Załącznik do Decyzji Nr 9/2026 Wójta Gminy Zbuczyn z dnia 27.10.2026 r.,
znak: WI.6220.25.2026

Zbuczyn, dnia 27.10.2026 r.

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

WI.6220.25.2026

CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA

polegającego na „zamianie użytków rolnych na grunty zabudowane działki ew. nr 380 obręb Lipiny, gmina Zbuczyn, powiat siedlecki, województwo mazowieckie”

Planowane zamierzenie inwestycyjne obejmuje zmianę sposobu zagospodarowania terenu użytkowanego obecnie rolniczo poprzez jego podział na działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Realizacja przedsięwzięcia ma na celu stworzenie warunków do rozwoju zabudowy mieszkaniowej na terenie o charakterze rolnym, przy jednoczesnym zapewnieniu odpowiedniego dostępu komunikacyjnego do poszczególnych nieruchomości oraz zachowaniu części powierzchni w dotychczasowym sposobie użytkowania.

Przedsięwzięcie planowane jest do realizacji na działce ewidencyjnej nr 380 położonej w obrębie Lipiny, gmina Zbuczyn. W ramach inwestycji przewiduje się dokonanie podziału nieruchomości na łącznie 16 działek ewidencyjnych. Spośród nich 14 działek przeznaczonych zostanie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jedna działka wydzielona zostanie pod drogę wewnętrzną zapewniającą dostęp komunikacyjny do nowo powstałych nieruchomości, natomiast jedna działka pozostanie w niezmienionym stanie i nie będzie objęta planowanym zagospodarowaniem.

Na działkach budowlanych przewiduje się możliwość realizacji wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jednokondygnacyjnych z poddaszem użytkowym lub budynków dwukondygnacyjnych. Dopuszcza się realizację garaży zarówno jako obiektów wolnostojących, jak i wbudowanych w bryłę budynków mieszkalnych. Każda z nieruchomości wyposażona będzie w niezbędne elementy zagospodarowania terenu, takie jak miejsca postojowe, podjazdy, dojścia piesze, tereny zieleni przydomowej oraz przyłącza infrastruktury technicznej. Komunikację pomiędzy działkami zapewniać będzie projektowana droga wewnętrzna przebiegająca przez centralną część terenu inwestycji.

Zakłada się, że średnia powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wraz z garażem wyniesie około 300 m². Dodatkowo około 300 m² na każdej działce przeznaczone zostanie pod tereny komunikacyjne i utwardzone, obejmujące podjazdy, miejsca postojowe, dojścia oraz inne elementy niezbędne do prawidłowego użytkowania nieruchomości. Łącznie powierzchnia zajęta pod zabudowę i utwardzenia na jednej działce wyniesie około 600 m².
Uwzględniając planowaną liczbę 14 działek budowlanych, całkowita powierzchnia przeznaczona pod zabudowę oraz infrastrukturę towarzyszącą wyniesie:

14 × 600 m² = 8 400 m².

Powierzchnia działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną wynosić będzie około 1795 m², natomiast powierzchnia działki pozostającej bez zmian i nieobjętej zagospodarowaniem wyniesie około 5 000 m². W ramach realizacji przedsięwzięcia wykonane zostaną roboty ziemne związane z przygotowaniem terenu pod zabudowę, wytyczeniem granic działek, wykonaniem drogi wewnętrznej oraz budową sieci i przyłączy infrastruktury technicznej. Prace budowlane obejmować będą również wykonanie fundamentów budynków, budowę obiektów mieszkalnych, zagospodarowanie terenów wokół budynków oraz urządzenie terenów zieleni.

Całkowita powierzchnia przedsięwzięcia wynosi około 20 036 m², co odpowiada powierzchni 2,0036 ha. Skala przedsięwzięcia obejmuje realizację maksymalnie 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz drogą wewnętrzną zapewniającą obsługę komunikacyjną projektowanego zespołu zabudowy.

Planowane przedsięwzięcie będzie miało charakter lokalny i będzie służyło zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych przyszłych mieszkańców. Ze względu na swoją skalę oraz rodzaj zabudowy przedsięwzięcie wpisuje się w charakter otoczenia, w którym występuje istniejąca oraz planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

Sprawę prowadzi:
Ewelina Rzążewska
Tel. (25) 641 63 90 wew. 20