

BURMISTRZ CIECHANOWCA

ul. Mickiewicza 1
18-230 Ciechanowiec
RI.6733.3.2014

Ciechanowiec, 25 listopada 2014 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 50, art. 51, ust. 1 pkt 2, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.¹⁾) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.²⁾) oraz przepisów szczególnych:

1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589),
2. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588),

po rozpatrzeniu wniosku Muzeum Rolnictwa im. ks. Krzysztofa Kluka w Ciechanowcu, ul. Pałacowa 5, 18-230 Ciechanowiec z dnia 1 września 2014 r. dotyczącego wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na budowę budynku centralnego magazynu zbiorów muzealnych z funkcją wystawienniczą wraz z zapleczem konserwatorskim i edukacyjnym; parkingiem na 60 miejsc postojowych i indywidualną ekologiczną oczyszczalnią ścieków o wydajności do 5 m³ na dobę, na działkach nr geod. 528/4 i 528/3 w obrębie Nowodwory gm. Ciechanowiec, w oparciu o przepisy szczególne

u s t a l a m l o k a l i z a c j ę i n w e s t y c j i c e l u p u b l i c z n e g o

na rzecz Muzeum Rolnictwa im. ks. Krzysztofa Kluka w Ciechanowcu

ul. Pałacowa 5, 18-230 Ciechanowiec.

I. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa: budowa budynku centralnego magazynu zbiorów muzealnych z funkcją wystawienniczą wraz z zapleczem konserwatorskim i edukacyjnym; parkingiem na 60 miejsc postojowych i indywidualną ekologiczną oczyszczalnią ścieków o wydajności do 5 m³ na dobę.

Zgodnie z powyższym inwestycja obejmuje:

- budowę budynku centralnego magazynu zbiorów muzealnych z funkcją wystawienniczą wraz z zapleczem konserwatorskim i edukacyjnym,
 - budowę parkingu na 60 miejsc postojowych,
 - budowę indywidualnej ekologicznej oczyszczalni ścieków o wydajności do 5 m³ na dobę,
- na nieruchomości oznaczonej nr geod. działek 528/4 i 528/3 w obrębie Nowodwory gm. Ciechanowiec.

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

a) warunków i wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- planowane przedsięwzięcie inwestycyjne projektować zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.³⁾), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.⁴⁾),

¹ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768.

² Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2014 r. poz. 183.

³ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2014 r. poz. 40, z 2014 r. poz. 768.

⁴ Zmiany rozporządzenia zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2003 r., Nr 33, poz. 270, z 2004 r. Nr 109, poz. 1156, z 2008 r. Nr 201, poz. 1238, z 2009 r. Nr 56, poz. 461, z 2010 r. Nr 239, poz. 1597, z 2012 r. poz. 1289, z 2013 r. poz. 926.

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek nie może przekroczyć 30%,
- lokalizacja inwestycji na terenie ograniczonym literami ABCD-A,
- obowiązująca linia nowej zabudowy w odległości 22,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej Nr 2618B (dz. nr geod. 1752),

▪ **budynek centralnego magazynu zbiorów muzealnych z funkcją wystawienniczą wraz z zapleczem konserwatorskim i edukacyjnym:**

- szerokość elewacji frontowej od 20,0 m do 30,0 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 4,0 m do 8,0 m,
- wysokość do kalenicy od 8,0 m do 12,0 m,
- dach dwuspadowy, wielopoziomowy o kącie nachylenia od 10° do 20°,
- kierunek głównej kalenicy budynku – równoległe do granicy działki nr geod. 528/1,

▪ **parking:**

- liczba miejsc postojowych – do 60 stanowisk,

▪ **indywidualna ekologiczna oczyszczalnia ścieków:**

- wydajność oczyszczalni ścieków – do 5 m³ na dobę;

b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- wnioskowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397 z późn. zm.⁵),
- uciążliwość wnioskowanej inwestycji powinna się zawierać w granicach własnej działki,
- obowiązuje ochrona drzewostanu nieowocowego – na ewentualną wycinkę należy uzyskać zgodę właściwego organu po uprzednim dokonaniu inwentaryzacji drzew,
- realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.⁶),
- teren inwestycji podlega ochronie prawnej na podstawie art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446). Działki oznaczone nr geod. 528/3, 528/4 częściowo są położone na terenie historycznego układu przestrzennego miasta Ciechanowiec, który został wpisany do rejestru zabytków decyzją WKZ w Łomży z dnia 5 czerwca 1987 r. (nr rej. A-287),
- należy uwzględnić bezpośrednie sąsiedztwo terenu inwestycji z zabytkową aleją przy ul. Pałacowej, wpisanej do rejestru zabytków na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku z dnia 24 maja 1975 r. o wpisie do rejestru zabytków parku w Ciechanowcu Nowodworach, alei przy ul. Pałacowej i alei lipowej na osi założenia pałacowo-ogrodowego,
- zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 i pkt 11 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – na obszarze wpisanym do rejestru obowiązuje wymóg prowadzenia robót budowlanych na podstawie pozwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- obowiązuje wymóg dostosowania architektury budynku do zabytkowej kompozycji urbanistycznej pod względem skali gabarytów, ukształtowania bryły i geometrii dachu, materiałów do pokrycia dachu i ich kolorystyki. Dach o jednakowym spadku połaci, pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne w kolorze czerwonoceglastym albo blacha gładka na rąbek stojący w naturalnym kolorze – lub jeśli będzie to blacha powlekana – szarym/grafitowym,
- architekturę część frontowej magazynu oraz zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w ten sposób, by przy użyciu form i materiałów współczesnych korespondowała z parkowo-

⁵ Zmiany rozporządzenia zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2013 r. poz. 817.

⁶ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2014 r. poz. 40, poz. 1101.

krajobrazowym charakterem zespołu pałacowego i nie przytłoczyła swą skalą i kubaturą otoczenia,

- projekt budowlany należy uzgodnić z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 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 2013 r. poz. 627 z późn. zm.⁷⁾),
- 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 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.⁸⁾);

c) obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:

- sieć elektroenergetyczna – z istniejącego przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
- sieć wodociągowa – projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków – do projektowanej indywidualnej oczyszczalni ścieków o wydajności do 5 m³ na dobę,
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren własnej nieruchomości,
- sieć co – z projektowanego układu pomp ciepła,
- sieć gazowa – nie dotyczy,
- sieć telekomunikacyjna – nie dotyczy,
- działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony drogi powiatowej Nr 2618B oznaczonej nr geod. 1752 – istniejącym zjazdem,
- parametry istniejącego zjazdu powinny spełnić wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.⁹⁾) – w zakresie zjazdów publicznych, w przypadku jego przebudowy – inwestor winien uzyskać zezwolenie zarządcy drogi;

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 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 z dnia 7 lipca 1994 r. 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,
- przed wystąpieniem o decyzję w sprawie pozwolenia na budowę, należy uzyskać prawo dysponowania nieruchomością w granicach niezbędnych do realizacji inwestycji,
- przy opracowaniu projektu należy uwzględnić zalecenia rozporządzenia z dnia 25 kwietnia 2012 r. Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463);

e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy;

f) inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

⁷ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2013 r. poz. 628, poz. 842, M.P. z 2013 r. poz. 835 z 2014 r. poz. 805, poz. 850, poz. 1002, poz. 1101.

⁸ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2013 r. poz. 1238, z 2014 r. poz. 40, poz. 47, poz. 457, poz. 1101, poz. 1146.

⁹ Zmiany rozporządzenia zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2010 r. Nr 65, poz. 407, z 2012 r. poz. 560, z 2013 r. poz. 181, z 2014 r. poz. 186, poz. 856.

Zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późn. zm.¹⁰) właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

- a) zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- b) odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.

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.

Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta może, w drodze decyzji, nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linia rozgraniczająca teren inwestycji została określona na załączonej mapie i oznaczona literami ABCD, obejmując działki oznaczone nr geod. 528/4 i 528/3, położone w obrębie Nowodwory, gm. Ciechanowiec.

UZASADNIENIE

Na wniosek Muzeum Rolnictwa im. ks. Krzysztofa Kluka w Ciechanowcu, z siedzibą przy ul. Pałacowa 5, 18-230 Ciechanowiec, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie budynku centralnego magazynu zbiorów muzealnych z funkcją wystawienniczą wraz z zapleczem konserwatorskim i edukacyjnym; parkingu na 60 miejsc postojowych i indywidualnej ekologicznej oczyszczalni ścieków o wydajności do 5 m³ na dobę, na działkach oznaczonych nr geod. 528/4 i 528/3 położonych w obrębie Nowodwory gm. Ciechanowiec.

Na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, straciły ważność plany zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Ciechanowiec, zatwierdzone uchwałą nr 209/XXXXI Rady Miejskiej Ciechanowiec z dnia 28 czerwca 1993 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec (Dz. Urz. Woj. Łomżyńskiego z 1993 r. Nr 9, poz. 51) i uchwałą nr 22/V/94 Rady Miejskiej Ciechanowiec z dnia 12 grudnia 1994 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanowiec (Dz. Urz. Woj. Łomżyńskiego z 1994 r. Nr 11, poz. 109). W związku z powyższym obszar objęty przedmiotowym przedsięwzięciem znajduje się na obszarze nie posiadającym planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów lokalizacji inwestycji celu publicznego następuje w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W związku z regulacją zawartą w art. 51 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 tejże ustawy i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Wniosek wnioskodawcy z dnia 28 sierpnia 2014 r. został uzupełniony pismem z dnia 1 września 2014 r. przez samego wnioskodawcę. Organ prowadzący postępowanie po zweryfikowaniu wniosku i jego uzupełnienia uznał, iż spełnia on wymagania formalne niezbędne do wszczęcia przedmiotowego postępowania.

W toku prowadzonego postępowania organ prowadzący postępowanie wezwał inwestora m.in. do przedłożenia dokumentów zapewniających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1

¹⁰ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1513, z 2013 r. poz. 21, poz. 165, z 2014 r. poz. 659, poz. 850, poz. 1146.

pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioskodawca przedłożył wymagane dokumenty wraz z pismem z dnia 16 września 2014 r.

Przymiot stron w postępowaniu administracyjnym o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego mogą mieć właściciele lub użytkownicy wieczystości działek sąsiednich, a także, w zależności od okoliczności, właściciele działek niesąsiadujących bezpośrednio z terenem planowanej inwestycji, gdyż o interesie prawnym tych osób przesądza zasięg oddziaływania danej inwestycji na nieruchomości sąsiednie oraz stopień jej uciążliwości dla tych nieruchomości (wyrok NSA z 24 stycznia 2012 r., II OSK 2105/20; CBOSA). W orzecznictwie wyraźnie dopuszczono możliwość uczestniczenia w postępowaniu administracyjnym właścicieli sąsiednich nieruchomości (uchwała NSA z dnia 25 września 1995 r.; VI SA 13/95; ONSA 1995 r. nr 4 poz. 154; uchwała NSA z dnia 4 grudnia 1995 r.; VI SA 20/95; Monitor Prawniczy 1996 r. Nr 11 str. 424) oraz właścicieli nieruchomości, przez które przebiega inwestycja liniowa (uchwała NSA z dnia 28 maja 2001 r.; OPSI/2001; ONSA 2001 r. nr 4 poz. 146). Osoby faktycznie posiadające nieruchomości narażone na oddziaływanie inwestycji lub dysponujące prawami obligacyjnymi nie są legitymowane do występowania w postępowaniu administracyjnym jako strona i o ochronę ich praw powinien zadbać właściciel nieruchomości. I tak za strony postępowania przyjęto inwestora, właścicieli terenu objętego wnioskiem (informowani pisemnie) i właścicieli sąsiednich działek – w tym przypadku informowani są oni poprzez obwieszczenie.

Wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego jest możliwe, gdy spełnione zostaną wymogi art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

- 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,
- teren ma dostęp do drogi publicznej,
- istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 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,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Z uwagi na fakt, że decyzje wydawane są wyłącznie w sytuacji braku planu miejscowego, przepisy wprowadzają wymóg dokonania przed sporządzeniem decyzji niezbędnych analiz. Analizy te mają na celu prawidłowe ustalenie wymagań dotyczących w szczególności nowej zabudowy. *(Zadaniem analizy jako elementu materiału dowodowego oraz sporządzającej ją osoby w zakresie regulacji zawartych w § 4 -7 rozporządzenia nie jest stwierdzenie jak powinno wyglądać ukształtowanie przestrzeni na skutek realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego, lecz zebranie konkretnych danych umożliwiających właściwe stosowanie zasad wynikających z przepisów prawa w danym przypadku, z uwzględnieniem tak zobiektywizowanych przez ustawodawcę wymogów zachowania ładu przestrzennego, jak i interesów inwestora – wyrok WSA w Krakowie z dnia 18 maja 2011 r., II SA/Kr 495/2011).*

Niezwykle istotne znaczenie ma wnikliwe przeprowadzenie postępowania, którego finalnym wynikiem jest decyzja ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego. Specyfiką tego postępowania jest wymóg dokonania analizy funkcji i cech zabudowy, w wyznaczonym wokół działki budowlanej obszarze analizy, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W celu dokonania prawidłowej analizy organ prowadzący postępowanie, uwzględniając § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań nowej zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), wyznaczył wokół działek oznaczonych nr geod. 528/3 i 528/4 obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu *(organ winien to uczynić w sposób precyzyjny, nie budzący żadnych wątpliwości interpretacyjnych – wyrok WSA w Warszawie z dnia 11 lutego 2008 r., IV SA/Wa 2490/2007).*

W oparciu o wyniki tej analizy osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów sporządza projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Poprawność analizy, trafność wypływających z niej wniosków, które znajdują odzwierciedlenie w projekcie decyzji, wywiera wpływ na końcowy wynik sprawy.

Zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powierzono osobie, o której mowa

w art. 5 tej ustawy (osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej albo uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej). *(Na organie administracji publicznej spoczywa obowiązek dogłębnej analizy tak zgromadzonego materiału dowodowego, w tym poddania go krytycznej ocenie, skoro to właściwy organ (wójt, burmistrz lub prezydent miasta) wydaje decyzję w tym przedmiocie, a przygotowany projekt decyzji nie ma dla organu mocy wiążącej – wyrok NSA z dnia 8 marca 2011 r., II OSK 405/2010).*

Granice obszaru analizowanego wokół terenu inwestycji wyznaczono zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia w odległości trzykrotnej szerokości frontu działki. Front teren inwestycji przylega do drogi powiatowej (dz. nr geod. 1752) na długości ok. 47 m, w związku czym obszar analizowany wyznaczony został wokół terenu inwestycji w pasie o szerokości ok. 140 m (wyrok NSA z dnia 14 grudnia 2011 r., II OSK 1720/2010; wyrok WSA w Łodzi z dnia 31 października 2008 r., II SA/Łd 593/2008). Tak wyznaczony obszar analizowany oznaczony został na załączniku graficznym linią przerywaną. W cytowanym wyżej rozporządzeniu brak jest zapisów określających maksymalną wielkość tego obszaru, gdyż ustawodawca pozostawił rozstrzygnięciu organom kwestię odnoszącą się do wyznaczenia obszaru w wielkości większej niż minimalna. Jednakże takie rozstrzygnięcie wymaga uzasadnienia. Stanowi to potwierdzenie w orzecznictwie Wojewódzkich Sądów Administracyjnych, jak i Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok WSA w Krakowie z dnia 18 sierpnia 2010 r., II SA/Kr 543/2010; wyrok WSA w Łodzi z dnia 3 czerwca 2011 r., II SA/Łd 346/2011). Na wstępie zaznaczyć należy fakt, że obszar analizowany obejmuje zarówno całe działki wyznaczone geodezyjnie, jak i części działek geodezyjnych. Jest to wynikiem położenia terenu planowanej inwestycji pośród działek charakteryzujących się znacznymi wymiarami (tj. o dużych rozmiarach) (wyrok NSA z dnia 8 sierpnia 2008 r., II OSK 919/2000). W niniejszej ocenie nie zachodzi konieczność wyznaczania obszaru analizowanego w wielkości dwu- lub trzykrotnej niż minimalny obszar, ponieważ teren ten charakteryzuje się zabudową pozwalającą na określenie wszystkich cech i parametrów zabudowy (wyrok NSA z dnia 21 lipca 2009 r., II OSK 1193/2008; wyrok NSA z dnia 27 października 2009 r., II OSK 1636/2008; wyrok WSA w Lublinie z dnia 28 lutego 2011 r., II SA/Lu 796/2010). Zgodnie z powyższym zdecydowano o ustaleniu obszaru analizowanego w jego minimalnym zakresie.

Na podstawie wniosku inwestora ustalono, że rodzaj zabudowy – zabudowa usługowa – nie będzie kolidowała z przeznaczeniem terenu ustalonym na podstawie uchwały Nr 209/XXXXI Rady Miejskiej Ciechanowiec z dnia 28 czerwca 1993 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec (Dz. Urz. Woj. Łomżyńskiego z 1993 r. Nr 9, poz. 51) określonym jako strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze regionalnym, strefa produkcji leśnej, tereny lokalizacji obiektów składowych z zakresu gospodarki drewnem, enklawy leśne.

Na działce sąsiedniej (dz. nr geod. 528/1) istniejąca linia zabudowy wyznaczona przez ścianę frontową budynku mieszkalnego przebiega w odległości ok. 22 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, tym samym nie naruszając przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 260 z późn. zm.¹¹). Jej regulacje określają, że obiekty budowlane powinny być lokalizowane, co najmniej 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej w terenie zabudowy. Podtrzymuje to twierdzenie, że istniejąca linia zabudowy uwzględnia przepisy odrębne. Linia zabudowy w rozumieniu § 1 pkt 1 w zw. z § 4 ust. 1 i 3 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. określa nieprzekraczalną granicę terenu potencjalnych inwestycji, znajdującego się po przeciwnej stronie linii zabudowy niż pas drogowy. Jest to zaledwie granica obszaru, ale niekonieczna linia, do której budynki muszą przylegać. Budynki mogą pozostawać w zróżnicowanej relacji przestrzennej (odległości) do linii zabudowy (wyrok NSA z dnia 13 maja 2011 r. II OSK 824/2010). *(Przepis § 4 rozporządzenia został tak skonstruowany, że każdy kolejny jego ustęp stanowi następny etap ustalania linii zabudowy w sytuacji, gdy sytuacja opisana w ustępie poprzednim nie znajduje zastosowania w określonym stanie faktycznym. W związku z tym pierwszym i podstawowym sposobem ustalenia linii zabudowy jest jej wyznaczenie jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich (ust. 1). Ustępy 2 i 3 regulują sytuacje wyjątkowe, gdy ww. linia jest niezgodna z przepisami odrębnymi - wówczas nową linię należy ustalić zgodnie z tymi przepisami (ust. 2) lub też gdy (w braku konieczności zastosowania przepisów odrębnych) tworzy ona uskok - nową linię należy ustalić jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego (ust. 3). Dopiero wówczas, gdy żadna z powyżej opisanych sytuacji szczególnych nie ma zastosowania, dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy, jeżeli*

¹¹ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2013 r. poz. 843, poz. 1446, poz. 1543, z 2014 r. poz. 659.

wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 rozporządzenia (ust. 4) (wyrok WSA w Białymstoku z dnia 19 maja 2008 r., II SA/Bk 178/2008).

Zgodnie z ww. opisem działek zabudowanych znajdujących na analizowanym obszarze ustalono, że średni wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego niniejszą analizą wynosi ok. 30 %. W ocenie organu prowadzącego postępowanie nie zachodzi konieczność wyznaczania innego wskaźnika niż tak wyznaczony średni wskaźnik (wyrok WSA w Warszawie z dnia 19 sierpnia 2008 r., IV SA/Wa 870/2008).

Analizując parametry określone we wniosku (wraz z jego uzupełnieniem) wszczynającym postępowanie administracyjne, należy stwierdzić, że ich wielkość odnosząca się do: szerokości elewacji frontowej (od 20,0 m do 30,0 m), wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej (od 4,0 m do 8,0 m) oraz wysokości głównej kalenicy (ok. 8,0 m do 12,0 m) planowanego do realizacji obiektu, w tym konkretnym przypadku, jest dopuszczalna. Z uwagi na fakt, że na analizowanym obszarze znajdują się budynki o parametrach (szerokości elewacji frontowej) zbliżonych do planowanej inwestycji, zlokalizowanie dodatkowego obiektu o wnioskowanych parametrach nie będzie naruszało istniejącego stanu faktycznego i ładu przestrzennego tego obszaru. Dodatkowo obiekt ten będzie obiektem użyteczności publicznej, co także stanowi, że planowana lokalizacja obiektu będzie podyktowana ważnym interesem społecznym. Uwzględniając rozmiar i gabaryty planowanego zamierzenia inwestycyjnego (w tym także ważny interes społeczny, jaki niewątpliwie będzie polegał na zachowaniu kultury, dziedzictwa wraz z połączeniem rozpowszechniania wiedzy i edukacji społeczeństwa), zachodzi uzasadniona podstawa ustalenia parametrów, zgodnie z § 6 ust. 2 oraz § 7 ust. 4 rozporządzenia. Przyjęcie tych wskaźników na poziomie określonym przez inwestora nie będzie naruszało istniejącego stanu faktycznego w przedmiocie zabudowy i zagospodarowania tego obszaru, i tym samym tak określone ustalenia niniejszej decyzji nie doprowadzą do naruszenia istniejącego ładu przestrzennego tego obszaru, w tym w szczególności nie naruszą relacji przestrzennych i krajobrazowego otoczenia zabytkowego założenia pałacowego, obecnie muzeum. (wyrok NSA z dnia 28 lipca 2011 r., II OSK 1955/2010; wyrok NSA z dnia 27 stycznia 2012 r., II OSK 1535/2011; wyrok WSA w Białymstoku z dnia 25 lutego 2010 r., II SA/Bk 458/2009).

Odnosząc się do parametrów geometrii dachu, w tym: nachylenia połaci dachowych w zakresie od 10° do 20°, układu połaci dachowych (dach jako dwuspadowy, wielopoziomowy), a także kierunku głównej kalenicy planowanego obiektu – równoległe do granicy działki nr geod. 528/1, należy stwierdzić, że tak sprecyzowane parametry planowanego obiektu są zgodne z wynikami przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Tym samym nie spowodują zaburzenia istniejącego na tym terenie ładu przestrzennego, a sam obiekt budowlany obwarowany ustaleniami niniejszej decyzji nie będzie oddziałował negatywnie na ukształtowaną tam zabudowę.

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

- Starostą Wysokomazowieckim w zakresie ochrony gruntów rolnych,

Postanowienie znak: RR.6123.240.2014 z dnia 17.10.2014 r.

- Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Białymstoku,

Postanowienie znak: ŁZN.5151.85.2014.II z dnia 28.10.2014 r.

- Zarządem Dróg Powiatowych w Wysokiem Mazowieckiem

Postanowienie znak: ZDP.ST.441.64 - 1066/14 z dnia 20.10.2014 r.

- Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Białymstoku,

w trybie art. 106 Kpa, w związku z art. 53 ust. 4 pkt 6, art. 53 ust. 5, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Odnosząc się do parametrów planowanej inwestycji, w oparciu o wniosek inwestora, nie stwierdzono niezgodności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.

Lokalizacja nie jest sprzeczna z założeniami ładu przestrzennego gminy Ciechanowiec.

Przed wydaniem decyzji strony postępowania informowane były o każdym etapie prowadzonego postępowania, a przed wydaniem decyzji zapewniono możliwość wypowiedzenia się,

co do zebranych materiałów. W terminach określonych przepisami prawa, ani też po tych terminach nie wpłynęły żadne uwagi.

Organ prowadzący postępowanie jest związany żądaniem określonym we wniosku, na podstawie którego wszczęto postępowanie i jest zobowiązany do dokładnego określenia treści żądania strony, które to żądanie wyznacza rodzaj sprawy będącej przedmiotem postępowania. Organ, nie może samowolnie (z urzędu) dokonywać zmiany jego kwalifikacji. Jedyną niewiążącą organ administracji kwestią jest podana przez stronę podstawa prawna żądania albowiem to treść żądania wyznacza zastosowanie konkretnej normy prawa materialnego, która będzie miała zastosowanie w sprawie. Inne podejście do tej kwestii – orzeczenie ponad wnioszek inwestora – stanowiłoby naruszenie przez organ art. 61 Kpa. Takie stanowisko jest mocno ugruntowane w literaturze przedmiotu oraz orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok NSA z dnia 7 września 1994 r., II SA 1111/93; wyrok NSA z dnia 24 lipca 2001 r., IV SA 1091/99; wyrok WSA w Białymstoku z dnia 20 lutego 2007 r., II SA/Bk 542/06; wyrok WSA w Białymstoku z dnia 17 września 2009 r., II SA/Bk 348/2009; wyrok WSA w Krakowie z dnia 2 marca 2010 r., I SA/Kr 4/2010).

Szczegółowe rozwiązania projektowe (nienaruszające interesów osób trzecich) rozpatrywane będą na etapie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Przedmiotowa inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia na budowę po przedstawieniu materiałów wynikających z art. 33 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

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

Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wnioskodawcy, który nie uzyskał praw dysponowania terenem na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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.



Z up. BURMISTRZA

mgr inż. Arkadiusz Radziszewski
KIEROWNIK
REFERATU INWESTYCJI

Projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Henryk Dołęgowski, członek Lubelskiej Okręgowej Izby Architektów z siedzibą w Lublinie pod numerem LB-0030.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny decyzji – otrzymuje Wnioskodawca,
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – otrzymuje Wnioskodawca,

Otrzymują:

1. Muzeum Rolnictwa im. ks. Krzysztofa Kluka w Ciechanowcu, ul. Pałacowa 5, 18-230 Ciechanowiec,
2. Strony postępowania przez podanie do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Ciechanowcu oraz na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Ciechanowcu,
3. a/a.

URZĄD MIEJSKI

w Ciechanowcu

ul. Mickiewicza 1, 18-230 CIECHANÓW
tel. 086-277 11 45, fax 086-27

NINIEJSZA DECYZJA JEST FRAKOCNA

Ciechanowiec, dnia 24.12.2014r.

KIEROWNIK
REFERATU INWESTYCJI

mgr inż. Arkadiusz Radziszewski