

**Prezydent Miasta Opola**  
Rynek - Ratusz  
45-015 Opole

Opole, dnia 03.09.2020

UAB.6730.136.2020.AA

## **DECYZJA** **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego ((t.j.: Dz.U.2020.256 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.2020.293 z późn.zm. ) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 08.05.2020 (data wypływu 13.05.2020), uzupełniony w dniu 25.05.2020, który złożył inwestor - **Opolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Opolu 45-867 Opole, ul. Hallera 9a**

**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**  
**zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - Zespół zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanej w Opolu przy ul. Wrocławskiej**  
na terenie działek nr 122/3, 122/7, 1/18, 1/19, 5/3, 111/6, 121/3, 121/6, 123/5, 123/6 k.m. 26 obręb **Półwieś**, ul. **Wrocławska** 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 - budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
    - wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m (od granicy działek nr 1/15, 160, 111/1) stanowiących pas drogowy ulicy Wrocławskiej;
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji (tj. terenu objętego decyzją) - do 30 %;
    - szerokość elewacji frontowej od ulicy Wrocławskiej 20 m dla jednego budynku (zgodnie z wnioskiem);
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (tj. wysokość mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do okapu głównych połaci dachowych/gzymsu lub atyki elewacji frontowej) do 21 m (zgodnie z wnioskiem);
    - geometria dachu - ustala się dach płaski, maksymalna wysokość 21 m (zgodnie z wnioskiem);
  - uwaga:**nieprzekraczalna linia zabudowy oznacza linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie zewnętrznych ścian budynków; jednocześnie dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy maksymalnie o 1,5 m dla następujących elementów budynku: okap, wykusz, balkon, daszek nad wejściem, ganek, schody zewnętrzne;

**b) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren inwestycji położony jest na użytkach rolnych zaliczonych do klasy RIIIa, RIVa, RIVb, RV, ŁV, ŁIV; 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 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. 2017.1161 z późn.zm.), przeznaczonych na cele nierolnicze - może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalających na takie wyłączenie; o wydanie decyzji należy się zwrócić do Prezydenta Miasta Opola przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
- ewentualną wycinkę drzew i krzewów inwestor winien uzgodnić z Wydziałem Ochrony Środowiska i Rolnictwa tut. Urzędu oraz uzyskać odpowiednie zezwolenie;
- teren inwestycji położony jest w rejonie uciążliwego oddziaływania komunikacji drogowej, w związku z czym inwestor powinien tak usytuować i zabezpieczyć budynki mieszkalne i użyteczności publicznej, aby były zachowane dopuszczalne wartości określone w przepisach o ochronie przed hałasem i drganiami, a w przypadku przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań zastosować odpowiednie środki ochrony budynków;

**c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

- dostęp do drogi publicznej - jedynie od ul. Domańskiego, we względów technicznych nie ma możliwości bezpośredniego włączenia inwestycji do ul. Wrocławskiej; Ww. dostęp inwestycji do drogi publicznej zostanie zapewniony poprzez realizację przez MZD w Opolu zadania polegającego na budowie drogi dojazdowej dla potrzeb inwestycji jw. W bieżącym roku rozpocznie się procedura przetargowa na wyłonienie wykonawcy dokumentacji projektowej dla tego zadania, w oparciu o ustawę o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. i poz.1474).
- należy spełnić warunki wynikające z opinii zarządcy dróg określone w piśmie z dnia 24.06.2020 r. nr TT.4421.132.1.2020, w szczególności: " Zgodnie z § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zmianami) do działek budowlanych oraz budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednio do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m. Dopuszcza się również zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdniowego, pod warunkiem, że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch pojazdów. Do budynków i urządzeń z nimi związanych wymagających dojazdów, funkcję tę mogą spełniać dojścia pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m. Zaleca się, aby dla zabudowy wielorodzinnej tj. zabudowy generującej ruch drogowy szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających wynosiła min. 10 m.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, minimalna szerokość drogi pożarowej w obrębie miasta nie może być mniejsza niż 3,5 m.

Parametry dotyczące dróg publicznych zostały podane w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r. poz. 124 z późn. zmianami.).

Zgodnie z § 6 ust.1 i 2 rozporządzenia jw. szerokość pasa drogowego ulicy (szerokość w liniach rozgraniczających) powinien zapewniać możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych, przy uwzględnieniu potrzeby ochrony użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem. Szerokość pasa drogowego powinna stanowić sumę szerokości elementów drogi, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz ewentualnej infrastruktury niezwiązanej z drogą i terenu stanowiącego rezerwę na cele jej rozbudowy. Zdaniem tut. Zarządu szerokość pasa

drogowej projektowanej drogi wewnętrznej/publicznej docelowo winna wynosić minimum 10 m. Zgodnie z § 15 rozporządzenia jw. szerokość jednego pasa ruchu dla drogi klasy D winna wynosić minimum 2,5 m, biorąc pod uwagę, że ulica docelowo będzie ulica dwukierunkową, szerokość jezdni winna wynosić minimum 5 m. Lokalizacja wjazdu/zjazdu projektowanej drogi wewnętrznej Gminy Opole - docelowo drogi publicznej (inwestycja realizowana przez MZD w Opolu), winna być uzgodniona z MZD w Opolu, tak aby uwzględniała to dokumentacja inwestycji drogowej;"

- stanowiska postojowe dla samochodów osobowych należy przewidzieć w minimalnej ilości 1m.p./1 mieszkanie na terenie objętym nin. decyzją;
- sieci i przyłącza infrastruktury technicznej z istniejących sieci należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia i uzgodnieniami z zarządcami sieci;
- w projekcie budowlanym należy przewidzieć rozwiązania techniczne z zakresu odprowadzania ścieków opadowych i wód roztopowych w sposób zgodny z przepisami dot. warunków technicznych:
  1. Zastosowanie zielonych dachów na każdym z budynków, a nadmiar wody pochodzący z dachu należy zagospodarować na terenach zielonych.
  2. Tereny dróg i parkingów wykonać z płyt ażurowych z wyłączeniem drogi dojazdowej.
  3. Drogę dojazdową od strony ul. Domańskiego należy zaprojektować w sposób zapewniający możliwość przejazdu sprzętu ciężkiego rowu komunalnego o nazwie Rów Szczepanowicki.
  4. Odwodnienie drogi dojazdowej należy zaprojektować powierzchniowo.
  5. W celu uniknięcia zagrożenia zalewania planowanej inwestycji przez wody opadowe pochodzące z odwodnienia ul. Wrocławskiej, wody te należy ująć w rów otwarty kierując je do odbiornika.
  6. Dopuszcza się możliwość odprowadzania wód opadowych do rowów komunalnych pochodzących z opadu powyżej 150l/ls/ha i czasie trwania powyżej 15 minut.
- właściciele nieruchomości zobowiązani są zapewnić dostęp do wód publicznych zgodnie z art. 233 ustawy prawo wodne, a w szczególności zgodnie z art. 232 ust.1 - zabrania się grodzienia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od brzegu rzeki; od drogi publicznej, w przypadku ewentualnego braku zachowania tej odległości;

#### **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.)
  - ♦ Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U.2020 poz. 470 późn.zm.)
  - ♦ Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U.2017.1161 z późn.zm.)
  - ♦ Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U.20 20 poz.55 z późn.zm.)
  - ♦ Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U.2019.1396 z późn.zm.)
  - ♦ Ustawa z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (t.j. Dz.U.2020 poz.797 z późn.zm.)
  - ♦ Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz.U.2020 poz.310 z późn.zm.)
  - ♦ Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U.2020 poz.833 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 11 stycznia 2019 zmieniające rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2019 poz.67)

### 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.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w nin. decyzji, a w szczególności w pkt.2a - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.1588) - wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. W trakcie postępowania uzyskiwano również opinie i uzgodnienia, na podstawie których formułowano poszczególne warunki decyzji. Stronom postępowania zapewniono możliwość zapoznania się z wynikami analizy, jak również z innymi materiałami zebranymi w trakcie postępowania. Wyniki analizy zawierające część tekstową i graficzną stanowią załącznik do nin. decyzji i przechowywane są w aktach sprawy.

Warunki zabudowy w odniesieniu do gruntów rolnych uzgodniono z Wydziałem Ochrony Środowiska i Rolnictwa tut. Urzędu w dniu 22.07.2020r.

Warunki zabudowy w odniesieniu do pasa drogowego oraz warunki obsługi w zakresie komunikacji uzgodniono z Miejskim Zarządem Dróg w Opolu w dniu 22.07.2020r.

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 oraz sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu są zgodne z rozporządzeniami wykonawczymi do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.1588) i 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.

#### Załączniki:

Nr 1 - warunki i wymagania dotyczące zabudowy, część graficzna

Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

a) część tekstowa b) część graficzna sporządzona na mapie - WUAB a/a

*mgr inż. arch. Beata Wartenberg*  
Naczelnik Wydziału  
2020-09-03, 10:00:00  


Otrzymują:

1. inwestor - Opolskie Towarzystwo Budownictwa Sp. z o.o. w Opolu, 45-867 Opole, ul. Hallera 9a
2. WUAB a/a

Do wiadomości:

1. Gospodarka Nieruchomościami w/m
2. Biuro Nieruchomości Skarbu Państwa w/m
3. Miejska Spółka Wodna 45-020 Opole Rynek 15b
4. Biuro Urbanistyczne w/m
5. Miejski Zarząd Dróg 45-594 Opole ul. Firmowa 1

**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

