



KK.6733.18.2021.2022
KW.451.2022

DECYZJA ICP 18 / 2021

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 (t. j. Dz. U. z 2021r. poz.741 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 3 grudnia 2021r. **Gminy Wydminy** z/s pl. Rynek 1/1, 11-510 Wydminy i po dokonaniu uzgodnień z:

- organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych - Starostą Giżyckim uzgodniono pozytywnie postanowieniem WG.6123.38.2022 z dnia 18.01.2022r. (data wpł. 21.01.2022r.);
- organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych – Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Augustów w ustawowym terminie, który upłynął **12.04.2021 r.**, 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.) po upływie 14 dni od wpływu wniosku projekt decyzji uznaje się jako uzgodniony;
- właściwym zarządcą dróg, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego -Zarządem Dróg Powiatowych w Giżycku uzgodniono pozytywnie postanowieniem ZU.4341.4.2022 z dnia 20.01.2022r. (data wpł. 24.01.2022r.).

USTALAM

lokalizację inwestycji celu publicznego polegającej na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku biurowo-socjalnego byłej cegielni na mieszkania socjalne, przewidzianej do realizacji na działce nr ewid. 4/9 w miejscowości Ranty, obręb Radzie, gmina Wydminy.

1. **Rodzaj inwestycji:** gminna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze społecznym.

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

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

- a) dopuszcza się przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku biurowo - socjalnego na cele mieszkań socjalnych wraz z budową i przebudową niezbędnej infrastruktury,
- b) linia zabudowy: nieprzekraczalna - zgodnie z załącznikiem graficznym,
- c) intensywność wykorzystania terenu:
 - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: bez zmian,
 - powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie mniejsza niż 30%,
 - powierzchnia terenu objętego inwestycją: 3716 m²,
- d) forma architektoniczna i gabaryty budynku mieszkalnego wielorodzinnego :
 - ilość lokali mieszkalnych socjalnych - ok. 4 sztuki,
 - powierzchnia zabudowy ok. 150m²,
 - ilość kondygnacji nadziemnych - 2,
 - wymiary budynku - istniejące, bez zmian,

- wysokość do kalenicy ok. 10m,
 - kształt dachu - dwuspadowy,
 - kąt nachylenia dachu ok. 45°
 - pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu czerwieni charakterystycznej dla architektury mazurskiej,
- f) planowana inwestycja nie stoi w sprzeczności z istniejącym przeznaczeniem terenu na obszarze objętym niniejszą decyzją,
- g) z uwagi na publiczny charakter inwestycji zakłada się wykorzystanie materiałów dobrych gatunkowo o wysokich walorach estetycznych, wizualnych i funkcjonalnych,
- 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 2021 poz.2351).
- j) należy spełnić wymagania zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r., poz. 1065).

2.2. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) planowana inwestycja położona jest:
- poza miejscowością uzdrowską oraz obszarami ochrony uzdrowskiej,
 - poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
 - poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych,
 - poza granicami obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098)
 - poza obszarami, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20.07.2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624),
- b) prowadzenie inwestycji powinno odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w:
- ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098),
 - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973),
 - ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U z 2021 r. poz. 624),
 - ustawie z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U. z 2021 r. poz. 779),
- c) z uwagi na rodzaj inwestycji, 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 2021 r. poz. 1326),
- d) przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko(Dz.U. z 2019r. poz.1839),

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

- a) planowana inwestycja położona jest poza granicami obszaru objętego formą ochrony zabytków, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021r., poz. 710) 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 2021r., poz. 710)

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: w ramach istniejących przebiegów dróg publicznych - droga powiatowa na działce nr 225/1,
- e) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, na warunkach zarządcy sieci lub z istniejącego przyłącza,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, na warunkach zarządcy sieci lub z istniejącego przyłącza,
- g) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- h) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnego niskoemisyjnego źródła ciepła, pompy ciepła, ogniwa fotowoltaiczne,
- i) gospodarka odpadami – odpady zbierane do pojemników i wywożone poprzez uprawniony podmiot zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) odprowadzanie ścieków bytowych – do realizowanej gminnej oczyszczalni ścieków,
- k) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- l) miejsca postojowe – nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny.

2.5. Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) na etapie projektu i realizacji inwestycji należy:
 - zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r. poz. 2351),
 - uwzględnić zasady wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 poz. 1065),
- a) inwestycja nie może powodować ograniczeń w prawidłowym zagospodarowaniu terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem,
- b) uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza granice działek objętych inwestycją oraz negatywnie wpływać na środowisko,
- c) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich. – art. 63 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zgodnie z art. 63 ust. 4 ww. ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy

2.6. Warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych

- a) planowana inwestycja położona jest poza terenami górniczymi wyznaczonymi na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo górnicze i geologiczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 1064),

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapach w skali 1:1000 stanowiących załączniki nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 3 grudnia 2021r. **Gmina Wydminy** wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku biurowo-socjalnego byłej cegielni na mieszkania socjalne, przewidzianej do realizacji na działce nr ewid. 4/9 w miejscowości Ranty, obręb Radzie, gmina Wydminy.

Zgodnie z art. 6 ust.10) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) oraz art. 9 ust.4 i art.7 ust.1 pkt 7) ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021r. poz.1372) 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 2021r., poz. 741) 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,
- właściwym zarządcą dróg, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego

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 2021r., poz. 741) 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 Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Wójty Gminy Wydminy w terminie 14-tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks 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. Kodeks 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.

z up. Wójty Gminy
mgr inż. *Cecilia* Winiakowska
Kierownik Referatu Komunalnego

Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca: Gmina Wydminy
Pl. Rynek 1/1, 11-510 Wydminy
- Pozostałe strony postępowania:**
- 2) Mieczysław Wasilewski
- 3) Zarząd Dróg Powiatowych w Giżycku
ul. Węgorzewska 4, 11-500 Giżycko
- 4) a/a

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

