

**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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.<sup>1)</sup>) 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.<sup>2)</sup>) 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 31 marca 2015 r. dotyczącego wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku magazynu sprzętu rolniczego oraz zadaszenia magazynowego, na terenie części działki oznaczonej nr geod. 528/3 położonej 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 magazynu sprzętu rolniczego oraz zadaszenia magazynowego.****1. Zgodnie z powyższym inwestycja obejmuje:**

- a) budowę budynku magazynu sprzętu rolniczego,
  - b) budowę zadaszenia magazynowego typu wiata na płycie fundamentowej,
- na części nieruchomości oznaczonej nr geod. działki 528/3 położonej w obrębie Nowodwory gm. Ciechanowiec.

**II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególnym zakresie:****1. warunków i wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) 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.<sup>3)</sup>), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.<sup>4)</sup>),
- b) wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej wnioskiem na poziomie nieprzekraczającym 10%,
- c) lokalizacja inwestycji na terenie ograniczonym literami ABCD-A,
- d) gabaryty i charakterystyczne parametry techniczne budynku magazynu sprzętu rolniczego:
  - szerokość elewacji frontowej – od 30,0 m do 35,0 m,
  - długość budynku – od 6,0 m do 10,0 m,

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2015 r. poz. 443.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2014 r. poz. 183 z 2015 r. poz. 211, poz. 702.

<sup>3</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2014 r. poz. 40, poz. 768, poz. 822, poz. 1133, poz. 1200, z 2015 r. poz. 200, poz. 443.

<sup>4</sup> 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.



- wysokość do okapu – od 3,0 m do 5,0 m,
- wysokość do kalenicy od 4,0 m do 8,0 m,
- układ połaci dachowych – dach dwuspadowy, wielopoziomowy,
- kąty nachylenia połaci dachowych – od 10° do 30°,
- kierunek głównej kalenicy budynku – prostopadle do granicy działki z działką nr geod. 527/9,
- e) gabaryty i charakterystyczne parametry techniczne zadaszania magazynowego typu wiata:
  - wiata posadowiona na płycie fundamentowej,
  - szerokość elewacji frontowej od 5,0 m do 10,0 m,
  - długość budynku – od 15,0 m do 25,0 m,
  - wysokość do okapu – od 3,0 m do 5,0 m,
  - wysokość do kalenicy od 4,0 m do 8,0 m,
  - układ połaci dachowych – dach dwuspadowy, wielopoziomowy,
  - kąty nachylenia połaci dachowych – od 10° do 30°,
  - kierunek głównej kalenicy budynku – równoległe do granicy działki z działką nr geod. 527/9;

## **2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) 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.<sup>5</sup>),
- b) uciążliwość wnioskowanej inwestycji powinna się zawierać w granicach własnej działki,
- c) obowiązuje ochrona drzewostanu nieowocowego – na ewentualną wycinkę należy uzyskać zgodę właściwego organu po uprzednim dokonaniu inwentaryzacji drzew,
- d) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i leśne 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 2015 r. poz. 909),
- e) 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 z późn. zm.<sup>6</sup>) – działka oznaczona nr geod. 528/3 położona 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),
- f) 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,
- g) zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 i pkt 11 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – na obszarze wpisanym do rejestru obowiązuje wymóg prowadzenia robót budowlanych na podstawie pozwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- h) 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,
- i) projekt budowlany należy uzgodnić z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- j) 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.<sup>7</sup>),

<sup>5</sup> Zmiany rozporządzenia zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2013 r. poz. 817.

<sup>6</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2015 r. poz. 397.

<sup>7</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2013 r. poz. 628, poz. 842, M.P. z 2013 r. poz. 835, Dz. U. z 2014 r. poz. 805, poz. 850, poz. 1002, poz. 1101, poz. 1863, M.P. z 2014 r. poz. 958, Dz. U. z 2015 r. poz. 222.



- k) 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.<sup>8)</sup>);

**3. obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) sieć elektroenergetyczna – z istniejącego przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
- b) sieć wodociągowa – nie dotyczy,
- c) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- d) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren własnej nieruchomości,
- e) sieć co – nie dotyczy,
- f) sieć gazowa – nie dotyczy,
- g) sieć telekomunikacyjna – nie dotyczy,
- h) działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony drogi powiatowej Nr 2618B oznaczonej nr geod. 1752 – istniejącym zjazdem,
- i) 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. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.<sup>9)</sup>) – w zakresie zjazdów publicznych, w przypadku jego przebudowy – inwestor winien uzyskać zezwolenie zarządcy drogi;

**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) przed wystąpieniem o decyzję w sprawie pozwolenia na budowę, należy uzyskać prawo dysponowania nieruchomością w granicach niezbędnych do realizacji inwestycji,
- c) 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);

**5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy;**

**6. inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 469) właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
  - 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,
  - odprowadzać wód oraz 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,

<sup>8</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2013 r. poz. 1238, z 2014 r. poz. 40, poz. 47, poz. 457, poz. 822, poz. 1101, poz. 1146, poz. 1322, poz. 1662, M.P. z 2014 r., poz. 648, poz. 790, Dz. U. z 2015 r. poz. 122, poz. 151, poz. 277, poz. 478, poz. 881.

<sup>9</sup> 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, z 2015 r. poz. 329.



- c) 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 określono na mapie/załączniku graficznym.**

Linia rozgraniczająca teren inwestycji została określona na załączonej mapie w skali 1:1000 i oznaczona literami ABCD-A, obejmując część działki oznaczonej nr geod. 528/3, położonej 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 magazynu sprzętu rolniczego oraz zadaszenia magazynowego, na części działki oznaczonej nr geod. 528/3 położonej w obrębie Nowodwory gm. Ciechanowiec.

Na mocy ustawy 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 nieposiadającym planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy 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.

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 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 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. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W celu dokonania prawidłowej analizy organ prowadzący postępowanie, uwzględniając § 3 ww. rozporządzenia, wyznaczył wokół części działki oznaczonej nr geod. 528/3, położonej w obrębie Nowodwory, gm. Ciechanowiec, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. 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



wpływających 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. Front działki przylega do drogi gminnej (dz. nr geod. 1752) na długości ok. 32 m, w związku czym obszar analizowany powinien zostać wyznaczony wokół terenu inwestycji w pasie o szerokości ok. 96 m. Jednakże z uwagi, na konieczność przejęcia z obszaru analizowanego parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, niezbędne jest wyznaczenie większego niż minimalny obszar analizowanego. W tym celu zwiększono zasięg obszaru analizowanego do szerokości pasa ok. 150 m od granic terenu objętego wnioskiem. Takie wyznaczenie spełnia warunek określony w rozporządzeniu oraz pozwole na określenie niezbędnych cech zabudowy (*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 Łodzi z dnia 3 czerwca 2011 r., II SA/Łd 346/2011*; *wyrok WSA w Krakowie z dnia 18 sierpnia 2010 r., II SA/Kr 543/2010*). 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 (*wyrok NSA z dnia 8 sierpnia 2008 r., II OSK 919/2000*). W niniejszej ocenie zachodzi konieczność wyznaczania obszaru analizowanego w wielkości większej niż minimalny obszar, co umożliwi dostosowanie nowej zabudowy w ramy już ukształtowanej zabudowy (*wyrok WSA w Lublinie z dnia 28 lutego 2011 r., II SA/Lu 796/2010*; *wyrok NSA z dnia 21 lipca 2009 r., II OSK 1193/2008*; *wyrok NSA z dnia 27 października 2009 r., II OSK 1636/2008*). Zgodnie z powyższym zdecydowano o ustaleniu obszaru analizowanego w jego większym niż minimalny zakresie.

W oparciu o wniosek inwestora ustalono, że rodzaj zabudowy – zabudowa usługowa – nie będzie kolidować z przeznaczeniem terenu na analizowanym obszarze określonym na podstawie uchwały nr 209/XXXXI Rady Miejskiej Ciechanowiec z dnia 28 czerwca 1993 r. (Dz. Urz. Woj. Łomżyńskiego z 1993 r. Nr 9, poz. 51) jako strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze regionalnym, strefa produkcji leśnej, tereny lokalizacji obiektów składowych z zakresu gospodarki drewnem, enklawy leśne (*wyrok WSA w Lublinie z dnia 31 marca 2009 r., II SA/Lu 875/2008*).

Na działce sąsiedniej (dz. nr geod. 528/1) istnieje linia zabudowy w odległości ok. 22 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej. Ze względu na położenie terenu objętego wnioskiem w znacznej odległości od drogi powiatowej Nr 2618B oznaczonej nr geod. 1752 – ok. 155,0 m, oraz tym, że planowane zamierzenie nie doprowadzi do naruszenia przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.<sup>10</sup>), które stanowią, że usytuowanie obiektów budowlanych od dróg powiatowych powinno wynosić, w terenie zabudowy, co najmniej 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni od strony drogi powiatowej, zasadnym jest odstąpienie od ustalania linii zabudowy (*wyrok WSA w Gdańsku z dnia 12 czerwca 2008 r., II SA/Gd 126/2008*).

Średni wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek na analizowanym obszarze wynosi ok. 10%. Nie stwierdzono konieczności, ustalenia innego niż wartość średnia dla tego wskaźnika. Teren analizowany charakteryzuje się niską intensywnością zabudowy i wielkość tego parametru powinna uwzględniać charakter zainwestowania terenu. Ustalenie powierzchni nowej

<sup>10</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2015 r. poz. 870.



zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem (ok. 9740 m<sup>2</sup>) na poziomie nieprzekraczającym 10% pozwoli na zlokalizowanie planowanej zabudowy (wyrok WSA w Warszawie z dnia 19 sierpnia 2008 r., IV SA/Wa 870/2008).

Analizując parametry określone we wniosku wszczynającym postępowanie administracyjne, należy stwierdzić, że ich wielkość odnosząca się do: szerokości elewacji frontowej (budynku magazynowego – od 30,0 m do 35,0 m oraz zadaszenia magazynowego typu wiata – od 5,0 m do 10,0 m), długości (budynku magazynowego – od 6,0 m do 10,0 m oraz zadaszenia magazynowego typu wiata – od 15,0 m do 25,0 m), wysokości do okapu (budynku magazynowego oraz zadaszenia magazynowego typu wiata od 3,0 m do 5,0 m) oraz wysokości głównej kalenicy (budynku magazynowego oraz zadaszenia magazynowego typu wiata – od 4,0 m do 8,0 m) jest porównywalna z ustaleniami poczynionymi w przeprowadzonej analizie. Przyjęcie tych wskaźników na poziomie określonym przez inwestora z uwzględnieniem nakazów ochronnych zabytku, nie będzie naruszało istniejącego ładu przestrzennego stanu faktycznego w przedmiocie zabudowy i zagospodarowania tego obszaru (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 30°, układu połaci dachowych (dachy dwuspadowe, wielopoziomowe), a także kierunku głównej kalenicy budynku magazynowego – prostopadle do granicy działki z działką nr geod. 527/9 oraz zadaszenia magazynowego typu wiata – równoległe do granicy działki z działką nr geod. 527/9, należy stwierdzić, że tak sprecyzowane parametry są zgodne z wynikami przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz z geometrią dachów występujących na tym obszarze. Tym samym nie spowodują zaburzenia istniejącego na tym terenie ładu przestrzennego, a sam obiekt budowlany nie będzie oddziaływał negatywnie na ukształtowaną zabudowę, w tym na zabytkowy układ przestrzenny i otoczenie zabytku (parku w Ciechanowcu Nowodworach, alei przy ul. Pałacowej i alei lipowej na osi założenia pałacowo-ogrodowego).

Mając na uwadze parametry i rodzaj planowanej inwestycji, w oparciu o wniosek inwestora, nie stwierdzono niezgodności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.

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.6123.127.2015 z dnia 19 maja 2015 r.

- Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Białymstoku,

Postanowienie znak: Ł.5151.91.2015.BG z dnia 27 maja 2015 r.

- Zarządem Dróg Powiatowych w Wysokim Mazowieckiem,

Postanowienie znak: ZDP.ST.441.44 - 661/15 z dnia 20 maja 2015 r.

- Dyrektorem Wojewódzkiego Zarządu 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotem ochrony jest układ urbanistyczny, w rozumieniu art. 3 pkt 12 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: przestrzenne założenie miejskie zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych. Wpis do rejestru skutkuje ochroną konserwatorską relacji przestrzennych pomiędzy obiektami zabudowy, układu ulic, placów i działek, współzależnością między zabudową, zielenią a otwartą przestrzenią oraz historycznych podziałów funkcjonalnych poszczególnych części miasta. Ochrona zabytkowego układu urbanistycznego polega m.in. na stworzeniu warunków prawnych i organizacyjnych umożliwiających jego trwałe zachowanie i zagospodarowanie oraz na zapobieganiu zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytku (art. 4 pkt 1 i 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). Na terenie historycznego układu przestrzennego Ciechanowca ochronie konserwatorskiej podlegają gabaryty zabudowy i relacje przestrzenne pomiędzy poszczególnymi obiektami, historyczne rozplanowanie oraz funkcja terenów, wielkość działek, układ ciągów komunikacyjnych, formy zaprojektowanej zieleni, współzależność między zabudową, zielenią i otwartą przestrzenią, ekspozycja widokowa układu, w tym składający się na nią wygląd zewnętrzny poszczególnych obiektów. W przedmiotowej decyzji poczynione ustalenia i nakazy zapewniają właściwą ochronę przedmiotu ochrony konserwatorskiej.



Lokalizacja nie jest sprzeczna z założeniami ładu przestrzennego gminy Ciechanowiec.

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

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

Stosowanie do art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o wszczęciu postępowania oraz o decyzji kończącej postępowanie strony zawiadomiono w drodze obwieszczenia oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będą lokalizowane inwestycje celu publicznego, zawiadomiono pisemnie.

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. Biorąc pod uwagę cel wydania decyzji, a także fakt, że niniejsza decyzja nie stanowi żadnej podstawy do realizacji tej inwestycji, lecz jedynie stanowi pierwszy etap w postępowaniu zmierzającym do realizacji przedmiotowej inwestycji należało orzec jak w sentencji. Należy także jednoznacznie wskazać, że o uzyskanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy może się ubiegać każdy, nie mając żadnego związku prawnego z nieruchomością, a uzyskanie tej decyzji nie jest uzależnione od zgody właściciela nieruchomości, a zatem dopuszczalne jest nawet pomimo jego wyraźnego sprzeciwu.

Stosownie do § 3 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, podstawowe jednobarwne oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych, a także elementów zagospodarowania przestrzennego, przeznaczone do stosowania w części graficznej decyzji, wykonano umożliwiając ich jednoznaczne powiązanie z tekstem decyzji i wykonywanie jej kopii.

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. Jediną 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 wnioski 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).

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.

Mając na uwadze powyższe postanowiono jak w sentencji.

## 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.