

Ciechanowiec, 14 kwietnia 2023 r.

RI.6733.1.2023

## **DECYZJA**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 w zw. z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm. – *dalej pzp*) i art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm. – *dalej k.p.a.*) oraz przepisów szczególnych, po rozpatrzeniu wniosku Powiatu Wysokomazowieckiego, ul. Ludowa 15A, 18-200 Wysokie Mazowieckie, o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji dotyczącej budowy edukacyjnego inkubatora umiejętności i kwalifikacji zawodowych Zespołu Szkół Ogólnokształcących i Zawodowych w Ciechanowcu, na terenie działki oznaczonej nr 2941/3, położonej w obrębie Ciechanowiec, gm. Ciechanowiec, w oparciu o przepisy szczególne,

**ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego**  
**na rzecz Powiatu Wysokomazowieckiego**  
**ul. Ludowa 15A,**  
**18-200 Wysokie Mazowieckie**

### **I. Ustalenie dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa.
2. Rodzaj inwestycji: budowa edukacyjnego inkubatora umiejętności i kwalifikacji zawodowych Zespołu Szkół Ogólnokształcących i Zawodowych w Ciechanowcu.
3. Lokalizacja inwestycji: działka oznaczona nr 2941/3 położona w obrębie Ciechanowiec, gmina Ciechanowiec.

### **II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:**

#### **1. warunków i wymogów ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) planowane przedsięwzięcie inwestycyjne projektować zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem 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.),
- b) wyznacza się nieprzekraczalną linię nowej zabudowy w odległości 90,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej Nr 681 – dz. nr 2480/2,
- c) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na poziomie nie mniejszym niż 25 % ,
- d) gabaryty i charakterystyczne parametry techniczne budynku:
  - szerokość elewacji frontowej – od 15,0 m do 19,0 m,
  - długość budynku – od 37,0 m do 42,0 m,
  - ilość kondygnacji nadziemnych – 3,
  - liczba kondygnacji podziemnych – 1,
  - wysokość głównej kalenicy – od 15,0 m do 16,5 m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – od 12,5 m do 15,0 m,
  - układ połaci dachowych – dach wielospadowy lub płaski,
  - kąt nachylenia połaci dachowych – od 0° do 45°,
  - kierunek głównej kalenicy – równoległe do linii rozgraniczającej działkę 2941/3 z działką 2940/7.

## **2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) wnioskowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 60 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. 247 z późn. zm.), w związku z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),
- b) uciążliwość wnioskowanej inwestycji powinna się zawierać w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- c) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy pzp, w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161),
- d) teren inwestycji jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.); inwestycja jest zlokalizowana na terenie objętym ochroną prawną na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży z dnia 5 czerwca 1987 r. o wpisaniu do rejestru zabytków historycznego układu przestrzennego miasta Ciechanowiec, gdzie prowadzenie robót budowlanych i podejmowanie innych działań, określonych w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wymaga pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków (kierownika Delegatury w Łomży, działającego z upoważnienia PWKZ). Ochronie konserwatorskiej podlegają gabaryty zabudowy i relacje przestrzenne pomiędzy poszczególnymi obiektami, historyczne rozplanowanie oraz funkcja terenów, wielkość działek, układ ciągów komunikacyjnych, formy zaprojektowanej zieleni, współzależność między zabudową, zielenią i otwartą przestrzenią, ekspozycja widokowa układu, w tym składający się na nią wygląd zewnętrzny poszczególnych obiektów. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje zasada dostosowania do zabytkowej kompozycji urbanistycznej pod względem sytuacji, skali, gabarytów, ukształtowania bryły i geometrii dachu, materiałów do wykończenia elewacji i pokrycia dachu oraz ich kolorystyki. Dopuszcza się stosowanie następujących materiałów wykończeniowych: pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne w kolorze ceglastym, blacha gładka na rąbek stojący w naturalnym kolorze pokrycia lub jeśli będzie to blacha powlekana – szarym/grafitowym; na ścianach zewnętrznych – tynk z dopuszczeniem kamiennych okładzin elewacyjnych.
- e) wnioskowana inwestycja nie jest położona w obszarze objętym ochroną przyrody, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55),
- f) w przypadku konieczności wycinki drzew lub krzewów, należy uzyskać zgodę właściwego organu, o którym mowa w art. 83a ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.), z zastrzeżeniem art. 83f ww. ustawy,
- g) zamierzenie nie wymaga określania innych ograniczeń, o których mowa w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.);

## **3. obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) sieć elektroenergetyczna – zaopatrzenie inwestycji w energię elektryczną projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej,
- b) sieć wodociągowa – zaopatrzenie inwestycji w wodę projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej,
- c) sieć kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ścieków z inwestycji projektowanym przyłączem do sieci kanalizacyjnej,

- d) odprowadzenie wód opadowych – odprowadzenie wód opadowych zgodnie z § 28 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- e) odpady komunalne – odpady powinny gromadzone w pojemnikach, okresowo opróżnianych przez uprawnioną firmę,,
- f) teren objęty decyzją posiada dostęp do drogi wojewódzkiej – dz. nr 2480/2 – za pośrednictwem istniejącego zjazdu – na jego przebudowę inwestor winien uzyskać zgodę zarządcy drogi,
- g) miejsca parkingowe związane z projektowanym obiektem należy zabezpieczyć w granicach własnej działki,

#### **4. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i budować w sposób określony w przepisach oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane) w tym m. in. ochronę przed:
  - pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
  - pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
  - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- b) przed wystąpieniem do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej w sprawie pozwolenia na budowę, należy uzyskać prawo dysponowania nieruchomością w granicach niezbędnych do realizacji inwestycji,
- c) ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami uzbrojenia technicznego należy rozwiązywać w uzgodnieniu z gestorami poszczególnych sieci,
- d) w przypadku zlokalizowania inwestycji na terenie, gdzie występują urządzenia wodno-melioracyjne należy opracować projekt przebudowy urządzeń, który należy uzgodnić z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Sokołowie Podlaskim;

#### **5. inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.) właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
  - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie,
- b) na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie wskutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- c) jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócić stan poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, ustalając termin wykonania tych czynności,
- d) teren nie jest położony na obszarze zdegradowanym, obszarze rewitalizacji lub w Specjalnej Strefie Rewitalizacji, o których mowa w art. 8 ust. 1 i art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 485 z późn. zm.),

### **III. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Linia rozgraniczająca teren inwestycji została określona na załączonej mapie w skali 1:1000 i oznaczona literami ABCDEFGHIJKLMNO-A.

## UZASADNIENIE

Na wniosek Powiatu Wysokomazowieckiego, ul. Ludowa 15A, 18-200 Wysokie Mazowieckie, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji dotyczącej budowy edukacyjnego inkubatora umiejętności i kwalifikacji zawodowych Zespołu Szkół Ogólnokształcących i Zawodowych w Ciechanowcu, na terenie działki oznaczonej nr 2941/3, położonej w obrębie Ciechanowiec, gm. Ciechanowiec.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy pzp w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdy spełnione zostaną wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy pzp, tj.:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie 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.

Przedmiotowe zamierzenie nie wywołuje skutków, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem nie stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Wnioskowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 60 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w związku z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Teren nie jest położony na obszarze zdegradowanym, obszarze rewitalizacji lub w Specjalnej Strefie Rewitalizacji, o których mowa w art. 8 ust. 1 i art. 25 ust. 1 ustawy o rewitalizacji, w związku z czym stosownie do art. 11 ust. 5 pkt 2 i art. 30 ww. ustawy nie zachodzą podstawy do zakazu wydania decyzji o warunkach zabudowy.

W celu ustalenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji przeprowadzono analizę, o której mowa w art. 53. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącą warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego, na którym przewiduje się lokalizację planowanej inwestycji. Planowana inwestycja swoją funkcją oraz parametrami nawiązuje do inwestycji znajdujących się w obszarze analizowanym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniono z:

- Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Białymstoku, Delegatura w Łomży,

postanowienie znak: Ł.5151.9.2023.IT z dnia 20 marca 2023 r.

- Podlaskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Białymstoku,

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdyż spełnione zostały wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy pzp, tj.:

- na działkach sąsiednich istnieje zabudowa o tożsamej funkcji i charakterze,
- działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
- projektowane i istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego,
- teren nie był objęty zgodą na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów oraz nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 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 rurociąg

Szczegółowe rozwiązania projektowe (nienaruszające interesów osób trzecich) rozpatrywane będą na etapie prowadzonego postępowania przed właściwym organem administracji architektoniczno-budowlanej.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Przedmiotowa decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub przed uzyskaniem pozwolenia na budowę przez wnioskodawcę dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

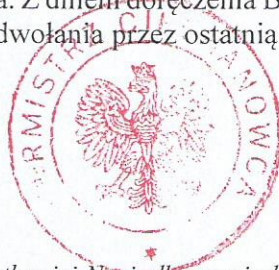
Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 ustawy pzp – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Po przeanalizowaniu zgromadzonych podczas postępowania dokumentów i ustaleniu, że planowane zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi, ustalono jak w sentencji decyzji.

## POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży, za pośrednictwem Burmistrza Ciechanowca, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Na podstawie art. 127a § 1 k.p.a. w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Ciechanowca oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



**BURMISTRZ**  
*Eugeniusz Święcki*

*Projekt decyzji sporządził inż. Bartłomiej Nasiadka, posiadający uprawnienia wynikające z art. 5 pkt 4 ustawy pzp.*

### Załączniki:

1. Załącznik graficzny decyzji.

### Otrzymują:

1. Cezary Jaszczółt, ul. Niecodzienna 27, 04-965 Warszawa,
2. Strony postępowania (wykaz stron postępowania w aktach sprawy w pokoju 9 tut. Urzędu) przez podanie do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie obwieszczenia:
  - w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Ciechanowcu,
  - na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Ciechanowcu,
3. aa.