WÓJT GMINY ZBUCZYN
ul. Jana Pawła II 1
08-106 Zbuczyn

Zbuczyn, dnia 16.11.2026 r.

WI.6730.81.2026.JP

DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY NR 343/2026

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 50 ust. 1 i 2, art. 52, art. 53 ust. 3-5f, art. 54, art. 56, art. 59 ust. 1-2a, art. 60 ust. 1, 1a i 4, art. 61 ust. 1-6, art. 63 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), 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), 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 przepisów odrębnych:

1) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2026 r., poz. 524);
2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.);
3) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 889 ze zm.);
4) ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292);
5) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82);
6) ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz.U. z 2025 r. poz. 960);
7) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r. poz. 647);
8) ustawa 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 (Dz.U. z 2026 r., poz. 670);
9) ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.);
10) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2025 r. poz. 733);
11) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 2025 r. poz. 188);
12) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2026 r. poz. 399);

po zapoznaniu się z wnioskiem z dnia 05.02.2026 r., data uzupełnienia 31.03.2026 r., oraz 28.04.2026 r., spółki **VEGE Ilona Jankowska, Marcin Pawluk s.c**,

ustalam warunki zabudowy:

I. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Rodzaj zabudowy: produkcyjna.
2. Rodzaj inwestycji: budowa budynku produkcyjno-magazynowego do przetwórstwa produktów rolnych wraz z uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi.
3. Lokalizacja inwestycji: na części terenu działek nr ewid. 87/1 i 87/2 położonych w miejscowości Tchórzew.

II. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zachować dla inwestycji:
   1) nieprzekraczalną 20 m przednią linię zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni publicznej drogi powiatowej Nr 3641W (dz. nr ewid. 641/3, obręb ewid. Tchórzew);
   2) nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, z zastrzeżeniem odległości określonych w przepisach techniczno – budowlanych.
2. Wielkość powierzchni zabudowy planowanej w stosunku do powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji nie może przekraczać 30%.
3. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji.
4. Ustalenia dotyczące budynku produkcyjno-magazynowego:
   1) budynek wolnostojący, parterowy.
   2) szerokość elewacji frontowej od 45 do 63 m;
   3) suma powierzchni kondygnacji nadziemnych od 1750 do 2322 m^2;
   4) wysokość budynku od 4,5 do 9 m;
   5) dach płaski lub stromy dwuspadowy, ustawiony główną kalenicą prostopadle lub równolegle do bocznej granicy działki (dz. nr ewid. 84), kąt nachylenia połaci do 20 st.
5. Bezodpływowy zbiornik na ścieki technologiczne podziemny, o pojemności do 10 m3, spełniający warunki i zachowujący odległości od granic działek, dróg oraz od innych obiektów budowlanych określone w przepisach techniczno-budowlanych.
6. Bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe (bytowe) podziemny, o pojemności do 10 m3, spełniający warunki i zachowujący odległości od granic działek, dróg oraz od innych obiektów budowlanych określone w przepisach techniczno-budowlanych.
7. Ewentualny zbiornik na gaz płynny, naziemny o pojemności poniżej 10 m^3 wraz z zewnętrzną instalacją gazową do zasilania budynku produkcyjno-magazynowego, spełniający warunki i zachowujący odległości od granic działek, dróg oraz od innych obiektów budowlanych określone w przepisach techniczno-budowlanych. Dla inwestycji polegającej na budowie naziemnego zbiornika na gaz płynny nie określa się wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz parametrów: szerokość elewacji frontowej, wysokości i geometrii dachu.

III. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu.

1. Zgodnie z przepisami o ocenach oddziaływania na środowisko wnioskowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Do wniosku dołączona została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr WI.6220.16.2025 z dnia 23.02.2026 r., zgodnie z którą wnioskowane przedsięwzięcie nie będzie stanowiło uciążliwości dla środowiska.
2. Wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 1 przepisów Prawa ochrony środowiska.
3. Przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania uwzględniające ogólne zasady ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu określone w przepisach odrębnych.
4. Ponadto określa się poniższe szczegółowe warunków tej ochrony:
   1) uciążliwość inwestycji powinna zamykać się w granicach dysponowania

nieruchomością;
2) nadmiar mas ziemnych przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować w granicach dysponowania nieruchomością lub przekazać do zagospodarowania lub odzysku w sposób przewidziany w przepisach o odpadach, ewentualnie zagospodarować w sposób ustalony z Wójtem Gminy;
3) należy zapewnić wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do czasowego selektywnego wstępnego magazynowania odpadów komunalnych.
4) dokumentacja projektowa wymaga w miarę potrzeb uzyskania niezbędnych uzgodnień.

IV. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na terenie wnioskowanej inwestycji nie stwierdzono zabytków nieruchomych lub dóbr kultury współczesnej. Wnioskowana inwestycja nie jest również położona w otoczeniu zabytków. W związku z tym nie określa się szczegółowych warunków przedmiotowej ochrony.
2. W przypadku odkrycia podczas realizacji inwestycji przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy stosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

V. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z warunkami przedsiębiorstwa energetycznego.
2. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego zgodnie z warunkami przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego po ich uzyskaniu.
3. Odprowadzenie ścieków bytowych do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe.
4. Odprowadzenie ścieków technologicznych do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe.
5. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, które nie zawierają substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne przepisami odrębnymi – poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne na własny nieutwardzony teren inwestycji.
6. Ogrzewanie indywidualne z wykorzystaniem wysokoefektywnych instalacji bez emisyjnych lub emitujących do powietrza substancje w wielkościach poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów określonych w przepisach o ochronie środowiska lub z naziemnego zbiornika na gaz płynny lub z instalacji pozyskującej energię cieplną ze źródeł odnawialnych.
7. Zapewnić w granicach terenu objętego wnioskiem miejsce postojowe samochodów osobowych o nawierzchni utwardzonej w ilości co najmniej 3 stanowisk.
7. Teren posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi powiatowej Nr 3641W (dz. nr ewid. 641/3, obręb ewid. Tchórzew) z której posiada istniejący zjazd zwykły.
8. Ewentualna przebudowa zjazdu oraz umieszczenie w pasie drogowym obiektów i urządzeń niezwiązanych z drogą po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi.
9. Zbliżenia lub skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem terenu oraz ewentualna jego przebudowa zgodnie z warunkami zarządców.

VI. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Obiekty należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, wynikającymi z ustawy Prawo Budowlane, przepisów wykonawczych do tej ustawy oraz innych przepisów odrębnych.

VII. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji określone na załączonej mapie stanowiącej

załącznik do niniejszej decyzji kolorem czerwonym oraz kolejnymi literami.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 05.02.2026 r., data uzupełnienia 31.03.2026 r., oraz 28.04.2026, Pan Marcin Pawluk – działając w imieniu i na rzecz spółki **VEGE Ilona Jankowska Marcin Pawluk s.c,** wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku produkcyjno-magazynowego do przetwórstwa produktów rolnych wraz z uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi, zlokalizowanej na części terenu działek nr ewid. 87/1 i 87/2 położonych w miejscowości Tchórzew.

Do wniosku dołączona została kopia mapy terenu, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać oraz graficzne przedstawienie planowanej inwestycji.

Teren objęty wnioskiem położony jest w obszarze, na którym brak jest aktualnego planu miejscowego. Zgodnie z art. 59 ust. l ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku m.in. budowy obiektów budowlanych, gdy brak jest aktualnego planu miejscowego, wymagana jest decyzja o warunkach zabudowy. Decyzja ta, obok przepisów odrębnych jest instrumentem prawnym ograniczającym dowolne inwestowanie na takim terenie.

W myśl art. 61 ust. l tejże ustawy, aby uzyskać decyzję o warunkach zabudowy trzeba łącznie spełnić kilka wymogów: inwestycja musi spełniać warunki tzw. „dobrego sąsiedztwa" (tzn. co najmniej jedna sąsiednia działka, 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 zagospodarowania terenu, przy czym bierze się pod uwagę działkę położoną w sąsiedztwie urbanistycznym), teren ma dostęp do drogi publicznej, 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, decyzja musi być zgodna z przepisami odrębnymi, zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W oparciu o przepisy art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzenie projektu decyzji powierzono mgr inż. architektowi Andrzejowi Filipiukowi - posiadającemu uprawnienia zgodnie z art. 5 pkt 4 ww. ustawy.

W dniu 10.04.2026 r. Wójt Gminy Zbuczyn zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania.

W celu ustalenia warunków zabudowy przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Ponadto w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. l-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uznano, że wszystkie przesłanki wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych zostały spełnione i można ustalić warunki zabudowy.

Ponadto po powyższej analizie uznano, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne na wnioskowanym terenie, nie narusza ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury tej części miejscowości. W rozpatrywanym przypadku mamy do czynienia z nową zabudową na terenie objętym wnioskiem. Wybudowane budynki uzupełnią istniejącą zabudowę miejscowości i będą komponowały się z otoczeniem. Na terenach sąsiednich znajduje się zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

Teren posiada dostęp do drogi publicznej.

Planowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

W odniesieniu do zabudowy zlokalizowanej na terenie obejmującym grunty rolne zabudowane Br-RIVa oraz grunty orne RIVa, a nie obejmującym gruntów klas I-III i gruntów leśnych, nie stosuje się wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z przepisami o ocenach oddziaływania na środowisko wnioskowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Do wniosku dołączona została prawomocna decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr WI.6220.16.2025 z dnia 23.02.2026 r., zgodnie z którą wnioskowane przedsięwzięcie nie będzie stanowiło uciążliwości dla środowiska.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze objętym formą ochrony przyrody ustanowionym w trybie ustawy o ochronie przyrody oraz inną ochroną przyrody na podstawie przepisów ww ustawy.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych lub na obszarze cichym w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu stref ochronnych ujęć wód lub na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu przepisów Prawa wodnego.

Wobec powyższego wnioskowana inwestycja nie jest położona w zasięgu ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 1 przepisów Prawa ochrony środowiska.

Wnioskowana inwestycja nie jest położona na obszarze uzdrowiska, gminy uzdrowiskowej lub ochrony uzdrowiskowej.

Na terenie wnioskowanej inwestycji nie stwierdzono zabytków nieruchomych lub dóbr kultury współczesnej. Wnioskowana inwestycja nie jest również położona w otoczeniu zabytków.

Teren objęty wnioskiem nie jest położony na terenach górniczych.

W dniu 28.04.2026 r. do tut. urzędu wpłynęła korekta wniosku w zakresie zwiększenia maksymalnej sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych z wartości 2200 m2 do wartości 2600 m2.

W dniu 25.09.2026 r. do tut. urzędu wpłynęła ponowna korekta wniosku w zakresie zmniejszenia maksymalnej sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych z wartości 2600 m2 do wartości 2322 m2.

Zgodnie z art. 60 ust. 1, w związku z art. 53 ust. 4 pkt 2a, pkt 6, pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt opracowanej decyzji o warunkach zabudowy, pismem z dnia 28.09.2026 r. przekazano właściwemu organowi w sprawach ochrony gruntów rolnych, organowi właściwemu w sprawach melioracji wodnych, właściwemu organowi Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz zarządy drogi powiatowej w celu uzgodnienia wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Organ właściwy w sprawach ochrony gruntów rolnych – Starosta Siedlecki, organ melioracji wodnych – Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, właściwy organ Państwowej Inspekcji Sanitarnej – Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Siedlcach oraz zarządca drogi powiatowej

– Zarząd Powiatu Siedleckiego od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, tj. 01.10.2026 r., w terminie dwóch tygodni nie zajęły stanowiska. W takim przypadku zgodnie z treścią art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.

W dniu 16.10.2026 r. do tut. urzędu wpłynęło wyjaśnienie inwestora w zakresie planowanego do realizacji bezodpływowego zbiornika na ścieki technologiczne oraz bezodpływowego zbiornika na ścieki bytowe.

W dniu 22.10.2026 r. Wójt Gminy Zbuczyn zawiadomieniem wyznaczył stronom postępowania termin 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia na wypowiedzenie się w sprawie materiału dowodowego, stanowiącego podstawę do wydania decyzji dotyczącej warunków zabudowy dla planowanej inwestycji polegającej na budowie budynku produkcyjno-magazynowego do przetwórstwa produktów rolnych wraz z uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi, przewidzianego do realizacji na części terenu działek oznaczonych nr ewid. **87/1, 87/2** położonych w miejscowości **Tchórzew**, gm. Zbuczyn.

Żadnych uwag i wniosków nie złożono.

Szczegółowe rozwiązania projektowe, nie naruszające interesów osób trzecich i przepisów odrębnych, rozpatrywane będą na etapie procedury prowadzonej na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Przedmiotowa inwestycja może być realizowana na podstawie ostatecznej decyzji wydanej na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane.

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 o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja podlega stwierdzeniu jej wygaśnięcia, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla danego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ust. 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy służy prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej za nieterminowe wydanie decyzji (art. 51 ust. 2 pkt 2h i art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Siedlcach, ul. Piłsudskiego 38, za pośrednictwem Wójta Gminy Zbuczyn w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy **wygasa po upływie 5 lat** od dnia, w którym stała się prawomocna (art. 64c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Z up. Wójta
/-/ Jarosław Jasiński
Naczelnik Wydziału Infrastruktury

Załączniki:

1. **załącznik graficzny – 1 egz. mapy;**
2. **wynik analizy obszaru;**
3. **załącznik graficzny do analizy.**

Otrzymują:

1. VEGE Ilona Jankowska, Marcin Pawluk s.c.
2. strony postępowania zgodnie z wykazem w aktach sprawy
3. a/a

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie części I. ust. 8 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2026 r. poz. 1359).

Sprawę prowadzi:
Joanna Pawluk
tel. (25) 641-63-90 w. 20