



PREZYDENT MIASTA LEGNICY
Pl. Słowiański 8, 59-220 Legnica
PAB.6730.9.2021.IV.

VI
adms

06.04.2021

728

Legnica dnia 02.04.2021r.

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 2020r., poz. 293 z późn. zm.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 256 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 18.02.2021r. tj.:

Gminy Legnica, pl. Słowiański 8, 59-220 Legnica ustalam warunki zabudowy terenu położonego w Parku Bielańskim w Legnicy (dz. nr 454/10 w obrębie Wrocławskie Przedmieście)

dla inwestycji polegającej na:

rozbudowie Skateparku przy ul. Cynkowej, polegającej na budowie minirampy jako uniwersalnego elementu do jazdy na rolkach, deskorolce, hulajnodze i bmx (LBO).

- Granice terenu objętego decyzją oznaczone zostały kolorem czarnym na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.
- 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 L9ZU - kotłownia, ogrody działkowe, basen, użytki rolne.
- 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). W „Studium...” - teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji leży w obrębie strefy Z1 – rekreacyjno-sportowa”.

1. Rodzaj zabudowy:

Zabudowa rekreacyjna.

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

Funkcja zabudowy – rekreacja, obiekt stały, rekreacyjno-sportowy z przeznaczeniem na rozwój umiejętności w zakresie jazdy na rolkach, deskorolce, hulajnodze i bmx.

Sposób zagospodarowania terenu – teren rekreacji, Park Bielański.

3. Ustalenie warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Przedmiotowy teren, stanowi zespół obiektów i urządzeń o charakterze rekreacyjnym. Zamierzenie inwestora uzupełnia istniejącą infrastrukturę o nowy obiekt stały. Dla elementów tej infrastruktury 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:

Planowana minirampa:

wymiary w planie – 935x854x120cm,
konstrukcja – betonowa, dwupoziomowa,
wysokość minirampy – 150cm,
lokalizacja – po stronie północnej istniejącego Skateparku na terenie Parku Bielańskiego.

Elementy uzupełniające zagospodarowanie terenu:

- opaski dookoła obiektu,
- chodnik z kostki betonowej – dojście do istniejącej nawierzchni szutrowej,
- ławki i kosze na śmieci,
- tablica z regulaminem korzystania z obiektu,
- ogrodzenie – ażurowe.

Oświetlenie zewnętrzne – stosownie do potrzeb.

Planowane zmiany powinny spełniać warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.).

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Zamiar inwestora nie oddziałuje znacząco na środowisko.

Postępowanie z istniejącą zielenią powinno być zgodne z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U.z 2020r., poz. 55 z późn. zm.).

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

Teren inwestora nie występuje w strefie ochrony konserwatorskiej.

Należy uwzględnić następujące warunki, wynikające z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2020r., poz. 282 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. Dostęp do działki inwestora - z ulic al. Marsz. J. Piłsudskiego, ulicy Koskowickiej i układu komunikacji Parku Bielańskiego.

6.2. Zaopatrzenie w media - nie jest wymagane.

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 2020, poz.1333 z późn. zm.) poprzez poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

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 oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Obiekt usytuowany poza ww. obszarami.

Teren inwestora znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Jest to zagrożenie wodą powodziową o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%.

Inwestor powinien spełnić wymagania wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz.U. z 2020r, poz. 310 z późn. zm.) tj. w szczególności dotyczące ochrony wód i ochrony przeciwpowodziowej.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 778 z późn. zm.) przed wydaniem decyzji dokonano stosownych uzgodnień z Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu decyzją nr 96/RPP/WZ-363/2021 z dnia 18 marca 2021r. uzgodnił projekt decyzji.

Lokalizowanie inwestycji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią naraża ją na zalewanie i uszkodzenie podczas wystąpienia wzebrań powodziowych. Jest to równoznaczne z czasową utratą możliwości korzystania z nieruchomości oraz poniesieniem strat finansowych w związku z powstałymi w czasie powodzi szkodami materialnymi.

W przypadku lokalizowania nowych obiektów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z art. 390 ustawy Prawo wodne wymagane jest pozwolenie wodnoprawne, które określa warunki pod jakimi możliwa jest realizacja zamierzenia inwestora.

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 2020r., poz. 293 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 2019 r., poz. 1065 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 2020r., poz. 1609 z późn. zm.).
- Na etapie projektowania, budowy i utrzymania obiektów należy stosować się do wymogów ustawy z dnia 17 maja 1989r. *prawo geodezyjne i kartograficzne* (tj. Dz.U. z 2000r., nr 100, poz. 1086 z późn. zm.) w zakresie opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie.

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 2015r., poz.1412 z późn. zm.),
- pod względem zgodności z wymogami ochrony przeciwpożarowej (§ 2 i 4 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015r. w sprawie uzgadniania projektu-budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. z 2015r., poz. 2117 z późn. zm.) 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 z późn. zm.), w zakresie dotyczącym budowy sieci uzbrojenia terenu w zakresie dotyczącym budowy sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem art. 28b ust.2.

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 Parku Bielańskim w Legnicy (dz. nr 454/10 w obrębie Wrocławskie Przedmieście) dla inwestycji polegającej na rozbudowie Skateparku przy ul. Cynkowej, polegającej na budowie minirampy jako uniwersalnego elementu do jazdy na rolkach, deskorolce, hulajnodze i bmx (LBO).

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* szczegółowo określające rodzaj przemysłu, 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.

Teren inwestora posiada dostęp do drogi publicznej.

Zamierzenie inwestora nie oddziałuje znacząco na środowisko.

Teren inwestora nie dotyczy gruntu rolnego.

Teren inwestora położony jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 11b, ppkt 5d ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przed wydaniem decyzji, projekt decyzji przedłożono Dyrektorowi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu uzgodnił projekt decyzji decyzją nr 96/RPP/WZ-363/2021

Zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu sporządzenie projektu decyzji o warunkach zabudowy powierzono osobie, o której mowa w art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 pośrednictwem Prezydenta Miasta Legnicy, w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

załącznik graficzny nr 1.

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



Z up. Prezydenta Miasta
Jadwiga Zienkiewicz
(Zastępca Prezydenta)

Otrzymuje:

1. Inwestor.
2. ZDM.
3. GN.
4. IM.
5. IK.
6. Ośrodek Sportu i Rekreacji w Legnicy, ul. N. Marii Panny 7.
7. PAB a/a.

