



**DECYZJA 9/2019**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 50 ust.1 i 4, art. 51 ust.1, art. 52, art. 53 ust.3 i 4 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn.zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018r. poz. 2096 z późn.zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13 czerwca 2019r. Gminy Wydminy, Pl. Rynek 1/1 Wydminy i po dokonaniu uzgodnień z:

- organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych - Starosta Powiatu Giżyckiego w ustawowym terminie, który upłynął **17.07.2019r.**, nie zajął stanowiska w formie postanowienia, w związku z czym, na podstawie art. 53 ust 5, w związku z art. 60 ust. 1 a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) po upływie 14 dni od wpływu wniosku projekt decyzji uznaje się jako uzgodniony.
- organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych - Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Augustowie **uzgodniono pozytywnie postanowieniem** BI.ZPU.1.611.1174.2019.BS z dnia 04.07.2019r. (wpł. 08.07.2019r.),
- organem właściwym w sprawie przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Augustowie w ustawowym terminie, który upłynął 26.07.2019r., nie zajęło stanowiska w formie postanowienia, w związku z czym, na podstawie art. 53 ust 5, w związku z art. 60 ust. 1 a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) po upływie 14 dni od wpływu wniosku **projekt decyzji uznaje się jako uzgodniony,**
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody - Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w ustawowym terminie, który upłynął 23.07.2019r., nie zajął stanowiska w formie postanowienia, w związku z czym, na podstawie art. 53 ust 5c, w związku z art. 60 ust. 1 a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) po upływie 21 dni od wpływu wniosku **projekt decyzji uznaje się jako uzgodniony.**

**USTALAM**

lokalizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie publicznych obiektów sportowo-rekreacyjno-wypoczynkowych na terenie istniejącej plaży i kąpieliska wraz z budową budynku sanitarno-gospodarczego, przewidzianej do realizacji na działkach 556/1, 558/9 obręb Wydminy, gmina Wydminy na rzecz Gminy Wydminy.

**1. Rodzaj inwestycji:** tereny usług rekreacyjno - sportowych wraz z zagospodarowaniem sportowo-rekreacyjno-wypoczynkowym terenu istniejącej plaży i kąpieliska, z budową budynku gospodarczo - sanitarnego.

W ramach zagospodarowania terenu sportowo- rekreacyjno- wypoczynkowego przewiduje się: budynek usługowy gospodarczo-sanitarny, plażę, kąpieliska dla dorosłych i dzieci wraz ze zjeżdżalniami, 2 boiska do siatkówki plażowej wraz z widownią, boisko do koszykówki/badmintona, plac zabaw i inne urządzenia sportowo-rekreacyjno - wypoczynkowo -turystyczne wspóltowarzyszące i uzupełniające planowaną funkcję.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**

**2.1. Warunki w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

*Colef*

- a) dopuszcza się budowę obiektów sportowo-rekreacyjno-wypoczynkowo-turystycznych wraz z budową i przebudową niezbędnej infrastruktury technicznej,
- b) linia zabudowy: ze względu na rodzaj inwestycji i jej lokalizację
  - nie ustala się od dróg publicznych
  - z uwagi na lokalizację konturu lasu na działce sąsiedniej nr ewid. 2103 – obowiązuje linia zabudowy zgodna z warunkami wynikającymi z aktualnego Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 poz. 1422 z późn. zm.) z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe,
- c) intensywność wykorzystania terenu:
  - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie większa niż 40%,
  - powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie mniejsza niż 50%,
  - powierzchnia działki 1,0910 ha przy czym pow. zabudowy terenu nie przekroczy 0,5ha.
- d) budynek gospodarczo-sanitarny o powierzchni zabudowy od 150 do 200 m<sup>2</sup> (± 20%),
- e) planowana inwestycja nie stoi w sprzeczności z istniejącym przeznaczeniem terenu na obszarze objętym niniejszą decyzją,
- f) z uwagi na charakter inwestycji zakłada się wykorzystanie materiałów dobrych gatunkowo o wysokich walorach estetycznych, wizualnych i funkcjonalnych,
- g) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy usługowej gospodarczo-sanitarnej:
  - (a) szerokość elewacji frontowych od 20m do 25m (± 20%),
  - (b) budynek parterowy z wysokim dachem krytym dachówką w odcieniach czerwieni,
  - (c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynków: od 2 m do 4 m,
  - (d) geometria dachu:
    - układ i kąt nachylenia połaci dachowych: dach symetryczny dwuspadowy od 35° do 45°,
    - wysokość głównej kalenicy mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: od 4 m do 12 m,
    - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: równoległy lub prostopadły.
- h) dopuszcza się lokalizację, przebudowę i rozbiórkę elementów i urządzeń niezbędnych do wykonania projektowanej inwestycji,
- i) należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2018r., poz. 1202),
- j) należy spełnić wymagania zawarte w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2018r., poz. 1935),
- k) należy spełnić wymagania zawarte w § 271 ust. 1,2 i 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015r., poz. 1422 t.j. z dnia 2015.09.18 ze zm.).

## **2.2. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- a) planowana inwestycja położona jest:
  - poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin,
  - poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
  - poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych,
  - w granicach obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614), na których obowiązują przepisy uchwały Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego,
  - poza obszarami, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późn.zm.),
- b) prowadzenie inwestycji powinno odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w:
  - ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.z 2018r.poz. 1614),
  - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2018r. poz.799 ze zm.),

- ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U z 2018r. poz. 2268 z późn.zm.)
- c) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161),
- d) przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko( Dz.U. z 2016r. poz.71).

### **2.3. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) planowana inwestycja położona jest poza obszarami objętymi formami ochrony zabytków, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 z późn.zm.) oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- b) w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2018r. poz. 2067 z późn.zm.).

### **2.4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) realizacja inwestycji w sąsiedztwie istniejących obiektów infrastruktury technicznej wymaga postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi,
- b) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- c) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związane z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej wojewódzkiej poprzez drogę wewnętrzną gminną i ustanowioną służebność drogi koniecznej na działce nr ewid. 2103,
- e) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącego przyłącza lub z sieci elektroenergetycznej, na warunkach zarządcy sieci
- g) zaopatrzenie w gaz - nie dotyczy,
- h) zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnego źródła ciepła np. pompa ciepła/ en
- i) gospodarka odpadami – odpady zbierane do pojemników i wywożone poprzez uprawniony podmiot zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) odprowadzanie ścieków bytowych – do projektowanego zbiornika na nieczystości ciekłe,
- k) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

### **2.5. Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) na etapie projektu budowlanego należy zapewnić wymagania ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202z późn. zm.),
- b) inwestycja nie może powodować ograniczeń w prawidłowym zagospodarowaniu terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem,
- c) uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza granice działek objętych inwestycją oraz negatywnie wpływać na środowisko,
- d) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.

*Celid*

## 2.6. Warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych

a) planowana inwestycja położona jest poza terenami górniczymi.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

### UZASADNIENIE

W dniu 13 czerwca 2019r. Gminy Wydminy wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie publicznych obiektów sportowo-rekreacyjno-wypoczynkowych na terenie istniejącej plaży i kąpieliska wraz z budową budynku sanitarno-gospodarczego, przewidzianej do realizacji na działkach 556/1, 558/9 obręb Wydminy, gmina Wydminy na rzecz Gminy Wydminy.

Zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) przedmiotowe zamierzenie budowlane należy do inwestycji celu publicznego. Mając na uwadze powyższe należy wskazać, iż przedmiotowa inwestycja podlega zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) procedurze uzyskania decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

Uwzględniając powyższe organ I instancji odpowiednio poprzez obwieszczenie i zawiadomienie poinformował strony o projektowanym zamierzeniu inwestycyjnym, wszczęciu postępowania administracyjnego oraz możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego oparta na zgromadzonym materiale dowodowym wykazała możliwość realizacji planowanego przedsięwzięcia

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzgodnieniu decyzji z:

- organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych,
- organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych,
- regionalnym dyrektorem ochrony środowiska

stwierdzając, iż planowana inwestycja spełnia warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn.zm.) orzeczono jak w sentencji.

Zgodnie z wymogami określonymi w art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury, urbanistyki lub gospodarki przestrzennej.

### Pouczenie:

Zgodnie z art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn.zm.) od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Wójta Gminy Wydminy w terminie 14-tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może w formie oświadczenia, zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Wydminy oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Jednocześnie informuję iż w myśl art. 130 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

### Załączniki:

1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – część graficzna

Sporządziła:

mgr inż. arch. Anita Chmielewska

z up. Wójta Gminy  
mgr inż. Beata Witkowska  
Kierownik Referatu Komunalnego

Otrzymują:

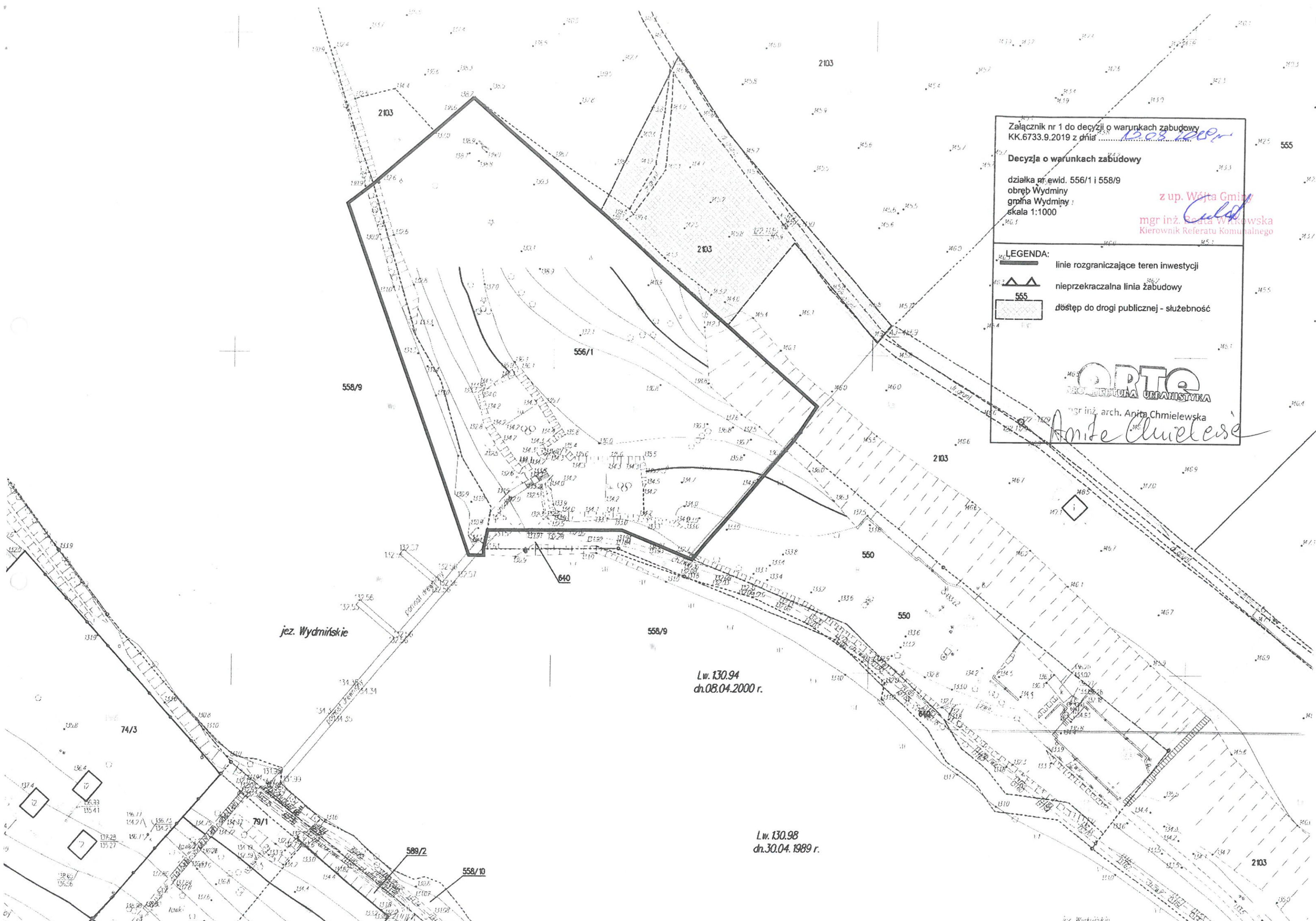
1. Gmina Wydminy
2. Sołtys Sołectwa Wydminy  
Leszek Paldyna, ul. Grunwaldzka 37/2, 11-510 Wydminy
3. Agata Juniewicz, ul. Słowackiego 12, 11-510 Wydminy
4. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe  
Nadleśnictwo Giżycko ul. Dworska 12, 11-500 Giżycko
5. Strona internetowa BIP Urzędu Gminy Wydminy
6. a/a

Sporządziła: Marzena Prystasz  
m.prystasz@wydminy.pl  
tel. 87 421 00 19 w. 121



Celak





Załącznik nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy  
 KK.6733.9.2019 z dnia *13.03.2020*

**Decyzja o warunkach zabudowy**

działka przewid. 556/1 i 558/9  
 obręb Wydminy  
 gmina Wydminy  
 skala 1:1000

z up. Wójta Gminy  
*Anna Cuda*  
 mgr inż. Beata Wykowska  
 Kierownik Referatu Komunalnego

**LEGENDA:**

- linie rozgraniczające teren inwestycji
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- dostęp do drogi publicznej - służebność

**ORTO**  
 ARCHITECTURA URBANISTYKA

mgr inż. arch. Anita Chmielewska  
*Anita Chmielewska*

Lw. 130.94  
 dn.08.04.2000 r.

Lw. 130.98  
 dn.30.04.1989 r.

jez. Wydmirskie

jez. Wydmirskie

