

DECYZJA NR 351/2025
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) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572).

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31.12.2025 r. podtrzymany wnioskiem z dnia 04.05.2026 r.
Pani [REDACTED]

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

budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 57/17, obręb Drążna.

1. Rodzaj inwestycji

Funkcja mieszkalna jednorodzinna

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) przeznaczenie – działka 57/17 obręb Drążna w liniach rozgraniczających teren inwestycji z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną jednorodziną
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,23
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,23
minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02
- c) udział powierzchni zabudowy do 22,8%
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%

2.2 Wymagań dla nowej zabudowy:

- a) linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1
- b) szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu działki dla budynku z funkcją mieszkalną – od 7,0m do 21,5m
- c) wysokość zabudowy dla budynku z funkcją mieszkalną – od 5,0m do 9,0m

- d) geometria dachu dla budynku z funkcją mieszkalną – dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do frontu działki lub do jej granic, kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 40°

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

- a) nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na środowisko
- b) należy zachować i chronić zieleni oraz zapewnić jej dalsze prawidłowe funkcjonowanie
- c) teren inwestycji znajduje się poza terenami chronionymi,
- 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 - ze źródła indywidulanego, tj. studni
- b) do projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków lub do projektowanego wybieralnego zbiornika na nieczystości ciekłe
- c) zabezpieczenie potrzeb w energię elektryczną - z projektowanego przyłącza sieci energetycznej na podstawie warunków przyłączeniowych gestora sieci
- d) obsługa komunikacyjna projektowaną drogą na działce inwestora do drogi wewnętrznej nr ewid. 57/6
- e) należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe
- f) odprowadzenie wód deszczowych lub roztopowych - powierzchniowo po terenie w granicach własnej działki,
- g) gospodarka odpadami - w typowych pojemnikach, przystosowanych do usuwania w systemie zorganizowanym,
- h) zasilanie w energię ciepłą - z indywidualnego niskoemisyjnego źródła ciepła z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii

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*),
- 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 i 1168*),
- e) ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (*t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960*),
- f) przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych:
Na terenie objętym wnioskiem nie występują urządzenia melioracji wodnych.

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 w załączniku graficznym nr 1. do decyzji w skali 1:1000

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

Pan [REDAKTOWANO] zamieszkały: [REDAKTOWANO] wystąpił z wnioskiem z dnia 31.12.2025 r. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 57/17, obręb Drżazna. W wyniku śmierci wnioskodawcy w dniu 11.02.2026 r., dnia 04.05.2026 r. Pani [REDAKTOWANO] zgodnie ze złożonym wnioskiem wstąpiła do niniejszego postępowania jako następca prawny zgodnie z przedłożonym postanowieniem sądowym sygn. Akt I Ns [REDAKTOWANO]

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 w sprawie ustalenia warunków 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
Miejski Urząd Gminy
KIESZCZYCE

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

Załącznik nr 2 (część tekstowa) do decyzji nr 6730/351/2025

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w celu określenia warunków zabudowy dla działki nr 57/17, obręb Drżazna,

przeprowadzona na podstawie art. 61 ust. 1-5a 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), 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) oraz wizji lokalnej w terenie do sprawy: 6730/351/2025

Rodzaj wnioskowanej inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczono obszar analizowany zgodnie z załącznikiem graficznym. W myśl ww. rozporządzenia, granice analizowanego obszaru wyznacza się na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 m oraz nie większej niż 200 m. Szerokość frontu terenu inwestycji (działka nr 57/17, obręb Drżazna) wynosi 9,6m, zaś trzykrotna szerokość tego frontu wynosi 28,8m. W związku z powyższym, wyznaczono obszar analizowany wokół terenu inwestycji w odległości 50,0m. Na tym obszarze przeprowadzono analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 w odniesieniu do inwestycji wskazanej we wniosku. Mapa załączona do wniosku obejmuje zakres wystarczający do naniesienia przepisowych granic terenu.

2. CECHY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

teren A-E: teren planowanej inwestycji oznaczono literami A-E (0,1708ha) wg załącznika graficznego - teren działki nie jest zabudowany. Teren inwestycji ograniczony od południa projektowaną drogą dojazdową wynikającą z przyszłego podziału, od wschodu, zachodu i północy z terenem przedmiotowej działki przewidzianej do podziału na działki budowlane. Proponowana inwestycja nie narusza kontynuacji funkcji zabudowy oraz skali przestrzennej układu urbanistycznego.

wyniki analizy (cechy dla zabudowy mieszkalnej):

Na podstawie mapy do celów opiniodawczych określono średnią szerokość elewacji frontowej dla budynków mieszkalnych terenu analizowanego – od 7,0m do 21,5m.

Wysokość zabudowy od 5,0m do 9,0m.

Geometra dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy z kątem nachylenia połaci od ok. 15° do 40°.

(założenia ogólnie):

Dominujący układ połączeń dachowych równoległy lub prostopadły do frontu działki lub granic sąsiednich.

Udział powierzchni zabudowy wynosi – 22,8%.

Średni wskaźnik intensywności zabudowy do 0,23 oraz średni wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy od 0,02 do 0,23.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%.

Na podstawie analizy usytuowania budynków oraz układu urbanistycznego wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy na podstawie przepisów odrębnych o drogach.

2. OBSŁUGA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI:

Działka nr 57/17 obręb Drżazna w granicach terenu inwestycji w granicach terenu inwestycji w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 2 posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną nr ewid. 57/16 do projektowanej drogi na przedmiotowej działce.

3. OBSŁUGA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

Teren inwestycji wyznaczony na działce nr 57/17 nie posiada istniejącego uzbrojenia terenu. Zaopatrzenie w wodę należy zapewnić ze źródła indywidualnego, tj. studni, do czasu wybudowania sieci wodociągowej. Na obecną chwilę nie ma możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej zgodnie z oświadczeniem nr RIT – 7021.3.182.2025.RN z dnia 03.12.2025. Zostało wykonane badanie hydrologiczne zgodnie, z którym istnieje możliwość wykonania ujęcia wodonośnego pozwalającego na uzyskanie wydajności zaspokajającej potrzeby bytowe dla piętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych – Inwestor dostarczył opinię hydrologiczną. Odprowadzenie nieczystości ciekłych należy odprowadzić do przydomowej oczyszczalni ścieków lub do bezodpływowego zbiornika wybieralnego z uwagi na brak sieci kanalizacyjnej. Energię elektryczną należy podłączyć do sieci energetycznej na podstawie warunków przyłączenia – Inwestor uzyskał oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej nr 25-D3/WZD/04520/L z dnia 21.11.2025. Energię ciepłą należałoby zapewnić z indywidualnego źródła, wobec braku możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej. Reasumując, projektowane przez inwestora uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego objętego przedmiotowym wnioskiem.

4. PRZEZNACZENIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (*t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82*), zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagana jest, jeśli taka zmiana dotyczy gruntów rolnych stanowiących użytki klas I-III, gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa (pkt 2) lub pozostałych gruntów leśnych (pkt 5).

Na podstawie danych z rejestru gruntów stwierdza się, że działka nr 57/17 obręb Drżazna, która stanowi teren inwestycji - (A-E), obejmują grunty rolne stanowiące użytki sklasyfikowane, jako grunty klasy RIVb. W związku z powyższym, teren planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. ANALIZA INNYCH WARUNKÓW I WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU, WYNIKAJACYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

A. Oddziaływanie projektowanej inwestycji na środowisko

ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (*t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940*) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (*Dz. U. 2019 r. Poz. 1839*) została sporządzona decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nr 6/2025 z dnia 13.10.2025 wydana przez Wójta Gminy Wróblew, gdzie stwierdza się, że planowana inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

B. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

Teren inwestycji znajduje się poza strefą ochrony archeologicznej.

C. Urządzenia melioracyjne

Teren inwestycji oznaczony A-E na działce nr 57/17, obręb Drżazna nie leży w granicach terenów zmeliorowanych oraz nie graniczy z rowem będącym w ewidencji.

6. OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z OBSZARÓW SPECJALNYCH

A. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przemysłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przemysłowych (*t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1199*), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.

B. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.

C. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

7. WNIOSKI

Planowana inwestycja jest usytuowana na terenie, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W świetle przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na terenach nieobjętych obowiązującymi planami miejscowymi, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4, 5 i 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym

Wnioskowana inwestycja spełnia te warunki.

1. Jedna z sąsiednich działek jest zabudowana w sposób, który pozwala na ustalenie kontynuacji funkcji (funkcja mieszkalna jednorodzinna), pozwala także na określenie cech i wskaźników zabudowy oraz gabarytów i formy architektonicznej obiektu. Posiada dostęp z tej samej drogi publicznej.
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej.

3. Stwierdzono istniejące uzbrojenie terenu wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego.
4. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
5. Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
6. Teren nie znajduje się w obszarach wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 6. ppkt a, b, c.

Analizę przeprowadził

mgr inż. arch. Anna Bobrowska-Sałuda członek Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod nr LO-0545

