

Ciechanów, 2019-07-18

WPPGN-PP.6733.26.2019.MG

## **DECYZJA nr 42/2019**

### **o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.), art. 50 ust.1, art. 51 ust. 1 pkt. 2, art. 53 ust. 3, art. 54, art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

**Województwa Mazowieckiego, Pełnomocnik: Starosta Ciechanowski,  
ul. 17 Stycznia 7, 06-400 Ciechanów**

**oraz**

**Powiatu Ciechanowskiego z siedzibą: przy ul. 17 Stycznia 7, 06-400 Ciechanów,**

z dnia 30.04.2019r. z późniejszym uzupełnieniem z dnia 17.05.2019r. o ustalenie lokalizacji dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim:

**budowa budynku biurowego pn. „Centrum Administracji” wraz z łącznikiem  
i przebudową istniejącego budynku Starostwa Powiatowego w Ciechanowie,**

przewidzianej do realizacji na działkach nr ewid. **257/1, 257/2, 257/3, 257/4, 257/5, 257/6, 257/7, obręb 10-Śródmieście**, położonych przy **ul. 17 Stycznia** w Ciechanowie.

*po przeprowadzeniu analizy*, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

*po dokonaniu uzgodnień:*

**wynikających z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.  
z:**

- Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków,
- właściwym Zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi krajowej (nr 60 - ul. 17 Stycznia w Ciechanowie),

**wynikających z art. 51 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.  
z:**

- Marszałkiem Województwa Mazowieckiego - w odniesieniu do inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim.

### **u s t a l a m**

lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim, polegającą na: **budowie budynku biurowego pn. „Centrum Administracji” wraz z łącznikiem i przebudową istniejącego budynku Starostwa Powiatowego w Ciechanowie**, przewidzianej do realizacji na



działkach nr ewid. 257/1, 257/2, 257/3, 257/4, 257/5, 257/6, 257/7, obręb 10-Śródmieście, położonych przy ul. 17 Stycznia w Ciechanowie.

1. **Rodzaj zabudowy:** zabudowa usługowa.
2. **Funkcja zabudowy:** budynki usługowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
3. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego wynikające z przeprowadzonej analizy:**

- a) Linia zabudowy: ustala się zachowanie nieprzekraczalnej istniejącej linii zabudowy głównej bryły budynku usługowego określonej względem drogi krajowej nr 60 (ul. 17 Stycznia) – zgodnie z załącznikiem graficznym.
- b) Szerokość elewacji frontowej: ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej zespołu budynków usługowych na 130 m w tym dla części nowoprojektowanej wraz z łącznikiem ustala się szerokość elewacji frontowej maksymalnie na 40 m (za elewację frontową ustala się elewację od strony ul. 17 Stycznia).
- c) Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem: ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni nowej zabudowy na 0,12.
- d) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do kalenicy):
  - planowanego budynku: ustala się wysokość maksymalną wynoszącą 21 m,
  - projektowana przebudowa istniejącego budynku usługowego nie powoduje zmiany wysokości budynku.
- e) Geometria dachu:
  - planowanego budynku: dach płaski lub stropodach, kąt nachylenia połaci dachowych do 5°, układ kalenicy głównej – nie określa się,
  - projektowana przebudowa istniejącego budynku usługowego nie przewiduje zmiany geometrii dachu – bez zmian.
- lokalizacja projektowanej inwestycji w liniach rozgraniczających określonych na załącznikach graficznych do decyzji,
- lokalizacja projektowanych budynków, obiektów i urządzeń budowlanych na terenie objętym decyzją musi spełniać wymogi przepisów odrębnych (techniczno-budowlanych) związanych z projektowaną inwestycją,
- przy projektowaniu lokalizacji inwestycji należy w szczególności uwzględnić istniejące tereny sąsiadujące z projektowaną inwestycją oraz położone na nich budynki.

#### 4. Projekt budowlany należy uzgodnić:

- w zakresie wymaganych obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### 5. Warunki dotyczące ochrony środowiska:

W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.

Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.



Planowana inwestycja nie powinna kolidować z istniejącym drzewostanem. Ewentualna wycinka drzew lub krzewów wymaga uzyskania decyzji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 71) – planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze/potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

**6. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**

W/w działka położona jest na terenie historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia miasta Ciechanowa wraz z warstwą kulturową wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego pod nr A-259. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Delegatura: Ciechanów, ul. Strażacka 6).

**7. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:**

Projektowana inwestycja musi spełniać wymogi przepisów odrębnych oraz uwzględniać lokalizację istniejących budowli, w szczególności obiektów liniowych.

**8. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:**

**Teren planowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – drogi krajowej nr 60 (ul. 17 Stycznia). Obsługa komunikacyjna na zasadach dotychczasowych.**

**Obsługa komunikacyjna zgodnie z obowiązującymi przepisami.**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018r. poz. 2068 ze zm.):

- budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu, natomiast w przypadku budowy lub przebudowy drogi budowa lub przebudowa zjazdów dotychczas istniejących należy do zarządcy drogi,

- ze względu na wymogi wynikające z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, zarządca drogi może odmówić wydania zezwolenia na lokalizację zjazdu lub jego przebudowę albo wydać zezwolenie na lokalizację zjazdu na czas określony,

- budowa lub przebudowa zjazdu na podstawie zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu, nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

**Minimalna ilość miejsc postojowych: 120 miejsc na terenie objętym decyzją.**

**Należy zapewnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.**

**9. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci,
- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci,
- ogrzewanie: z miejskiej sieci ciepłowniczej – na warunkach określonych przez Zarządcę sieci,
- sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci,



- sposób odprowadzania wód opadowych: do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej - na warunkach określonych przez Zarządcę sieci,
- sposób gospodarowania odpadami stałymi: na terenie nieruchomości objętej decyzją, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

W przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem infrastruktury technicznej położonym w strefie projektowanej inwestycji, w projekcie budowlanym przewidzieć jego przebudowę na warunkach określonych przez właściwego Zarządcę infrastruktury technicznej.

#### **10. Ochrona interesów osób trzecich:**

Projektowana inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich. Ponadto należy spełnić wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich. Ochrona ta obejmuje w szczególności:

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, ze środków łączności oraz dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

Zgodnie z przepisami art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, 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;
- na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

**11. Linie rozgraniczające** teren projektowanej inwestycji oraz inne oznaczenia przedstawiono na kopii mapy zasadniczej, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

**12. Zgodnie z przepisami** art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.) roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z zastrzeżeniem art. 29 - 31 wyżej cytowanej ustawy.

Zakres dokumentów niezbędnych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonania zgłoszenia określają przepisy tejże ustawy.

Organem właściwym administracji architektoniczno – budowlanej jest Starosta Ciechanowski, ul. 17 Stycznia 7, 06-400 Ciechanów.

### **Uzasadnienie**

Decyzja została wydana w trybie art. 50 ust. 1 wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w działki.

Inwestycja planowana jest na działce wyłączonej z użytkowania rolniczego.

W/w działka, na której planowana jest inwestycja, nie znajduje się na terenie przeznaczonym pod realizację zadań rządowych ani samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym lub krajowym – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15,



poz. 139 z późn. zm.). W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba dokonania uzgodnień (o których mowa w art. 53 ust.4 pkt. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.).

Z przeprowadzonej analizy stanu faktycznego wynika, że możliwe jest wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, gdyż w rozpatrywanym przypadku spełnione są wymogi wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z art. 50 ust. 4, sporządziła osoba posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego został uzgodniony, w zakresie wymaganych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ciechanów w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.**

**Pouczenie:**

Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Przepisu pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa powyżej, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

**Decyzja niniejsza nie uprawnia do rozpoczęcia wykonywania robót budowlanych.**

Załączniki do decyzji:

1. Załącznik graficzny do decyzji (zał. nr 1)
2. Analiza - część tekstowa (zał. nr 2)

Otrzymują:

1. Województwo Mazowieckie  
Pełnomocnik:  
Starosta Ciechanowski  
Ul. 17 Stycznia 7  
06-400 Ciechanów
2. Powiat Ciechanowski  
Ul. 17 Stycznia 7  
06-400 Ciechanów
3. a/a.

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Mazowieckiego  
ul. Brechta 3  
03-472 Warszawa

*Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie  
art. 7, pkt 3 ustawy o opłacie skarbowej  
(t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1044 ze zm.)*

Z up. PREZYDENTA MIASTA  
*Iwona Kowalczyk*  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA



Niniejsza decyzja nie została  
zaskarżona w terminie prekluzyjnym  
i z dniem... 02.08.2019...  
stała się ostateczna.

PREZYDENT MIASTA  
*Krzysztof Kosiński*

