



**PREZYDENT MIASTA LEGNICY**

Plac Słowiański 8, 59-220 Legnica

PAB.6730.32.2023.IV

Legnica, dnia 23 sierpnia 2023 r.

**DECYZJA  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), na wniosek z dnia 18 maja 2023 r.,

USTALAM NA RZECZ

**PHU MARKO Rafał Kołodziejczyk, z siedzibą: ul. Roosevelta 9/7, 59-220 Legnica**

WARUNKI ZABUDOWY DLA INWESTYCJI pn.:

**Zmiana sposobu użytkowania istniejącego zakładu gospodarki odpadami w ramach przedsięwzięcia „Modernizacja zakładu gospodarowania materiałami kompozytowymi i innymi surowcami wtórnymi”**

LOKALIZACJA INWESTYCJI:

GMINA: **026201\_1 Legnica**

OBRĘB: **0037 Piekary Wielkie**

DZIAŁKA NR: **378/1, ul. Spokojna 6e**

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.**

Planowana zabudowa: usługowa.

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

Inwestycja polega na zmianie sposobu użytkowania istniejącego zakładu gospodarki odpadami w ramach przedsięwzięcia „Modernizacja Zakładu Gospodarowania materiałami kompozytowymi i innymi surowcami wtórnymi” w Legnicy przy ul. Spokojnej, na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów jako działka nr 378/1 w obrębie 0037 Piekary Wielkie, jednostka ewidencyjna 026201\_1 Legnica.

**W zakres inwestycji wchodzi:**

- 1) budowa trzech (3) wiat magazynowych,
- 2) budowa instalacji oraz niezbędnej infrastruktury, w tym urządzeń chroniących środowisko,
- 3) przebudowa istniejącej sieci kanalizacji deszczowej z powierzchni utwardzonych,
- 4) przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania hali produkcyjno- magazynowej na budynek usługowy,
- 5) przebudowa dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych.

**3. Ustalenia dotyczące ładunku przestrzennego - parametry i wskaźniki określające kształtowanie zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) **powierzchnia terenu objętego wnioskiem:** 0,1336 ha, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1,

**2) linie zabudowy:**

- **obowiązująca** – nie ustala się,
- **nieprzekraczalna** – zgodnie z załącznikiem graficznym: 8,0 m od granicy z działką drogową nr 383 dr (ul. Spokojna),

- nie ustala się linii zabudowy z pozostałych stron, zakładając, że usytuowanie nowych obiektów budowlanych będzie zgodne z obowiązującymi aktami prawnymi i przepisami techniczno- budowlanymi lub Inwestor uzyska stosowne odstępstwo od tych przepisów;
  - linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, werand, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów, pochylni przy czym ich wysunięcie nie może przekraczać 1,5m;
- 3) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** (teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie): bez zmiany,
  - 4) **wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu Pz/Pt:** max. 0,29;
  - 5) **powierzchnie zabudowy projektowanych wiat:** max. 40,0 m<sup>2</sup> każda,
  - 6) **ilość kondygnacji:**
    - a) budynek istniejący: bez zmian,
  - 7) **wysokość zabudowy mierzona w kalenicy/ wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki:**
    - a) budynek istniejący: bez zmian,
    - b) projektowane wiaty: max 3,90 m (mierzona od średniego poziomu projektowanego terenu);
  - 8) **szerokość elewacji frontowej budynku istniejącego:** bez zmian;
  - 9) **geometria dachu (kierunek głównej kalenicy dachu, układ i kąt nachylenia połaci):**
    - a) budynek istniejący: bez zmian,
    - b) projektowane wiaty: dach płaski, pokryty blachą trapezową lub blachodachówką;
  - 10) **forma architektoniczna:**
    - a) nowa zabudowa formą, proporcjami i użytymi materiałami elewacyjnymi winna nawiązywać do zabudowy zlokalizowanej na wnioskowanym terenie oraz działkach sąsiednich,
  - 11) **parametry miejsc postojowych** – wymiary miejsc postojowych zgodnie z przepisami techniczno- budowlanymi, nawierzchnia utwardzona: geokrata, płyty betonowe ażurowe, kostka betonowa,
  - 12) **studnia chłonna-** głębokość do 4,0 m, wyposażona w separator substancji ropopochodnych,
- 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.**
- 1) Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 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) Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów symbolem Bi- inne tereny zabudowane. 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 wymaga uzyskania 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, o których mowa w art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.

U. 2019 r. poz. 1839 ze zm.). Przedmiotową inwestycję należy realizować zgodnie z ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Legnicy z dnia 8 maja 2023 r., znak: GOS.6220.26.2021.XVII, w której Prezydent Miasta Legnicy określił środowiskowe uwarunkowania planowanego do 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.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 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 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 – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez administratora sieci;
    - b) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez administratora sieci;
    - c) odprowadzenie ścieków bytowych i gospodarczych- do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez administratora sieci;
    - d) odprowadzanie wód opadowych – odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz powierzchni utwardzonych do ziemi poprzez studnię chłonną po uprzednim podczyszczeniu w separatorze, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zgodnie z art. 390 ust. 3, w związku z art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.), odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do ziemi, wiąże się z wymogiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, w którym określa się szczegółowe warunki realizacji inwestycji. 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. Ewentualne wprowadzenie wód opadowych z terenu posesji Inwestora na teren pasa drogowego wymaga uzyskania zgody ZDM;
    - e) odprowadzanie odpadów stałych – wywóz przez koncesjonowane przedsiębiorstwa zgodnie z przepisami odrębnymi; gospodarowanie odpadami innymi niż komunalne powinno być zgodne z ustawą z dnia 27 kwietnia 2022 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 699 ze zm.). Odpady związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy, zgodnie z wydaną decyzją Prezydenta Miasta Legnicy z dnia 8 maja 2023 r., znak: GOS.6220.26.2021.XVII, magazynować w sposób zapobiegający oddziaływaniu na nie czynników atmosferycznych w hali produkcyjno- magazynowej, pod wiatą lub na placu magazynowym w szczelnych kontenerach lub pojemnikach;
    - f) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnego źródła ciepła- ogrzewanie elektryczne. Rodzaj instalacji grzewczej oraz stosowanego paliwa winien być zgodny z Uchwałą

NR XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w *Sprawie Wprowadzenia Na Obszarze Województwa Dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie Eksploatacji Instalacji, w których następuje spalanie paliw* (Dz. U. z 2017 r. poz. 5155). Dopuszcza się instalację pozyskującą energię cieplną ze źródeł odnawialnych;

- g) zaopatrzenie w gaz- nie ustala się;
- h) zaopatrzenie w środki łączności- nie ustala się.

2) **Komunikacja:**

- a) teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej Nr 2168D- ul. Spokojna, działka nr 383 dr obręb 0037 Piekary Wielkie;
- b) zjazd istniejący, parametry zjazdu dostosować do
- c) dla planowanej inwestycji, w obrębie wnioskowanej działki, należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie z zapotrzebowaniem, dla samochodów użytkowników stałych (min. 1 m.p. przypadające na 1 pracownika) i przebywających okresowo, z uwzględnieniem stanowisk postojowych dla samochodów z których korzystają osoby niepełnosprawne. Projektowane miejsca postojowe powinny spełniać warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
- d) 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 i projektowanymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej należy uzgodnić z administratorami tych systemów; przebudowa sieci ciepłowniczej na skutek powstałych kolizji odbywa się na koszt inwestora,
- 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 2023 r. poz. 344 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 powinna być zaprojektowana, wykonana i eksploatowana w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w jej sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiał im pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach, zgodnie z § 323 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
  - b) 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;
  - c) 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.);
  - d) 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 202 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, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.);
  - b) 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).**
- 1) Teren zainwestowania nie leży na terenie górniczym, lub ze zjawiskami osuwania się ziemi - nie wprowadza się zakazów, nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.
  - 2) Teren inwestycji nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne – w myśl art. 390 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 202 r. poz. 2625 ze zm.).
  - 3) Teren zainwestowania nie znajduje się na obszarze występowania udokumentowanych złóż węgla brunatnego.
  - 4) Teren zainwestowania nie znajduje się w obszarze występowania udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych.

- 5) Warunki udostępnienia terenów koniecznych do realizacji przyłączy, a niepozostających w dyspozycji inwestora, należy uzgodnić z właścicielami tych terenów.
  - 6) W przypadku kiedy realizacja zamierzenia może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów – należy dokonać uzgodnień z ich właścicielami.
- 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 Ustawa 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) , 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 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 16 czerwca 2023 r., sygn. PAB.6730.32.2023.IV. Projekt decyzji został uzgodniony w trybie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie- uzgodnienie uważa się za dokonane”;

**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. 2023 r. poz. 682 ze 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* (Dz. U. Nr 124, poz. 1030), 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) Roboty budowlane należy realizować zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w *sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych* (Dz. U. Nr 47, poz. 401), oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w *sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia* (Dz. U. Nr 120, poz. 1126).
- 6) 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),
- d) właścicielem sieci ciepłowniczej w przypadku wykonywania robót budowlanych w pobliżu sieci ciepłowniczej.

#### **11. 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.

#### **12. Analiza urbanistyczna.**

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawiona została w załącznikach 2 i 3 stanowiących integralną część decyzji.

#### **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 2023 r. poz. 977) – 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**

Dnia 18 maja 2023 r. Inwestor: PHU MARKO Rafał Kołodziejczyk, z siedzibą: ul. Roosevelta 9/7, 59-220 Legnica, złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia polegającego na zmianie sposobu użytkowania istniejącego zakładu gospodarki odpadami w ramach przedsięwzięcia „Modernizacja Zakładu Gospodarowania materiałami kompozytowymi i innymi surowcami wtórnymi” w Legnicy przy ul. Spokojnej, na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów jako działka nr 378/1 w obrębie 0037 Piekary Wielkie, jednostka ewidencyjna 026201\_1 Legnica.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana inwestycja dotyczy zmiany zagospodarowania terenu a przedmiotowa działka znajduje się na obszarze, gdzie brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wnioskowana zatem zmiana 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, 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.

W dniu 24 maja 2023 r., pismem znak: PAB.6730.32.2023.IV, Prezydent Miasta Legnicy wezwał Inwestora do uzupełnienia braków formalnych wniosku o wydanie pozwolenia na budowę w następujący sposób:

1. Wniosek uzupełnić zgodnie ze wzorem określonym w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy (Dz. U. z 2021r. poz. 2462 z dnia 29.12.2021r.), oraz pouczeniem do wzoru, uzupełniając pominięte

punkty oraz korygując rozbieżności i oczywiste błędy pojawiające się we wniosku, a w szczególności poprzez:

- a) prawidłowe określenie nazwy Inwestora- pkt 3- tj. Rafał Kołodziejczyk, prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą PHU MARKO Rafał Kołodziejczyk;
- b) prawidłowe określenie nazwy zamierzenia- pkt 7.1: zgodnie z przedłożoną do wniosku decyzją środowiskową sygn. GOS.6220.26.2021.XVII z dnia 8 maja 2023 r., oraz zał. nr 1 do tej decyzji: Charakterystyką przedsięwzięcia, na terenie objętym wnioskiem znajduje się zakład gospodarki odpadami zajmujący się zbieraniem i przetwarzaniem odpadów innych niż niebezpieczne. Natomiast z nazwie inwestycji pojawia się określenie: „zmiana sposobu użytkowania z funkcji inwentarskiej”, która sugeruje że teren użytkowany jest rolniczo. Należy dokonać ponownych ustaleń dot. zamierzenia i prawidłowo określić nazwę całego zamierzenia.
- c) uzupełnienie pkt 7.6 Parametry inwestycji o określenie pow. zabudowy, pow. biologicznie czynnej oraz powierzchni podlegającej przekształceniu,
- d) uzupełnienie Załącznika B – dane dot. budynku o: o dane dotyczące projektowanej rozbudowy bud. Mieszkalnego o ganki (należy podać charakterystyczne parametry projektowanej rozbudowy),
- e) uzupełnienie pkt. 10 Załączniki o:
  - mapę z określoną granicą terenu objętego wnioskiem w formie graficznej,
  - aktualną mapę zasadniczą w formie papierowej lub/i cyfrowej, obejmującą obszar 3-krotnej szerokości frontu terenu objętego wnioskiem (front terenu od wjazdu – 55,0 m- mapa powinna obejmować teren min. 165,0 m (3x55,0 m) od granic terenu objętego wnioskiem w każdą stronę), zgodnie z art. 61 ust. 5a. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm),
  - określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie graficznej, przy czym koncepcja powinna zostać opracowana w sposób zapewniający spełnienie obowiązujących przepisów budowlanych, np. w zakresie minimalnej szerokości drogi dojazdowej, odległości od budynków sąsiednich i granic nieruchomości.
  - przedłożenie ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia dla przedmiotowej inwestycji, w terminie 1 miesiąca od

daty doręczenia ww wezwania. Wezwanie zostało doręczone Inwestorowi w dniu 26 maja 2023 r. Inwestor uzupełnił wniosek zgodnie z wezwaniem w dniu 15 czerwca 2023 r.

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 16 czerwca 2023 r., pismem znak: PAB.6730.32.2023.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 16 czerwca 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 2008 r. 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.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób, który pozwolił na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie



kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

- 2) teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) planowane/istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.

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 1994 r., który utracił moc obowiązującą 31 grudnia 2002 r. W obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy*”, uchwalonego 28 stycznia 2002r. uchwałą Nr XLIV/425/2002 Rady Miejskiej Legnicy (z późn. zmianami) wnioskowany teren przewidziany leży, wg planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, w obrębie strefy G2 –gospodarczej z możliwością 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 inwestora położony jest w jednostce oznaczonej symbolem H1- dla którego obowiązują ustalenia planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Spokojnej, zatwierdzonego uchwałą NR LVI/399/94 Rady Miejskiej w Legnicy z 28.02.1994r. (Dz. U. woj. legnickiego NR4 poz.21 z 10.03.1992r.), zgodnie z którym teren położony jest w jednostce H18PU- zabudowa produkcyjno-usługowa: Użytkowanie bez zmian, w przypadku realizacji nowej zabudowy obowiązuje linia zabudowy oznaczona na rysunku -planu. Uciążliwość urządzeń mieści się w granicach działki.

W obszarze analizowanym zlokalizowana jest zabudowa, w oparciu o którą możliwe jest określenie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektu.

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 2023 r. poz. 977), 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 wykraczać 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 :
  - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - b) 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 w skali 1:500 – załącznik nr 1.
- 2) Część tekstowa analizy – załącznik nr 2.
- 3) Część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej – mapa w skali 1:2000 – załącznik nr 3.

**Otrzymują strony postępowania:**

- 1) Inwestor: Rafał Kołodziejczyk, prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą PHU MARKO Rafał Kołodziejczyk, ul. Roosevelta 9/7, 59-220 Legnica.
- 2) Gmina Legnica, Plac Słowiański 8, 59-220 Legnica (GN).
- 3) Zarząd Dróg Miejskich, ul. Wojska Polskiego 10, 59-220 Legnica.
- 4) Krieger Jerzy, ul. Startowa 3, 85-744 Bydgoszcz.
- 5) Posiak Marta, ul. E. Orzeszkowej 17/OF/10, 59-220 Legnica.
- 6) Kołodziejczyk Tomasz, ul. Orzeszkowej 7/3, 59-300 Lubin.
- 7) Kołodziejczyk Magdalena, ul. Gwarków 19/7 59-300 Lubin.
- 8) 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 art. 7).