

**Uchwała Nr 68/V/2019**  
**Rady Miasta Ciechanów**  
**z dnia 28 luty 2019r.**

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy**  
**ul. Opinogórskiej w Ciechanowie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) oraz art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity – Dz. U. z 2018 r. poz. 1496), **Rada Miasta Ciechanów uchwala co następuje:**

**§ 1.**

Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Opinogórskiej w Ciechanowie, na terenach działek ewidencyjnych nr:

- 20-4309 - CIECHANÓW–m, obręb 0020, numer dz. 4309 140201\_1.0020.4309  
KW PL1C/00025036/4,
- 20-4310 - CIECHANÓW–m, obręb 0020, numer dz. 4310 140201\_1.0020.4310  
KW PL1C/00018511/6,
- 20-4311 - CIECHANÓW–m, obręb 0020, numer dz. 4311 140201\_1.0020.4311  
KW PL1C/00025036/4,

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący Rady Miasta**

**/-/ Krzysztof Leszczyński**

## Uzasadnienie

Inwestor WRI – Deweloper Sp. z o. o. spółka komandytowa, pismem z dnia 10.10.2018 r., wystąpił za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ciechanów do Rady Miasta Ciechanów z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości położonej w Ciechanowie przy ulicy Opinogórskiej, na działkach nr ewid. 20-4309, 20-4310 i 20-4311. Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje budowę 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, pięciokondygnacyjnych oraz budowę infrastruktury towarzyszącej tj. wewnętrznego układu komunikacji, parkingów, terenów rekreacyjnych i sieci uzbrojenia terenu.

W wyniku stwierdzenia braków w przedstawionym wniosku, Inwestor został wezwany do ich uzupełnienia. Dnia 18.10.2018r. uzupełniony wniosek został umieszczony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz zostało upublicznione obwieszczenie Prezydenta Miasta Ciechanów o możliwości składania uwag w dniach od 19.10.2018r. do dnia 08.11.2018r.

W wyniku powiadomienia organów opiniujących i uzgadniających przedmiotowy wniosek, wpłynęły dwie opinie negatywne.

Pierwsza opinia negatywna, otrzymana od Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Straży Pożarnej dotyczyła braku opisu warunków ochrony przeciwpożarowej, druga opinia negatywna otrzymana od Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Warszawie dotyczyła nieuwzględnienia w przedłożonym wniosku sąsiedztwa terenu zamkniętego resortu obrony narodowej. W wyniku negatywnych opinii Inwestor zmodyfikował wniosek w dniu 03.12.2018r.

Modyfikacja wniosku została umieszczona na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej w dniu 05.12.2018r., a w dniach 06.12.2018r. – 27.12.2018r. zgodnie z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Ciechanów do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz jego modyfikacji można było składać uwagi.

W wyniku ponownego wystąpienia o zaopiniowanie i uzgodnienie wniosku, jak poprzednio wpłynęły dwie opinie negatywne.

Mazowiecki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w opinii z dnia 20.12.2018r. ponownie wskazał na brak opisu warunków ochrony przeciwpożarowej pozwalającej dokonać stosownej oceny w zakresie zgodności z wymogami ochrony przeciwpożarowej dotyczącymi w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej. Podstawą powyższego w przedstawionej opinii, cytuję: *„jest fakt, że przedmiotowy wniosek nie zawiera opisu warunków ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w § 11 ust. 2 pkt 13 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 27 kwietnia 2012r. Dz. U. z 2012r. poz. 462 pozwalających dokonać stosownej oceny w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej dotyczącymi w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej.*

*Szczegółowe wymagania w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej zawarte są w § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.*

*U. poz. 2117). Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej powinny być przedstawione w projekcie budowlanym w całości lub części, w zależności od rodzaju rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego i od zakresu ich występowania w obiekcie budowlanym.”*

Opinia Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w której to powołuje się na:

- opis warunków ochrony przeciwpożarowej, wymaganych przepisem Rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 27 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012r. poz. 462),
- szczegółowe wymagania w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej zawarte w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. poz. 2117),

jako przepisy nie podlegające ocenie na etapie prowadzenia procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowej wynikającej z przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018r. poz. 1496), nie przesądzały w ocenie organu podejmującego uchwałę, o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie w opinii z dnia 31.12.2018r. poinformował o podtrzymaniu swojego negatywnego stanowiska wyrażonego uprzednio w sprawie pismem Nr 5745/18 z dnia 14.11.2018r. W uzasadnieniu negatywnej opinii tenże organ wskazał co następuje, cytując: „... *obszar planowany do objęcia przedmiotowym zamierzeniem inwestycyjnym znajduje się w bliskim sąsiedztwie terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, stanowiącego kompleks wojskowy nr 8684.*

*Projektowane budynki o maksymalnej wysokości pięciu kondygnacji zostały zlokalizowane przy granicy z ww. terenem zamkniętym, co może stworzyć zagrożenie penetracji oraz inwigilacji omawianego kompleksu wojskowego przez osoby postronne.*

*W związku z powyższym, celem zapewnienia warunków do właściwego funkcjonowania oraz wykorzystania omawianego terenu zamkniętego, Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie wnioskuje o rozważenie możliwości zmniejszenia liczby kondygnacji zaprojektowanych budynków.*

*Jednocześnie, obszary zlokalizowane w pobliżu omawianego terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, narażone są na okresowe uciążliwości związane z ponadnormatywnym hałasem, wynikającym z jego użytkowania.*

*Ponadto informuję, iż na terenie kompleksu wojskowego nr 8684 planowana jest budowa strzelnicy. Dlatego też, w projektowanych budynkach zasadnym jest zastosowanie rozwiązań niwelujących oddziaływanie akustyczne, występujące w trakcie szkoleń żołnierzy.*

*Dodatkowo, w celu zabezpieczenia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ze względu na dużą szczegółowość mapy zasadniczej w granicach ww. terenu zamkniętego, proponuje się wprowadzenie oznaczenia obszaru kompleksu wojskowego nr 8684 za pomocą szrafu, który zmniejszyłby czytelność mapy zasadniczej dla tego terenu, a także pominięcie omawianego obszaru w analizie struktury funkcjonalnej zabudowy, wykonanej na rysunku o numerze KUA-ZT-01.*

*Ponadto, na ww. rysunku należy dokonać korekty granic kompleksu wojskowego nr 8684, zgodnie z decyzją nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej.”.*

Argumenty zawarte w przywołanej opinii a dotyczące:

- zastosowania rozwiązań niwelujących oddziaływanie akustyczne,
- wprowadzenia oznaczenia kompleksu wojskowego nr 8684 za pomocą szrafu mającego na celu zmniejszenie czytelności mapy zasadniczej terenu,
- korekty granic kompleksu wojskowego 8684, zgodnie z decyzją Nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej.

nie przesądzały, w ocenie organu właściwego do podjęcia przedmiotowej uchwały, o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Wnioskodawca po otrzymaniu wyżej wymienionych opinii nie dokonał dalszej modyfikacji złożonego wniosku.

Przy podejmowaniu niniejszej uchwały Rada Miasta Ciechanów brała pod uwagę stan zaspokojenia zasobów mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy a także inne uwarunkowania, w tym te wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Biorąc pod uwagę otrzymaną negatywną opinię Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Warszawie w części dotyczącej wpływu na potrzeby wynikające z dochowania potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa tj. zagrożenia penetracją oraz inwigilacją kompleksu wojskowego nr 8684 przez osoby postronne (użytkowników projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych), uznaje się za zasadne podjęcie uchwały o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Z up. Prezydenta Miasta

/-/ Iwona Kowalczuk

Zastępca Prezydenta Miasta

## Zestawienie opinii i uzgodnień w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

przewidzianej do realizacji na działkach nr ewid. 20-4309, 20-4310 i 20-4311, położonych przy ul. Opinogórskiej w Ciechanowie.

### Postępowanie pierwsze – wszczęcie postępowania – 18.10.2018r.

Możliwość składania uwag do wniosku zamieszczonego na Biuletynie Informacji Publicznej w terminie od 19.10.2018r. do 08.11.2018r. – brak uwag.

### Opinie

L.p.	Organ wydający opinię	Data otrzymania pisma	Termin możliwości przedstawienia opinii	Termin przedstawienia opinii	Opinia	Uwagi
1.	Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna w Ciechanowie	Przewodniczący Komisji otrzymał pismo dnia 22.10.2018r.	-	Posiedzenie odbyło się 06.11.2018r.- protokół – opinia z dnia 08.11.2018r.	Załącznik nr 1 do zestawienia	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt 1 uprim
2.	Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ciechanowie – przesłano wg właściwości do Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie	24.10.2018r.	15.11.2018r.	Brak przedstawienia opinii.	Brak przedstawienia opinii oznacza brak zastrzeżeń zgodnie z treścią art. 7. ust. 13.	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 3 uprim.
3.	Starosta Ciechanowski	22.10.2018r.	13.11.2018r.	Brak przedstawienia opinii.	Brak przedstawienia opinii oznacza brak zastrzeżeń zgodnie z treścią art. 7. ust. 13.	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 4 uprim.
4.	Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ciechanowie	24.10.2018r.	15.11.2018r.	30.10.2018r. – opinia z dnia 26.10.2018r.	Załącznik nr 2 do zestawienia	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 5 uprim.

5.	Starosta Ciechanowski	22.10.2018r.	13.11.2018r.	Brak przedstawienia opinii.	Brak przedstawienia opinii oznacza brak zastrzeżeń zgodnie z treścią art. 7. ust. 13.	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 10 uprim.
6.	Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego	26.10.2018r.	19.11.2018r.	Brak przedstawienia opinii.	Brak przedstawienia opinii oznacza brak zastrzeżeń zgodnie z treścią art. 7. ust. 13.	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 12 uprim.
7.	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska	26.10.2018r.	19.11.2018r.	13.11.2018r.- opinia z dnia 09.11.2018r.	Załącznik nr 3 do zestawienia	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 13 uprim.
8.	Komendant Wojewódzkiej Straży Pożarnej	26.10.2018r.	19.11.2018r.	07.11.2018r. – opinia z dnia 05.11.2018r. opinia negatywna	Załącznik nr 4 do zestawienia	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 14 uprim.
9.	Starosta Ciechanowski	22.10.2018r.	13.11.2018r.	Brak przedstawienia opinii.	Brak przedstawienia opinii oznacza brak zastrzeżeń zgodnie z treścią art. 7. ust. 13.	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 16 uprim.
10.	Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny	29.10.2018r.	20.11.2018r.	Brak przedstawienia opinii.	Brak przedstawienia opinii oznacza brak zastrzeżeń zgodnie z treścią art. 7. ust. 13.	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 17 uprim.
11.	Wojewódzki Sztab Wojskowy	26.10.2018r.	19.11.2018r.	21.11.2018r. – opinia z dnia 14.11.2018r. opinia negatywna	Załącznik nr 5 do zestawienia	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 19 uprim.
12.	Delegatura Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego	26.10.2018r.	19.11.2018r.	Brak przedstawienia opinii.	Brak przedstawienia opinii oznacza brak zastrzeżeń zgodnie z treścią art. 7. ust. 13.	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 19 uprim.

13.	Komendant Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej	26.10.2018r.	19.11.2018r.	Brak przedstawienia opinii.	Brak przedstawienia opinii oznacza brak zastrzeżeń zgodnie z treścią art. 7. ust. 13.	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 19 uprim.
14.	Zarząd Województwa Mazowieckiego	26.10.2018r.	19.11.2018r.	19.11.2018r. – opinia z dnia 13.11.2018r.	Załącznik nr 6 do zestawienia	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 21 uprim.
15.	Minister Obrony Narodowej	29.10.2018r.	20.11.2018r.	Brak przedstawienia opinii.	Brak przedstawienia opinii oznacza brak zastrzeżeń zgodnie z treścią art. 7. ust. 13.	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 22 uprim.

#### Uzgodnienia

L.p.	Organ uzgadniający	Data otrzymania pisma	Termin możliwości uzgodnienia	Termin uzgodnienia	Uzgodnienie	Uwagi
1.	Starosta Ciechanowski	22.10.2018r.	13.11.2018r.	Brak przedstawienia stanowiska.	Brak przedstawienia stanowiska oznacza uzgodnienie wniosku zgodnie z art. 7 ust. 15.	Uzgodnienie na podstawie art. 7 ust. 14 pkt 1 uprim
2.	Wydział Inżynierii Miejskiej i Ochrony Środowiska w/m	22.10.2018r.	13.11.2018r.	Brak przedstawienia stanowiska.	Brak przedstawienia stanowiska oznacza uzgodnienie wniosku zgodnie z art. 7 ust. 15.	Uzgodnienie na podstawie art. 7 ust. 14 pkt 3 uprim

## Postępowanie drugie – wszczęcie postępowania - 05.12.2018r.

Możliwość składania uwag do wniosku zamieszczonego na Biuletynie Informacji Publicznej w terminie od 06.12.2018r. do 27.12.2018r. – brak uwag.

### Opinie

L.p.	Organ wydający opinię	Data otrzymania pisma	Termin możliwości przedstawienia opinii	Termin przedstawienia opinii	Opinia	Uwagi
1.	Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna w Ciechanowie	Przewodniczący Komisji otrzymał pismo dnia 19.12.2018r.	-	Nie zwołano posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w ciechanowie	Brak przedstawienia opinii oznacza brak zastrzeżeń zgodnie z treścią art. 7. ust. 13.	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt 1 uprim
2.	Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie	13.12.2018r.	04.01.2019r.	07.02.2019r. – opinia z dnia 05.02.2019r.	Załącznik nr 7 do zestawienia	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 3 uprim.
3.	Starosta Ciechanowski	07.12.2018r.	02.01.2019r.	Brak przedstawienia opinii.	Brak przedstawienia opinii oznacza brak zastrzeżeń zgodnie z treścią art. 7. ust. 13.	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 4 uprim.
4.	Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ciechanowie	12.12.2018r.	03.01.2019r.	31.12.2018r. opinia z dnia 27.12.2018r.	Załącznik nr 8 do zestawienia	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 5 uprim.
5.	Starosta Ciechanowski	07.12.2018r.	02.01.2019r.	Brak przedstawienia opinii.	Brak przedstawienia opinii oznacza brak zastrzeżeń zgodnie z treścią art. 7. ust. 13.	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 10 uprim.



6.	Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego	13.12.2018r.	04.01.2019r.	Brak przedstawienia opinii.	Brak przedstawienia opinii oznacza brak zastrzeżeń zgodnie z treścią art. 7. ust. 13.	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 12 uprim.
7.	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska	13.12.2018r.	04.01.2019r.	20.12.2018r. – opinia z dnia 19.12.2018r.	Załącznik nr 9 do zestawienia	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 13 uprim.
8.	Komendant Wojewódzkiej Straży Pożarnej	13.12.2018r.	04.01.2019r.	28.12.2018r. – opinia z dnia 20.12.2018r. <b>opinia negatywna</b>	Załącznik nr 10 do zestawienia	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 14 uprim.
9.	Starosta Ciechanowski	07.12.2018r.	02.01.2019r.	Brak przedstawienia opinii.	Brak przedstawienia opinii oznacza brak zastrzeżeń zgodnie z treścią art. 7. ust. 13.	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 16 uprim.
10.	Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny	14.12.2018r.	07.01.2019r.	Brak przedstawienia opinii.	Brak przedstawienia opinii oznacza brak zastrzeżeń zgodnie z treścią art. 7. ust. 13.	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 17 uprim.
11.	Wojewódzki Sztab Wojskowy	13.12.2018r.	04.01.2019r.	07.01.2019r. – opinia z dnia 31.12.2018r. <b>opinia negatywna</b>	Załącznik nr 11 do zestawienia	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 19 uprim.
12.	Delegatura Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego	13.12.2018r.	04.01.2019r.	Brak przedstawienia opinii.	Brak przedstawienia opinii oznacza brak zastrzeżeń zgodnie z treścią art. 7. ust. 13.	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 19 uprim.
13.	Komendant Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej	13.12.2018r.	04.01.2019r.	Brak przedstawienia opinii.	Brak przedstawienia opinii oznacza brak zastrzeżeń zgodnie z treścią art. 7. ust. 13.	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 19 uprim.

14.	Zarząd Województwa Mazowieckiego	13.12.2018r.	04.01.2019r.	07.01.2019r. – opinia z dnia 03.01.2019r.	Załącznik nr 12 do zestawienia	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 21 uprim.
15.	Minister Obrony Narodowej	13.12.2018r.	04.01.2019r.	Dnia 15.12.2018r. przesłano do Stołecznego Zarządu Infrastruktury w Warszawie – brak przedstawienia opinii – brak zastrzeżeń	Brak przedstawienia opinii oznacza brak zastrzeżeń zgodnie z treścią art. 7. ust. 13.	Opinia na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 22 uprim.

#### Uzgodnienia

L.p.	Organ uzgadniający	Data otrzymania pisma	Termin możliwości uzgodnienia	Termin uzgodnienia	Uzgodnienie	Uwagi
1.	Starosta Ciechanowski	07.12.2018r.	02.01.2019r.	Brak przedstawienia stanowiska.	Brak przedstawienia stanowiska oznacza uzgodnienie wniosku zgodnie z art. 7 ust. 15.	Uzgodnienie na podstawie art. 7 ust. 14 pkt 1 uprim
2.	Wydział Inżynierii Miejskiej i Ochrony Środowiska w/m	07.12.2018r.	02.01.2019r.	Brak przedstawienia stanowiska.	Brak przedstawienia stanowiska oznacza uzgodnienie wniosku zgodnie z art. 7 ust. 15.	Uzgodnienie na podstawie art. 7 ust. 14 pkt 3 uprim

Sporządziła:

Monika Garnowska – Podinspektor Wydz. PPGN  
Ciechanów, dnia 12.02.2019r.