

**RNZ.6733.2.2024.SG**

**D E C Y Z J A**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 54 w związku z art. 64 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Tykocina z dnia 18.03.2024r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na **budowie infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi** na działkach przyległych do rzeki Narew o nr ewid. **1447 i 1146 w miejscowości Tykocin wraz z przebudową ścieżki turystycznej na dz. o nr ewid. 1070, 1081, 1145, 1346 i 1426 obręb Tykocin**, gmina Tykocin.

**Ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla lokalizacji inwestycji celu publicznego**

dla inwestycji polegającej na **budowie infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi** na działkach przyległych do rzeki Narew o nr ewid. **1447 i 1446 w miejscowości Tykocin wraz z przebudową ścieżki turystycznej na dz. o nr ewid. 1070, 1081, 1145, 1346 i 1426 obręb Tykocin**, gmina Tykocin.

**1. Rodzaj zabudowy:** **drogi i obiekty infrastruktury technicznej oraz sportowo - rekreacyjne** - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589);

**2. Linie rozgraniczające teren inwestycji:** wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiącej zał. nr 1 do niniejszej decyzji.

Charakterystyka obiektów budowlanych niebędących budynkami:

**- Slip kajakowy – pomost kajakowy z możliwością cumowania kajaków - na dz. o nr ew. 1146**

- Powierzchnia zabudowy – do 150 m<sup>2</sup>
- kubatura – do 200 m<sup>3</sup>
- długość – do 13 metrów
- szerokość – do 9,0 metrów
- wysokość – do 1,5 metra

**- Przenoski kajakowe - na dz. o nr ew. 1146**

- ilość sztuk – 2 szt.
- Powierzchnia zabudowy – do 70 m<sup>2</sup>
- długość – do 9 metrów
- szerokość – do 1,4 metra
- wysokość – do 0,6 metra

**- Wiata rekreacyjno – wypoczynkowa (kryta dachówką ceramiczną „esówką” w kolorze ceglasto-czerwonym) - na dz. o nr ew. 1447**

- powierzchnia zabudowy – do 37 m<sup>2</sup>
- długość – do 10 metrów
- szerokość – do 3,6 metra
- kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°
- dach dwuspadowy

**- Wiata – zadaszenie na drewno opałowe - na dz. o nr ew. 1447**

- długość – do 3 metrów
- szerokość – do 0,44 metra

**- Miejsce na ognisko z ławkami i huśtawkami - na dz. o nr ew. 1447**

- długość – do 3,45 metra
- szerokość – do 2,15 metra

**- Ławostoły (3 sztuki) - na dz. o nr ew. 1447**

- powierzchnia zabudowy – do 4,11 m<sup>2</sup>
- długość – do 2,42 metra
- szerokość – do 1,7 metra

**- Ośłona na toalety przenośne - na dz. o nr ew. 1447**

- długość – do 3,45 metra
- szerokość – do 2,15 metra

**- Ośłona na miejsce składowania odpadów - na dz. o nr ew. 1447**

- długość – do 3,45 metra
- szerokość – do 2,15 metra

**- Ścieżka rowerowa - na dz. o nr ew. 1070, 1081, 1145, 1346 i 1426**

- powierzchnia – 15 145,70 m<sup>2</sup>
- długość – 4,33 km
- szerokość – 3,5 metra

**- Lampy solarno – wiatrowe – 3 szt. - na dz. o nr ew. 1447**

**3. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowie ludzi oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

3.1. Warunki wynikające z ochrony środowiska:

Teren inwestycji zlokalizowany jest w granicach:

-Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Narwi”, dla którego obowiązuje Uchwała Nr XLV/631/2022 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 26 września 2022 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Narwi” (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2022 r. poz. 4215 ze zm.). Zgodnie z art. 24 ust. 2, pkt 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 t. j. ze zm.) zakazy z Uchwały nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego.

- Obszaru Natura 2000 „Ostoja Narwiańska” PLH200024 dla którego obowiązuje Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 11 października 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Narwiańska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2373).

Po analizie dokumentów dotyczących wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego inwestycji Burmistrz Tykocina uznał, że przedsięwzięcie to (inne niż mogące znacząco oddziaływać na środowisko, które nie jest związane bezpośrednio z ochroną obszaru Natura 2000 i nie wynika z tej ochrony), nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na Obszary Natura 2000 oraz obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Narwi”.

Planowana inwestycja, zrealizowana w oparciu o ustalenia niniejszej decyzji, nie naruszy ustaleń ww. uchwały Sejmiku Województwa Podlaskiego (uchwała XLV/631/2022 z dnia 26.09.2022 r.).

### 3.2 Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego:

#### **Część terenu inwestycji znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską.**

Barokowy układ urbanistyczny, XV – XVIII decyzja Kult. V-2b/38/77/56 z 12.12. 1956 r., nr. rej.: A-444 oraz uznany jako Pomnik Historii „Tykocin – historyczny zespół miasta” (Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 kwietnia 2021 r. (Dz. Urz. z 2021 r. poz. 768) – przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, wymagane jest uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace polegające na budowie infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.

**Przed realizacją inwestycji na dz. o nr ew. 1447 należy przeprowadzić wyprzedzające badania archeologiczne wykopaliskowe w miejscu planowanych prac ziemnych związanych z przedmiotową inwestycją po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie tych badań zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).**

**W czasie wykonywania robót ziemnych na dz. o nr ew. 1146, 1070, 1081, 1145, 1346 i 1350 należy prowadzić badania archeologiczne w formie nadzoru po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie tych badań zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).**

#### **4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 4.1. zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy.
- 4.2. zaopatrzenie w wodę - nie dotyczy.
- 4.3. zrzut ścieków bytowo - gospodarczych - nie dotyczy.
- 4.4. zaopatrzenie w energię ciepłą - nie dotyczy.
- 4.5. kanalizacja deszczowa - powierzchniowo po terenie własnej działki.
- 4.6. usuwanie odpadów - odpady komunalne gromadzić na terenie przedmiotowej działki w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych w miejscach zlokalizowanych zgodnie z odnośnymi przepisami.

#### **5. Warunki obsługi komunikacyjnej:**

Teren przeznaczony pod inwestycję infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej, posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej dz. nr ew. 1799 - stanowiącej ulicę Browarną.

Teren przeznaczony pod inwestycję polegającą na przebudowie ścieżki turystycznej, posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej dz. nr ew. 1426 oraz 1189 stanowiącą drogę powiatową nr 1377B.

Niezbędna ilość miejsc parkingowych – nie dotyczy.

#### **6. Wymagania dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

Planowaną inwestycję należy projektować i realizować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno - budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w zasięgu oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w szczególności spełniając:

- warunki i wymagania wynikające z art. 5 ust. 1, pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.)
- Nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
- Planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.)

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

- Teren objęty wnioskiem leży poza obszarami górniczymi i zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych dlatego nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych tj. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2021r. poz. 1420 ze zm.).

- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, warunkami technicznymi oraz wymogami rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami szczególnymi.

- Ochrona gruntów rolnych i leśnych – Grunty w wyżej wymienionych działkach zostały wytworzone z gleb pochodzenia naturalnego i sklasyfikowane jako B, Bi oraz dr. Nie stanowią użytków rolnych klasy I-III o zwartym obszarze powyżej 0,5 ha zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wymagają zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast w myśl art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024r. poz. 82) grunty sklasyfikowane jako  $\text{ŁIV}$  nie wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Zatem wyłączenie z produkcji rolnej gruntów objętych zakresem przedmiotowej inwestycji, sklasyfikowanych jako  $\text{ŁIV}$ , nastąpi z chwilą rozpoczęcia użytkowania innego niż rolnicze, bez potrzeby uzyskania decyzji, o której mowa w wyżej przywołanym przepisie. Jednocześnie należy wskazać, iż stosownie do art. 2 ust. 1 pkt 1 cyt. ustawy gruntami rolnymi w rozumieniu ustawy są grunty określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne. Zgodnie zaś z § 9 ust. 1 i ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju Pracy i Technologii z 27 lipca 2021 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 219) grunty oznaczone symbolami B (tereny mieszkaniowe), Bi (inne tereny zabudowane) oraz dr (drogi) nie są użytkami rolnymi, a tym samym nie są również gruntami rolnymi w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i nie podlegają jej przepisom.

- Ochrona wód – na działce nr ewid. 1070 obręb Tykocin, gm. Tykocin, stanowiącej obszar planowanej inwestycji, występują urządzenia melioracji wodnych – rów R-B oraz na dz. nr ewid. 1081 rów R-B1. Zgodnie z art. 17 ut 1 pkt 4 ustawy na wykonanie urządzeń wodnych w tym ich odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne. Stosownie do art. 17 ust. 1 pkt 3 lit. A ustawy urządzenia melioracji wodnych są zaliczane do urządzeń wodnych, o których mowa w art. 16 pkt 65 ustawy. Mając na względzie powyższe, należy wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej w/w urządzeń.

- Działki o nr 1447, 1146 1070, 1081, 1145, 1346 i 1426 leżą w obszarze zagrożenia powodziowego z prawdopodobieństwem zalewu 10% (raz na 10 lat) oraz 1% (raz na 100 lat) - wg załącznika graficznego nr 1. W związku z powyższym należy:

1. Zlokalizować toalety przenośne wraz z osłonami poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Zlokalizować planowane wiaty, ławostoły i osłony na miejsce składowania odpadów poza strefą zalewu wodą o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 10 lat.

3. Wykonać ścieżkę rowerową w sposób umożliwiający infiltrację wód.

4. Wynieść wszelkie urządzenia (np. włączniki, bezpieczniki, transformatory, czujniki itp.) wchodzące w skład planowanej inwestycji oraz połączenia przewodów elektrycznych minimum 0,3 m powyżej maksymalnej rzędnej poziomu wody o prawdopodobieństwa wystąpienia Q 1% tj. do rzędnej wynoszącej około 106,83 m n.p.m. (w układzie wysokościowym PL-KRON86-NH) lub zabezpieczenie ich przed oddziaływaniem wód powodziowych.

5. Prowadzić prace związane z realizacją inwestycji w okresie korzystnych warunków hydrologicznych, kiedy nie występuje zagrożenie powodziowe.

6. Zabezpieczyć obszar szczególnego zagrożenia powodzią oraz wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem na etapie prowadzenia robót ziemnych oraz na etapie użytkowania utworzonych obiektów.

7. Usunąć poza obszar szczególnego zagrożenia powodzią nadmiar gruntu pochodzącego z robót ziemnych realizowanych w ramach przedsięwzięcia.

## **Uzasadnienie:**

Obowiązujący do dnia 31 grudnia 2003 r. miejscowy szczegółowy plan ogólny gminy Tykocin utracił ważność, również w zakresie terenu objętego niniejszą decyzją. Ponadto, Gmina Tykocin nie podjęła uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na ten obszar.

Przeprowadzona analiza i ocena stanu faktycznego oraz prawnego, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych dla terenu objętego oddziaływaniem planowanej inwestycji wykazała, że projektowana inwestycja:

- służy wykonaniu zadań własnych gminy wynikających z art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym,
- nie spowoduje przekroczenia wskaźników intensywności zabudowy dla terenu analizowanego,
- podniesie standard zamieszkiwania w obrębie terenu objętego wnioskiem,
- nie spowoduje naruszenia interesów osób trzecich,
- nie spowoduje powstania zagrożeń dla środowiska przy spełnieniu wymagań obowiązującego prawa, nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne
- zapewni poprawę warunków środowiska naturalnego eliminując niekontrolowany spływ wód opadowych.

Na mocy art. 6 pkt 1 i pkt 9c - ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa; jest celem publicznym i wymaga ustalenia warunków zabudowy w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

Zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Inwestycję zakwalifikowano jako cel publiczny o znaczeniu gminnym.

Przed wydaniem decyzji ustalającej warunki zabudowy, Burmistrz Tykocina, zgodnie z obowiązkiem art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwrócił się o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji do:

- Starosty Powiatu Białostockiego w zakresie ochrony gruntów rolnych, pismem znak: GKNIII.6124.9.42.2024 z dnia 29.04.2024 r.
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku w zakresie terenów innych niż parki, ale objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody - drogą elektroniczną (ePUAP) w dniu 09.05.2024 r.
- PGW Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych – drogą elektroniczną (mail) w dniu 10.04.2024 r.
- Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku w zakresie obszarów zagrożonych powodzią, pismem znak: B.RPP.611.138.2024 z dnia 12.07.2024 r.
- Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku w zakresie obszarów objętych ochroną konserwatorską - drogą elektroniczną (ePUAP) w dniu 10.05.2024 r.
- Powiatowym Zarządem Dróg w Białymstoku w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – pismem znak: ST.432.188.2024 z dnia 30.04.2024 r.

Wymienione organy swoje stanowisko wyraziły w drodze w/w uzgodnień.

Nie dokonywano uzgodnień z pozostałymi organami określonymi w art. 53 ust. 4 w/w gdyż w analizowanym przypadku obowiązek taki nie występuje.

W niniejszej decyzji oprócz wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) oraz przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589).

Zgodnie z wymogami ustawowymi – projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez uprawnionego członka właściwej izby samorządu zawodowego architektów.

W powyższym stanie faktycznym i prawnym rozstrzygnięto jak w osnowie niniejszej decyzji.

Z uwagi na ważny interes strony oraz słuszny interes społeczny, stosownie do art. 108 Kodeksu postępowania administracyjnego nadaje się niniejszej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

### P o u c z e n i e

*Burmistrz stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:*

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).

*Od decyzji niniejszej przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku, ul. Mickiewicza nr 3, za pośrednictwem Burmistrza Tykocina, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.*

*W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.*

***Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.***

Opracowanie projektu decyzji:  
mgr inż. arch. Szymon Łukasz Grzegorzcyk  
POIA Nr ewid. PD-0561

### **Załączniki :**

- nr 1 – załącznik graficzny na mapie zasadniczej w skali 1: 2000
- nr 2 – wyniki analizy urbanistycznej część opisowa

### **Otrzymują:**

1. *Gmina Tykocin*
2. *Pozostałe strony wg rozdzielnika*
3. *a/a*