

**PREZYDENT  
MIASTA CIECHANÓW**

PLAC JANA PAWŁA II 6  
06-400 CIECHANÓW

Ciechanów, 2022-05-12

WPP.6733.11.2022.MG

**DECYZJA nr 11 /2022**

**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity - Dz. U. 2021 r., poz. 735 ze zm.), art. 50 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 51 ust. 1 pkt. 2, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2022 r., poz. 503), po rozpatrzeniu wniosku:

**Gminy Miejskiej Ciechanów, Plac Jana Pawła II 6, 06-400 Ciechanów,**  
z dnia 08.04.2022r. o ustalenie lokalizacji dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym:

**budowa budynku usługowego  
wraz z infrastrukturą towarzyszącą,**

przewidzianej do realizacji na działce nr ewid. **4094/21 (20-Scalenie)** położonej przy **ul. Prymasa Tysiąclecia** w Ciechanowie.

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

*po dokonaniu uzgodnień*, wynikających z art. 53 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j.:

- Starostą Powiatowym - w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Ciechanowie - w zakresie melioracji wodnych,
- Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków,

*oraz po uzyskaniu opinii Zarządcy dróg gminnych,*

**u s t a l a m**

lokalizację inwestycji celu publicznego, polegającą na: **budowie budynku usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą**, przewidzianej do realizacji na działce nr ewid. 4094/21 (20-Scalenie) położonej przy ul. Prymasa Tysiąclecia w Ciechanowie.

- 1. Rodzaj zabudowy:** zabudowa usługowa.
- 2. Funkcja zabudowy:** budynek usługowy – usługi oświaty, infrastruktura towarzysząca.
- 3. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z przeprowadzonej analizy:**
  - a) Linia zabudowy: 10 m od granicy działki objętej decyzją z pasem drogowym drogi gminnej (ul. Prymasa Tysiąclecia) – zgodnie z załącznikiem graficznym;

- b) Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją: ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni nowej zabudowy na 0,25;  
Nie ustala się wskaźnika minimalnego powierzchni nowej zabudowy;
- c) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu objętego decyzją ustala się na 0,2;  
Nie ustala się wskaźnika maksymalnego powierzchni biologicznie czynnej;
- d) Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku na 60 m;
- e) Ustala się maksymalną wysokość elewacji frontowej budynku objętego decyzją na: 7 m.  
(Wysokość elewacji frontowej została określona od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do krawędzi okapu głównego dachu);
- f) Geometria dachu projektowanego budynku:
  - dach dwuspadowy lub dach płaski,
  - kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 40°,
  - kalenica główna usytuowana równolegle lub prostopadle do frontu działki,
  - maksymalna wysokość kalenicy głównej budynku – 12 m.

Lokalizacja projektowanej inwestycji w liniach rozgraniczających określonych na załączniku graficznym 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 inwestycji należy uwzględnić tereny sąsiadujące z planowanym przedsięwzięciem oraz położone na nich obiekty.

#### **4. 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.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10.09.2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity - Dz. U. z 2019r., poz. 1839) - planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, którego realizacja wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

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

Działka objęta inwestycją znajduje się w strefie stanowiska archeologicznego AZP 43-62/9 wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków nr karty 371 – osada.

Wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

#### **6. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:**

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

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

**Teren planowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej - ul. Prymasa Tysiąclecia poprzez drogę wewnętrzną (działka nr ewid. 4094/22).**

**Obsługa komunikacyjna zgodnie z obowiązującymi przepisami.**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity - Dz. U. z 2021r., poz. 1376 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 dla planowanej inwestycji:** minimum 5 miejsc postojowych zlokalizowanych na terenie objętym decyzją.

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

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci - przyłącze projektowane,
- zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci - przyłącze projektowane,
- zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci – przyłącze projektowane
- ogrzewanie: własne w sposób nienaruszający przepisów odrębnych,
- sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków: do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci - przyłącze projektowane,
- sposób odprowadzania wód opadowych: w sposób nienaruszający przepisów odrębnych, w szczególności ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.) ,
- 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, dostosować się do warunków określonych przez właściwego Zarządcę infrastruktury technicznej.

**9. 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,

**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.**

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

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba posiadająca świadectwo ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, ze względu na spełnienie są wymogi wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z przeprowadzonej analizy stanu faktycznego wynika, że możliwe jest wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, gdyż w rozpatrywanym przypadku

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

## Uzasadnienie

Decyzja została wydana w trybie art. 50 ust. 1 wymienionej na wstępie ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak obowiązującego

mięscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. działki.

Inwestycja planowana jest na terenie gruntów ornych R1Va, R1IIa i nieużytkach (N)

gruntów rolnych i leśnych z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta (art.

10a ww. ustawy).

Ww. 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 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r.

Nr 15, poz. 139 ze 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

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

przeznaczonym na zabudowę, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba

**Odwolanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazać dowody uzasadniające to żądanie.**

**Pouczenie:**

Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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.

Zgodnie z art. 51 pkt 2e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w wyznaczonym terminie, strona może żądać wymierzenia kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki. Żądanie wnosi się do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ciechanów.

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

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. Gmina Miejska Ciechanów
2. a.a

Do wiadomości:

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