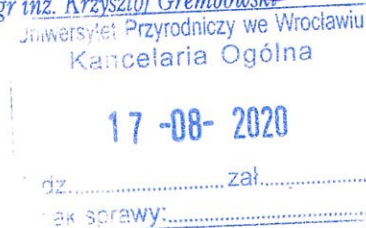


NIE PODLEGA / ZWOLNIENIE  
Z OPŁATY SKARBOWEJ  
art. 4 ..... ust. pkt 2  
ustawy o opłacie skarbowej

STARSZY SPECJALISTA

Iwona Jeziorna

Dziś Dawał  
i Rezydentem  
Z-ca KANCLERZA  
mgr inż. Krzysztof Grembowski



Prezydent Wrocławia

urząd  
miejski  
wrocławia



WAB.6733.1.2020.P5DS-8

nr kan. 10268/2020

Wrocław 11-08-2020

## DECYZJA NR 3272/20

### o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (j. t.: Dz. U. z 2020 r., poz. 256),

ustalam

na rzecz – **Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu**

**lokalizację inwestycji celu publicznego**

dla terenu położonego przy **ulicy Wilczyckiej i ulicy Wschodniej** we Wrocławiu

na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako część działki nr 3,  
AM-15 w obrębie Swojczyce

dla inwestycji obejmującej

**budowę Kliniki Dużych Zwierząt Wydziału Medycyny Weterynaryjnej Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu**

Przewiduje się:

- budynek główny kliniki o pow. do 6650 m<sup>2</sup>,
- stodołę o pow. do 600 m<sup>2</sup>,
- świniańnię o pow. do 315 m<sup>2</sup>,
- prosektorium o pow. do 300 m<sup>2</sup>,
- lonżownik o pow. do 314 m<sup>2</sup>,
- karuzelę o pow. do 714 m<sup>2</sup>,
- halę krytą o pow. do 1200 m<sup>2</sup>,
- bieżnię o pow. do 240 m<sup>2</sup>,
- parkingi o pow. 2 105 m<sup>2</sup>,
- utwardzenia o pow. 16 498 m<sup>2</sup>,
- niezbędną infrastrukturę w tym m.in. instalację zbiornika na olej napędowy o pojemności do 3m<sup>3</sup>
- zagospodarowanie terenu – w tym: padoki, zieleń itp.

Kancelaria Ogólna

PP/LP/7606/2020

2020-08-17 10:25:01



\*0000527560\*

#### 1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Zabudowa usługowa (usługi nauki).

#### 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych :

##### a) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- funkcja: usługowa (usługi nauki)
- powierzchnia planowanej zabudowy: do 10 333 m<sup>2</sup> w tym:
  - budynek główny kliniki o pow. do 6650 m<sup>2</sup>, szerokość elewacji frontowej - do 220 m, wysokość do kalenicy - do 12 m, wysokość do gzymsu - do 4m, dach płaski lub dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 0° do 45°,
  - stodoła o pow. do 600 m<sup>2</sup>, szerokość elewacji frontowej - do 40 m, wysokość do kalenicy - do 7 m, wysokość do gzymsu - do 4m, dach płaski lub dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 0° do 45°,
  - świniańnia o pow. do 315 m<sup>2</sup>, szerokość elewacji frontowej - do 21 m, wysokość kalenicy do 7 m, wysokość do gzymsu - do 4m, dach płaski lub dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 0° do 45°,
  - prosektorium o pow. do 300 m<sup>2</sup>, szerokość elewacji frontowej - do 20 m, wysokość do kalenicy do 7 m, wysokość do gzymsu - do 4m, dach płaski lub dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 0° do 45°,

Wydział Architektury i Budownictwa

pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław

tel. TCOM +48 71 777 77 77

fax +48 71 777 71 18

wab@um.wroc.pl

www.wroclaw.pl

MF

- lonżownik o pow. do 314 m<sup>2</sup>, szerokość elewacji frontowej - do 20 m, wysokość do kalenicy do 8 m, wysokość do gzymsu - do 4m, dach płaski lub dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 0° do 45°,
- karuzela o pow. do 714 m<sup>2</sup>, szerokość elewacji frontowej do 40 m, wysokość do kalenicy do 8 m, wysokość do gzymsu - do 4m, dach płaski lub dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 0° do 45°,
- hala kryta o pow. do 1200 m<sup>2</sup>, szerokość elewacji frontowej do 60 m, wysokość kalenicy do 8 m, wysokość do gzymsu - do 4m, dach płaski lub dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 0° do 45°,
- bieżnia o pow. do 240 m<sup>2</sup>, szerokość elewacji frontowej od ul. Wilczyckiej do 4 m, wysokość kalenicy do 6 m, wysokość do gzymsu - do 4m, dach płaski lub dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 0° do 45°,

#### **b) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi**

Planowana inwestycja **zalicza się** do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie i 56 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z art. 71 ust. 2 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 była wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, którą Inwestor dołączył do wniosku.

Decyzja ta (znak WSR-OG.6220.38.2019.BD z dnia 17.03.2020 r.) stwierdza: „brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa Kliniki Dużych Zwierząt Wydziału Medycyny Weterynaryjnej Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu”, przewidzianego do realizacji na części działki nr 3 AM 15 obręb Swojczyce”

Ze względu na rodzaj i położenie inwestycji, stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 (art. 96 ust. 3 ww. ustawy).

O ile przepisy ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. nie stanowią inaczej, właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie (art. 234 teże ustawy).

W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska)

Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych (art. 71 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska )

W trakcie realizacji inwestycji należy uwzględnić ochronę środowiska, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (na podstawie art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska )

Ewentualne usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości może nastąpić wyłącznie w zgodzie z przepisami ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r., m. in.: art. 83 ust. 1, 83a ust. 1, 83f ust. 1.

W przypadku stwierdzenia, na terenie objętym niniejszą decyzją, obecności gatunków roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, wymienionych w rozporządzeniach Ministra Środowiska - Inwestor zobowiązany jest stosować przepisy ustawy o ochronie przyrody i aktów wykonawczych do teże ustawy, w szczególności zobowiązany jest respektować zakazy określone w tych aktach prawnych: art. 46, 51, 52 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.), rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. poz. 1409), rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. poz. 2183), rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. poz. 1408).

#### **c) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Teren inwestycji tj. część działki nr 3, AM-15, obręb Swojczyce, nie jest objęty ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2014 r. Nr 1446), jak również nie są ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (Zarządzenie Nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r.).

Nieruchomość znajduje się na obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, w strefie ochrony zabytków archeologicznych oraz w zasięgu oddziaływania stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr 12/6/80-29 AZP (osada pradziejowa, osada X-XIII., osada późne Średniowiecze).

W związku z tym ma zastosowanie art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, który stanowi, że w przypadku realizowania robót ziemnych, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia zabytków archeologicznych niezbędne jest przeprowadzenie badań archeologicznych. Badania archeologiczne należy przeprowadzić na podstawie decyzji - pozwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, uzyskanej przed pozwoleniem na budowę.

#### **d) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

- **woda** - wg zasad zbiorowego zaopatrzenia w wodę przez właściwą jednostkę organizacyjną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.
- **energia elektryczna** - wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego.
- **środki łączności** - wg zasad określonych w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne, po stosownym wyborze operatora telefonicznego.
- **gospodarka odpadami** - wg zasad określonych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.
- **odprowadzanie ścieków** - do planowanego zbiornika bezodpływowego, docelowo do kanalizacji miejskiej

- **gaz** – wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 2 lipca 2010 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu gazowego
- **energia cieplna** – lokalna kotłownia na paliwo gazowe (gaz ziemny wysokometanowy)
- **wody opadowe i roztopowe** - inwestor powinien zagospodarować na terenie własnej działki.

**Dostęp do drogi publicznej oraz miejsca parkingowe:**

- obsługa komunikacyjna od strony ul. Wilczyckiej i ul. Wschodniej.
- wymagana liczba miejsc parkingowych: od 5 do 20 m.p./ 100 miejsc dla studentów. Lokalizacja m.p. na terenie, na którym inwestycja ma być realizowana

**e) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- *Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi*

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 a także możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, gazu oraz ze środków łączności itp.

Projektowana inwestycja nie może powodować ponadnormatywnego ograniczenia w dopływie światła dziennego do budynków znajdujących się na działkach sąsiednich. W stosunku do zabudowy sąsiedniej należy spełnić wymagania dotyczące naturalnego oświetlenia oraz czasu nasłonecznienia odpowiednich pomieszczeń w budynkach sąsiednich, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- *Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie*

W trakcie projektowania, realizacji i użytkowania obiektu budowlanego należy zapewnić jak najlepszy stan środowiska, w szczególności poprzez utrzymanie poziomu hałasu i poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach (art. 112 i art. 121 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów). Ponadto należy zapewnić właściwe warunki akustyczne dla planowanej inwestycji.

Planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, ani powodować zakłóceń elektrycznych. (Wymagania w zakresie zabezpieczenia sieci przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez urządzenia, instalacje lub sieci wnioskodawcy określane są m. in. w warunkach przyłączenia podmiotu do sieci.)

- *Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.*

Planowana inwestycja nie może negatywnie wpłynąć na jakość powietrza, wód i gleby i musi pozwolić na utrzymanie standardów określonych w stosownych przepisach (rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu, ustawa Prawo wodne i przepisy wykonawcze, rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi).

**f) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

Teren planowanej inwestycji nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Ponadto obszar objęty niniejszą decyzją:

- nie zalicza się do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
- nie znajduje się w granicach terenu z udokumentowanym złożem kopalin
- nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.
- nie znajduje się na terenach, o których mowa w art. 86 ust. 7 oraz art. 87<sup>7</sup> ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze, a zatem nie jest wymagane uzgodnienie z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**g) Dodatkowe ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych**

Na etapie projektowania i ubiegania się o zatwierdzenie planowanej inwestycji przez organ administracji architektoniczno-budowlanej będą miały zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz normy techniczne w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki przedsięwzięcia, będącego przedmiotem niniejszej decyzji.

Przepisami wiodącymi będą unormowania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane* i aktach wykonawczych do tej ustawy, w tym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ponadto:

- Z uwagi na fakt, że część działki nr 3 jest gruntem rolnym, oznaczonym w ewidencji gruntów symbolami: RIVa, RIVb, RV – grunty orne, Lzr-RV - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych oraz S-RIVb – sady, zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - 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. Wydanie tych decyzji następuje przed uzyskaniem pozwoleń na budowę (ust. 4).
- Zgodnie z art. 234, art. 192 ust. 1, art. 197 ust. 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20

- lipca 2017 r. Prawo wodne, zabrania się m.in.:
  - zmieniać kierunek odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
  - wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych.
- Ponadto zgodnie z art. 199 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawa wodnego wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki tych urządzeń), stosownie do art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawa wodnego, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodno prawnego.
- Z odpadami powstałymi w wyniku realizacji inwestycji należy postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r.

#### **h) Wykaz uzyskanych uzgodnień:**

- Postanowienie Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie we Wrocławiu: zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z niezajęciem stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane;

#### **opinii:**

- Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu, pismo nr WZA.5183.4482.2020.EOZ z dnia 27.07.2020r. z uwagami zawartymi w punkcie 2c niniejszej decyzji,
- Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., pismo nr WR.RODZ.422.001.191.001.WZ.20 z dnia 02.07.2020 r.
- TAURON Dystrybucja S.A., pismo nr TD/OWR/OMP-WO/2020-07-22/0000007 z dnia 22.07.2020r. z następującymi uwagami m.in.:
  - istnieje możliwość przyłączenia projektowanego obiektu oraz dostaw energii elektrycznej z mocą przyłączeniową powyżej 40kW – 250kW,
  - istniejące uzbrojenie nie jest wystarczające i przyłączenie obiektu będzie wymagać budowy stacji transformatorowej odbiorcy, rozbudowy sieci średniego napięcia,
  - przyłączenie obiektu jest uwarunkowane:
    - uzyskaniem warunków przyłączenia,
    - zawarciem i zrealizowaniem umowy o przyłączenie.
- Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A., pismo nr 037939/20/KOU/AHr z dnia 27.07.2020r. z następującymi uwagami m.in.:
  - uzbrojenie terenu, tj.:
    - istniejąca sieć wodociągowa Ø 150 mm żeliwo w ul. Wschodniej,
    - istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej Ø 200 mm kam. w ul. Wschodniej
 jest wystarczające dla umożliwienia dostawy wody, odbioru ścieków dla powyższej inwestycji w ilościach wskazanych we wniosku,
    - należy zachować normatywne odległości projektowanej zabudowy od istniejących sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
    - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie nieruchomości,
    - zgodnie z deklaracją wnioskodawcy ścieki bytowo-gospodarcze odprowadzane będą do zbiornika bezodpływowego do czasu wybudowania instalacji tłocznej z wykorzystaniem projektowanej instalacji kanalizacji tłocznej i istniejącego przyłącza kanalizacji sanitarnej na wys. bud. ul. Wschodnia 66 i 68 wg proj. Nr rej. MPWiK/40541/WK/2020,
    - wieloletni Plan Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Urządzeń Kanalizacyjnych we Wrocławiu na lata 2020-2024 nie przewiduje budowy sieci kanalizacji sanitarnej w przedmiotowym rejonie /na wysokości przedmiotowej nieruchomości.

#### **i) Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – załącznik nr 1

#### **Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **UZASADNIENIE**

Dnia 30.03.2020 r. z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wystąpił Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu. Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ lokalizacyjny wykazała, że inwestycja obejmująca budowę Kliniki Dużych Zwierząt Wydziału Medycyny Weterynaryjnej Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu zlokalizowana przy ul. Wilczyckiej i Wschodniej we Wrocławiu, na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako część działki nr 3, AM-15, obręb Swójczyce, będzie służyła celowi publicznemu.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ lokalizacyjny wykazała, że mieści się ono w zamkniętym katalogu celów publicznych, o których mowa w art. 6 pkt 6 ustawy z

dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. budowa i utrzymanie obiektów dla (...) uczelni publicznych.

Wniosek, po uzupełnieniu w dniu 14.05.2020 r. oraz 16.06.2020 r., zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

#### Oddziaływanie

W związku z faktem, iż planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie i 56 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z art. 71 ust. 2 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, Inwestor dołączył do wniosku wymaganą ww. przepisami decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach - Decyzję z dnia 17.03. 2020 r. (znak WSR-OG.6220.38.2019.BD).

W decyzji określono m.in. w punkcie 4 wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, w szczególności w projekcie budowlanym:

Obiekt zostanie wyposażony w system wentylacyjno – klimatyzacyjny o nieprzekraczalnej liczbie:

- 10 sztuk central wentylowanych nawiewni – wywiewnych, umieszczonych na dachu obiektu, o maksymalnej mocy akustycznej urządzeń do 85 dB;
- 10 sztuk jednostek zewnętrznych (agregatów chłodząco grzewczych) systemów klimatyzacji VRV, zamontowanych na dachu obiektu, o maksymalnej mocy akustycznej urządzeń do 85 dB;
- 8 sztuk wentylatorów dachowych części socjalnych (toalety i okapy);
- 1 sztuka agregatu prądotwórczego, o maksymalnej mocy akustycznej urządzenia do 110 dB.

Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną z zasobu Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego Wrocławia rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy).

Zgodnie z art. 10. k.p.a. wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Właściciele i zarządców nieruchomości, na których planowana jest lokalizacji inwestycji celu publicznego zawiadomiono na piśmie, zaś pozostałe strony postępowania administracyjnego przez zamieszczenie Obwieszczenie Prezydenta Wrocławia:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Wrocławia z siedzibą przy pl. Nowy Targ 1-8 we Wrocławiu,
- na stronie internetowej Urzędu Miejskiego Wrocławia (adres internetowy: <http://www.wroclaw.pl/>).

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Na podstawie dostępnego w formie elektronicznej programu Systemu Informacji Prawnej LEX przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Ustalono również, że do dnia 31 grudnia 2003r. na przedmiotowym terenie obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Wrocławia uchwalony 10 czerwca 1988 r. uchwałą Miejskiej Rady Narodowej nr XXI/104/88 (Dz. Urz. Woj. Wrocławskiego nr 11 poz. 165). Obecnie teren ten nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych.

Na podstawie egzemplarza archiwalnego wymienionego wyżej planu miejscowego (kopia w aktach sprawy) ustalono także, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

#### **Analiza stanu faktycznego i funkcji**

Z analizy stanu faktycznego, wynika, że planowana inwestycja polegająca na budowie Kliniki Dużych Zwierząt Wydziału Medycyny Weterynaryjnej Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu przewidziana jest do realizacji na niezabudowanej działce – części działki nr 3, AM-15, obręb Swojczyce, usytuowanej przy ulicy Wschodniej i Wilczyckiej.

Wskazana we wniosku część działki położona jest na terenie jednostki oznaczonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wrocław 2018 jako Z o nazwie karta zieleni dominującej. Na obszarze jednostki wskazano następujące klasy przeznaczeń: zielen, usługi powszechne 2, nauka, infrastruktura Obecnie działka nr 3, AM-15, obręb Swojczyce użytkowana jest jako grunt rolny (m.in. doświadczalny) na potrzeby Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu.

W sąsiedztwie działki występują również grunty rolne. Planowana inwestycja stanowi kontynuację funkcji usługowej naukowej na danym obszarze.

#### **Organ rozpatrując zgromadzony materiał stwierdził, iż:**

- » działka posiada dostęp do drogi publicznej - ul. Wilczyckiej i ul. Wschodniej,
- » uzbrojenie terenu - inwestycja wymaga realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.
- » teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym oznaczony jest symbolami: RIVa, RIVb, RV – grunty orne, Lzr-RV - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych oraz S-RIVb – sady nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (co wynika z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

Z uwagi na rodzaj przedsięwzięcia – inwestycja celu publicznego, nie zachodzi konieczność wykonania analizy, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w celu określenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie § 3 pkt 1-2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie sposobu ustalania wymagań*

dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 z dnia 19 września 2003 r. poz. 1588). Wobec powyższego w punkcie 2 przedmiotowej decyzji wprowadzono parametry inwestycji przyjęte na podstawie wielkości przedstawionych w złożonym wniosku.

W świetle art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

W trakcie postępowania żadna ze stron nie wypowiedziała się na temat planowanej inwestycji.

Niniejsza decyzja wydana została na podstawie przepisu art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o treści: inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku (o czym wcześniej w treści uzasadnienia) - w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Stosownie zaś do przepisu art. 4 ust. 2 tejże ustawy, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym: 1) lokalizację inwestycji celu publicznego (co ma miejsce w niniejszej sprawie) ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego; 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Natomiast przywołany w podstawie prawnej decyzji przepis art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego wskazuje, że organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej. Wyjaśnić przy tym należy, że zgodnie z przepisami art. 39 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) decyzje w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej wydaje wójt, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Wójt może upoważnić swoich zastępców lub innych pracowników urzędu gminy do wydawania decyzji administracyjnych, o których mowa w ust. 1, w imieniu wójta. Jednocześnie art. 11a ust. 3 tej ustawy precyzuje, że ilekroć w ustawie jest mowa o wójcie, należy przez to rozumieć także burmistrza oraz prezydenta miasta. Podkreślić należy, iż art. 51 ust. 1 pkt 1 i 2 wielokrotnie przywoływanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wskazuje wprost wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, jako organ właściwy do wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zatem po wnikliwej ocenie wszystkich wskazanych okoliczności faktycznych i prawnych - orzekłem jak w sentencji decyzji.

#### **Pouczenie**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. 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.

#### Załącznik:

część graficzna decyzji - mapa zasadnicza do celów opiniodawczych w skali 1:1000

#### Oznaczenie stron postępowania:

1. Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu



Z up. PREZYDENTA  
*Małgorzata Jordan*  
ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU  
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

#### Otrzymują:

1. Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu, ul. C. K. Norwida 25, 50-375 Wrocław
2. aa x3 pow. 76 500 m<sup>2</sup>