

Ryn, dnia 23.03.2016 r.

Znak: B/B 6733.CP01.2016

**DECYZJA NR 01/2016  
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 51 ust. 1 pkt. 2 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23)

po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 22 stycznia 2016 r. przez

**Gminę Ryn**

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.)

po dokonaniu uzgodnień z:

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie (uzgodniono 22.02.2016 r.)
- Geologiem Wojewódzkim w Urzędzie Marszałkowskim Województwa Warmińsko-Mazurskiego (uzgodniono 15.02.2016 r.)
- Warmińsko-Mazurskim Konserwatorem Zabytków (uzgodniono 15.02.2016 r.)

**USTALAM  
LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

dla przedsięwzięcia polegającego na:

**zmianie sposobu użytkowania budynku poszkolnego na mieszkania komunalne  
(zadanie pn. „Adaptacja budynku poszkolnego na mieszkania komunalne”)**

przewidzianego do realizacji:

**na działce nr ewid. 120/6, obręb 15 Sterławki Wielkie, gmina Ryn**

określając

**1. Rodzaj zabudowy:**

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

**2. Funkcję zabudowy**

- mieszkalna

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

**1) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) linia zabudowy: pokrywająca się z obrysem ścian zewnętrznych budynku, którego dotyczy planowana inwestycja,
- b) forma architektoniczna i gabaryty planowanej inwestycji:
  - szerokość elewacji frontowej: bez zmian,
  - geometria dachu: bez zmian,
  - kierunek głównej kalenicy: bez zmian,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: bez zmian,
  - wysokość zabudowy: bez zmian,

- c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: bez zmian,
- d) powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki lub terenu: bez zmian.

**2) w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

- a) planowana inwestycja położona jest:
  - poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin,
  - w granicach obszarów występowania udokumentowanych wód podziemnych: Główny Zbiornik Wód Poziemnych Nr 206 „Wielkie Jeziora Mazurskie”,
  - w granicach obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 poz. 627 z późn. zm.): Obszar Chronionego Krajobrazu „Kraina Wielkich Jezior Mazurskich”,
  - poza obszarami, o których mowa w art. 88d ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.),
- b) wszelkie działania w ramach przedmiotowej inwestycji wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obowiązującej na danym terenie formy ochrony przyrody,
- c) prowadzenie inwestycji powinno odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w:
  - ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r., poz. 627 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.),
- 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.

**3) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) planowana inwestycja położona jest poza obszarami objętymi formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 z późn. zm.),
- b) budynek, którego dotyczy planowana inwestycja został znajduje się w wykazie zabytków nieruchomych wskazanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jako niezbędnych do ujęcia w ramach gminnej ewidencji zabytków,
- c) wszelkie działania w ramach przedmiotowej inwestycji wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

**4) w zakresie 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) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr ewid. 276,
- d) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, poprzez istniejące przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, poprzez istniejące przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę,
- f) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- g) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnego źródła ciepła,
- h) gospodarka odpadami - odpady zbierane do pojemników i wywożone poprzez uprawniony podmiot zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) odprowadzanie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez istniejące przyłącze, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę,
- j) odprowadzanie wód opadowych roztopowych – do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**5) w zakresie 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 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.). Lokalizowanie planowanej inwestycji na terenie prywatnym wymaga uzyskania pisemnej zgody właściciela na wejście w teren oraz trwałe umieszczenie urządzeń związanych z inwestycją.
- b) inwestycja nie może powodować ograniczeń w prawidłowym zagospodarowaniu terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem,
- c) inwestor zobowiązany jest do przestrzegania przy projektowaniu i wykonywaniu planowanej inwestycji zapisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.).

**6) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych**

- a) działka nr ewid. 120/6 znajduje się poza terenami górniczymi wyznaczonymi na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo górnicze i geologiczne (Dz. U. z 2015 r. poz. 196 z późn. zm.)

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

### **UZASADNIENIE**

Gmina Ryn w dniu 13 stycznia 2016 r. wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na zmianie sposobu użytkowania budynku poszkolnego na mieszkania komunalne (zadanie pn. „Adaptacja budynku poszkolnego na mieszkania komunalne”) przewidzianego do realizacji na działce o nr ewid. 120/6, obręb 15 Sterławki Wielkie, gmina Ryn.

Biorąc pod uwagę, iż zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594 z późn. zm.) gminne budownictwo mieszkaniowe jest zadaniem własnym gminy, którego celem jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, a celami publicznymi są cele, których realizacja służy ogółowi i jest przeznaczona dla zaspokojenia potrzeb powszechnych, a realizatorami tych celów są jednostki organizacyjne lub osoby reprezentujące Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego (por. wyrok NSA z dnia 8 listopada 2000 r., I SA 1986/99, LEX nr 75560).

Przedmiotową inwestycję należy traktować zatem, zgodnie z art. 6 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.), jako inwestycje celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako realizującą inny cel publiczny określony w odrębnej ustawie, jaką jest ustawa o samorządzie gminnym

Po dokonaniu analizy warunków i szczegółowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji a także, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzgodnieniu decyzji z:

- wojewódzkim konserwatorem zabytków,
  - właściwym organem administracji geologicznej,
  - organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych,
- należało orzec jak w sentencji.

### **Pouczenie:**

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

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

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Rynw terminie 14– tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

**Załączniki:**

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

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca – Gmina Ryn,
2. a/a.

**Sporządził:**

*mgr inż. arch. Łukasz Nitecki*