



PREZYDENT MIASTA LEGNICY

Plac Słowiański 8, 59-220 Legnica
PAB.6733.12.2024.II

Legnica, dnia 21.10.2024 r.

DECYZJA Nr 19/2024 **o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2, pkt.1 art. 50 ust. 1, art. 53, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572),

po rozpatrzeniu wniosku
Gminy Legnica Plac Słowiański 8, 9-220 Legnica
z dnia 18.07.2024 r.

ustalam **lokalizację inwestycji celu publicznego**

polegającej na budowie Kompleksu Sportowego Orlik przy ul. Cynkowej w Legnicy (5090,0 m²), na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów, jako działki nr 454/13, 454/11 obręb Wrocławskie Przedmieście oraz działka nr 3/4 obręb Nowiny.

Zgodnie z wnioskiem inwestora zakres zamierzenia obejmuje budowę:

- boisko piłkarskie o wymiarach min. 30 m x 62 m o nawierzchni z trawy syntetycznej, ogrodzone po obwodzie ogrodzeniem o wysokości min. 4 m wraz z piłkochwytnymi o wysokości min. 6 m wzdłuż krótszych boków boiska,
- boisko wielofunkcyjne o wymiarach min. 19 m x 32 m o nawierzchni poliuretanowej, ogrodzone po obwodzie ogrodzeniem o wysokości min. 4 m,
- budynek zaplecza sanitarno – szatniowego pow. ok. 71,19 m² obejmujące magazyn sprzętu gospodarczo – sportowego, szatnie, sanitariaty, pomieszczenie gospodarza obiektu i trenera środowiskowego,
- oświetlenie boisk i niezbędne oświetlenie terenu wokół boisk wykonane w technologii LED,
- elementy małej architektury: ławki, kosze na śmieci, stojaki rowerowe,
- sprawnościowy plac zabaw wym. min. 19 m x 32 m,
- utwardzone dojścia i dojazdy,
- niezbędne elementy infrastruktury technicznej.

Działka (454/13, obręb Wrocławskie Przedmieście) posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Koskowska). Istniejący zjazd na teren działki zlokalizowany jest od strony północnej nieruchomości.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono linią koloru czarnego mapie zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

1. Informacja dotycząca ustaleń zawartych w dokumentacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Legnicy” zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Legnicy Nr LX/668/23 z dnia 25.09.2023r.:

1.1 Struktura funkcjonalno-przestrzenna.

Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji leży:

na terenie strefy mieszkaniowej:

M2 – jedno i wielorodzinnej,

na terenie obszaru aktywizacji:

- główne obszary aktywizacji realizowanej na zasadzie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

1.2 Obszary szczególnych ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren, na którym planuje się realizację inwestycji położony jest na terenie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

2.1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zagospodarowanie terenu inwestycji winno uwzględniać wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zwłaszcza:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- potrzeby interesu publicznego.

2.2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

1. Planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczone do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów rozporządzenia z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.).
2. Teren obejmujący przedmiotowe zamierzenie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z art. 390 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. *Prawo Wodne* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.) na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych obiektów budowlanych wymagane jest pozwolenie wodnoprawne.
3. Stosownie do postanowień art. 166 ust. 2 pkt 8) ustawy z dnia 20 lipca 2017r. *Prawo wodne* uzgodnienia z Wodami Polskimi wymagają decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich we Wrocławiu decyzją nr 348/RPP/CP-338/2024 z dnia 2.10.2024 r. uzgodnił projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla ww. zamierzenia. Granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zostały naniesione na mapę stanowiącą załącznik graficzny do niniejsze decyzji.

Teren objęty wnioskiem, na podstawie aktualnie obowiązujących map zagrożenia powodziowego (MZP) i map ryzyka powodziowego (MRP), jest zlokalizowany w zasięgu zalewu wodą o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, 0,2% oraz na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania, przy wyznaczeniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% oraz na obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej (Zbiornik Słup). Strefa Q1 % stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34, w związku z art. 169 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.).

Stosownie do ustaleń obowiązujących map zagrożenia powodziowego głębokość wody powodziowej 1% na ww. terenie zawiera się w dwóch przedziałach tj. $h \leq 0,5$ m oraz $0,5 \text{ m} < h < 2,0$ m. Należy zwrócić uwagę, że poziom terenu działki, na której zaplanowano wykonanie kompleksu sportowego Orlik jest obniżony w stosunku do terenów przyległych. Rzędna zwierciadła wody powodziowej na terenie inwestycji, odczytana z numerycznego modelu powierzchni wody (NMPW), wynosi przy przepływie Q1% ok. 118,19 m npm (układ wysokościowy PL-KRON86-NH).

Planując realizację inwestycji należy mieć na względzie, że przedsięwzięcie zlokalizowane na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią jest narażone na zalewanie, uszkodzenie, a nawet całkowite zniszczenie w przypadku wystąpienia wezbrań powodziowych, co jest

równoznaczne z czasową lub trwałą utratą możliwości korzystania z obiektów oraz z poniesieniem strat finansowych przez Inwestora w związku z powstałymi w czasie powodzi szkodami materialnymi. Przedsięwzięcie zlokalizowane na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią należy bezwzględnie realizować z zastosowaniem rozwiązań uwzględniających możliwość zalania nieruchomości wodami powodziowymi (np. zastosowanie materiałów wodoodpornych lub mało wrażliwych na działanie wody, zabezpieczenie konstrukcji obiektów, w tym fundamentów, przed uszkodzeniem wskutek obciążeń dodatkowych działających w czasie powodzi, zapewnienie odpowiedniej stabilności konstrukcji tak, aby nie stanowiła zagrożenia dla innych obiektów położonych na trasie fali powodziowej, zabezpieczenie instalacji i przyłączy przed uszkodzeniem w czasie zalania, wyniesienie poziomu posadzki parteru budynku ponad poziom wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% itp.) Inwestor decydując się na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia musi mieć świadomość ryzyka oraz kosztów związanych z lokalizacją inwestycji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Ponadto, z uwagi na położenie terenu inwestycji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, należy mieć na względzie przepisy art. 77 ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy Prawo Wodne, w myśl których na ww. obszarze zakazuje się gromadzenia ścieków oraz art. 77 ust. 3 zgodnie z którym jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, właściwy organ Wód Polskich może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód. Zgodnie z art. 390 ustawy prawo wodne, lokalizowanie nowych obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodziową, wiąże się z wymogiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, w którym określa się szczegółowe warunki realizacji inwestycji.

2.3. *Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.*

1. W przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu o cechach zabytku, należy wstrzymać prace, zabezpieczyć miejsce odkrycia i znaleziony przedmiot oraz zawiadomić o odkryciu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2.4. *Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.*

1. W miarę potrzeb, warunki dostawy mediów oraz techniczne warunki przyłączenia do istniejących sieci uzbrojenia należy uzgodnić odpowiednio z administratorami sieci i urzędów w przewidywanym zakresie zaopatrzenia w poszczególne media.
2. Sposób usunięcia ewentualnych kolizji pomiędzy zamiarą inwestycyjnymi a istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej należy uzgodnić z odpowiednimi administratorami tych sieci.
3. Warunki wynikające z opinii Zarządu Dróg Miejskich w Legnicy -organ nie zajął stanowiska w ustawowym terminie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

2.5. *Warunki wynikające z uzgodnień w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego.*

1. Marszałek Województwa Dolnośląskiego - organ nie zajął stanowiska w ustawowym terminie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
2. Wojewoda Dolnośląski - organ nie zajął stanowiska w ustawowym terminie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

2.6. *Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:*

Teren inwestycji położony jest poza granicami terenów udokumentowanych złóż kopalin.

2.7. *Warunki i zasady zagospodarowania terenu pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych:*

Powiatowa Inspekcja Sanitarna – organ nie zajął stanowiska w ustawowym terminie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

2.8. *Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:*

1. W przypadku, kiedy realizacja inwestycji może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu

lub użytkowaniu sąsiednich terenów – należy dokonać uzgodnień z ich właścicielami.

2. 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 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.).
3. Warunki udostępnienia terenów koniecznych do realizacji inwestycji, a niebędących w dyspozycji inwestora, należy uzgodnić z właścicielami tych terenów.

2.9. Inne warunki.

1. Inwestycja winna być realizowana w oparciu o dokumentację uwzględniającą wymogi art. 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.).
2. 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).
3. Na etapie projektowania i realizacji budowy należy stosować się do wymogów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1151).
4. W projekcie budowlanym należy uwzględnić obowiązujące normy i przepisy Prawa budowlanego - m. in. art. 20 – oraz wymogi rozporządzenia 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 z późn. zm.).
5. Projekt inwestycji należy uzgodnić:
 - uzyskać decyzję pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 390 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. *Prawo Wodne* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.).

UZASADNIENIE:

W dniu 18.07.2024 r. (uzup. dnia 6.09.2024 r.) wpłynął wniosek inwestora Gminy Legnica Plac Słowiański 8, 59-220 Legnica o wydanie decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie Kompleksu Sportowego Orlik przy ul. Cynkowej w Legnicy, na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów, jako działki nr 454/13, 454/11 obręb Wrocławskie Przedmieście oraz działka nr 3/4 obręb Nowiny. Do wniosku Inwestor przedłożył wymagane załączniki, wniosek inwestora zawierał niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla terenu objętego wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do zapisów art. 2 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez pojęcie inwestycji celu publicznego rozumieć należy działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145).

Natomiast w świetle przepisu art. 6 pkt 6) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) celem publicznym w rozumieniu ustawy jest budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ist. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - *Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce* (Dz. U. z 2023 r. poz. 742, z późn. zm.), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;

Na podstawie art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w drodze obwieszczeń na tablicy ogłoszeń i na stronie

internetowej Urzędu Miasta Legnicy, które zostały zamieszczone w dniach od 12.09.2024 r. do 26.09.2024 r. Inwestora oraz właścicieli, na których będzie lokalizowana przedmiotowa inwestycja celu publicznego, zawiadomiono pismem nr PAB.6733.11.2024.II z dnia 12.09.2024 r.

Stosownie do art. 50 ust. 4 *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia urbanistyczne. Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego zasięgnięto opinii Zarządu Dróg Miejskich w Legnicy, projekt decyzji uzgodniono z Państwową Inspekcją Sanitarną, z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich we Wrocławiu, z Marszałkiem Województwa Dolnośląskiego i Wojewodą Dolnośląskim. Warunki określone w ww. pismach uwzględniono w niniejszej decyzji.

Analizując treść wniosku Inwestora stwierdzono, że wnioskowana funkcja projektowanej budowy nie jest sprzeczna ani z przepisami szczególnymi, ani z polityką określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Legnicy” ani ze „Strategią Województwa Dolnośląskiego”.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w postępowaniu dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów szczególnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. W niniejszej decyzji określono warunki dotyczące sposobu zagospodarowania działek objętych wnioskiem oraz zakresu wymaganej dokumentacji inwestycji i charakteru uzgodnień.

Biorąc pod uwagę przytoczone wyżej okoliczności oraz art. 56 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, który określa iż nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, orzeczono 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:

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich w myśl art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
2. Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, ustalającą warunki zabudowy.
3. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - b) dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
4. Jeżeli decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio.
5. Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o decyzję w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, ma prawo do wniesienia żądania o wymierzenie kary pieniężnej w przypadku niewydania przez organ decyzji w terminie określonym w art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Do terminów, o których mowa powyżej,

nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Legnicy, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji. Na podstawie art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ewentualne odwołanie od decyzji, powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Zgodnie z art. 127a ustawy Kodeksu postępowania administracyjnego 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.

Niniejsza decyzja obowiązuje bezterminowo.

Załącznik kopia mapy zasadniczej wraz z licencją
- w skali 1: 500 – zał. 1

Projekt decyzji przygotował
uprawniony Urbanista
mgr inż arch. Jadwiga Łopusiewicz
upr. urb. 1443/94



Z up. Prezydenta Miasta
Jacek Baszczyk
Zastępca Prezydenta

Otrzymują:

1. Gmina Legnica Plac Słowiański 8, 59-220 Legnica
2. Ośrodek Sportu i Rekreacji w Legnicy, ul. Najświętszej Marii Panny 7, 59-220 Legnica
3. PAB aa.(2 egz.)

Sprawę prowadzi:
Główny specjalista Joanna Pilimon
tel. (76)7212311
jpilimon@legnica.eu

Zwolnione z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 2
zgodnie z ustawą z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej
(t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).