

Prezydent Miasta Opola
Rynek 1A
45-015 Opole



1w + ME
24.08.2022

Opole, dnia 22.08.2022

UAB.6730.211.2022.KI

DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 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. z 2022 r. poz. 503) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18.07.2022 r. (data wpływu 18.07.2022 r.), uzupełnionego pismem z dnia 29.07.2022 r., który złożył pełnomocnik - Pan Mariusz Ciura, w imieniu inwestora - Wodociągi i Kanalizacja w Opolu sp. z o.o., 45-222 Opole, ul. Oleska 64,

**ustalam
na rzecz inwestora:
Wodociągi i Kanalizacji w Opolu Sp. z o.o.
45-222 Opole
ul. Oleska 64
warunki zabudowy:**

- 1. Rodzaj inwestycji, funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu**
obiekty infrastruktury technicznej - budowa instalacji fotowoltaicznej
na terenie części działek nr 121, 123/1, k.m. 14, obręb Groszowice, ul. Adama w Opolu
- 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych**
 - a) warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego**
 - linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej oraz geometrii dachu - nie wyznacza się ze względu na charakter inwestycji pozostawiający te parametry bez zmian;
 - 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 - od ul. Adama (dz. nr 37/2);
 - 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. 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. z 2021 r. poz. 2351 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.2022.1225 z późn.zm.)
- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U.2022.1693 z późn.zm.)
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 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. z 2021 r. poz. 869)
 - 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. Nr 109, poz. 719 z późn. zm.)

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.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje 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.

Projektowana inwestycja zlokalizowana zostanie na terenach przeznaczonych na ten cel w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Opola, który utracił moc, zatem zgodnie z art.61 ust.2 nie wymaga się spełnienia warunków art.61 ust.1 pkt 1 ww. ustawy. Wobec powyższego nie jest wymagane sporządzenie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia nin. decyzji uwzględniają w całości żądania wnioskodawcy.

Po zawiadomieniu stron o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, nie zostały zgłoszone przez strony postępowania żadne uwagi.

Warunki zabudowy w odniesieniu do pasa drogowego oraz warunki obsługi w zakresie komunikacji uzgodniono z Miejskim Zarządem Dróg w Opolu w dniu 05.08.2022 r.

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.

Zgodnie z art.51 ust.2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Przy czym zgodnie z art.35 par.5 kpa do tego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności, okresów doręczania z wykorzystaniem publicznej usługi hybrydowej, o której mowa w art.2 pkt 7 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz.U.poz.2320), okresów zawieszenia postępowania, okresu trwania mediacji oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo przyczyn niezależnych od organu. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Załączniki:

Nr 1 - warunki i wymagania dotyczące zabudowy, część graficzna

z up. Prezydenta Miasta

Małgorzata Czoch
Naczelnik Wydziału Urbanistyki,
Architektury i Budownictwa

Otrzymują:

- ① inwestor - Wodociągi i Kanalizacja w Opolu Spółka z o.o., 45-222 Opole, ul. Oleska 64
na ręce pełnomocnika - Ciura Mariusz, 45-222 Opole, ul. Oleska 64
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

