



VIII
Lor

M

PREZYDENT MIASTA LEGNICY
Pl. Słowiański 8, 59-220 Legnica
PAB.6730.18.2017.IV.

Legnica dnia 29.03.2017 r.

DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.),
 - art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 23 z późn. zm.),
- po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 28.02.2017r. tj.:

**Gminy Legnica, pl. Słowiański 8 , 59-220 Legnica
ustalam warunki zabudowy
w Legnicy, przy al. Piłsudskiego i ul. Koskowskiej,
na cz. dz. nr 3/1 i cz. dz. nr 3/2, obr. Nowiny,
dla inwestycji polegającej na:
**poszerzeniu usług rekreacyjnych
– budowa rowerowego placu zabaw –
pumptrack.****

- **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 kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy*”, uchwalonego 28 stycznia 2002r. uchwałą Nr XLIV/425/2002 Rady Miejskiej Legnicy (z późn. zmianami).
Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji położony jest w strefie gospodarczej U3G1 bez możliwości lokalizowania funkcji mieszkaniowej.
- W nieobowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy (plan utracił moc na podstawie art. 67 ust. 1 poprzednio obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) teren inwestycji był w jednostce oznaczonej symbolem L9ZU - kotłownia, ogrody działkowe, basen, użytki rolne.

1. Rodzaj zabudowy:

Zabudowa rekreacyjna, niekubaturowa.

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

Funkcja zabudowy – rekreacja.

Sposób zagospodarowania terenu – teren rekreacji.

3. Ustalenie warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Przedmiotowy teren, stanowi zespół urządzeń rekreacyjnych. Zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.), przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy dla terenu inwestora stosuje się przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku gdy zamierzenie inwestora dotyczy nowych obiektów kubaturowych. Z uwagi na brak takich obiektów na terenie inwestora, nie ustala się wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. W związku z tym 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.

Zagospodarowanie terenu oraz gabaryty obiektu:

Planowany Pumtrack:

powierzchnia – ok. 2440m²,

lokalizacja – po stronie zachodniej i południowej istniejącego Skateparku na terenie Parku Bielańskiego.

Planowane urządzenia rekreacyjne na terenie Pumtrack:

- rowerowe place zabaw – tory odpowiednio profilowane, z przeszkodami dla użytkowników różnych grup wiekowych,

powierzchnia – ok. 537m²,

- plac, dojazd, podejście góry startowej (nawierzchnie utwardzone),

powierzchnia – ok. 147m²,

- zieleń (powierzchnia biologicznie czynna),

powierzchnia – ok. 928m².

Elementy małej architektury uzupełniające zagospodarowanie terenu Pumtrack – ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, tablice informacyjne, stacja naprawy rowerów.

Oświetlenie zewnętrzne – stosownie do potrzeb.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Zamierzenie nie polega na prowadzeniu działalności gospodarczej, zatem nie oddziałuje znacząco na środowisko.

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

5.1 Teren poza obszarem ochrony konserwatorskiej. Na terenie objętym decyzją nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, które mogłyby wynikać z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5.2 Jednocześnie należy uwzględnić następujące warunki, wynikające z art. 32 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

„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: istniejący dojazd z ulic al. Piłsudskiego i Koskowskiej i układu komunikacji Parku Bielańskiego.

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 pismem nr DT-2/404/P022/534/2017 z dnia 23.01.2017r. uzgodnił zamierzenie inwestycyjne pozytywnie bez uwag.

6.2. Zapotrzebowanie na media: stosownie do potrzeb z instalacji istniejącego Skateparku (woda i energia elektryczna) w uzgodnieniu z administratorami.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych – lokalna toaleta publiczna położona na terenie Skateparku, dostosowana do obsługi planowanego zamierzenia inwestora stosownie do dodatkowych potrzeb.

Wody opadowe – odprowadzenie do istniejącej instalacji lokalnej i na teren inwestora.

6.3. Gospodarowanie odpadami komunalnymi i odpadami innymi niż komunalne powinno być zgodne z obowiązującymi przepisami.

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 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - *Prawo budowlane (t.j.: Dz.U. z 2016r., poz. 290 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 a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych 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*, a objekty budowlane wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane*.
- Projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z przepisami ustawy *Prawo budowlane* oraz wymaganiami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 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 1995r., nr 25, poz. 133 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 2011r., nr 212, poz. 1263 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 działającym w imieniu Prezydenta Miasta Legnicy - na podstawie rozdz. 5 ustawy z dnia 17 maja 1989r. - *prawo geodezyjne i kartograficzne* (tj. Dz.U. z 2015r., poz. 520), w zakresie dotyczącym budowy sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem art. 28b ust.2.

Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny nr 1.

UZASADNIENIE

Do tut. Urzędu Miasta Legnicy wpłynął wniosek Inwestora tj. Gminy Legnica, pl. Słowiański 8 , 59-220 Legnica o wydanie decyzji o warunkach zabudowy terenu w Legnicy, przy al. Piłsudskiego i ul. Koskowskiej, na cz. dz. nr 3/1 i cz. 3/2, obr. Nowiny, dla zamierzenia polegającego na poszerzeniu usług rekreacyjnych – budowa rowerowego placu zabaw – pumtrack.

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.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdyż spełnione zostały wymagania określone w art. 61 ust. 1 pkt 2-5 ustawy tj.:

- teren posiada dostęp do drogi publicznej,
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji,
- teren inwestora nie dotyczy gruntu rolnego,
- planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W sprawie zajęła stanowisko strona postępowania przedstawiciel PZD zwracając uwagę inwestora na konieczność ustawienia w sąsiedztwie zamierzenia inwestora odpowiedniej ilości toalet.

Tut. Organ ustalił, że lokalna toaleta publiczna położona na terenie Skateparku, powinna być dostosowana do obsługi planowanego zamierzenia inwestora stosownie do dodatkowych potrzeb co zawarto w pkt 6 decyzji.

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.

Inwestycja została uzgodniona Zarządem Dróg Miejskich w Legnicy.

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:

- załącznik graficzny nr 1.

Projekt decyzji przygotowała:

arch. Jadwiga Łopusiewicz
uprawniony urbanista
upr. urbanistyczne nr 1443/94



[Handwritten signature]
Z up. Prezydenta Miasta
Ryszard Białek
(Pełnomocnik Prezydenta ds. Inwestycji,
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościem)

Otrzymuje:

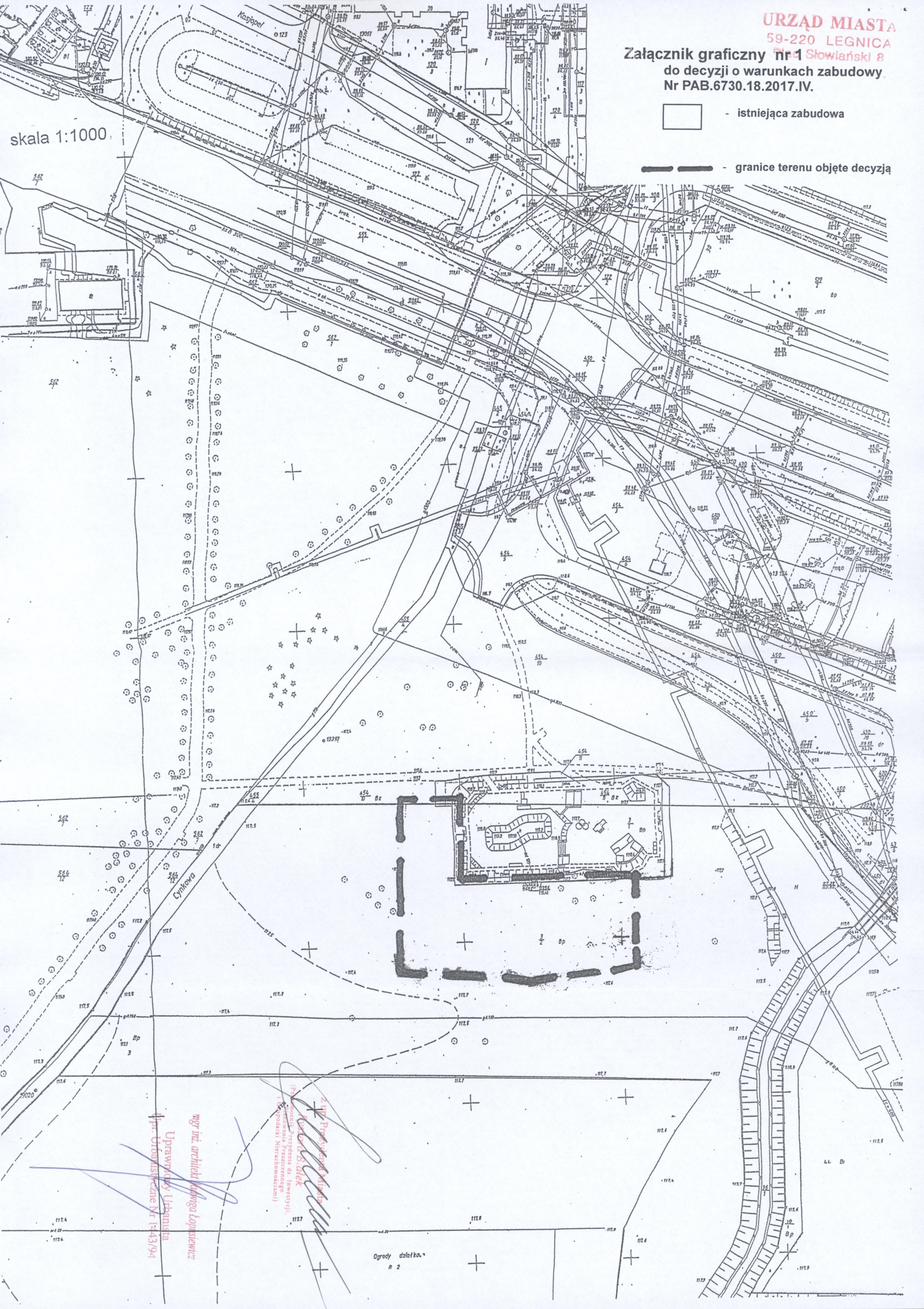
1. Inwestor.
2. Ośrodek Sportu i Rekreacji w Legnicy, ul. N.m. Panny 7, 59-220 Legnica.
3. Polski Związek Działkowców, Okręgowy Zarząd w Legnicy, ul. Mickiewicza 12, 59-220 Legnica.
4. GN.
5. IM.
6. ZDM.
7. PAB a/a.

Załącznik graficzny nr 1 Słowiński 8
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr PAB.6730.18.2017.IV.

□ - istniejąca zabudowa

▬▬▬ - granice terenu objęte decyzją

skala 1:1000



mgr inż. architekt **Krzysztof Kopsiewicz**
Uprawniony Urbanista
Ip. Urzyszczenie Nr 1743/94

z inż. Przemysław Mistrza
Krzysztof B. Chęć
(Pełnomocnik Prezydenta ds. Inwestycji i Gospodarki Nieruchomościami)

Ogrody działkow.
R 2