

Znak: RRGZ.6730.223.2025

DECYZJA 9/2026 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, 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 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27 października 2025 r. [REDAKOWANE]

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
dla działki nr ewid. 18/3 położonej w obrębie 0027 Wrząca w gminie Lutomiersk,

dla inwestycji obejmującej:
budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

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 pokrywającymi się z granicą terenu objętego wnioskiem,

dla inwestycji obejmującej

budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

i ustalam:

rodzaj zabudowy:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
oraz funkcję zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne

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

1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - zgodnie z Zał. 1,
- b) forma architektoniczna i gabaryty dla każdego z projektowanych dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - szerokość elewacji frontowej: od 10,0 do 16,0 m,
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° (dopuszcza się dach lukarny),
 - wysokość: do 10 m,
- c) udział powierzchni zabudowy: do 0,12,
- d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,20 z tolerancją 20%,
- e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,20 z tolerancją 20%,
- f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,10,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

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

- planowana inwestycja położona jest poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024r. poz. 82) planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, na działce nr ewid. 18/3 są następujące grunty: Lzr-RV - 0,0384 ha, RV - 0,2081 ha. 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 2026r., poz. 13),
- 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. 18/3 posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej NR 3301E do której przylega, oraz z drogi wewnętrznej nr ewid.18/4,
- zasilanie w energię elektryczną - poprzez użytkowanie sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę sieci w ramach projektowanego przyłącza (dołączono oświadczenie PGE Dystrybucja S.A. znak 25-D3/WZD/03635/ L. dz./202_ z dnia 14 października 2025 r., o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia do sieci dystrybucyjnej),
- zaopatrzenie w wodę - poprzez użytkowanie sieci wodociągowej zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę sieci w ramach projektowanego przyłącza (dołączono pismo z Urzędu Miasta i Gminy Lutomiersk dotyczące warunków technicznych przyłączenia NR 77A/2025 z dnia 16 maja 2025 r., oraz przedwstępną umowę o przyłączenie do sieci wodociągowej zwaną w dni 16 maja 2025 r., pomiędzy Gminą Lutomiersk a [REDAKTED]),
- gospodarka odpadami stałymi - ustala się, że odpady komunalne zbierane będą do zbiorników na odpady usytuowanych na własnej działce i wywożone poprzez uprawniony podmiot,
- gospodarka odpadami ciekłymi - ustala się, że odprowadzenie ścieków bytowych odbywać się do projektowanych na działce bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków o wydajności 7,5 m³ na dobę,
- odprowadzenie wód opadowych - na nieutwardzony teren działki nr ewid. 18/3.

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 2025 r., poz. 418 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 wykraczać 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 2025 r., poz. 418 z późn. zm.) 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. 18/3 nie znajduje się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

[REDAKOWANE] w dniu 27 października 2025r., wystąpił z wnioskiem, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr ewid. 18/3 położonej w obrębie 0027 Wrząca w gminie Lutomiersk.

Do wniosku dołączono Decyzję o środowiskowych Uwarunkowaniach znak RGKiL.6220.4-13.2025 z dnia 19 września 2025 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), 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).

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.

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 właściwym zarządcą drogi - Wydziałem Dróg i Mostów Starostwa Powiatowego w Pabianicach w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego (pisma z dnia 14.01.2026 r.).

Wskazane wyżej organy nie zajęły stanowiska w niniejszej sprawie w ustawowym terminie dwóch tygodni. W związku z tym, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., uzgodnienie uznaje się za dokonane.

Działając w oparciu o art. 10 k.p.a., przed wydaniem decyzji pismem z dnia 23.01.2026 r., znak: RRGZ.6730.223.2025 zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania dowodowego, wyznaczając termin zapoznania się z aktami i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. W wyznaczonym terminie strony postępowania nie skorzystały z przysługującego im prawa, ani nie wniosły uwag. W związku z powyższym, zgodnie z art. 81 k.p.a., należy uznać za udowodnione wskazane w zgromadzonym materiale dowodowym okoliczności faktyczne.

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, Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pabianicach, Wydziałem Dróg i Mostów Starostwa Powiatowego 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).

Decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna. 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.

Nie podlega opłacie skarbowej
zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2025 r., poz. 1154 z późn. zm.)



Z up. Burmistrza
Z-CIA KIEROWNIKA REFERATU
Rolnictwa i Gospodarki Ziemią
Rychlik
mgr Beata Rychlik

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. Wnioskodawca - [REDACTED]
2. właściciel działki nr ewid. 18/3,
3. właściciel działki nr ewid. 18/2,
4. współwłaściciel działek nr ewid. 17/1, 17/2,
5. właściciel działki nr ewid. 18/4,
6. 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