

BURMISTRZ TYKOCINA

woj. podlaskie
16-080 Tykocin, ul. 11 Listopada 8

DECYZJA NINIEJSZA
STAŁA SIĘ OSTATECZNA
dn. 02.03.2021 r.
Tykocin dn. 08.07.2021 r.

Z up. Burmistrza
Beata Maliszewska
Z-ca Kierownika Referatu
Nieruchomości i Zamówień Publicznych

Tykocin, 10 lutego 2021 r.

GS.6733.09.2020

DECYZJA o ustaleniu lokalizacji celu publicznego

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 54 w związku z art. 64 ust. 1, art. 56, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1, 4 i 5, art. 36 ust. 4, w związku z art. 63, ust. 3, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 293, nawiązując do art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256)

- po rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Tykocina, z dnia 23.09.2020 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji celu publicznego polegającej na **budowie targowiska w Tykocinie na działce o nr ewidencyjnych 1994/1 przy ulicy Klasztornej w Tykocinie, gmina Tykocin.**

Ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla lokalizacji inwestycji celu publicznego

1. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

Obiekty należy projektować w sposób zapewniający estetyczne formy architektoniczne wkomponowane w istniejące otoczenie, nawiązując do zabytkowego obszaru miasta, przy zachowaniu następujących wymogów:

Budynek handlowo - usługowy

- szerokość elewacji frontowej - do 16m
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki do 5,0 m
- rodzaj i geometria dachu - dach o połaciach symetrycznych dwuspadowych,
- kąt nachylenia od 35 do 45 stopni,
- pokrycie dachów dachówką ceramiczną „esówką” lub blachodachówka w kolorze ceglastoczerwonym
- kierunek głównej kalenicy - równoległy do frontu działki tj. ulicy Klasztornej
- wysokość głównej kalenicy do 9 m.
- ilość kondygnacji - II
- budynek drewniany
- Powierzchnia zabudowy budynku - do 160m²

Wiaty 2 szt.

- szerokość elewacji frontowej - do 8,5m
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki do 5,0 m
- rodzaj i geometria dachu - dach o połaciach symetrycznych dwuspadowych,
- kąt nachylenia od 35 do 45 stopni,
- pokrycie dachów dachówką ceramiczną „esówką” lub blachodachówka w kolorze ceglastoczerwonym
- kierunek głównej kalenicy - równoległy do frontu działki tj. ulicy Klasztornej
- wysokość głównej kalenicy do 9 m.
- ilość kondygnacji - I
- budynek drewniany
- powierzchnia zabudowy jednej wiaty do 50 m²

Linia zabudowy: Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na przedłużeniu istniejącej zabudowy na działce nr ew. 1986 wg załącznika do decyzji nr 1.

Rodzaj zabudowy: **zabudowa usługowa**, 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. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowie ludzi oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2.1. Warunki wynikające z ochrony środowiska:

a) Teren rolny. Grunty sklasyfikowane jako PsIV i W-PsIV oraz nieużytki (N)

Zgodnie z art. 11 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017r. poz. 1161 ze zm.), wyłączenie z produkcji rolnej gruntów, wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego sklasyfikowanych jako PsIV, na których projektowane jest powyższe zamierzenie inwestycyjne, nastąpi z chwilą rozpoczęcia innego niż rolnicze użytkowanie gruntów, bez potrzeby uzyskania decyzji, o jakiej mowa w art. 11 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Natomiast w odniesieniu do gruntów, sklasyfikowanych jako W-PsIV przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, wymagane jest przeprowadzenie postępowania administracyjnego w sprawie wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej.

Natomiast nieużytki (N) nie są gruntami rolnymi i nie podlegają przepisom ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz.U. 2017 poz. 1161)

b) Planowana inwestycja znajduje się na terenie chronionym przyrodniczo - obszar chronionego krajobrazu Dolina Narwi - Rozporządzenie nr 9/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005 r. (Dz.U. Woj. Podlaskiego nr 54, poz. 722 ze zm.)

Inwestycja nie narusza zakazów ujętych w w/w Rozporządzeniu. Żaden z rodzajów oddziaływania wynikającego z budowy i eksploatacji obiektu handlowego nie może powodować nieodwracalnych skutków w środowisku, przekroczenia norm określonych przez przepisy ochrony środowiska i nie może wpływać na ograniczenie sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich. Zagospodarowanie terenu obiektu w sposób eliminujący możliwość odpływu wód opadowych i roztopowych poza teren własności inwestora.

2.2 Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego:

Teren podlegający ochronie prawnej:

Barokowy układ urbanistyczny, XV – XVIII decyzja Kult. V-2b/38/77/56 z 12.12. 1956 r., nr. rej.: A-444

– Wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane wymagają uzyskania pozwolenia na ich wykonanie Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku.

- Na terenie niezabudowanym należy przeprowadzić wyprzedzające badania archeologiczne po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku na ich prowadzenie.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

3.1. zaopatrzenie w energię elektryczną - poprzez projektowane przyłącze elektroenergetyczne niskiego napięcia na warunkach PGE

3.2. zaopatrzenie w wodę - poprzez istniejące na nieruchomości przyłącze do sieci wodociągowej.

3.3. zrzut ścieków bytowo - gospodarczych - odprowadzić do istniejącego kanału zbiorczego grawitacyjnego z rur PCV Ø 400

3.4. zaopatrzenie w energię ciepłą - z kotłowni własnej lub poprzez inne alternatywne źródła ciepła , przy preferencji ekologicznych źródeł zaopatrzenia w energię ciepłą.

3.5. kanalizacja deszczowa - do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo po terenie własnej działki.

3.6. usuwanie odpadów - odpady komunalne gromadzić na terenie przedmiotowej działki w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych w miejscach zlokalizowanych zgodnie z odpowiednimi przepisami.

4. Warunki obsługi komunikacyjnej:

Teren posiada dostęp do drogi publicznej - projektowanym zjazdem z drogi gminnej .

Niezbędna ilość miejsc parkingowych - do 50 szt.

5. 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 2019 r., poz. 1186 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 2018 r., poz. 1396 z późn. zm.)

6. 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 2019 r. poz. 868).
- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, warunkami technicznymi oraz wymogami rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (Dz. U. z 2018 poz. 1935) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami szczególnymi.
- Ochrona gruntów rolnych i leśnych - Grunty sklasyfikowane jako PsIV i W-PsIV oraz nieużytki (N)

Uzasadnienie:

Obowiązujący do dnia 31 grudnia 2003 r. miejscowy szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta 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 leśne
- zapewni poprawę warunków środowiska naturalnego eliminując niekontrolowany spływ wód opadowych.

Na mocy art. 6 pkt 6 - ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych; 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.

Inwestycja przebiegać będzie w obrębie działek stanowiących własność gm. Tykocin.

Po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeka się jak w sentencji.

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:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku w zakresie terenów innych niż parki, ale objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody - Organ nie wniósł zastrzeżeń w terminie 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, co zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie terenów objętych ochroną konserwatorską - Organ nie wniósł zastrzeżeń w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, co zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Starostą Powiatu Białostockiego w zakresie ochrony gruntów rolnych, pismo GKNIII.6124.13.67.2020 z dnia 21.10.2020r.
- Zarządem Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Białymstoku w zakresie melioracji wodnych, - Organ nie wniósł zastrzeżeń w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie,

co zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uzgodnienie uważa się za dokonane.

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.

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.

Załączniki :

nr 1 – załącznik graficzny na mapie zasadniczej w skali 1: 1000

Opracowanie projektu decyzji:
mgr inż. arch. Aleksandra Jaroszkiewicz
POIA Nr ewid. PD-0461

BURMISTRZ
Marek Dudziński

Otrzymują:

1. Inwestor
2. Pozostałe strony wg rozdzielnika
3. a/a