BURMISTRZ NIEMODLINA
ul. Bohaterów Powstań Śląskich 37
49-100 Niemodlin

GNP.6730.113.2025

Niemodlin, dnia 30 września 2025 r.

DECYZJA Nr 72/25
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 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.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Tułowice, reprezentowanego przez pełnomocniczkę Panią Ewelinę Sokołowską,

ustalam na rzecz Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Tułowice, ul. Parkowa 14/14a, 49-130 Tułowice warunki zabudowy dla inwestycji o nazwie „Budowa podwójnej kancelarii leśnictwa wraz infrastrukturą towarzyszącą (utwardzenia, miejsca postojowe, plac gospodarczy i zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe)", przewidzianej do realizacji na części działki nr 154/3 z k.m.4 obręb ewidencyjny Lipno.

I. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy** – zabudowa usługowa.

II. **Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**

1. **ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na części działki nr 154/3, obręb ewidencyjny Lipno, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz w przepisach odrębnych;
2. **ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak na załączniku mapowym;
2) zachować odległości od napowietrznej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) szerokość elewacji frontowej - od 12 m do 15 m;
4) wysokość zabudowy - od 6 m do 9 m;
5) dach główny dwuspadowy, symetryczny, o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° - 45° z kalenicą główną równoległą do frontu działki;
6) nadziemna intensywność zabudowy - od 0,01 do 0,19;
7) maksymalna intensywność zabudowy 0,19;
8) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,13;
9) minimalny udział pow. biologicznie czynnej 0,40;
10) minimalna liczba miejsc do parkowania co najmniej:

a) 1 miejsce na 1 osobę zatrudnioną,
b) 1 miejsce dla klientów dla każdej kancelarii,
c) 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. **ustalenia dotyczące ochrony zdrowia, środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) w trakcie prac budowlanych inwestor zobowiązany jest uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu oraz stosunków wodnych;
2) teren objęty niniejszą decyzją położony jest na obszarze chronionego krajobrazu: „Bory Niemodlińskie" - lokalizacja planowanych obiektów i urządzeń winna uwzględniać zakazy i działania określone w uchwale Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. z 2017, poz. 414);
3) teren inwestycji zlokalizowany jest w bliskim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 o kodzie PLH 160005 – przedsięwzięcie nie może naruszać wymagań określonych w Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 16

stycznia 2017 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Niemodlińskie PLH160005;

4) inwestycja realizowana będzie na części działki określonej w ewidencji gruntów i budynków jako grunty rolne klasy IV nie wymagające zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze;
5) prace ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w pobliżu drzew i na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom;
6) w przypadku odkryć kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić bezzwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska lub Burmistrza Niemodlina.

4. **ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków oraz nie podlega ochronie konserwatorskiej, na nieruchomości nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, niemniej w przypadku ujawnienia podczas robót ziemnych przedmiotu, co, do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem wykonawca zobowiązany jest wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, zabezpieczyć odkryty przedmiot przy użyciu dostępnych środków i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Niemodlina.
5. **ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
   1) dostęp do drogi publicznej powiatowej bezpośredni na warunkach określonych przez Zarząd Dróg Powiatowych w Opolu
   2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych oraz terenów utwardzonych na własne tereny nieutwardzone pod warunkiem spełnienia wymogów określonych przepisach odrębnych;
   3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej na warunkach określonych przez Tauron S.A.;
   4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
   5) odprowadzenie ścieków sanitarnych do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe o poj. do $10m^3$,
   6) zaopatrzenie w ciepło indywidualne, z uwzględnieniem wymagań określonych w uchwale nr XXXII/367/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 26 września 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa opolskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
   7) postępowanie z odpadami komunalnymi zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Niemodlin.
6. **ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:** realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji; dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dostępu do drogi publicznej, uniemożliwiać korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i środków łączności.
7. **ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
   1) na terenie inwestycji nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny zagrożone powodzią;

2) teren objęty niniejszą decyzją położony jest na obszarze chronionego krajobrazu: "Bory Niemodlińskie".

III. **Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.**

UZASADNIENIE

Dnia 17-07-2025 Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Tułowice wystąpiło za pośrednictwem pełnomocniczki pani Eweliny Sokołowskiej z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji o nazwie „Budowa podwójnej kancelarii leśnictwa wraz infrastrukturą towarzyszącą (utwardzenia, miejsca postojowe, plac gospodarczy i zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe)", przewidzianej do realizacji na części działki nr 154/3, obręb ewidencyjny Lipno.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego wykazała, iż planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) i stosownie do art. 59 ust. 1 tejże ustawy wymaga ustalenia warunków zabudowy.

Zgodnie z wymaganiami określonymi 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.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: 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, istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; 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 poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.); decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi; zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: w stosunku do którego decyzją 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 bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu, strefy kontrolowanej gazociągu o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, wyznaczono zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizowany, na którym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art.61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wyznaczono parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. Szerokość frontu terenu wynosi 39 m, zatem analizowany wyznaczono w odległości 117 m od granic terenu objętego wnioskiem.

Przeprowadzona w wyniku postępowania analiza stanu prawnego oraz faktycznego wykazała, co następuje:

- teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej,
- istniejące uzbrojenie tj. sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, potwierdzone przez dysponentów sieci oraz planowane szambo wybieralne jest wystarczająca dla zamierzenia inwestycyjnego,

- inwestycja realizowana będzie na części działki gruntu określonych w ewidencji gruntów i budynków jako grunty rolne klasy IV, nie wymagające zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze
- na terenie inwestycji nie występują tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- teren objęty niniejszą decyzją położony jest na obszarze chronionego krajobrazu: „Bory Niemodlińskie".
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze: w stosunku do którego decyzją 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Sposób ustalania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego reguluje rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116). Ustalenia w zakresie wymagań dla nowej zabudowy ustala się na podstawie istniejących na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku. Wnioskodawca wskazał, iż planowany sposób zagospodarowania terenu dotyczy zabudowy usługowej, zatem do ustalenia wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu określono się na podstawie zabudowy i zagospodarowania terenu wszystkich działek zabudowanych w obszarze analizowanym.

Zgodnie z zasadami określonymi w wyżej wymienionym rozporządzeniu ustalono co następuje:

1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustalono na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika w obszarze analizowanym, który wynosi 0,01; maksymalną nadziemną intensywność zabudowy oraz maksymalną intensywność zabudowy ustalono na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego, który wynosi 0,16, a z tolerancją do 20 % wynosi 0,19; wartości te są równe gdyż planowany jest budynek niepodpiwniczony;
2) maksymalny udział powierzchni zabudowy ustalono na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego, który nie powinien przekraczać 0,13;
3) szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustalono dla nowej zabudowy na podstawie minimalnej i maksymalnej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym; szerokość elewacji frontowych budynków wynosi od 3 m do 16 m , m, zatem szerokość elewacji frontowej ustalono od 12 m do 15 m tj. zgodnie z wnioskiem Inwestora;
4) wysokość zabudowy ustalono na podstawie wysokości zabudowy budynków na działkach w obszarze analizowanym, tj. od 6 m do 9m;
5) geometrię dachu (kąt nachylenia rodzaj dachu, układ głównych połaci dachu oraz kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki) ustalono odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym; uznano że geometrią dachu odpowiednią dla planowanej zabudowy będzie dach główny dwuspadowy, symetryczny, o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° - 45° z kalenicą główną równoległą do frontu działki
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego, który wynosi 0,40;

d) minimalną liczbę miejsc do parkowania ustalono : 1 miejsce na 1 osobę zatrudnioną, 1 miejsce dla klientów dla każdej kancelarii, 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Na podstawie art. 51 ust. 2 h oraz art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Strona ma prawo do wniesienia żądania o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu 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.

Projekt decyzji przygotował Bartłomiej Zięba
Urbanista uprawniony na podst. art. 5 pkt 4 uopizp

Z up. Burmistrza
Ewa Kut
Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego

Załączniki:

1) Nr 1 mapa w skali 1:1000
2) Nr 2 część graficzna analizy architektoniczno – urbanistycznej –mapa w skali 1:1000
3) Nr 3 część tekstowa analizy architektoniczno – urbanistycznej

Otrzymują:

1. Państwo Elżbieta i Jarosław Olszewscy,
2. Pani Łucja Kozik,
3. Pan Jarosław Kozik
4. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Tułowice, na ręce pełnomocnika Pani Eweliny Sokołowskiej,
5. GNP a/a.

Powyższa decyzja stała się ostateczna dnia 18.10.2025 r.

Niemodlin, dnia 5.02.2026 r. Podpis