



PREZYDENT MIASTA LEGNICY

Pl. Słowiański 8, 59-220 Legnica

PAB.6730.35.2016.IV.

Urząd Miasta Legnica

wpl. 25.04.2016

L.dz. 745
Wydział Inwestycji Miejskich

Legnica dnia 22.04.2016r.

DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 23 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 07.03.2016r. tj.:

Gminy Legnica, pl. Słowiański 8, 59-220 Legnica ustalam warunki zabudowy

terenu położonego
w Legnicy

przy ul. Oś Kartuska, na cz. dz. nr 93, obr. Wrocławskie Przedmieście,
dla inwestycji polegającej na:

**budowie widowni, zadaszenia i oświetlenia
przy istniejącej „Gwiazdnej Arenie”.**

- Granice terenu objętego decyzją oznaczone zostały kolorem czarnym na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.
- Informacja dotycząca ustaleń zawartych w dokumentacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy”, uchwalonego 28 stycznia 2002 r. uchwałą Nr XLIV/425/2002 Rady Miejskiej Legnicy (z późn. zmianami) – teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji leży w obrębie strefy M1 – mieszkaniowej z przewagą zabudowy wielorodzinnej.
- W poprzednio obowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy (plan utracił moc na podstawie art. 67 ust. 1 poprzednio obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) był to teren o symbolu G12ZU – park osiedlowy.

1. Rodzaj zabudowy:

Zabudowa rekreacyjna.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu. Sposób użytkowania planowanych obiektów budowlanych i sposób zagospodarowania terenu.

Zabudowa: Budowla ziemna osłonięta zadaszeniem

Teren zainwestowania użytkowany jest jako teren rekreacji.

3. Ustalenie warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.

Zamiar inwestora dotyczy budowli ziemnej – widowni osłoniętej zadaszeniem lokowanej na

terenie rekreacji, teren nie posiada obiektów kubaturowych, tym samym linii zabudowy i nie charakteryzuje go intensywność zabudowy zatem przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy nie zastosowano przepisów ust. 1 pkt 1 art. 61 ww. ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W związku z tym nie ustala się wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Z uwagi na powyższe nie ma konieczności przeprowadzenia analizy urbanistycznej, zgodnie z wymogami § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r., nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Widownia:

konstrukcja – nasyp ziemny umocniony ściankami oporowymi, wymiary w planie do ok. 25×25m.

Zadaszenie:

konstrukcja stalowa przekryta membraną z PVC
wysokość do ok. 7,2m.

Projektowany obiekt powinien spełniać warunki techniczne, określone w obowiązujących przepisach techniczno-budowlanych.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Zamiar inwestora nie oddziałuje znacząco na środowisko.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Teren inwestora nie dotyczy terenu objętego ochroną konserwatorską.

Należy uwzględnić następujące warunki, wynikające z art. 32 ust. 1 ustawy o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz.U. z 2003r., nr 162, poz. 1568 z późn. zm.):

„kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co, do którego istnieje przypuszczenie, iż jest zabytkiem jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie powiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, prezydenta miasta.”

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

6.1. Dostępność komunikacyjna do nieruchomości inwestora z Osi Kartuskiej.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przed wydaniem decyzji dokonano stosownych uzgodnień z właściwym zarządcą dróg tj. Zarządem Dróg Miejskich w Legnicy. ZDM postanowieniem nr DT-2/404/P044/819/2016 z dnia 05.04.2016r. uzgodnił zamiar inwestora bez uwag.

6.2. Zaopatrzenie w media:

Energia elektryczna ok. 12 kW – z planowanego przyłącza.

Odprowadzenie wody opadowej – na teren inwestora.

6.4. Sposób usunięcia ewentualnych kolizji pomiędzy zamiarami inwestycyjnymi, a istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej należy uzgodnić z odpowiednimi administratorami tych systemów.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

- 7.1. Na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględnić całość warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewnić ochronę interesów osób trzecich, respektując wymagania określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - *Prawo budowlane* (t.j. : Dz.U. z 2013r., poz. 1409 z późn. zm.) poprzez poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich.
- 7.2. W przypadku, kiedy realizacja inwestycji może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów – należy dokonać uzgodnień z ich właścicielami.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

Nie wprowadza się nakazów, zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, które mogłyby wynikać z lokalizacji obiektu na terenach górniczych, zagrożonych powodzią oraz osuwaniem się mas ziemnych. Obiekt usytuowany poza ww. obszarami.

9. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

- Zagospodarowanie terenu inwestycji winno uwzględniać wymogi określone w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.), a obiekty budowlane wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane*,
- Projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* oraz wymaganiami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz.U. z 2002r., nr 75, poz. 690 z późn. zm.) oraz uwzględnić obowiązujące normy.
- Projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 kwietnia 2012r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz.U. z 2012r., poz. 462 z późn. zm.).
- Na etapie projektowania, budowy i utrzymania obiektów należy stosować się do wymogów rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995r. *w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie* (tj. Dz.U. z 2010r., nr 193, poz. 1287 z późn. zm.).

Należy uzgodnić projekt budowlany w zakresie wynikającym z przepisów szczególnych:

- pod względem zgodności z wymogami higienicznymi i zdrowotnymi (art. 3 ustawy z dnia 14 marca 1985r. *o Państwowej Inspekcji Sanitarnej* – Dz.U. z 2006r., nr 122, poz. 851 z późn. zm.),
- pod względem zgodności z wymogami ochrony przeciwpożarowej (§ 2 i 4 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003r. *w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej* (Dz.U. z 2003r., nr 121, poz. 1137 z 2003r.), w zakresie wynikającym z przepisów ppoż.
- z Koordynatorem MODGiK, działającym w imieniu Prezydentem Miasta Legnicy - na podstawie art. 27 ustawy z dnia 17 maja 1989r. - *prawo geodezyjne i kartograficzne* (tj. Dz.U. z 2000r., nr 100, poz. 1086 z późn. zm.), w zakresie dotyczącym budowy sieci uzbrojenia terenu.

Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny nr 1.

UZASADNIENIE

Inwestor - Gmina Legnica, pl. Słowiański 8, 59-220 Legnica, wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy terenu, położonego w Legnicy przy ul. Oś Kartuska, na cz. dz. nr 93, obr. Wrocławskie Przedmieście, dla inwestycji polegającej na budowie widowni, zadaszenia i oświetlenia przy istniejącej „Gwiazdnej Arenie”.

Teren objęty wnioskiem nie posiada od 1 stycznia 2003r. obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja planowanego przez inwestora zamierzenia, polegająca na budowie obiektu budowlanego wymaga, w świetle art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zwanej dalej ustawą lub uopizp.), ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji administracyjnej.

Tryb wydawania decyzji o warunkach zabudowy określa art. 60 ustawy, przy czym stosownie do art. 64 ustawy przepisy art. 51 ust. 3, art. 52, art. 53 ust. 3-5a, art. 54, art. 55 i art. 56 stosuje się odpowiednio.

Projekt decyzji poprzedzono wizją w terenie, analizą charakteru istniejącej zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów w sąsiedztwie, ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Legnicy” uchwalonego przez Radę Miasta Legnicy w dniu 28 stycznia 2002r. uchwałą nr XLI/425/02, oraz ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc obowiązującą 31 grudnia 2002r. Przy czym wzięto pod uwagę fakt, że ustalenia zawarte w dotychczas obowiązującym *planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy*, obecnie mogą nie obowiązywać w takim zakresie.

Decyzja o warunkach zabudowy, w myśl art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy uopizp., powinna pozostawać w zgodzie z przepisami odrębnymi. Katalog przepisów odrębnych, przez których pryzmat jest dokonywana ocena zgodności zamierzenia inwestycyjnego, zależy od położenia terenu będącego przedmiotem ustaleń. Do przepisów odrębnych należy zaliczyć regulacje dotyczące np. ochrony środowiska, przyrody, zabytków, unormowania z zakresu prawa lotniczego, geologicznego, górniczego i inne.

Zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu (tj. Dz.U. z 2012r. poz. 647 ze zmianami) sporządzenie projektu decyzji o warunkach zabudowy powierzono osobie, o której mowa w art. 5 ust.1, która nabyła uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 12 lipca 1984 roku o planowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1989r. Nr 17, poz.99, z późn. zmianami) oraz § 5 i § 9 ust. 1 rozp. Ministra Administracji i Gospodarki Przestrzennej z dnia 31 stycznia 1985r. (Dz. U. z 1985r. Nr 3, poz. 14).

Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wiąże organ wydający pozwolenie na budowę (art. 55 w związku z art.64 ustawy).

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy).

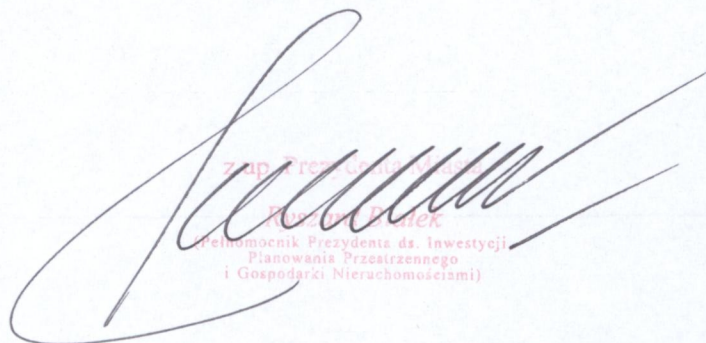
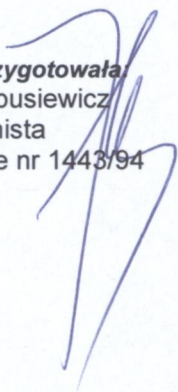
Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie (w trybie art. 162 § 1 pkt 1 k.p.a.), jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę albo dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (art. 65 ust. 1 i 3 ustawy).

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Legnicy, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.

Załączniki:

kopia mapy zasadniczej - załącznik graficzny nr 1.

Projekt decyzji przygotowała:
arch. Jadwiga Łopusiewicz
uprawniony urbanista
upr. urbanistyczne nr 1443/94



z upr. Prezydenta Miasta
Legnicy
Prezydent Miasta
(Pełnomocnik Prezydenta ds. Inwestycji,
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami)

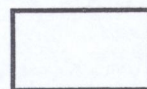


Otrzymuje:

1. Inwestor
2. ZDM.
3. GN w/m.
4. IK w/m.
5. IM w/m.
6. Legnicka Spółdzielnia Mieszkaniowa, ul. Gwiazdna 8, 59-220 Legnica.
(reprezentująca właścicieli nieruchomości położonej na dz. nr 91/4 oraz przy ul. Koziorożca 2-6 na dz. nr 92, ul. Galaktycznej 1-13 na dz. nr 96/2, ul. Koziorożca 8-12 na dz. nr 91/2, w obrębie Wrocławskie Przedmieście).
7. PAB a/a.

Załącznik graficzny nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr PAB.6730. 35.2016.IV.

URZĄD MIASTA
59-220 LEGNICA
Plac Słowiański P



- istniejąca zabudowa



- miejsce lokowania zamierzenia inwestora



- granice terenu inwestora objęte decyzją

