

Nidzica, dnia 3 lipca 2023r.

TI.6730.40.2023

**DECYZJA NR 44/2023
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 2023 r. poz. 977) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775) po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 28.03.2023 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 działki o nr ew. 3134/1 w obrębie Wały, gmina Nidzica
dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego (podwójnej kancelarii leśnictwa)
wraz z infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu**

1. Rodzaj inwestycji

Zabudowa usługowa.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

Zabudowa usługowa, budowa budynku biurowego (podwójnej kancelarii leśnictwa) wraz z infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu.

3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

3.1. Uwarunkowania przestrzenne

- a) Usytuowanie budynku: główną kalenicą budynku równoległe lub prostopadłe do frontu działki, tj. do linii rozgraniczającej z działką o nr ew. 135/3 obręb Wały.
- b) Maksymalna wysokość do okapu głównej połaci dachowej: do 5,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do okapu głównej połaci dachowej.
- c) Dopuszczalna maksymalna wysokość budynku: do 10,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy.
- d) Dopuszczalna ilość kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
- e) Dopuszczalne rodzaje dachów dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych z możliwością stosowania kombinacji dachów dwuspadowych.
- f) Dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównej połaci dachowej: w przedziale 30° - 45°.
- g) Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku : maks. 18,0 m.
- h) Liczba miejsc parkingowych: min. 2,0 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej.
- i) Stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu części działki: min. 75/100.
- j) Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu części działki: maks. 8/100.
- k) W przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się przebudowę sieci na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- l) 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 Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679), w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

3.2. Nieprzekraczalna linia zabudowy

Nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej o nr ew. 328 obręb Wały, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji. Linię zabudowy określono od strony działki, z której odbywa się planowany wjazd na działkę, tj. z drogi publicznej powiatowej nr 1534 N o nr ew. 135/3 obręb Wały.

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 z późn. zm.) – 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) Wnioskowany teren znajduje się na terenie Zbiornika Subniecka warszawska nr 215.
- c) Projektowana inwestycja nie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.). Zgodnie z ww. rozporządzeniem - § 3 ust. 1 pkt 57 lit. b tiret pierwsze, do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 56, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.
- W związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie budynku biurowego (podwójnej kancelarii leśnictwa) wraz z infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu części wnioskowanej działki o powierzchni 0,20 ha, z uwagi na nieosiągnięcie progu wymaganej powierzchni zabudowy (*przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć powierzchnię terenu zajęta pod obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia*) 0,5 ha, przedmiotowe przedsięwzięcia nie kwalifikuje się, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 57 lit. b tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ani do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- d) Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699), 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 2022 r. poz. 1029 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: z sieci energetycznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- 5.2. 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.

- 5.3. 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.
- 5.4. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny teren inwestycji.
- 5.5. Ogrzewanie: indywidualne systemy z zastosowaniem technologii ekologicznych.
- 5.6. Odprowadzenie odpadów stałych: należy segregować według grup asortymentowych wywożonych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.
- 5.7. Przy projektowaniu i realizacji przedmiotowej inwestycji należy uwzględnić istniejące na jej obszarze sieci infrastruktury technicznej, w porozumieniu z właścicielami tych sieci. Rozwiązanie ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej należy uzgodnić z zarządcami tych sieci.

6. Warunki obsługi komunikacyjnej

- 6.1. Obsługa komunikacyjna: projektowanym zjazdem z drogi publicznej powiatowej nr 1534 N o nr ew. 135/3 obręb Wały na warunkach określonych przez Zarządcę.
- 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 zacinienia 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 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji przekazano Marszałkowi Województwa Warmińsko-Mazurskiego - Geologowi Wojewódzkiemu w dniu 05.05.2023r., który w wyznaczonym terminie nie wypowiedział się w przedmiotowej sprawie. Art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że organ uzgadniający winien dokonać uzgodnienia w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, a w przypadku niezajęcia stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- 8.4. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji przekazano Staroście Nidzickiemu w dniu 05.05.2023r., który w wyznaczonym terminie nie wypowiedział się w przedmiotowej sprawie. Art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że organ uzgadniający winien dokonać uzgodnienia w trybie art. 106

- Kodeksu postępowania administracyjnego, a w przypadku niezajęcia stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- 8.5. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji przekazano Staroście Nidzickiemu w dniu 05.05.2023r., który w wyznaczonym terminie nie wypowiedział się w przedmiotowej sprawie. Art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że organ uzgadniający winien dokonać uzgodnienia w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, a w przypadku niezajęcia stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- 8.6. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano uzgodnienie z Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Olsztynie jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie ochrony gruntów leśnych (Postanowienie znak: ZS.224.256.2023 z dnia 11.05.2023r.), w którym wskazano, że:
- inwestycja objęta uzgodnieniem polegająca na budowie kancelarii do obsługi gospodarstwa leśnego wraz z infrastrukturą jest związana z prowadzeniem gospodarki leśnej, wobec powyższego nie wpłynie na zmianę kategorii użytkowania gruntów leśnych.
- 8.7. 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 10.05.2023r., który w wyznaczonym terminie nie wypowiedział się w przedmiotowej sprawie. Art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że organ uzgadniający winien dokonać uzgodnienia w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, a w przypadku niezajęcia stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- 8.8. 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 05.05.2023r., który w wyznaczonym terminie nie wypowiedział się w przedmiotowej sprawie. Art. 53 ust. 5 i ust. 5c ww. ustawy stanowi, że organ uzgadniający winien dokonać uzgodnienia w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, a niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji.
- 8.9. Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano uzgodnienie z Powiatowym Zarządem Dróg w Nidzicy jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego (Postanowienie znak: PZD.DT.m.4450.68.2023 z dnia 12.05.2023r.), w którym wskazano, że:
- miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własnej nieruchomości;
 - dojazd do działki nr 3134/1 obręb Wały gm. Nidzica nowoprojektowanym zjazdem z drogi powiatowej nr 1534N Zimna Woda – Wały (działka drogowa nr 135/3 obręb Wały gm. Nidzica) na warunkach określonych przez Powiatowy Zarząd Dróg w Nidzicy;
 - odległość zabudowy od krawędzi jezdni – minimum 8,00m;
 - należy stosować przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych.

UZASADNIENIE

Dnia 28.03.2023 r. wpłynął wniosek złożony przez Nadleśnictwo Jedwabno, w imieniu którego występuje Pan Marek Trędowski – Nadleśniczy Nadleśnictwa Jedwabno, o ustalenie warunków zabudowy części działki o nr ew. 3134/1 w obrębie Wały, gmina Nidzica dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego (podwójnej kancelarii leśnictwa) wraz z infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu.

Tut. Organ pismem z dnia 20.04.2023r. 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. Ponadto zawiadomieniem z dnia 04.05.2023r. Organ poinformował strony o sprostowaniu omyłki pisarskiej w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania.

Przedmiotowe przedsięwzięcie jest planowane do realizacji na części działki o numerze ewidencyjnym 3134/1 obręb Wały, gmina Nidzica, powiat nidzicki, woj. warmińsko-mazurskie. Powierzchnię wnioskowanej części działki wynoszącą 0,20 ha stanowią grunty o użytku Lzr-RVI, RVI i Ls. Teren powyższej działki 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 przylega do drogi publicznej powiatowej nr 1534 N o nr ew. 135/3 obręb Wały;
- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 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 8.3-8.9 przedmiotowej decyzji. Ponadto w trakcie postępowania poprzedzającego wydanie decyzji strony nie wniosły żadnych uwag ani zastrzeżeń.

Zawiadomieniem z dnia 30.05.2023r. tut. organ poinformował strony o zebranych materiale dowodowym umożliwiającym wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Równocześnie, strony poinformowane zostały o możliwości, przed wydaniem decyzji, zapoznania się z aktami sprawy oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów.

W przedmiotowym postępowaniu nie miały zastosowania przepisy wprowadzone do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawą z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 553). W tej sytuacji Organ w podstawie prawnej przywołał tekst jednolity ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym od dnia 23.05.2023r.

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 z późn. zm.).

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.



Z up. BURMISTRZA
Halina Piotrkowska
Kierownik Wydziału
Techniczno-Inwestycyjnego

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 1 pkt 8, do ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 z późn. zm.).