnia 5 lipca 2022 r., znak: TI.6730.34.2022 o warunkach zabudowy.

Od decyzji niniejszej przysługuje odwołanie do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie za pośrednictwem Starosty Nidzickiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia. Zgodnie z art. 107 § 1 pkt 7 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego informuję, że 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 na mocy art. 127 a § 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Opłata skarbową od pozwolenia na budowę wynosi 599,00 zł. Podstawa prawna – część III pkt 9.1 litera „c” i „i” załącznika do ustawy o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 z późn. zm.), natomiast od pozwolenia na rozbiórkę wynosi 108,00 zł (3 x 36 zł) Podstawa prawna – część III pkt 11 załącznika do ustawy o opłacie skarbowej.



Z up. STAROSTY
Agnieszka Szczepkowska
Kierownik Wydziału
Budownictwa i Ochrony Środowiska

Załączniki:

1. Projekt zagospodarowania działki.
2. Projekt architektoniczno-budowlany.
3. Załączniki.

Otrzymują:

1. Nadleśnictwo Jedwabno + Informacja RODO (wraz z załącznikami)

ul. 1 Maja 3

12-122 Jedwabno

2. a/a (A.Sz.)

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Nidzicy (wraz z załącznikami)
ul. Murarska 4, 13-100 Nidzica
2. Burmistrz Nidzicy – zgodnie z art. 38 ust. 1 ustawy Prawo budowlane
Plac Wolności 1, 13-100 Nidzica

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).⁴⁾

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 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.⁵⁾

Pouczenie:

1. Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata art. 37 ust. 1 ww. ustawy Prawo budowlane - art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.
2. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dokonanie zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, lub dokonanie zgłoszenia instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d – art. 41 ust. 4 ustawy Prawo budowlane.
3. Do zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:
 - 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:
 - a) kierownika budowy,
 - b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony
- oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;
 - 2) oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego - art. 41 ust. 4a ustawy Prawo budowlane.
4. Rozpoczęcie dostaw energii, wody, ciepła lub gazu na potrzeby budowy może nastąpić jedynie po okazaniu wymaganego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia - art. 41 ust. 5 ustawy Prawo budowlane.
5. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
 - 1) zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b, w przypadku:
 - a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,

- b) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4,
 - c) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a,
 - d) instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d;
- 2) ustanowić kierownika budowy w przypadku:
- a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,
 - b) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, 9, 27 i 30, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d i e,
 - c) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a,
 - d) robót budowlanych objętych decyzją o legalizacji budowy, o której mowa w art. 49 ust. 4,
 - e) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 4;
- 3) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w przypadku:
- a) gdy taki obowiązek wynika z decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - b) robót budowlanych objętych decyzją o legalizacji budowy,
 - c) robót budowlanych objętych decyzją, o której mowa w art. 51 ust. 4,
 - d) obiektów budowlanych, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ust. 2;
- 4) przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny, o ile jest wymagany – art. 42 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.
6. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może wyłączyć, w drodze decyzji, obowiązek ustanawiania kierownika budowy, jeżeli jest to uzasadnione nieznacznym stopniem skomplikowania robót budowlanych lub innymi ważnymi względami - art. 42 ust. 3 ustawy Prawo budowlane.
7. Przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności – art. 42 ust. 4 ustawy Prawo budowlane.
8. Geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, podlegają: 1) obiekty budowlane wymagające decyzji o pozwoleniu na budowę; 2) obiekty, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, 10 i 23 oraz w ust. 2 pkt 17 i 26; – art. 43 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.
9. Zapewnienie wykonania obowiązku geodezyjnego wyznaczenia w terenie, a po wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej należy do kierownika budowy, a w przypadku, gdy kierownik budowy nie zostanie ustanowiony - do inwestora - art. 43 ust. 1b ustawy Prawo budowlane.
10. W przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy prowadzi się:
- 1) dziennik budowy;
 - 2) dziennik rozbiórki - w przypadku robót budowlanych polegających wyłącznie na rozbiórce;
 - 3) dziennik montażu - w przypadku robót budowlanych polegających wyłącznie na montażu.
- art. 45 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.
11. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się – art. 54 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.
12. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli:
- 1) na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii:
 - a) V, IX-XVI,
 - b) XVII - z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie,
 - c) XVIII - z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego,
 - d) XX,
 - e) XXII - z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów,

- f) XXIV - z wyjątkiem stawów rybnych,
- g) XXVII - z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych,
- h) XXVIII-XXX
 - o których mowa w załączniku do ustawy;
- 2) zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 49 ust. 5 albo art. 51 ust. 4;
- 3) przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych – art. 55 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.
- 13. Decyzja, o której mowa w art. 55 ust. 1 pkt 3, może być wydana, jeżeli oddawane do użytkowania obiekty budowlane lub ich części mogą samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem - art. 55 ust. 1b ustawy Prawo budowlane
- 14. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie - art. 55 ust. 2 ustawy Prawo budowlane
- 15. Organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli, o której mowa w art. 59a - art. 59 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.
- 16. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie organu nadzoru budowlanego do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli, o której mowa w art. 59a - art. 57 ust. 6 ustawy Prawo budowlane.

¹⁾ Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

²⁾ Należy wpisać „projekt zagospodarowania działki wraz z projektem architektoniczno-budowlanym” lub „projekt rozbiórki”.

³⁾ Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.).

⁴⁾ Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

⁵⁾ Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.