

**(PROJEKT)**  
**DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art.4 ust.2 pkt. 2, art.59 ust. 1; art. 60 ust. 1, art. 61 ust.1, art. 64 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1130 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2024r. poz. 572, ze zm.) zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz.U. z 2003 r, Nr 164, poz. 1588, zm.: Dz.U. z 2021 r., poz.2399), i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz.1589 z 2003 r.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez:

**Pana Andrzeja Ferdynusa, zam. Józefów, ul. Ogrodowa 3; 98-410 Czastary.**

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

Inwestor:

**Andrzej Ferdynus, zam. Józefów, ul. Ogrodowa 3; 98-410 Czastary.**

Przedmiot inwestycji:

**Budowa 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.**

Lokalizacja inwestycji:

**Walichnowy, obręb 0010 Walichnowy, dz. nr ew. 290/9; gm. Sokolniki.**

Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu:

- rodzaj inwestycji: budowa 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- sposób zagospodarowania terenu: nowa zabudowa.

**Charakterystyka planowanej inwestycji.**

**Planowana do realizacji jest budowa 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.**

- projektowana łączna powierzchnia zabudowy:
  - minimalna - 500,0 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna – 3000,0 m<sup>2</sup>.
- projektowana powierzchnia podlegająca przekształceniu:
  - minimalna - 7000,0 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna – 17 925,0 m<sup>2</sup>.

**Teren planowanej inwestycji – całkowita powierzchnia przedmiotowej działki - dz. nr ew. 290/9 wynosi maksymalnie 17 925,0 m<sup>2</sup>.**

**Uwaga:**

- 1) Wnioski z przeprowadzonych analiz, wskazują na możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy dla budowy budynków mieszkalnych na przedmiotowym terenie w ilości pozwalającej na zachowanie przyjętych i uśrednionych parametrów zagospodarowania w obszarze analizowanym, oraz po uzyskaniu stosownych pozwoleń na podstawie przepisów odrębnych – uwidocznionych w powyższej decyzji.
- 2) Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych – można do nich przystąpić dopiero na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę lub na podstawie skutecznego zgłoszenia.

**Przyjęte parametry techniczne odnoszą się dla 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.**

**1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (warunki urbanistyczne):**

Przedmiotowy teren posiada dostęp **do drogi publicznej – do drogi powiatowej (dz. nr ew. 262) – zjazd projektowany.**

- a) **Przyjęto nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej (dz. nr ew. 262),**
- b) **Wyznaczono wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w wysokości do 0,30 (30%),**
- c) **Wyznaczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w wysokości minimum 0,50 (50%),**
- d) **Wyznaczono wskaźnik wielkości powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku do powierzchni terenu w wysokości do 0,50 (50%),**
- e) **Przyjęto szerokość elewacji frontowej w wysokości od 6,5 m do 19,0 m,**
- f) **Przyjęto wysokość budynku – od 2,5 m do 9,0 m.**
- g) **Przyjęto do 1 kondygnacji nadziemnych,**

- h) Przyjęto dach: **plaski, dwu...., cztero....lub wielospadowy** o kącie nachylenia połaci dachowych **od 8° do 40°**,
- i) Przyjęto **prostopadłe** lub **równoległe** ułożenie głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki lub do jej granic bocznych,
- j) Projektowane obiekty i ich usytuowanie względem granic działki i ich zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych a także od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych (w tym szczególnie przepisy §12, §13 i §271 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 1225 ze zm.).

## 2. Zasady i warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2025r., poz. 647),
- b) ustalenia wynikające z 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 (tekst jednolity Dz. U. 2024r. poz. 1112),  
- planowana inwestycja: **nie jest ujęta** w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),

### § 3. 1. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:

- a) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:  
– 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,  
– 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze;

#### Podsumowanie:

**Realizacja inwestycji: Budowa 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie będzie odbywać się na obszarach przyrodniczych ochronnych i nie zostanie przekroczona powierzchnia - zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - 2,0 ha.**

**Całkowita wielkość terenu – teren oznaczony – ABCDEFGHIJ.....A - niezbędnego do realizacji inwestycji (całkowity obszar zainwestowania - przeznaczony pod zabudowę wraz z infrastrukturą techniczną i drogową) - wynosić będzie maksymalnie 17 925,00 m<sup>2</sup> (1,7925 ha.) - stanowi to całkowitą powierzchnię przedmiotowej działki – (dz. nr ew.290/9) położonej w miejscowości Walichnowy, obręb 0010 Walichnowy.**

**Ogólna powierzchnia terenu inwestycji - wynosi maksymalnie (1,7925 ha.).**

**Nie zachodzi obowiązek przeprowadzania procedury środowiskowej i nie jest wymagana decyzja środowiskowa.**

- c) przedmiotowy teren **nie jest położony** w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów: ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2024. poz. 1478 ze zm.),
- d) przedmiotowy teren **nie jest** położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów: ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. 2024, poz.1292),
- e) zachowanie wartościowego drzewostanu - usuwanie drzew i krzewów, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2024, poz. 1478 ze zm.),
- f) przy wykonywaniu planowanej inwestycji należy przestrzegać zapisów ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (t. j. Dz. U. z 2025 r, poz. 960),
- g) inwestycję należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w otoczenie i dostosowanie 'do charakteru istniejącej w otoczeniu zabudowy,

## 3. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) w zakresie energii elektrycznej: **projektowane przyłącze do sieci,**

**Inwestor posiada oświadczenie wydane przez ENERGA - OPERATOR S.A. Oddział Kępno, z dnia 22.10.2025 r., znak: EOP/KW/4/2025/10/025145 - o zapewnieniu dostawy energii elektrycznej do sieci elektroenergetycznej ENERGA - OPERATOR S.A. Oddział w Kaliszu, dla obiektu:**

**Działka budowlana: miejscowość – Walichnowy– dz. nr ew. 290/9– gm. Sokolniki.**

**Planowana moc przyłączeniowa : 16 x 14,0 kW.**

**w zakresie źródła ciepła: projektowane indywidualne źródło ciepła,**

**Instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych.**

- b) w zakresie sieci wodociągowej: **projektowane przyłącze wodociągowe,**

**Inwestor posiada zawartą w dniu 14.11.2025r, umowę pomiędzy Gminą Sokolniki a Inwestorem (Panem Andrzejem Ferdynusem).**

**Przedmiotem umowy jest wybudowanie przez Inwestora sieci wodociągowej umożliwiającej podłączenie 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zlokalizowanych na nieruchomości Inwestora,**

**w Walichnowach, dz nr ew. 290/9, obręb 0010 Walichnowy.**

**w zakresie sieci kanalizacyjnej: projektowane przyłącze kanalizacyjne lub projektowany bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe lub indywidualna oczyszczalnia ścieków**

- c) wody opadowe z połaci dachowych oraz powierzchni utwardzonych – należy zagospodarować zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. 2025, poz. 960),
- d) odpady należy gromadzić w miejscu lub pomieszczeniu do tego celu przeznaczonym i wydzielonym zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać

budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 1225 z późn. zm.) w pojemnikach, kontenerach lub workach foliowych; odpady muszą być regularnie wywożone przez zakłady usług porządkowych, posiadające zezwolenie na prowadzenie tych usług, zgodnie z Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023r.poz. 1587),

- e) obsługa komunikacyjna - przedmiotowy teren posiada dostęp **do drogi publicznej – do drogi powiatowej (dz. nr ew. 262) – zjazd projektowany,**
- f) miejsca postojowe: **należy zapewnić od 1 miejsc parkingowych, wliczając w to miejsce w garażu dla każdego budynku mieszkalnego indywidualnie.**

**Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – poprzez planowaną do wydzielenia – z terenu inwestycji - wewnętrzną drogę dojazdową o szerokości 8,0 m.**

**Projektowane indywidualnie zjazdy dla każdego projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.**

**Uwaga:**

***Podczas realizacji planowanej inwestycji – w zakresie zapewnienia obsługi komunikacyjnej (w zakresie projektowanych dróg wewnętrznych) należy stosować się zapisów UCHWAŁY NR XXXIX/246/21 RADY GMINY SOKOLNIKI z dnia 29 listopada 2021 r (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego, z dnia 8 grudnia 2021 roku ,poz. 6235) w sprawie ustalenia zasad nieodpłatnego przejmowania na własność gminy Sokolniki nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne.***

***W powyższej Uchwale:***

***Ustala się zasady nieodpłatnego przejmowania nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne w rozumieniu art. 8 ust.1 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1376 i poz. 1595) na własność gminy Sokolniki.***

#### **4. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich:**

- a) Projektowana inwestycja nie może pozbawiać osób trzecich 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 pobyt ludzi, musi stwarzać warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- b) Projekt zagospodarowania działki musi być wykonany z poszanowaniem, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich;
- c) Warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby - dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione;
- d) W przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej , kolidujące sieci przełożyć zgodnie z warunkami uzyskanymi od dysponenta sieci;
- e) W obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji;
- f) Inne wymagania dotyczące interesów osób trzecich - zgodnie z przepisami ogólnymi.

#### **5. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:**

1) Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, inne:

- a) Projekt zagospodarowania i projekt budowlany należy wykonać zgodnie z niżej wymienionymi przepisami:
  - Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U.2025.poz. 418) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 1225 ze zm.),
  - Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2024.poz. 82),
  - Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024r, poz. 320 ze zm.);

2) Przedmiotowy teren nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów: ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (t. j. Dz. U. 2025.poz. 960);

3) Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 647):

- a) Zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań wynikających z ustawy Prawo ochrony środowiska oraz przepisów wykonawczych,
- b) Odpady powstające w fazie budowy budynku należy przekazywać podmiotom prowadzącym gospodarkę odpadami, które uzyskały lub uzyskają stosowne zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie transportu, zbiórki, odzysku lub unieszkodliwiania odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. 2023 r, poz. 1587);

4) Zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań z zakresu melioracji i urządzeń wodnych.

**Przedmiotowy teren zlokalizowany jest częściowo w zasięgu działania systemów drenażowych.**

- a) **W przypadku napotkania urządzeń drenażowych inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenażowej), a w przypadku uszkodzenia naprawić lub przebudować, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia.**

- b) **Na ewentualną przebudowę urządzeń melioracyjnych wymagane jest uzyskanie zgody wodnoprawnej.**

5) Teren inwestycji **nie** leży na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;

6) Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- a) Przedmiotowy teren nie leży na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. 2024r. poz. 1290 ze zm.);

7) Warunki w zakresie materiałów budowlanych:

- a) Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 11 sierpnia 2004 r w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz. U. z 2016r. poz. 1966 ze zm.);

8) Ograniczenia w zakresie sposobu przeznaczenia lub korzystania z terenu:

- a) Przedmiotowy teren nie jest zlokalizowany na obszarze ograniczonego użytkowania.

## 6. Uzgodnienia:

Zgodnie z treścią art. 53 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) decyzja została wydana po uzgodnieniu z następującymi instytucjami:

- 1) **Starosta Powiatu Wieruszowskiego**, postanowienie nr.....,
- 2) **Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Kaliszu, ul. Skarszewska 42A, 62-800 Kalisz**, postanowienie nr.....,
- 3) **Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wieruszowie, ul. Warszawska 75, 98-400 Wieruszów**, postanowienie nr.....,
- 4) **Zarząd Dróg Powiatowych w Wieruszowie**, postanowienie nr.....

## 7. Granice obszaru objętego niniejszą decyzją:

określone literami ABCDEFGHIJ....A oraz inne ustalenia graficzne określa mapa w skali 1:1000, stanowiąca załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

## 8. Okres ważności decyzji:

Niniejsza decyzja wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Wygąśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

## UZASADNIENIE:

Po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez:

**Pana Andrzeja Ferdynusa, zam. Józefów, ul. Ogrodowa 3; 98-410 Czastary.**

- pod nazwą:

**Budowa 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych,**

- o lokalizacji:

**Walichnowy, obręb 0010 Walichnowy, dz. nr ew. 290/9; gm. Sokolniki,**

- stwierdzono, że wniosek złożony przez wnioskodawcę zawiera niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poinformowano strony postępowania o przysługujących im uprawnieniach.

Przedmiotowy obszar w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 4 ust. 2 i art. 59 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Przedmiotowa działka nie jest objęta obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, nie jest również objęta obowiązkiem sporządzenia takiego planu.

Inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Należy stwierdzić, że spełnione są łączne wymagania zawarte w art.61 ust.1 pkt 1 – 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) 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 ustawy, o której mowa w art. 88 *utrata mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym* ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o 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. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Decyzja została sporządzona przez osobę uprawnioną na podstawie art. 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. z późn.zm.

Analiza, zawierająca część tekstową i graficzną, przeprowadzona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2024r. Nr 1116) w sprawie sposobu zabudowy i zagospodarowania przedmiotowego terenu doprowadziła do wniosków zawartych w niniejszej decyzji (wymagania urbanistyczne wynikające z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu).

Analiza zawierająca część tekstową i graficzną, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2024r. Nr 1116) znajduje się w aktach sprawy w tutejszym Urzędzie.

W części graficznej decyzji będącej jej integralnym elementem zastosowano oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych zgodnie z Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r.

Po dokonaniu analizy warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich, ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, po spełnieniu wymogu wyznaczenia linii rozgraniczających teren inwestycji oraz po stwierdzeniu, iż inwestor przedłożył wymagane przepisami dokumenty, biorąc pod uwagę ustalenia w/w, orzeczono jak w sentencji.

#### **P O U C Z E N I A:**

1. Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.
2. Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Decyzja powyższa nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich oraz nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
3. Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 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.
4. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.
5. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa powyżej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniosie żądanie wymierzenia tej kary.
6. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
  - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
  - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
7. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 4, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt. 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
8. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do **Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu**, za pośrednictwem **Wójta Gminy Sokolniki**, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
9. 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.
10. **Decyzja nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych,**
11. Należy przedłożyć w **Starostwie Powiatowym w Wieruszowie**, materiały zgodnie z art. 33 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U.2025.poz. 418) oraz Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz. U. z 2012 r., poz. 462) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, a także z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. 2022, poz. 1679).

#### Załączniki:

- mapa (załącznik graficzny nr 1),
- wynik analizy urbanistycznej - część tekstowa i część graficzna (załącznik nr 2 i 3),

#### Otrzymują:

- 1) **Pan Andrzej Ferdynus,**
- 2) Strony postępowania według Rozdzielnika,
- 3) a/a.

#### Opracowała:

Emilia Miniak

urbanista uprawniony

(art.5 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym)