



**WÓJT GMINY
BURZENIN**
GZ.6730.55.2024

**DECYZJA
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691),

po rozpatrzeniu: wniosku z dnia 19 września 2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 24 października 2024 r.), uzupełnionego dnia 12 grudnia 2025 r.,

wnioskodawcy: Pana Sylwestra Skrobały, [REDAKTOWANE], w imieniu którego działa pełnomocnik – Pan Dariusz Miłośz, [REDAKTOWANE],

*u s t a l a m
w a r u n k i z a b u d o w y*

dla inwestycji polegającej na budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi oraz drogą wewnętrzną, na częściach działek nr 687 i 688 obręb Ligota, gm. Burzenin.

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

a) w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i drogi wewnętrzne,
- linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem nr 1,
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 18%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni terenu inwestycji,
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,36,
- nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 0,36,
- szerokość elewacji frontowej – 15 m z tolerancją do 20%,
- dach dwuspadowy lub wielospadowy (w tym czterospadowy), o symetrycznym układzie głównych połaci, ze spadkiem połaci do 45°,
- wysokość zabudowy – do 9 m.

b) w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

- zamierzenie inwestycyjne należy zaprojektować i zrealizować stosownie do potrzeb ochrony środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi.
- w myśl art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.), kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).
- inwestycja winna być zaprojektowana zgodnie z obowiązującymi przepisami między innymi: Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury

z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1518).

- teren inwestycji znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki, gdzie obowiązuje Rozporządzenie Nr 9/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 11 stycznia 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Międzyrzecza i Widawki (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 20, poz. 194 z dnia 23 stycznia 2006 r. ze zm.).
- teren inwestycji znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.).
- zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (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 rolne klas I-III, z zastrzeżeniem ust. 2a (pkt 1), gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa (pkt 2) lub pozostałych gruntów leśnych (pkt 5).
- na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków stwierdza się, że teren inwestycji nie obejmuje gruntów rolnych klas I-III ani gruntów leśnych.
- w związku z powyższym, teren planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- na terenie inwestycji nie występują obszary i tereny górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin, wyznaczone na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 69).

c) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej poprzez projektowane przyłącze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci lub z projektowanego indywidualnego ujęcia wód podziemnych.
- odprowadzenie nieczystości ciekłych – do projektowanego zbiornika bezodpływowego na ścieki lub projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków.
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- zaopatrzenie w energię cieplną – we własnym zakresie.
- sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny teren nieutwardzony.
- w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 roku (Dz.U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.).
- obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej nr 114202E, poprzez projektowany zjazd oraz projektowaną na terenie inwestycji drogę wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5m.
- zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 889) lokalizowanie zjazdów i urządzeń w pasie drogowym może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem zarządcy drogi, w formie odrębnej decyzji.
- w zagospodarowaniu terenu inwestycji należy przewidzieć min. 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny.

d) w zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycja nie może: pozbawiać 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, ani generować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

2. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Teren inwestycji oznaczono na załączniku graficznym nr 1.

U z a s a d n i e n i e

Na wniosek z dnia 19 września 2024 r. (wpływ do tut. Urzędu: 24 października 2024 r.), uzupełnionego dnia 12 grudnia 2025 r.) Pana Sylwestra Skrobały, [REDAKTOWANE], w imieniu którego działa pełnomocnik – Pan Dariusz Miłośz, [REDAKTOWANE], wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie ośmiu budynków mieszkalnych

jednorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi oraz drogą wewnętrzną, na częściach działek nr 687 i 688 obręb Ligota, gm. Burzenin.

Decyzją z dnia 16 października 2025 r. znak: GZ.6730.55.2024 tut. organ odmówił ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. W wyniku odwołania złożonego przez stronę postępowania, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Sieradzu decyzją z dnia 1 grudnia 2025 r. znak: SKO.4120.360.25 uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji.

Tut. organ ponownie rozpatrując sprawę stwierdził, co następuje: analizując zakres inwestycji wynikający z przedmiotowego wniosku odniesiono się do stanu faktycznego i prawnego obowiązującego na dzień podejmowanego rozstrzygnięcia, z których wynika, że dla wskazanego we wniosku terenu gmina nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego, zatem stosownie do postanowień 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.) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, 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.

Przepis art. 50 ust. 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

Stosownie do art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano analizy obszaru istniejącej zabudowy wokół wskazanego terenu pod realizację inwestycji, z której wynika, że zamierzony zakres inwestycji i sposób zagospodarowania terenu spełnia wymogi art. 61 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeprowadzona analiza obszaru wokół terenu inwestycji pozwoliła określić warunki dla wnioskowanej inwestycji dotyczące formy urbanistyczno-architektonicznej, które zawarto w punkcie 1 lit. a.

Projekt decyzji został pozytywnie uzgodniony z:

- a) Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez tzw. milczącą zgodę (niezajęcie stanowiska w sprawie po upływie dwóch tygodni od otrzymania wniosku o uzgodnienie decyzji o warunkach zabudowy),
- b) Starostą Powiatu Sieradzkiego – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez tzw. milczącą zgodę (niezajęcie stanowiska w sprawie po upływie dwóch tygodni od otrzymania wniosku o uzgodnienie decyzji o warunkach zabudowy),
- c) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sieradzu – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez tzw. milczącą zgodę (niezajęcie stanowiska w sprawie po upływie dwóch tygodni od otrzymania wniosku o uzgodnienie decyzji o warunkach zabudowy),
- d) Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – postanowieniem z dnia 10 marca 2026 r., znak: ZS.224.3.305.2026,
- e) Zarządcą drogi gminnej – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodniono w dniu 27 lutego 2026 r.,
- f) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – postanowieniem z dnia 26 marca 2026 r., znak: WPN.612.947.2026.MB, organ umorzył postępowanie ze względu na wydanie dla planowanego przedsięwzięcia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: OŚ.6220.2.2024, z dnia 6 lutego 2025r.,
- g) Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez tzw. milczącą zgodę (niezajęcie stanowiska w sprawie po upływie dwóch tygodni od otrzymania wniosku o uzgodnienie decyzji o warunkach zabudowy),
- h) Marszałkiem Województwa Łódzkiego – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez tzw. milczącą zgodę (niezajęcie stanowiska w sprawie po upływie dwóch tygodni od otrzymania wniosku o uzgodnienie decyzji o warunkach zabudowy),

Wobec niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane, w myśl art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nie stwierdzono sprzeczności zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, co w myśl art. 56 ww. ustawy powoduje, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

P o u c z e n i e :


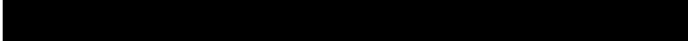
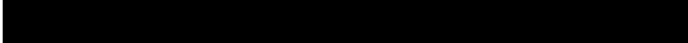
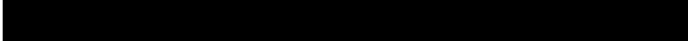

1. Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy,
3. W przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na przedmiotowym terenie, lub gdy dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, stwierdza się jej wygaśnięcie,
4. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych,
5. Wniosek o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Sieradzu,
6. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu, Plac Wojewódzki 3, za pośrednictwem tut. organu, w terminie 14 dni od jej doręczenia. Przed upływem 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.
7. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia (tj. wojewoda) wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do terminu, o którym mowa powyżej, 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. Wpływy z ww. kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia ww. kary pieniężnej. Żądanie, o którym mowa powyżej, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie warunków zabudowy.
8. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2025 r. poz. 1668) w okresie od dnia wejścia w życie ww. ustawy (tj. od dnia 9 grudnia 2025 r.) do dnia 31 grudnia 2026 r., bieg terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1 (tj. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy biegną na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.

Signature Not Verified /podpis elektroniczny/
Dokument podpisany przez Arkadiusz Słupiński
Data: 2026.04.27 16:20:28 CEST Arkadiusz Słupiński
Zastępca Wójta Gminy Burzenin

Załączniki do decyzji:

1. Załącznik Nr 1 – część graficzna decyzji,
2. Załącznik Nr 2 – analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru – część tekstowa i graficzna.

Otrzymują:

1. 
2. 
3. 
4. 
5. 
6. a/a.