



WÓJT GMINY WRÓBLEW

Wróblew 15, 98-285 Wróblew, pow. sieradzki

tel.: (43) 828 66 00 fax: (43) 821 34 15 e-mail: gmina@wroblew.pl www.wroblew.pl

RIT.6730.51.2026.AK

Wróblew, dnia 06.07.2026 r.

DECYZJA NR 51/2026 **O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i art. 61 ust. 1 - 5a oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691).

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10 lutego 2026 r. BUD-TRANS INFRASTRUKTURA Sp. z o.o. z siedzibą: Wróblew 1, 98-285 Wróblew

ustalam sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na:

rozbudowie wytwórni betonu polegającej na budowie fundamentów oraz posadowienia wagi samochodowej, wykonaniu utwardzeń placu z wyznaczeniem miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i osobowych oraz budowie zasięków na kruszywo wraz z niezbędną infrastrukturą w miejscowości Wróblew na działkach o nr ewid. 464, 465 oraz na części działki 340/8, obręb geodezyjny Wróblew.

1. Rodzaj inwestycji

Infrastruktura techniczna

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

2.1 Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – nie określa się
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – nie określa się
minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie określa się
- b) udział powierzchni zabudowy - nie określa się
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%

2.2 Wymagań dla nowej zabudowy:

- a) linia zabudowy - zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1
- b) nie ustala się innych wymagań nowej zabudowy, zabudowę należy ograniczyć do minimum wynikającego z wymogów technologicznych

2.3 Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na środowisko zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nr 10/2025 z dnia 30.12.2025
- b) należy zachować i chronić zieleń oraz zapewnić jej dalsze prawidłowe funkcjonowanie,
- c) teren planowanej inwestycji usytuowany jest poza granicami terenów podlegających ochronie,
- d) teren planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

2.4 Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy
- b) odprowadzenie nieczystości ciekłych – nie dotyczy
- c) zabezpieczenie potrzeb w energię elektryczną – istniejące przyłącze energetyczne
- d) obsługa komunikacyjna – istniejącym zjazdem z drogi krajowej
- e) odprowadzenie wód deszczowych lub roztopowych - powierzchniowo po terenie w granicach własnej działki
- f) gospodarka odpadami - w typowych pojemnikach, przystosowanych do usuwania w systemie zorganizowanym
- g) zasilanie w energię ciepłą - nie dotyczy

2.5 Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

Planowana inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z następującymi przepisami:

- a) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r Prawo ochrony środowiska (*t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647, 1080, 1812, 1863, z 2026 r. poz. 202*)
- b) ustawy z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (*t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889*),
- c) ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (*t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82*)
- d) ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (*t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, 1907, z 2025 r. poz. 537, 1168, 1673*)
- e) ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (*t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960, 1535*)
- f) przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych:

Na terenie objętym wnioskiem występują urządzenia melioracji wodnych.

Rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne

Po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów – w celu wykreślenia z ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów powierzchni zajętej pod zabudowę, inwestor winien przesłać pisemną informację o zakończeniu inwestycji wraz z decyzją właściwego organu – pozwoleniem wodnoprawnym na przebudowę lub rozbiórkę urządzeń do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu Plac Wojewódzki 7.

2.6 Ustalenia dotyczące interesu osób trzecich:

- a) realizacja inwestycji nie może pogorszyć warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich w zakresie: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do

światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania,

- b) realizacja nie powinna powodować zanieczyszczenia wody i gleby, nie może wprowadzać zmian w stanie wody na gruncie, w szczególności kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich,

2.7 Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych:

nie dotyczy

2.8 Ograniczenia wynikające z obszarów specjalnych, tj. obszarów lokalizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przemysłowych, strefy kontrolowanej gazociągu oraz rurociągu

nie dotyczy

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Teren inwestycji określono na mapie w skali 1:1000 w załączniku graficznym nr 1. do decyzji

Ustalenia niniejszej decyzji o warunkach zabudowy zachowują aktualność w przypadku zmian w numeracji działek spowodowanych ewentualnymi przyszłymi podziałami nieruchomości położonych w wyznaczonych w załączniku graficznym granicach terenu inwestycji.

UZASADNIENIE

BUD-TRANS INFRASTRUKTURA Sp. z o.o., z siedzibą: Wróblew 1, 98-285 Wróblew wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie wytwórni betonu polegającej na budowie fundamentów oraz posadowienia wagi samochodowej, wykonaniu utwardzeń placu z wyznaczeniem miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i osobowych oraz budowie zasieków na kruszywo wraz z niezbędną infrastrukturą w miejscowości Wróblew na działkach o nr ewid. 464, 465 oraz na części działki 340/8, obręb geodezyjny Wróblew.

W trakcie rozpatrywania sprawy tutejszy organ ustalił, co następuje:

1. Dla terenu objętego wnioskiem nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, dlatego w myśl art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy sporządzić decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tutejszy organ działając na podstawie §3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie warunków ustalania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadził 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.

3. Wyniki analizy wykazały, iż zostały spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a tym samym możliwe jest sporządzenie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

4. Analizę funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projekt decyzji przygotowała osoba wpisana na listę samorządu zawodowego architektów: mgr inż. arch. Anna Bobrowska-Sałuda, członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod nr LO-0545.

5. Projekt decyzji został uzgodniony z odpowiednimi organami w myśl art. 60 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja uwzględnia wniosek zainteresowanego w całości, wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu, za pośrednictwem Wójta Gminy Wróblew w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:
upłynął termin 5 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna,
inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
dla terenu inwestycji zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż w wydanej decyzji, a nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
- Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
- W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Wójta Gminy Wróblew, który wydał decyzję.
Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Wróblew oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki do decyzji:

1. Załącznik nr 1. - część graficzna decyzji
2. Załącznik nr 2. - analiza urbanistyczno-architektoniczna
3. Załącznik nr 3. - część graficzna analizy

Z up. Wójta
(-) Agnieszka Czarnek-Kaczmarek
Sekretarz Gminy

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Pozostałe strony postępowania
3. a/a

Projekt decyzji opracował: mgr inż. arch. Anna Bobrowska-Sałuda,
członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod nr LO-0545