

**DECYZJA**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. 2013 r., poz. 267 z późn. zm.) oraz art. 50-57 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia **29 września 2015** roku **Pana Krzysztofa Barana**, reprezentującego Pracownię Projektowo-Wykonawczą Alicja Baran, ul. Gen. J. Bema 22/25A, 11-600 Węgorzewo - pełnomocnika Inwestora: **Gminy Ryn, ul. K. Świerczewskiego 2, 11-520 Ryn**

**USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**  
**o znaczeniu gminnym**

dla Inwestora:

**Gminy Ryn, ul. K. Świerczewskiego 2, 11-520 Ryn**

Lokalizacja inwestycji:

**Rewitalizacja przestrzeni publicznej poprzez stworzenie placów ze strefą zieleni i małej architektury w obszarze ul. Rybaka i H. Sawickiej**

Lokalizacja inwestycji:

**Ryn, gmina Ryn, obręb 01 Miasto Ryn, dz. nr 124, 126/21, 126/22, 128/23, 126/18, 31/29, 51**

Struktura własności działek:

- Gmina Ryn

**1. Rodzaj inwestycji**

- rodzaj i funkcja inwestycji: rewitalizacja przestrzeni publicznej
- charakterystyka inwestycji: place, mała architektura, parkingi, zieleni
- sposób zagospodarowania terenu: nowa infrastruktura

**2. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Linia zabudowy – nie ustalono. Na obszarze objętym niniejszą decyzją nie przewiduje się zmiany przeznaczenia terenu. Teren po robotach budowlanych należy uporządkować i doprowadzić do stanu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem. Przedmiotową inwestycję należy zlokalizować w obrębie obszaru wyznaczonego orientacyjnie liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, pokazanymi na załączniku graficznym nr 1

Inwestor określił planowane parametry inwestycji:

- Powierzchnia terenu inwestycji - około 7930 m<sup>2</sup>
- powierzchnie utwardzone - chodniki 435 m<sup>2</sup>, parkingi 1190 m<sup>2</sup>, drogi 2340 m<sup>2</sup>, łącznie 3965 m<sup>2</sup>
- Przewidywana liczba miejsc parkingowych - 90, o powierzchni 1125 m<sup>2</sup>

Przyjęto parametry zgodnie z wnioskiem

Teren na którym planowana jest inwestycja jest położony na obszarach zurbanizowanych. Inwestycja będzie realizowana na terenie działki, której dotychczasowe przeznaczenie nie ulegnie zmianie. Przyjęcie takiego rozwiązania nie naruszy ładu przestrzennego, a po doprowadzeniu do porządku terenu budowy nie będzie naruszała żadnych praw.

**3. Zasady i warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska zgodnie z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz.1232 z późn. zm.);
- b) ustalenia wynikające z Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. 2013 poz. 1235 z późn. zm.): planowana inwestycja **nie jest ujęta** w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z. 2010r. nr 213 poz. 1397 z późn. zm.);
- c) ustalenia wynikające z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- d) zachowanie wartościowego drzewostanu - na wycinkę drzew nie owocowych należy uzyskać zgodę właściwego organu;
- e) przy wykonywaniu planowanej inwestycji należy przestrzegać zapisów Ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001r. (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 469)

#### **4. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) warunki zaopatrzenia w energię elektryczną (dotyczy oświetlenia parkowego) - z istniejącej sieci, z projektowanego przyłącza, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- b) ogrzewanie - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji;
- c) sieć gazowa - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji;
- d) zaopatrzenie w wodę - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji;
- e) odprowadzanie ścieków - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji;
- f) wody opadowe z powierzchni utwardzonych - należy odprowadzić do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- g) odpady - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji;
- h) obsługa komunikacyjna - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji;
- i) miejsca parkingowe - projektowane około 90;
- j) przebudowę obiektów infrastruktury technicznej kolidujących z przebiegiem niniejszej inwestycji należy zaprojektować i wykonać na warunkach zarządców tych obiektów.

#### **5. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich:**

- a) Projektowana inwestycja nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, musi stwarzać warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- b) Projekt zagospodarowania działki musi być wykonany z poszanowaniem, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich.
- c) Warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby - dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione.
- d) Ewentualne kolizje z istniejącymi urządzeniami podziemnymi należy uzgodnić z zawiadującymi tymi urządzeniami.
- e) W obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji.
- f) Inne wymagania dotyczące interesów osób trzecich - zgodnie z przepisami ogólnymi.

#### **6, Warunki wynikające z przepisów szczególnych:**

1) Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, inne:

- a) projekt zagospodarowania i projekt budowlany należy wykonać zgodnie z niżej wymienionymi przepisami:
  - Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 443) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.)
  - Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 909) - przedmiotowy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, **przedmiotowa inwestycja nie zmienia przeznaczenia gruntów**. Realizacja przedmiotowej inwestycji **nie obejmuje gruntów leśnych, ani rolnych klasy I-III**

- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2015 poz. 460), a zwłaszcza art. 43 w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych oraz Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.) w zakresie ustalenia docelowych linii rozgraniczających drogi
- 2) Warunki i wymagania w zakresie ochronie przyrody, o których mowa Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody: teren inwestycji **jest położony** w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r., poz.627 z późn. zm.). Obszary prawnie chronione, które zasięgiem obejmują przedmiotowy teren:
  - **Obszar Chronionego Krajobrazu Kraina Wielkich Jezior Mazurskich**Planowana inwestycja nie naruszy ustaleń dotyczących ochrony obszarów
- 3) Warunki i wymagania w zakresie ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o których mowa w Ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2014 poz. 1446 z późn. zm.) teren inwestycji **jest położony na obszarze chronionym**– przedmiotowy teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Ryn, wpisanego do rejestru zabytków;
- 4) Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz.1232 z późn. zm.):
  - a) zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań wynikających z ustawy Prawo ochrony środowiska oraz przepisów wykonawczych
  - b) odpady powstające w fazie budowy należy przekazywać podmiotom prowadzącym gospodarkę odpadami, które uzyskały lub uzyskają stosowne zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie transportu, zbiórki, odzysku lub unieszkodliwiania odpadów zgodnie z Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2013 nr poz. 21 z późn. zm.)
- 5) Zgodnie z Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. 2013 poz. 1235 z późn. zm.), planowana inwestycja **nie jest ujęta** w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z. 2010r. nr 213 poz. 1397 z późn. zm.)
- 6) Nie ustala się warunków z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- 7) Zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań z zakresu melioracji i urządzeń wodnych:
  - a) W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, nie występujących w ewidencji wód, urządzeń wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie, Rejonowy Oddział w Giżycku, kolidujących z realizowaną inwestycją, Inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód, działając na podstawie przepisów szczególnych, w uzgodnieniu z zarządcą tych urządzeń
- 8) Warunki geotechniczne: teren inwestycji **nie jest położony** na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych
- 9) Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: Przedmiotowy teren **nie jest położony** na terenach górniczych w rozumieniu Ustawy z dnia 9 czerwca 2011r Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2015 poz. 196 z późn. zm.)
- 10) Warunki w zakresie materiałów budowlanych: zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz. U. nr 198 poz. 2041 z 11 sierpnia 2004 r. z późn. zmianami)
- 11) Ograniczenia w zakresie sposobu przeznaczenia lub korzystania z terenu: przedmiotowy teren **nie jest** zlokalizowany na obszarze ograniczonego użytkowania.

## 7. Uzgodnienia:

Zgodnie z treścią art. 53 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja została wydana po uzgodnieniu z następującymi instytucjami:

1. Starosta Powiatu Giżyckiego, postanowienie z dnia 27.10.2015 r., znak: WG.6123.249.2015;
2. Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie, Rejonowy Oddział w Giżycku, postanowienie z dnia 29.10.2015 r., znak: MUW.DG.0702.G-286.2015;
3. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie, uzgodniono 12.11.2015 r.
4. Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Olsztynie, postanowienie nr 138/2015, z dnia 28.10.2015, znak: ZN.ii.5151.66.2015.jw;

## 8. Granice obszaru objętego niniejszą decyzją:

określone literami ABCD...A, inne ustalenia graficzne określa mapa zarejestrowana przez Starostę Giżyckiego z naniesionymi numerami ewidencyjnymi działek, na których jest zlokalizowana inwestycja, w skali 1:500, stanowiąca załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji. .

## 9. Okres ważności decyzji:

Niniejsza decyzja wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Wygąpienie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

## U Z A S A D N I E N I E :

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia **29 września 2015** roku **Pana Krzysztofa Barana**, reprezentującego Pracownię Projektowo-Wykonawczą Alicja Baran, ul. Gen. J. Bema 22/25A, 11-600 Węgorzewo - pełnomocnika Inwestora: **Gminy Ryn, ul. K. Świerczewskiego 2, 11-520 Ryn**, dla inwestycji pod nazwą: **Rewitalizacja przestrzeni publicznej poprzez stworzenie placów ze strefą zieleni i małej architektury w obszarze ul. Rybaka i H. Sawickiej**, o lokalizacji **Ryn, gmina Ryn, obręb 01 Miasto Ryn, dz. nr 124, 126/21, 126/22, 128/23, 126/18, 31/29, 51**, stwierdza się że planowana inwestycja, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.), jest inwestycją celu publicznego.

Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku - w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, gdyż przepisy ustawy Prawo budowlane przewidują uzyskanie dla takiej inwestycji pozwolenia na budowę. Po stwierdzeniu, że wniosek złożony przez wnioskodawcę zawiera niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie i przysługujących im uprawnieniach. W toku postępowania strony postępowania nie wniosły uwag w sprawie.

Dla inwestycji określono teren zgodnie z wnioskiem wg załącznika graficznego. W sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 4 ust. 2 i art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym teren wymaga określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Teren nie objęty ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia takiego planu. W planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 88 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym teren inwestycji nie był przeznaczony na realizację zadań rządowych.

Spełnienie wymogów z zakresu ochrony środowiska wynika bezpośrednio z jej przepisów, które stanowią iż inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

W części graficznej decyzji będącej jej integralnym elementem zastosowano oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych zgodnie z Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002r.

Po dokonaniu analizy warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie: warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich, ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, po spełnieniu wymogu wyznaczenia linii rozgraniczających teren inwestycji oraz po stwierdzeniu iż Inwestor przedłożył wymagane przepisami dokumenty, biorąc pod uwagę ustalenia w/w, orzeczono jak w sentencji.

## P O U C Z E N I E

1. Decyzja ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego zachowuje ważność na czas nieokreślony.
2. Decyzja niniejsza utraci ważność, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, a Inwestor nie uzyskał ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
3. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji następuje w trybie art. 162 § 1 pkt. 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
4. Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich oraz nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
5. Zgodnie z przepisem 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 lokalizację inwestycji celu publicznego.
6. Zgodnie z art. 55 ww. ustawy decyzja ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający pozwolenia na budowę.
7. Zgodnie z art. 127 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie - za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Ryn w terminie 14 dni od daty jej otrzymania;
8. Celem uzyskania pozwolenia na budowę należy przedłożyć w Starostwie Powiatowym w Giżycku materiały zgodne z art. 33 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 443) oraz Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. (Dz. U. z 2012r., poz. 462) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 11 lutego 2009r. w sprawie wzorów rejestrów wniosków o pozwoleniu na budowę oraz decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz. U. Nr 23, poz. 135 z późn. zm.).

### Załączniki:

- załącznik graficzny nr 1 do decyzji
- wynik analizy urbanistycznej - część tekstowa (załącznik nr 2)

### Projekt decyzji:

mgr inż. arch. Piotr Stankiewicz  
uprawnienia budowlane 176/86/WŁ  
członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów nr ŁOIA 0360