



PREZYDENT MIASTA LEGNICY

Plac Słowiański 8, 59-220 Legnica

PAB.6730.7.2023.IV

Legnica, dnia 19 kwietnia 2023 r.

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i ust. 4, art. 61 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.), na wniosek z dnia 17 stycznia 2023 r.,

USTALAM NA RZECZ

ECO SPRING Sp. z o.o., z siedzibą ul. Chocianowska 17b, 59-220 Legnica

WARUNKI ZABUDOWY DLA INWESTYCJI pn.:

Zmiana sposobu użytkowania placu manewrowego na plac do składowania odpadów innych niż niebezpieczne, wraz z budową boksów do segregacji odpadów, wykonaniem ściany oddzielenia przeciwpożarowego istniejącej wiaty magazynowej od strefy pożarowej z odpadami oraz montażem ekranów akustycznych, na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 554/55 w obrębie 0004 Czarny Dwór, jednostka ewidencyjna 026201_1 Legnica.

LOKALIZACJA INWESTYCJI:

GMINA: 026201_1 LEGNICA

OBRĘB: 0004 CZARNY DWÓR

DZIAŁKA: 554/55 , UL. CHOCIANOWSKA (część działki)

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.

Planowana zabudowa: zabudowa usługowa, obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu. Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz sposób zagospodarowania terenu:

Funkcja zabudowy: funkcja usługowa, tj. magazynowanie i przetwarzanie odpadów inne niż niebezpieczne. Inwestycja polegała będzie na zmianie sposobu użytkowania placu manewrowego na plac do składowania odpadów innych niż niebezpieczne, wraz z budową boksów do segregacji odpadów, wykonaniem ściany oddzielenia przeciwpożarowego istniejącej wiaty magazynowej od strefy pożarowej z odpadami oraz montażem ekranów akustycznych, na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 554/55 w obrębie 0004 Czarny Dwór, jednostka ewidencyjna 026201_1 Legnica (część działki). Planowana inwestycja polega na wydzieleniu utwardzonego placu na boksy, wyposażenie go w kontenery oraz w niezbędny sprzęt do przetwarzania odpadów – belownicę. Na terenie planowanej inwestycji planowane jest zbieranie odpadów, tj gromadzenie odpadów przed ich transportem do miejsc przetwarzania, a tym samym wstępne sortowanie nieprowadzące zasadniczej zmiany charakteru i składu odpadów

i niepowodujące zmiany kwalifikacji odpadów oraz tymczasowe magazynowanie odpadów, które nie będą przetwarzane w ramach planowanej działalności.

3. Ustalenia dotyczące ład przestrzennego - parametry i wskaźniki określające kształtowanie zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

W dotychczas obowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy (*plan utracił moc na podstawie art. 67 ust. 1 poprzednio obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym*) teren inwestora był przeznaczony na funkcje przemysłowe, w jednostce oznaczonej symbolem C15U – Kompleks terenowy JAR nr 30, przeznaczony w mpzp na teren usług oświaty, kultury i innych usług nieuciążliwych oraz uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej. Z uwagi na charakter inwestycji, 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.

Powierzchnia terenu objętego wnioskiem: zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy: ok 438,24 m².

Usytuowanie projektowanych obiektów i urządzeń:

- projektowane obiekty budowlane na działce nr 554/55 obręb Czarny Dwór, należy lokalizować w odległości 6,0m od krawędzi jezdni ul. Miłkowskiej i ul. Chocianowskiej,
- nie ustala się linii zabudowy z pozostałych stron zakładając, że usytuowanie nowych obiektów budowlanych będzie zgodne z obowiązującymi aktami prawnymi i przepisami techniczno- budowlanymi.

Zakres inwestycji:

- 1) zmiana sposobu użytkowania placu manewrowego na plac do składowania odpadów innych niż niebezpieczne,
- 2) budowa boksów z prefabrykowanych bloczków betonowych układanych bezpośrednio na istniejącym podłożu, przeznaczonych do gromadzenia odpadów, wysokość do 2,50m,
- 3) budowa ściany oddzielenia przeciwpożarowego istniejącej wiaty magazynowej od strefy pożarowej z odpadami,
- 4) montaż ekranów akustycznych (pochłaniających): 2 szt., wysokość ok. 2,5m.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

- 1) Inwestycja zlokalizowana jest poza granicami obszarów chronionych wymienionych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.).
- 2) Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze.
- 3) Lokalizacja planowanej inwestycji na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów symbolem Bp- zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy . Wyłączenie z produkcji użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb, oraz użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, a także gruntów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2-10, oraz gruntów leśnych, przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalających na takie wyłączenie. W związku z powyższym zamierzenie nie wymaga uzyskania decyzji zezwalających na takie wyłączenie na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).
- 4) Planowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 82 i 83 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), dla których przeprowadzenie ocen o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być

wymagane. Zgodnie z ww. rozporządzeniem zakres działalności planowanej inwestycji został określony jako: „instalacje związane z przetwarzaniem w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 ze zm.) odpadów, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 41-47 z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 ze zm.), o zainstalowanej mocy elektrycznej nie większej niż 0,5MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej, a także miejsca retencji powierzchniowej odpadów oraz rekultywacja składowisk odpadów”, a także jako punkty do zbierania, w tym przeładunku odpadów wymagających uzyskania zezwolenia na zbieranie odpadów z wyłączeniem odpadów obojętnych oraz punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych”.

Przedmiotową inwestycję należy realizować zgodnie z ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Legnicy z dnia 25 sierpnia 2022 r., znak: GOS.6220.3.2022.XVII, w której Prezydent Miasta Legnicy stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko realizacji przedsięwzięcia oraz określił środowiskowe uwarunkowania realizacji i eksploatacji przedmiotowej inwestycji.

- 5) Inwestycja winna być zgodna z aktami prawa w zakresie zapewnienia ochrony przeciwpożarowej.
 - 6) Ewentualna wycinka drzew kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym winna być realizowana zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm).
 - 7) Lokalizacja obiektów budowlanych oraz wykonywanie robót winno być zgodne z ustaleniami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. poz. 47. 401).
- 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
- 1) Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską wynikającą z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840).
 - 2) Należy uwzględnić następujące warunki, wynikające z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840):
„kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
 - a) *wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,*
 - b) *zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;*
 - c) *niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, prezydenta miasta”.*
- 6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**
- 1) Infrastruktura techniczna:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną- istniejącym przyłączem z sieci elektroenergetycznej.
 - b) odprowadzanie wód opadowych- istniejącym przyłączem do kanalizacji deszczowej, oczyszczone w separatorze substancji ropopochodnych. Zabronione jest dokonywanie naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na tereny sąsiednich nieruchomości oraz w kierunku pasa drogowego, zalewania ulic i terenów sąsiednich,
 - c) odprowadzenie ścieków bytowych- nie dotyczy,
 - d) odprowadzanie odpadów stałych – nie dotyczy,
 - e) zapotrzebowanie na wodę – nie dotyczy,
 - f) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
 - g) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
 - h) zaopatrzenie w środki łączności –nie dotyczy,

2) Komunikacja:

- a) teren objęty wnioskiem posiada dostęp pośredni do drogi publicznej, ul. Miłkowska – działka nr 554/76 obręb Czarny Dwór, poprzez działkę należącą do Inwestora- dz. nr 554/25 obręb Czarny Dwór,
- b) zjazd istniejący,
- c) parametry zjazdu dostosować do planowanego ruchu,
- d) miejsca parkingowe- istniejące, zapewnione na działce inwestora: dz. nr 554/44 obr. Czarny Dwór, bez zmiany,
- e) projektowane obiekty budowlane na działce nr 554/55 obręb Czarny Dwór, należy lokalizować w odległości 6,0m od krawędzi jezdni ul. Miłkowskiej i ul. Chocianowskiej, zgodnie z art. 43 ustawy o drogach publicznych,
- f) należy spełnić wymogi Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. poz. 1518).

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

- 1) *Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:*
 - a) planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej. Przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej;
- 2) *Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:*
 - a) należy spełniać warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych;
 - b) sposób usunięcia ewentualnych kolizji pomiędzy zamiarami inwestycyjnymi a istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej należy uzgodnić z administratorami tych systemów;
 - c) w przypadku sytuowania przewodów lub urządzeń, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) należy uzyskać odrębną decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- 3) *Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:*
 - a) zakazuje się stosowania rozwiązań funkcjonalno-technicznych i korzystania z nieruchomości w sposób pozbawiający dostępu do światła dziennego obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.
- 4) *Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:*
 - a) planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 2556 ze zm.) i przepisów wykonawczych do tej ustawy;
 - b) należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93 poz. 623 ze zm.);

- c) planowana inwestycja nie może emitować pól elektromagnetycznych wyższych niż określone w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów;
- 5) *Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:*
- a) planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość powietrza i musi pozwolić na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 845);
 - b) planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość wód i musi pozwolić na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.);
 - c) planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 1395).
- 6) *Ustalenia ogólne:*
- a) na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględnić całość warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewnić ochronę interesów osób trzecich znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu;
 - b) sposób usunięcia ewentualnych kolizji pomiędzy zamiarami inwestycyjnymi, a istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej należy uzgodnić z odpowiednimi administratorami tych systemów;
 - c) warunki udostępnienia terenów koniecznych do realizacji przyłączy, a niepozostających w dyspozycji inwestora, należy uzgodnić z właścicielami tych terenów;
 - d) w przypadku kiedy realizacja zamierzenia 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 (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska).**
- a) teren zainwestowania nie leży na terenie górniczym lub ze zjawiskami osuwania się ziemi - nie wprowadza się zakazów, nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
 - b) teren inwestycji nie znajduje się na obszarze występowania złóż węgla brunatnego: Złoże „Legnica- Pole Wschodnie”;
 - c) inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne – w myśl art. 390 Prawa wodnego;
- 9. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.**
- Żaden z wyżej przywołanych aktów normatywnych nie zawiera zakazu realizacji planowanego przez Inwestora zamierzenia budowlanego. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 Ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.) , ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy;
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- 10. Uzyskanie uzgodnień i warunki z nich wynikające.**
- Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano uzgodnień:

- 1) z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego: Zarządem Dróg Miejskich w Legnicy – pismo z dnia 5 kwietnia 2023 r. sygn.: PAB.6730.7.2023.IV. Pismem z dnia 19 kwietnia 2023 r. sygn. DT.404.P.003.940.2023.2 Zarząd Dróg Miejskich w Legnicy uzgodnił zamierzenie inwestora, jednocześnie informując, że: obsługę komunikacyjną prowadzić poprzez istniejący zjazd z ul. Miłkowickiej oraz działkę nr 554/25 obręb Czarny Dwór, parametry zjazdu dostosować do planowanego ruchu, planowane obiekty budowlane na działce nr 554/55 obręb Czarny Dwór należy lokalizować w odległości 6,0m od krawędzi jezdni ul. Miłkowickiej i ul. Chocianowskiej, zgodnie z art. 43 ustawy o drogach publicznych, (Dz. U. 2023 poz. 645), wody deszczowe z terenu posesji (działka nr 554/55 obręb Czarny Dwór) zagospodarować w granicach działki należącej do Inwestora.

11. Warunki wynikające z przepisów szczególnych.

- 1) Zagospodarowanie terenu winno uwzględniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.).
- 2) Przy projektowaniu inwestycji należy przestrzegać wymogów ustawy *Prawo budowlane* oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy, m.in.: Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 1225) a także uwzględnić obowiązujące normy i stosownie do zakresu zamierzenia inne akty prawne jak np. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, itd.
- 3) Projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1679).
- 4) Na etapie projektowania, budowy i utrzymania obiektu należy stosować się do wymogów ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne* z dnia 17 maja 1989 r. (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 1990 ze zm.).
- 5) Stosownie do potrzeb, projekt budowlany należy uzgodnić z:
 - a) Koordynatorem działającym w imieniu Prezydenta Miasta Legnicy - na podstawie rozdz. 5 ustawy z dnia 17 maja 1989r. - *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 ze zm.) w zakresie dotyczącym budowy sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem art. 28b ust.2;
 - b) pod względem zgodności z wymogami higienicznymi i zdrowotnymi, zgodnie z art. 3 pkt 2) lit. a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 338).
 - c) pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej w zakresie wynikającym z przepisów ppoż., zgodnie § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. z 2021 r. poz. 1722);

12. Linie rozgraniczające teren inwestycji – załącznik do decyzji.

Granice terenu objętego decyzją oznaczone zostały czarną linią kreskową (zgodnie z legendą) na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji – zał. nr 1.

13. Analiza urbanistyczna.

Wniosek dotyczy zmiany sposobu użytkowania placu manewrowego na plac do składowania odpadów innych niż niebezpieczne, wraz z budową boksów do segregacji odpadów, wykonaniem ściany oddzielenia przeciwpożarowego istniejącej wiaty magazynowej od strefy pożarowej z odpadami oraz montażem ekranów akustycznych. Z uwagi na charakter inwestycji, odstąpiono od opracowania analizy urbanistycznej.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

W świetle wymagań art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) – projekt decyzji opracowany został przez uprawnionego urbanistę, który nabył uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie ustawy z dnia 12 lipca 1984r. o planowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1989 r. poz.99 ze zm.).

UZASADNIENIE

W dniu 17 stycznia 2023 r. Inwestor: ECO SPRING Sp. z o.o., z siedzibą ul. Chocianowska 17b, 59-220 Legnica, wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia polegającego na zmianie sposobu użytkowania placu manewrowego na plac do składowania odpadów innych niż niebezpieczne, wraz z budową boksów do segregacji odpadów, wykonaniem ściany oddzielenia przeciwpożarowego istniejącej wiaty magazynowej od strefy pożarowej z odpadami oraz montażem ekranów akustycznych, na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 554/55 w obrębie 0004 Czarny Dwór, jednostka ewidencyjna 026201_1 Legnica.

Zamierzenie inwestora dotyczy terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wnioskowane zamierzenie należy do inwestycji, o których mowa w art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

W ramach analizy (uproszczonej ze względu na charakter zamierzenia), o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją.

Wykorzystując dane z Ewidencji Gruntów i Budynków rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego. Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 61 § 4 oraz art. 10 § 1 kpa) w dniu 4 kwietnia 2023 r., pismem znak: PAB.6730.7.2023.IV, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły skorzystać. Strony nie wniosły żadnych uwag ani zastrzeżeń do prowadzonego postępowania. Dnia 4 kwietnia 2023 r. Obwieszczeniem Prezydenta Miasta Legnicy, na podstawie art. 21 ust. 2 pkt 10 w związku z art. 72 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, podano do publicznej wiadomości, informacje o wszczęciu postępowania, na stronie Biuletynu informacji Publicznej Urzędu Miasta Legnicy oraz tablicy informacyjnej Urzędu Miasta Legnicy.

Przed opracowaniem projektu decyzji przeprowadzono wizję w terenie oraz przeanalizowano charakter zabudowy i sposób zagospodarowania terenów w sąsiedztwie, zapisy „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy*”, a także ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Legnicy Nr LIX/422/94 z dnia 23 maja 1994r., który utracił moc obowiązującą 31 grudnia 2003 r. W dotychczas obowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy (*plan utracił moc na podstawie art. 67 ust. 1 poprzednio obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym*) teren inwestycji znajdował się w jednostce oznaczonej symbolem C15U – Kompleks terenowy JAR nr 30, przeznaczony w mpzp na teren usług oświaty, kultury i innych usług nieuciążliwych oraz uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej. W obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy*”, teren inwestycji zlokalizowany jest na obszarze G2 – strefa gospodarcza z możliwością lokalizowania funkcji mieszkaniowej, teren powojkowy (pokoszarowy).

Teren przedmiotowej inwestycji usytuowany jest w północnej części miasta Legnicy, przy skrzyżowaniu ul. Miłkowskiej i ul. Chocianowskiej. Jest to teren zabudowany. W obszarze analizowanym, zlokalizowane są obiekty o funkcji: usługowej, handlowej i magazynowej. Ulica

Miłkowicka i ul. Chocianowska posiada nawierzchnię w części z kostki granitowej, płyt betonowych oraz ziemną utwardzoną. Od strony zachodniej, teren wydzielony ogrodzeniem pełnym, betonowym, przed którym znajdują się istniejące miejsca postojowe. Od strony wschodniej teren inwestycji graniczy z działką nr 554/25 obr. Czarny Dwór, stanowiącą własność Inwestora, od północy graniczy z istniejącą wiatą magazynową. Powierzchnia objęta opracowaniem, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1, obejmuje teren o powierzchni 438,24 m². Aktualnie teren użytkowany jest jako plac manewrowy i wchodzi w skład obszaru, stanowiącego zaplecze dla działalności Inwestora, której przedmiotem są usługi pielęgnacji zieleni, budowa terenów zielonych usługi budowlano- brukarskie, wycinka i pielęgnacja drzew oraz letnie i zimowe utrzymanie dróg i chodników. Teren objęty inwestycją, od strony ul. Miłkowickiej i ul. Chocianowskiej oraz od strony dz. nr 544/25 jest ogrodzony ogrodzeniem pełnym z bloczków betonowych lub przęsł betonowych. Nawierzchnia placu jest utwardzona, betonowa, z istniejącym odprowadzeniem wód opadowych poprzez separator substancji ropopochodnych do kanalizacji deszczowej. Wjazd na teren placu odbywa się poprzez działkę inwestora: dz. nr 554/25 obręb Czarny Dwór. Istniejąca zabudowa w sąsiedztwie planowanej inwestycji, wzdłuż ul. Miłkowickiej i ul. Chocianowskiej to budynki w zabudowie szeregowej oraz wolnostojącej, parterowe oraz piętrowe- do 2 kondygnacji naziemnych, kryte dachami stromymi oraz płaskimi. Istniejące budynki są zróżnicowane pod względem formy, wysokości, szerokości elewacji, powierzchni zabudowy, itd. Najbliższa zabudowa chroniona akustycznie znajduje się w odległości ok. 50m od granicy działki planowanej inwestycji i jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, tut. Organ stwierdził co następuje:

- 1) wnioskowane zamierzenie dotyczy zmiany sposobu użytkowania placu manewrowego na plac do składowania odpadów innych niż niebezpieczne, wraz z budową boksów do segregacji odpadów, wykonaniem ściany oddzielenia przeciwpożarowego istniejącej wiaty magazynowej od strefy pożarowej z odpadami oraz montażem ekranów akustycznych,
- 2) w uwagi na charakter inwestycji, odstąpiono od sporządzenia analizy urbanistycznej oraz określenia parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy, oraz intensywności wykorzystania terenu.

Decyzja o warunkach zabudowy powinna pozostawać w zgodzie z przepisami odrębnymi. Katalog przepisów odrębnych, przez których pryzmat dokonywana jest zgodność zamierzenia inwestycyjnego, zależy od położenia terenu będącego przedmiotem ustaleń. Do przepisów odrębnych należy zaliczyć regulacje dotyczące np. ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych, zabytków, przepisy sanitarne, unormowania z zakresu prawa lotniczego, górniczego i inne.

Nie stwierdzono niezgodności z przepisami odrębnymi:

- 1) inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 82 i 83 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), dla których przeprowadzenie ocen o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane. Zgodnie z ww. rozporządzeniem zakres działalności planowanej inwestycji został określony jako: „instalacje związane z przetwarzaniem w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699) odpadów, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 41-47 z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1378), o zainstalowanej mocy elektrycznej nie większej niż 0,5MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej, a także miejsca retencji powierzchniowej odpadów oraz rekultywacja składowisk odpadów”, a także jako punkty do zbierania, w tym przeładunku odpadów wymagających uzyskania zezwolenia na zbieranie odpadów z

wylączeniem odpadów obojętnych oraz punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych”. Przedmiotową inwestycję należy realizować zgodnie z ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Legnicy z dnia 25 sierpnia 2022 r., znak: GOS.6220.3.2022.XVII, w której Prezydent Miasta Legnicy stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko realizacji przedsięwzięcia oraz określił środowiskowe uwarunkowania realizacji i eksploatacji przedmiotowej inwestycji,

- 2) inwestycja nie narusza interesów osób trzecich,
- 3) inwestycja nie dotyczy gruntów rolnych. Zgodnie z art.10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze,
- 4) teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z o ochronie przyrody.

W zakresie pozostałych warunków wynikających z art. 61 ustawy o *planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym*:

- 1) działka posiada dostęp do drogi publicznej,
- 2) istniejąca infrastruktura sieciowa zlokalizowana w otoczeniu zamierzenia i na działce inwestycyjnej jest wystarczająca do jego realizacji,
- 3) zamierzenie nie znajduje się w obszarze stref kontrolowanych rurociągów czy stref bezpieczeństwa gazociągów ani w obszarze strategicznych sieci przesyłowych.

W trakcie postępowania nie wpłynęły żadne wnioski i zastrzeżenia ze strony właścicieli sąsiednich nieruchomości.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), uzgodniono z:

- 1) właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego Zarządem Dróg Miejskich w Legnicy.

Wobec spełnienia wszystkich warunków niezbędnych do wydania decyzji, w świetle całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego oraz dokonanych uzgodnień, należało postanowić, jak w rozstrzygnięciu.

Ostateczna decyzja, o której mowa w art. 50 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uprawnia inwestora do zgłoszenia robót budowlanych lub ubiegania się o pozwolenie na budowę dla zamierzenia budowlanego w niej określonego. Kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę lub braku sprzeciwu wobec zgłoszenia, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno – budowlanej. Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę i rozpatrujący zgłoszenia - ustalenia niniejszej decyzji wiążą tę administrację w tym sensie, że nie może ona wydać pozwolenia na budowę oraz rozpatrzyć zgłoszenia w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją i nie może też wykroczać poza warunki nią określone.

POUCZENIE

- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).
- W świetle postanowień art. 63 ust. 3 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w wypadku wystąpienia skutków realizacji inwestycji, o których mowa w art. 36 tej ustawy - inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę ponosi skutki roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 przywołanej 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 o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).
- Organ, który wydał decyzję, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji (art. 63 ust. 5 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).

- Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jeżeli :
 - ✓ inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - ✓ dla terenu objętego decyzją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, z zastrzeżeniem art. 65 ust. 2 przywołanej ustawy.
- Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary (art. 51 ust. 2e ustawy). Żądanie, o którym mowa w ust. 2e, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 51 ust. 2f ustawy).

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Legnicy, za pośrednictwem organu wydającego, 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.

Decyzję przygotowała :

arch. Jadwiga Łopusiewicz
uprawnienia urbanistyczne nr 1443/94

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji – mapa zasadnicza w skali 1:500 – załącznik nr 1.

Otrzymują strony postępowania:

1. Inwestor: ECO SPRING Sp. z o.o., ul. Chocianowska 17b, 59-220 Legnica.
2. Gmina Legnica, Plac Słowiański 8, 59-220 Legnica (GN).
3. Zarząd Dróg Miejskich w Legnicy, ul. Wojska Polskiego 10, 59-220 Legnica.
4. PAB aa.

Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 ze zm.),
– dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 598,00 złotych
- decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej (zgodnie z wykazem zwolnień).