

Ciechanowiec, 13 sierpnia 2024 r.

RI.6733.3.2024

## **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 2024 r. poz. 1130 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 2024 r. poz. 572 z późn. zm. – *dalej k.p.a.*) oraz przepisów szczególnych, po rozpatrzeniu wniosku Muzeum Rolnictwa im. księdza Krzysztofa Kluka w Ciechanowcu, ul. Pałacowa 5, 18-230 Ciechanowiec o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji dotyczącej budowy budynku Muzealnego Centrum Edukacyjnego na terenie części działki oznaczonej nr 1753/2 położonej w obrębie Ciechanowiec, gm. Ciechanowiec, w oparciu o przepisy szczególne,

### **ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego**

#### **na rzecz**

**Muzeum Rolnictwa im. księdza Krzysztofa Kluka w Ciechanowcu**

**ul. Pałacowa 5**

**18-230 Ciechanowiec**

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

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa.
2. Rodzaj inwestycji: budowa budynku Muzealnego Centrum Edukacyjnego.
3. Lokalizacja inwestycji: część działki oznaczonej nr 1753/2 położonej w obrębie Ciechanowiec, gm. 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 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczobudowlanych dotyczących dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1518 z późn. zm.),
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się – inwestycja zlokalizowana będzie w głębi zagospodarowanego terenu Muzeum Rolnictwa im. księdza Krzysztofa Kluka w Ciechanowcu,
- c) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją – nie ustala się,
- d) gabaryty i charakterystyczne parametry techniczne projektowanego budynku:
  - szerokość elewacji frontowej – od 10,0 m do 15,0 m,
  - ilość kondygnacji nadziemnych – od 1 do 2,
  - liczba kondygnacji podziemnych – nie dotyczy,
  - wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku – od 5,0 m do 8,0 m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – od 3,0 m do 6,0 m,
  - układ połaci dachowych – dach dwuspadowy,
  - kąt nachylenia połaci dachowych – od 10° do 20°,
  - kierunek głównej kalenicy – równoległy lub prostopadły do frontu terenu objętego wnioskiem,

## **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 2023 r. poz. 1094 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), inwestycja nie wiąże się z wycinką drzew,
- 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 2024 r. poz. 82 z późn. zm.),
- d) Teren inwestycji objęty jest 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 2022 r. poz. 840 z późn. zm.). Inwestycja jest zlokalizowana na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku z dnia 24.05.1975 r., L.dz. KL.WKZ-680/6/75, pod nr rejestru 356, jako park w Ciechanowcu-Nowodworach wraz z aleją przy ul. Pałacowej na odcinku od ul. Czyżewskiej do ul. Kozarskiej i aleją lipową wzdłuż drogi poprowadzonej na osi założenia pałacowo-ogrodowego na odcinku od ul. Pałacowej do skrzyżowania z ul. Czyżewską. Granice ochrony konserwatorskiej zaznaczono na podkładzie sytuacyjno-wysokościowym w skali 1:500 (park) i planie orientacyjnym w skali 1:10000 (aleje), stanowiących integralną część ww. decyzji o wpisie do rejestru.

Przedmiot ochrony stanowią układ przestrzenny parku wraz ze znajdującą się na jego terenie zielenią wysoką i niską (m.in. układ ciągów komunikacyjnych, kompozycja zieleni, rozplanowanie budynków). Przy budowie nowego obiektu zaleca się dostosowanie jego skali, gabarytów i wyglądu zewnętrznego do zabytkowego i historycznego charakteru całego założenia parkowego w taki sposób, aby wszystkie elementy zlokalizowane na jego terenie stanowiły harmonijną całość.

Wszelkie prace na terenie parku muszą być prowadzone w sposób bezpieczny dla wszystkich zabytków zlokalizowanych na jego terenie, a w szczególności starodrzewu, przy uwzględnieniu faktu, że ochronie podlegają zarówno części nadziemne, jak i podziemne drzew. Niedopuszczalne jest jakiegokolwiek mechaniczne uszkodzanie koron drzew, pni oraz cięcie korzeni powyżej 3 cm średnicy, zmiana poziomu gruntu w obrębie drzew oraz wjeżdżanie w pobliże drzew ciężkiego sprzętu i innych maszyn, parkowanie tychże, składowanie materiałów budowlanych itd.

Jednocześnie należy dla porządku wspomnieć, że teren inwestycji znajduje się również na obszarze historycznego układu przestrzennego miasta Ciechanowiec, wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży z dnia 5.06.1987 r., KL-WKZ-534048-87, pod nr A-287, który na tej podstawie podlega ochronie z mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Ze względu na lokalizację inwestycji na terenie objętym ochroną konserwatorską prowadzenie robót budowlanych wiąże się z obowiązkiem uzyskania pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku – w myśl art. 36 ww. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz.U. z 2022 poz. 840) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru oraz podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru wymaga uzyskania pozwolenia. Przepisy te korespondują z art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 88 ze zm.).

- e) wnioskowana inwestycja jest położona na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Bugu i Nurca” – inwestora obowiązują zasady gospodarowania określone w § 4 ust. 1 uchwały Nr XXIII/202/16 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 21 marca 2016 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Bugu i Nurca” (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016 r. poz. 1503), tj. zakazy:
  - zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
  - likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
  - wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
  - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoślusiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
  - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
  - likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych, Przedmiotowa inwestycja nie narusza ww. zakazów,
- 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 2023 r. poz. 1336 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 2024 r. poz. 54 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 – odprowadzenie ścieków z inwestycji projektowanym przyłączem do sieci kanalizacyjnej,
- d) sieć gazowa – nie dotyczy,
- e) odprowadzenie wód opadowych – odprowadzenie wód opadowych zgodnie z § 28 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- f) odpady komunalne – odpady powinny gromadzone w pojemnikach, okresowo opróżnianych przez uprawnioną firmę,
- g) teren objęty decyzją posiada pośredni dostęp do drogi powiatowej Nr 2093B ul. Pałacowa – dz. nr 1752/2 – za pośrednictwem układu komunikacyjnego znajdującego się na działce 1753/2.

### **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) ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami uzbrojenia technicznego należy rozwiązywać w uzgodnieniu z gestorami poszczególnych sieci,
- c) przed wystąpieniem do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej w sprawie pozwolenia na budowę, należy uzyskać prawo dysponowania nieruchomością w granicach niezbędnych do realizacji inwestycji,

**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 2023 r. poz. 1478 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 przywrócenie stanu 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 2024 r. poz. 278 z późn. zm.),

**III. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

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

**U Z A S A D N I E N I E**

Na wniosek Muzeum Rolnictwa im. księdza Krzysztofa Kluka w Ciechanowcu, ul. Pałacowa 5, 18-230 Ciechanowiec, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji dotyczącej budowy budynku Muzealnego Centrum Edukacyjnego na terenie części działki oznaczonej nr 1753/2 położonej w obrębie Ciechanowiec, gm. Ciechanowiec.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy pzp w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie lokalizacji inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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.

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.

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,  
w trybie art. 106 k.p.a., stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2, art. 53 ust. 5, art. 64 ust. 1 ustawy pzp,
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Białymstoku,  
w trybie art. 106 k.p.a., stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 8, art. 53 ust. 5, art. 64 ust. 1 ustawy pzp.

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.

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.

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



*Z up. BURMISTRZA*  
*Emilia Puchaczewska*  
KIEROWNIK  
REFERATU INWESTYCJI

### Załączniki:

1. Załącznik graficzny decyzji.

### Otrzymują:

1. Muzeum Rolnictwa,
2. Strony postępowania (wykaz stron postępowania w aktach sprawy w pokoju nr 9 Urzędu Miejskiego w Ciechanowcu przez podanie do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Ciechanowcu oraz na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego w Ciechanowcu,
3. aa.