

Lutomiersk, dnia 13.02.2025 r.

Znak: RRGZ.6730.57.2024

**DECYZJA 9/2025
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 (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. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30 sierpnia 2024 r. Pana [REDAKTOWANE]

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
dla działki nr ewid. 287/55 położonej w obrębie geodezyjnym 0016 Małanów w gminie Lutomiersk

dla inwestycji obejmującej:
budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

dla inwestora

Pana [REDAKTOWANE]

określam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu

wyznaczonego na mapie w skali 1:1000 (stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji) liniami rozgraniczającymi teren inwestycji

dla inwestycji obejmującej

budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

i ustalám:

rodzaj zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

oraz funkcję zabudowy:

- trzy budynki mieszkalne jednorodzinne

Realizacja zamierzenia wymaga spełnienia następujących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - w odległości 5 m od granicy działki nr ewid. 287/55 z działką nr ewid. 287/52 stanowiącą dojazd,
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,45,
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,45,
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- 5) forma architektoniczna i gabaryty każdego z projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - szerokość elewacji frontowej: od 10 m do 20 m,
 - wysokość zabudowy: od 7 m do 9 m,
 - geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
- 6) udział powierzchni zabudowy: do 0,25,
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- planowana inwestycja położona jest w „Puczniewskim” Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- na działce nr ewid. 287/55 są grunty klasy RIVa, RIVb. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- prowadzenie inwestycji na gruncie powinno odbywać się zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami ochrony przyrody - ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.),
- na terenie objętym wnioskiem nie występują urządzenia melioracji wodnych,
- przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska obowiązują inwestora.

3. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej,
- na terenie planowanej inwestycji nie znajdują się obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską,
- w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

4. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej - zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- działka nr ewid. 287/55 posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną i poprzez działki nr ewid. 287/52, 287/19. Zgodnie z Oświadczeniem wnioskodawcy: „*Działka nr 287/55 będzie posiadać dostęp do drogi publicznej poprzez prywatne działki drogowe wewnętrzne nr 287/52, 287/19. Z chwilą zakupu działki 287/55 równolegle zostaną nabyte udziały w drogach wewnętrznych prywatnych 287/52, 287/19, które należą do tego samego właściciela co działka 287/55*”,
- zaopatrzenie w wodę - z projektowanych ujęć własnych o głębokości mniejszej niż 30 m i poborze w ilości średniorocznie nieprzekraczającym 5 m³ na dobę,
- gospodarka odpadami ciekłymi - do projektowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
- zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącza, zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę sieci,
- gospodarka odpadami stałymi - ustala się, że odpady komunalne zbierane będą do zbiorników na odpady usytuowanych na własnej działce i wywożone poprzez uprawniony podmiot,
- odprowadzenie wód opadowych - na nieutwardzony teren działki nr ewid. 287/55.

5. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

1. Na etapie projektu budowlanego należy zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).
2. Planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.
3. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykroczyć poza granice nieruchomości przedmiotowej działki.

4. Projekt techniczny musi uwzględniać warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725) oraz rozporządzenia 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 z późn. zm.).

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. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

6. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Działka nr ewid. 287/55 nie znajduje się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

Pan [REDAKTOWANE] w dniu 30 sierpnia 2024 r. wystąpił z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Przedsięwzięcie to przewidziane jest do realizacji na działce o nr ewid. 287/55 położonej w obrębie geodezyjnym 0016 Malanów, gmina Lutomiersk.

Do przedmiotowego wniosku z dnia 30 sierpnia 2024 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr ewid. 287/55 (obręb geodezyjny 0016 Malanów) położonej w gminie Lutomiersk, dołączono Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko znak: RLiR.6220.3.D.2022 wydaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Lutomiersk w dniu 7 marca 2023 r.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z rozporządzeniem 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).

W złożonym wniosku inwestor wskazał jako jedną z form architektonicznych dachu dach płaski. Przeprowadzona analiza nie ujawniła w obszarze analizowanym budynków mieszkalnych przekrytych tego typu dachem. W związku z tym w projekcie decyzji ustalono jedynie formy spadowe dachów (dopuszczono realizację dachów dwu-, lub wielospadowych).

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 w/w ustawy, która posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla w/w inwestycji został poddany procedurze uzgodnienia z następującymi organami: Starostą Pabianickim w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne, Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w sprawach melioracji wodnych, właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, a także Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (pisma z dnia 09.12.2024 r.).

Starosta Pabianicki, Dyrektor Zarządu Zlewni w Sieradzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, oraz Powiatowy Inspektor Sanitarny nie zajęli stanowiska w terminie dwóch tygodni w niniejszej sprawie, dlatego też stosownie do art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uważa się za uzgodniony.

Ponadto do tut. Urzędu nie wpłynęło uzgodnienie od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi zatem stwierdzono, iż ów organ zajął stanowisko w trybie tzw. "milczącej zgody" (art. 53 ust. 5c w/w ustawy - nie wyrażenie stanowiska w terminie 21 dni uznaje się za uzgodnienie).

Następnie pismem znak: RRGZ.6730.57.2024 z dnia 09.01.2025 r. zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem w przedmiotowej sprawie. We wskazanym terminie, strony nie wniosły uwag do zgromadzonego materiału dowodowego zebranego w toku

postępowania.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego, a także zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzgodnieniu decyzji ze Starostą Pabianickim, Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Łodzi, Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pabianicach oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 i ust. 5 należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie:

Niniejsza decyzja wygaśnie jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Lutomiersk w terminie 14- tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a §1, §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego: 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.

Pobrano opłatę skarbową - 598, 00 zł
zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 z późn. zm.)



Z up. Burmistrza
KIEROWNIK REFERATU
Rolnictwa i Gospodarki Ziemią
Rychlik
mgr Beata Rychlik

Załączniki:

1. Załącznik graficzny sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zał. Nr 1;
2. Wyniki analizy - część tekstowa - zał. Nr 1a;
- część graficzna - zał. Nr 1b.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca - Pan [REDACTED]
2. współwłaściciel działki nr ewid. 287/55,
3. właściciel działki nr ewid. 87/3,
4. współwłaściciel działki nr ewid. 287/56,
5. właściciel działki nr ewid. 287/58,
6. współwłaściciel działki nr ewid. 287/52,
7. a/a.

Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. Piotr Ulrich
zgodnie z art. 60 ust. 4
w związku z art. 5 pkt 3 i 5
ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym