

UAB.6730.324.2019.AZ

## **DECYZJA o warunkach zabudowy**

Na podstawie art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j.: Dz.U.2018.2096 z późn.zm.) oraz art.59 ust.1, art.60 ust.1, art.64 ust.1 w zw. z art 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U.2018.1945 z późn.zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02.09.2019 (data wpływu 20.09.2019), który złożył pełnomocnik - Beata Szczegielniak - "Arch-Studio" Pracownia Projektowa Sp. z o.o. w imieniu inwestora: Opolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Opolu,

**ustalam**  
**na rzecz inwestora:**  
**Opolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Opolu**  
**45-867 Opole**  
**ul. Hallera 9A**

### **warunki zabudowy:**

- 1. Rodzaj inwestycji, funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**  
**inne - budowa schodów terenowych do zespołu mieszkaniowego dla seniorów na terenie części działek nr 26/8 i 121/2 k.m. 34, obręb Szczepanowice, ul. Zwycięstwa w Opolu.**
- 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
  - a) warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego**
    - rodzaj zabudowy - wolnostojące schody terenowe o konstrukcji fundamentów żelbetowej,
    - wielkość powierzchni projektowanej zabudowy: do 20 m<sup>2</sup>,
    - linii zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej oraz geometrii dachu - nie wyznacza się ze względu na charakter inwestycji;
  - b) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
    - nie wyznacza się - na terenie inwestycji nie występują prawne formy ww. ochrony;
  - c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**
    - dostęp do drogi publicznej istniejący - bez zmian - ul. Zwycięstwa,
    - istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające, inwestycja nie wymaga wykonania nowych przyłączy,
    - w projekcie budowlanym należy przewidzieć rozwiązania techniczne z zakresu odprowadzania ścieków opadowych i wód roztopowych w sposób zgodny z przepisami dot. warunków technicznych;
  - d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**
    - inwestycja nie może pozbawić osób trzecich 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, jak również ma zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,

- ochronie interesów osób trzecich służą ponadto ustalenia pkt.2b, 2c i 2f nin.decyzji;

**e) wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych**

- nie ustala się - inwestycja położona poza terenem górniczym;

**f) inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych**

- projekt budowlany oraz inwestycja musi spełniać wymagania zawarte m.in. w następujących przepisach:
  - ♦ Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo Budowlane (t.j.: Dz.U.2019.1186 z późn.zm.)
  - ♦ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.: Dz.U.2019.1065 z późn.zm.)
- w szczególności projekt oraz inwestycja musi uwzględniać wymagania oraz warunki bezpieczeństwa pożarowego wynikające z następujących przepisów:
  - ♦ Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz.U.2019.1372 z późn.zm.)
  - ♦ Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.109.719)

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

wraz z terenem inwestycji objętym nin. decyzją przedstawiono na mapie (zał. Nr 1).

**Uzasadnienie**

Teren inwestycji położony jest na obszarze, na którym brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego inwestycja jest lokalizowana w drodze decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art.4 ust.2 pkt.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art.61 ust.1 ustawy, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający 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 ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane 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 albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ze względu na charakter inwestycji oraz brak zmian w funkcji i zagospodarowaniu terenu, nie przeprowadzono analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia nin. decyzji uwzględniają w całości żądania wnioskodawcy.

W związku z tym, że w postępowaniu prowadzonym przed tutejszym organem nie zostały zebrane żadne nowe dowody, z którymi strony mogłyby się zapoznać przed wydaniem decyzji, nie zawiadomiono stron o możliwości wypowiedzenia się w trybie art.10 Kpa.

W trakcie postępowania administracyjnego tut. organ stwierdził, że przedmiotowa inwestycja spełnia wszystkie warunki wyżej cytowanego przepisu art.61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym jest możliwe ustalenie warunków zabudowy, które określono w nin. decyzji.

Zgodnie z art.60 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji sporządziła osoba do tego uprawniona. Oznaczenia i nazewnictwo użyte w nin. decyzji są zgodne z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. Nr 164, poz. 1589).

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

Zgodnie z art. 127a kpa 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.

z up. Prezydenta Miasta  
Miasto Czoch  
Wydział Gospodarki Wzrostu  
Urbanistyk, Architektury i Budownictwa

Załączniki:

Nr 1 - warunki i wymagania dotyczące zabudowy, część graficzna

Otrzymują:

1. inwestor - Opolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Opolu, 45-867 Opole ul. Hallera 9A na ręce pełnomocnika - Beata Szczegielniak - "Arch-Studio" Pracownia Projektowa Sp. z o.o., 45-273 Opole ul. Pużaka 46c/5,
2. WUAB a/a

Do wiadomości:

1. Miejski Zarząd Dróg, 45-594 Opole ul. Firmowa 1,
2. Gmina Opole - Wydział Gospodarki Nieruchomościami w/m.

**Pouczenie**

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

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

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art.63 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art.36, przepisy art.36 oraz art.37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art.36 ust.1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

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. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

**Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie jeżeli:**

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę
- dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji



# Mapa do celów projektowych

województwo: opolskie  
 powiat: opolski  
 jednostka ewid.: 166101\_1 Opole  
 obręb ewid.: 166101\_1.0128 Szczepanowice  
 KM 34, dz. 26/8, 121/2  
 ul. Zwycięstwa  
 sekcja: 6.138.20.01.3.1  
 skala 1:500

GiK.6640.1.931.2019

układ wsp. prostokątnych 2000  
 układ wys. Kronsztadt 60

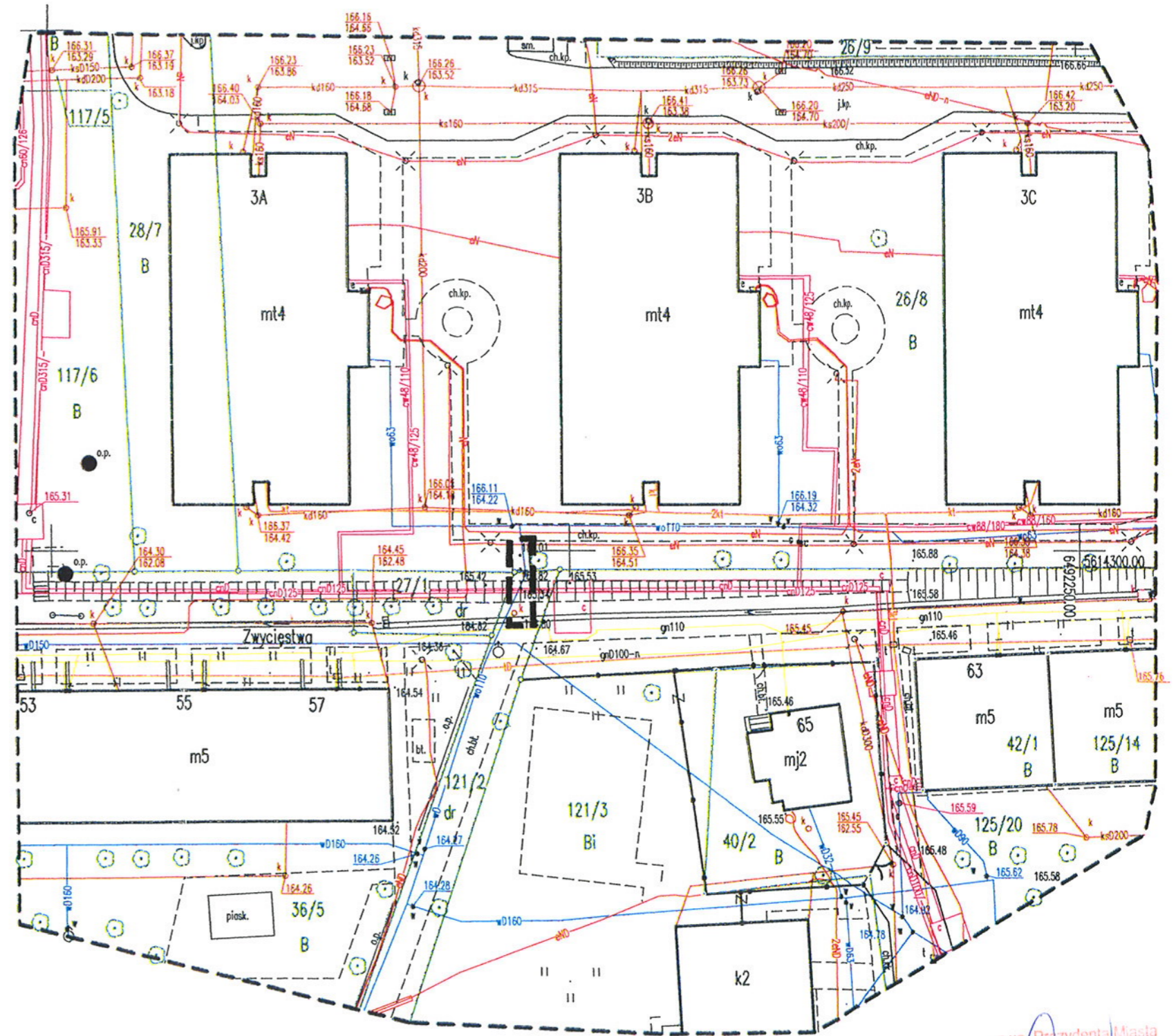
nie sprawdzano służebności gruntowej

Aktualizacja mapy na dzień: 17.06.2019r

wykonał:

**USŁUGI GEODEZYJNE**  
 mgr inż. Marek Dziadus  
 ul. Żeromskiego 2, 46-050 Tarnów Op.  
 tel. (77) 464 46 90, 606 311 646  
 NIP: 754-104-89-15  
 e-mail: dziadus\_geo@o2.pl

**GEODETA UPRAWNIONY**  
 mgr inż. Marek Dziadus  
 nr uprawnień 13276



Pozwiewa się, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Prezydent Miasta Opola
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu - operatu technicznego	P.1661.20 19 1123
Data wpisania operatu technicznego do ewidencji materiałów zasobu	28 CZE. 2019
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Prezydenta Miasta Kinga Musak Inspektor w Wydziale Geodezji i Kartografii

z up. Prezydenta Miasta  
 Marta Czoch  
 Z-ca Naczelnika Wydziału  
 Urbanistyk, Architektury i Budownictwa

załącznik nr 1 do decyzji Prezydenta Miasta Opola  
 Nr UAB.6730.324.2019.AZ z dnia 09.10.2019r.

**OZNACZENIA:**  
 ——— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN  
 ——— INWESTYCJI OBJĘTY DECYZJĄ

