

Załącznik nr 2 do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
z dnia 18.07.2019r.


Iwona Kowalczyk
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

ANALIZA
urbanistyczno – architektoniczna
w postępowaniu o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

I. Stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem

Teren objęty wnioskiem: działki nr ewid. 257/1, 257/2, 257/3, 257/4, 257/5, 257/6, 257/7, obręb 10-Śródmieście, położone przy ul. 17 Stycznia w Ciechanowie (o pow. 12 328 m²).

Wnioskodawca: Województwo Mazowieckie, Pełnomocnik: Starosta Ciechanowski, ul. 17 Stycznia 7, 06-400 Ciechanów oraz

Powiat Ciechanowski, ul. 17 Stycznia 7, 06-400 Ciechanów.

Właściciel: Powiat Ciechanowski z siedzibą przy ul. 17 Stycznia 7, 06-400 Ciechanów.

Charakterystyka planowanej inwestycji: budowa budynku biurowego pn. „Centrum Administracji” wraz z łącznikiem i przebudową istniejącego budynku Starostwa Powiatowego w Ciechanowie.

Dotychczasowa funkcja: zabudowa usługowa.

Dotychczasowe zainwestowanie działki: kompleks budynków wraz z infrastrukturą towarzyszącą, stanowiących siedzibę Starostwa Powiatowego w Ciechanowie, budynki gospodarcze.

Wyłączenie z użytkowania rolniczego: teren wyłączony jest z użytkowania rolniczego.

Dotychczasowa funkcja	Dotychczasowe zainwestowanie	Dostęp do drogi publicznej	Włączenie z użytkowania rolniczego	Istniejące uzbrojenie terenu	Warunki wynikające z przepisów odrębnych	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
Usługowa.	Budynek administracyjny – siedziba Starostwa Powiatowego w Ciechanowie. Budynki gospodarcze zblokowane z dwukondygnacyjnym budynkiem biurowym przeznaczane do rozbiórki.	Ul. 17 Stycznia (droga krajowa nr 60) – dostęp istniejący.	W/w działki objęte wnioskiem wyłączone są z użytkowania rolniczego.	Na działkach znajdują się sieci: energetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechniczna, gazowa i ciepłownicza.	W/w działki położone są na terenie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego pod nr A-259. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.	-

II. Warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych

Teren objęty wnioskiem: działki nr ewid. **257/1, 257/2, 257/3, 257/4, 257/5, 257/6, 257/7**, obręb **10-Śródmieście**, położone przy **ul. 17 Stycznia** w Ciechanowie (o pow. 12 328m²).

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

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 którym mowa w art. 53 ust.4 pkt. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.).

Inwestycja dotyczy przebudowy istniejącego budynku (siedziby Starostwa Powiatowego) oraz budowy nowego budynku usługowego (usługi administracyjne) dla potrzeb administracji na poziomie powiatowym i wojewódzkim, połączonych łącznikiem.

Zgodnie z art. 53 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) analizę ograniczono do terenu objętego wnioskiem.

III. Podsumowanie:

Wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim dla omawianej inwestycji jest możliwe, gdyż zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przeprowadzonej analizy:

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa (usługi administracji).
2. Funkcja zabudowy: budynki usługowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
3. Linie 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.
4. 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).
5. Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem: ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni nowej zabudowy na 0,12.
6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do kalenicy):
 - planowego budynku: ustala się wysokość maksymalną wynoszącą 21m,
 - projektowana przebudowa istniejącego budynku usługowego nie powoduje zmiany wysokości budynku.
7. Geometria dachu:
 - planowanego budynku: dach płaski lub stropodach, kąt nachylenia połączi dachowych do 5°, układ kalenicy głównej – nie określa się,
 - projektowana przebudowa istniejącego budynku usługowego nie przewiduje zmiany geometrii dachu – bez zmian.
8. Zjazd: istniejący - z ul. 17 Stycznia, na zasadach dotychczasowych.
9. Minimalna ilość miejsc postojowych dla planowanej inwestycji: 120 miejsc postojowych zlokalizowanych na terenie objętym decyzją.

Ciechanów, dnia 23.05.2019r.

Sporządziła: Podinspektor – Monika Garnowska

PODINSPEKTOR
Wydział Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami
Monika Garnowska