

PK.6730.26.2026

Murów, dnia 1.06.2026 r.

DECYZJA o warunkach zabudowy

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) oraz art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),

ustalam

dla: **Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa Kup ul. 1 Maja 9, 46-082 Kup** warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji: **budowa podziemnego zbiornika przeciwpożarowego** na części działki ewidencyjnej nr 111/2 km. 1 obręb Okoły.

Warunki są następujące:

I. Rodzaj inwestycji

Nieruchomość obejmująca część działki ewidencyjnej nr 111/2 km. 1 obręb Okoły, położona jest w obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Inwestycja polega na budowie podziemnego zbiornika przeciwpożarowego wykorzystywanego na cele gospodarki leśnej.

II. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

1. Teren objęty ustaleniami niniejszej decyzji jest położony na obszarze chronionym na podstawie przepisów o ochronie przyrody tj. Stobrawski Park Krajobrazowy, dla którego obowiązują zakazy i ograniczenia określone w § 3 Rozporządzenia Wojewody Opolskiego nr 0151/P/19/06 z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie Stobrawskiego Parku Krajobrazowego.
2. Wnioskowana inwestycja w zakresie zgłoszonym przez inwestora nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Zagospodarowanie terenu i projektowane obiekty powinny uwzględniać wymagania określone: w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418).

III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy są następujące:

1. Ustalenia dotyczące funkcji i zagospodarowania terenu:

- 1.1. Linie rozgraniczające teren inwestycji na części działki nr 111/2 km. 1 obręb Okoły o powierzchni ok. 0,1350 ha, określa załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.
- 1.2. Funkcja terenu inwestycyjnego: bez zmian - teren lasu (L).

2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Uwzględniając wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej decyzji, ustala się:

- 2.1. Dopuszcza się realizację podziemnego zbiornika przeciwpożarowego, usytuowanego zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2.2. Maksymalna powierzchnia zbiornika: 36 m².

- 2.3. Maksymalna pojemność zbiornika: 70 m³.
- 2.4. Dopuszcza się utwardzenie terenu do maksymalnej powierzchni 500 m².
- 2.5. Ze względu na charakter inwestycji nie jest wymagane ustalenie:
 - a) linii zabudowy,
 - b) wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy,
 - c) wskaźnika maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
 - d) udziału powierzchni zabudowy,
 - e) szerokości elewacji frontowej,
 - f) wysokości zabudowy,
 - g) geometrii dachu,
 - h) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - i) minimalnej liczby miejsc do parkowania.

3. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 3.1. Teren objęty ustaleniami niniejszej decyzji jest położony na obszarze chronionym na podstawie przepisów o ochronie przyrody tj. Stobrawski Park Krajobrazowy, dla którego obowiązują zakazy i ograniczenia określone w § 3 Rozporządzenia Wojewody Opolskiego nr 0151/P/19/06 z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie Stobrawskiego Parku Krajobrazowego.
- 3.2. W granicach terenu objętego ustaleniami niniejszej decyzji nie występują obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 3.3. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni i stosunków wodnych.
- 3.4. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych znalezisk, co do których, istnieje przypuszczenie, że są zabytkiem, na inwestorze ciąży obowiązek niezwłocznego powiadomienia o znalezisku Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Murów.
- 3.5. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, na inwestorze ciąży obowiązek niezwłocznego powiadomienia o znalezisku Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu lub Wójta Gminy Murów.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 4.1. Zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy.
- 4.2. Odprowadzanie ścieków bytowych: nie dotyczy.
- 4.3. Odprowadzenie wód opadowych: nie dotyczy.
- 4.4. Zasilanie w energię elektryczną: nie dotyczy.
- 4.5. Zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy.
- 4.6. Gromadzenie i usuwanie odpadów w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów na podstawie przepisów odrębnych.
- 4.7. Do projektowanych obiektów należy zapewnić odpowiednie dojście i dojazd, dostosowane do sposobu ich użytkowania.
- 4.8. Obsługa komunikacyjna: w sposób dotychczasowy.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja inwestycji nie może powodować pozbawienia lub ograniczenia na sąsiadujących z przedmiotowym terenem nieruchomościach, dostępu do: drogi publicznej, urządzeń zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności oraz dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

6. Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

.....nie dotyczy

IV. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 19.03.2026 r. do Urzędu Gminy Murów wpłynął wniosek Pana Łukasza Kochanka, działającego jako pełnomocnik Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa Kup o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji: budowa podziemnego zbiornika przeciwpożarowego na części działki ewidencyjnej nr 111/2 km. 1 obręb Okoły.

Wniosek, zawierał:

- kopię mapy zasadniczej w skali 1:500 pochodzącej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy i obszaru sąsiadującego,
- określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych,
- określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko.

Postępowanie w przedmiotowej sprawie oparte zostało na przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

O wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawiadomiono strony postępowania pismem, w którym określono 7-dniowy termin do zapoznania się z zamierzeniami inwestycyjnymi wnioskodawcy oraz do złożenia ewentualnych uwag i zastrzeżeń. Strony powiadomione o wszczęciu postępowania nie wniosły zastrzeżeń.

Teren objęty wnioskiem nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 4 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, w przypadku gdy nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 cyt. wyżej ustawy, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z uwzględnieniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Planowana inwestycja obejmuje budowę podziemnego zbiornika przeciwpożarowego.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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;*
- 1a) *teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy;*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, 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 znajdzie 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 2024 r. poz. 1199), 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.

Przeprowadzona w ramach postępowania analiza (zał. nr 2) wykazała, że teren inwestycyjny na części działki nr 111/2 km. 1 obręb Okoły **spełnia** wymogi określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

1) sąsiaduje z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, dzięki czemu możliwe jest przeprowadzenie analizy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych oraz intensywności wykorzystania terenu;

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 uopizp wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, jeżeli 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. Z kolei w art. 61 ust. 3 pkt 9 zapisano, że przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej. Projektowany podziemny zbiornik przeciwpożarowy będzie wykorzystywany na cele gospodarki leśnej. W związku z powyższym nie jest wymagane spełnienie warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy opizp. Powyższe oznacza również brak konieczności określenia obszaru analizowanego i sporządzenia analizy w postaci graficznej załącznika.

W § 2 ust. 4 w/w rozporządzenia zapisano, że nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia. Planowania inwestycja – podziemny zbiornik przeciwpożarowy – nie jest budynkiem lub nadziemnym obiektem budowlanym, zatem nie jest wymagane ustalenie wskaźników odnośnie maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości zabudowy, geometrii dachu, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej liczby miejsc do parkowania.

1a) zgodnie z art. 59 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, zatem wydanie niniejszej decyzji jest możliwe.

2) posiada dostęp do drogi publicznej

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, jeżeli teren ma dostęp do drogi publicznej. Z kolei w art. 61 ust. 3 pkt 9 zapisano, że przepisów ust. 1 pkt 2 nie stosuje się do obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej. Podziemny zbiornik przeciwpożarowy jest obiektem budowlanym, który będzie wykorzystywany na cele gospodarki leśnej. Zatem rozpatrywanie kwestii dostępu do drogi publicznej nie jest wymagane.

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 uopizp wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jeżeli istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Planowana podziemny zbiornik przeciwpożarowy nie wymaga dostępu do sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji i elektroenergetycznej), zatem warunek uznaje się za spełniony.

- 4) *nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82);*

Teren inwestycyjny objęty wnioskiem jest – wg ewidencji gruntów – sklasyfikowany jako lasy Ls, a planowana inwestycja będzie związana z gospodarką leśną. W związku z powyższym nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82), a to oznacza, że zamierzenie inwestycyjne spełnia warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4.

- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;*

Teren objęty ustaleniami niniejszej decyzji jest położony na obszarze chronionym na podstawie przepisów o ochronie przyrody tj. Stobrawski Park Krajobrazowy, dla którego obowiązują zakazy i ograniczenia określone w § 3 Rozporządzenia Wojewody Opolskiego nr 0151/P/19/06 z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie Stobrawskiego Parku Krajobrazowego.

Teren inwestycyjny nie jest objęty żadną inną formą ochrony ani ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu na podstawie przepisów odrębnych, które wykluczałyby realizację planowanej zabudowy, a to oznacza, że zamierzenie spełnia warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 5;

- 6) *zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 2024 r. poz. 1199), 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.*

W ramach przeprowadzonej analizy stwierdzono także, że:

- w granicach terenu inwestycyjnego nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- teren inwestycyjny położony jest poza granicami terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów objętych strefami ochrony konserwatorskiej oraz obszarów ograniczonego użytkowania;
- wnioskowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- teren inwestycji położony jest poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Ponadto projektowany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu nie narusza przepisów ustaw odrębnych, w tym m.in.: ustawy prawo budowlane, ustawy o drogach publicznych, ustawy o ochronie przyrody, ustawy o ochronie środowiska, ustawy Prawo wodne.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja została uzgodniona z:

- 1) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Opolu – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,
- 2) Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Katowicach – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele leśne,

- 3) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie (Zarządem Zlewni w Opolu) – w odniesieniu do melioracji wodnych,
- 4) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – w odniesieniu do innych niż park narodowy obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Decyzja nie wymaga uzgodnienia z pozostałymi organami, ponieważ nie zachodzą pozostałe z wymienionych tam przypadków.

Po przeprowadzeniu wymaganej prawem procedury – w związku z art. 10 § 1 kpa organ zawiadomił strony o zakończonym postępowaniu dowodowym i przystąpieniu do rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego, z którym strony postępowania mogły się zapoznać w określonym terminie w siedzibie tut. Urzędu i wypowiedzieć się, co do przeprowadzonych dowodów i zebranych informacji dotyczących planowanego przedsięwzięcia. Do projektu nie zgłoszono uwag.

Po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych, o których mowa wyżej, stwierdzono, że teren inwestycyjny posiada powierzchnię i kształt umożliwiające realizację inwestycji we wnioskowanym zakresie, a wnioskowana inwestycja w zakresie określonym w niniejszej decyzji, nie jest sprzeczna z przepisami szczególnymi i nie narusza interesu osób trzecich.

Decyzja, o której mowa w art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uprawnia inwestora do 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, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno-budowlanej. W myśl art. 55, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunki zabudowy ustalone w niniejszej decyzji wiążą tę administrację w tym sensie, że nie może ona wydać pozwolenia na budowę w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją i nie może też wykraczać poza warunki nią określone.

Decyzja w całości uwzględnia wniosek strony i dlatego na podstawie art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego odstąpiono od jej dalszego uzasadnienia.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem organu który wydał decyzję w terminie 14-tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może w formie oświadczenia, 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.

Jednocześnie informuję iż w myśl art. 130 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z art. 51 ust. 2, w nawiązaniu do art. 64 ust. 1 pkt 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Do przedmiotowego terminu 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.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

WÓJT
mgr Michał Golenia

Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1
2. Załącznik nr 2 (Analiza...)

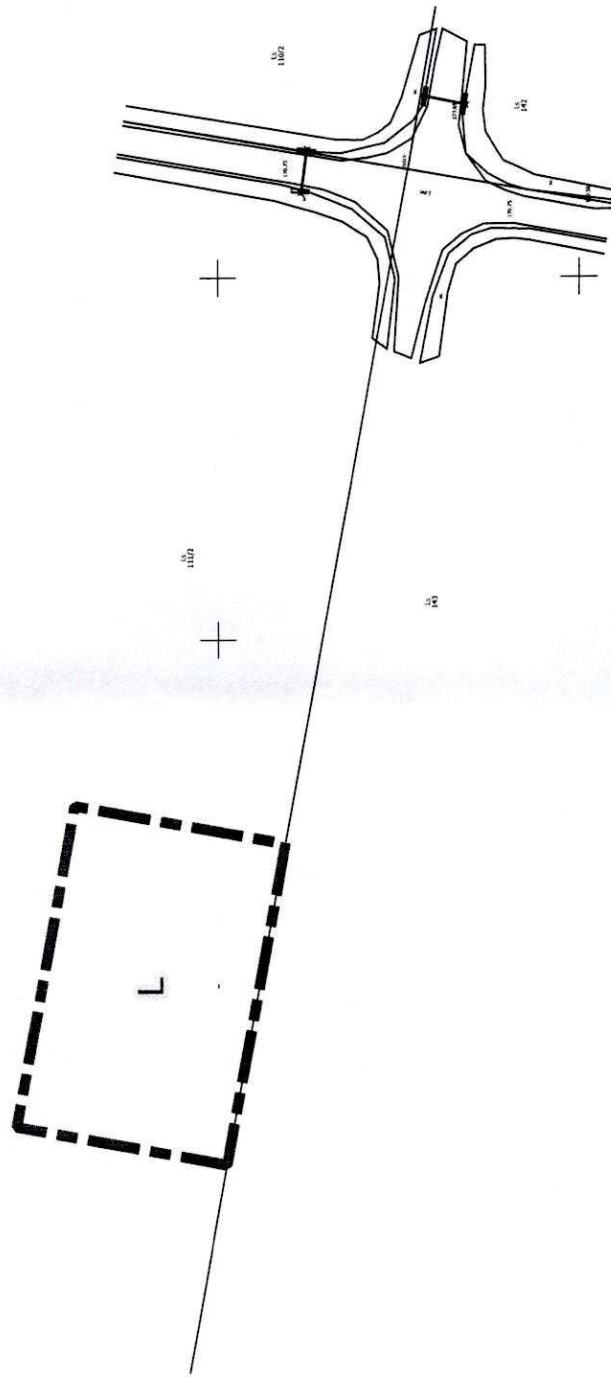
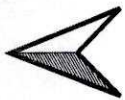
Otrzymuje:

1. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowego Nadleśnictwo Kup ul. 1 Maja 9, 46-082 Kup
na ręce pełnomocnika: Łukasz Kochanek ul. Szeroka 6A, 46-022 Biadacz
2. Strony postępowania wyszczególnione w aktach sprawy
3. a/a.

Opracowała: mgr inż. Angelika Jabłońska – uprawnienia do projektowania na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy opizp

Załącznik nr 1 do decyzji nr PK.6730.26.2026
z dnia 01.06.2026 r.
skala 1: 1000

Wójt Gminy Murów
ul. Parkowa 1A
46-030 Murów



WÓJT
mgr inż. Angelika Jabłońska

OBJAŚNIENIA:

- granica terenu objętego decyzją
- L funkcja terenu - bez zmian - teren lasu

Licencja mapy: GK.6644.142.2026_1609_CL1

0 10 20 30 40 50 m



do decyzji nr PK.6730.26.2026 o warunkach zabudowy z dnia 1.06.2026 r.

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania dla terenu, obejmującego część działki nr 111/2 km. 1 obręb Okoły, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

1. Cel analizy

Celem analizy jest ustalenie wymagań dla nowej zabudowy na podstawie przepisów, o których mowa w art. 61 ust. 1 i ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zapisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1116).

2. Przedmiot analizy i rodzaj inwestycji

Analizę opracowano w związku z wnioskiem Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa Kup, w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w miejscowości Okoły, stanowiącego w operacie ewidencji gruntów i budynków działkę nr 111/2 km. 1 obręb Okoły, dla inwestycji polegającej na budowie podziemnego zbiornika przeciwpożarowego.

3. Położenie w strukturze przestrzennej

Obszar objęty wnioskiem położony jest w sąsiedztwie terenów leśnych.

4. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym planuje się realizację inwestycji

1) Teren objęty wnioskiem:

a) położony jest na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

b) teren jest niezabudowany – teren lasu,

2) Teren działki związanej z realizacją inwestycji:

a) zlokalizowany jest na gruntach leśnych Ls o powierzchni ok. 0,1350 ha,

b) znajduje się:

- poza miejscowością uzdrowiskową oraz obszarami ochrony uzdrowiskowej,
- poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
- poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych,
- w granicach obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478): Stobrawski Park Krajobrazowy,
- poza obszarami, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.),
- poza terenami górniczymi ustalonymi na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290),
- poza obszarami i obiektami objętymi formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) oraz ujętymi w gminnej ewidencji zabytków,
- poza granicami terenów, związanych z realizacją zadań rządowych albo samorządowych, dotyczących inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określonych

w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, wskazanych w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.),

- poza zasięgiem zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - poza granicami lotniska, obszarami rozmieszczenia lotniczych urządzeń naziemnych, obszarami dla których wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę z uwagi na bezpieczeństwo ruchu lotniczego i prawidłowe funkcjonowanie lotniczych urządzeń naziemnych,
 - poza zasięgiem stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej,
 - poza zasięgiem linii kolejowej o znaczeniu państwowym,
 - poza zasięgiem Inwestycji, Inwestycji Towarzyszącej oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego,
 - w odległości większej niż:
 - = 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, której napięcie znamionowe wynosi 220 kV,
 - = 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, której napięcie znamionowe przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV,
 - = 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, której napięcie znamionowe przekracza 400 kV,
 - = 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej,
 - = 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nie większej niż 500 mm,
 - = 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
 - = 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
 - = 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
 - = 20 m od osi rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych,
 - poza zasięgiem obszaru 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 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- 3) Funkcja i sposób zagospodarowania terenów w granicach obszaru objętego analizą: tereny lasu (L)

5. Analiza spełnienia warunków określonych, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wnioskowany teren inwestycyjny na części działki ewidencyjnej nr 111/2 km. 1 obręb Okoły:

- 1) **art. 61 ust. 1 pkt 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*

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 uopizp wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jeżeli 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.

Z kolei w art. 61 ust. 3 pkt 9 zapisano, że przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej. Podziemny zbiornik przeciwpowodziowy będzie wykorzystywany na cele gospodarki leśnej, w związku z czym możliwe jest zastosowanie zwolnienia z konieczności spełnienia warunku określonego w art. 61. Ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Powyższe oznacza również brak konieczności określenia obszaru analizowanego i sporządzenia analizy w postaci graficznej załącznika.

2) art. 61 ust. 1 pkt 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, jeżeli teren ma dostęp do drogi publicznej.

Z kolei w art. 61 ust. 3 pkt 9 zapisano, że przepisów ust. 1 pkt 2 nie stosuje się do obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej. Podziemny zbiornik przeciwpowodziowy będzie wykorzystywany na cele gospodarki leśnej, zatem rozpatrywanie kwestii dostępu do drogi publicznej nie jest wymagane.

3) art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 uopizp wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jeżeli istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Planowana inwestycja dotyczy budowy podziemnego zbiornika przeciwpożarowego nie wymaga dostępu do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej, zatem warunek uznaje się za spełniony.

4) art. 61 ust. 1 pkt 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 uopizp wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, jeżeli 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.

Teren inwestycyjny objęty wnioskiem jest – wg ewidencji gruntów – sklasyfikowany jako lasy Ls, a planowana inwestycja będzie związana z gospodarką leśną. W związku z powyższym nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82), a to oznacza, że zamierzenie inwestycyjne spełnia warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4.

5) art. 61 ust. 1 pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

a) teren objęty ustaleniami niniejszej decyzji jest położony na obszarze chronionym na podstawie przepisów o ochronie przyrody tj. Stobrawski Park Krajobrazowy, dla którego obowiązują zakazy i ograniczenia określone w § 3 Rozporządzenia Wojewody Opolskiego nr 0151/P/19/06 z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie Stobrawskiego Parku Krajobrazowego.

b) planowana inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia określonego w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

c) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:

- ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze,

- ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne,
 - d) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) został spełniony.
- 6) **art. 61 ust. 1 pkt 6** - *planowane zamierzenie budowlane zlokalizowane jest poza zasięgiem obszaru 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 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu naftowego*
- a) planowane zamierzenie budowlane zlokalizowane jest poza zasięgiem:
 - obszaru 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 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu naftowego,
 - b) uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) został spełniony.

6. Analiza funkcji i cech zabudowy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- **Linia zabudowy**

Zgodnie z § 3 rozporządzenia linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich. W przypadku gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskok, linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Przepisy dopuszczają inne wyznaczenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy. Linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące.

Planowania inwestycja – podziemny zbiornika przeciwpożarowy – nie jest budynkiem lub nadziemnym obiektem budowlanym, zatem nie jest wymagane ustalenie linii zabudowy.
- **Udział powierzchni zabudowy**

Zgodnie z § 5 rozporządzenia udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

W § 2 ust. 4 rozporządzenia zapisano, że nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia. Planowania inwestycja – podziemny zbiornika przeciwpożarowy – nie jest budynkiem lub nadziemnym obiektem budowlanym, zatem nie jest wymagane ustalenie powyższego wskaźnika.
- **Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy**

Zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %. Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy. Zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia minimalną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki w obszarze analizowanym.

W § 2 ust. 4 rozporządzenia zapisano, że nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia. Planowania inwestycja – podziemny zbiornik przeciwpożarowy – nie jest budynkiem lub nadziemnym obiektem budowlanym, zatem nie jest wymagane ustalenie powyższego wskaźnika.

– ***Szerokość elewacji frontowej***

Zgodnie z § 6 rozporządzenia szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %.

W § 2 ust. 4 rozporządzenia zapisano, że nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia. Planowania inwestycja – podziemny zbiornik przeciwpożarowy – nie jest budynkiem lub nadziemnym obiektem budowlanym, zatem nie jest wymagane ustalenie powyższego wskaźnika.

– ***Wysokość zabudowy***

Zgodnie z § 7 rozporządzenia wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach. Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

W § 2 ust. 4 rozporządzenia zapisano, że nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia. Planowania inwestycja – podziemny zbiornik przeciwpożarowy – nie jest budynkiem lub nadziemnym obiektem budowlanym, zatem nie jest wymagane ustalenie powyższego wskaźnika.

– ***Geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych)***

Zgodnie z § 8 rozporządzenia geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.

W § 2 ust. 4 rozporządzenia zapisano, że nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia. Planowania inwestycja – podziemny zbiornik przeciwpożarowy – nie jest budynkiem lub nadziemnym obiektem budowlanym, zatem nie jest wymagane ustalenie powyższego wskaźnika.

– ***Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej***

Zgodnie z § 9 rozporządzenia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

W § 2 ust. 4 rozporządzenia zapisano, że nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia. Planowania inwestycja – podziemny zbiornik przeciwpożarowy – nie jest budynkiem

lub nadziemnym obiektem budowlanym, zatem nie jest wymagane ustalenie powyższego wskaźnika.

– **Minimalna liczba miejsc do parkowania**

Zgodnie z § 10 rozporządzenia minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

W § 2 ust. 4 rozporządzenia zapisano, że nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia. Planowania inwestycja – podziemny zbiornik przeciwpożarowy – nie jest budynkiem lub nadziemnym obiektem budowlanym, zatem nie jest wymagane ustalenie powyższego wskaźnika.



Opracowała: mgr inż. Angelika Jabłońska – uprawnienia do projektowania na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy opizp