

GPN.6730.92.2025

DECYZJA NR 286/2025

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538), stosownie do art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.03.2025 r., uzupełnionego w dniu 03.03.2026 r.

ustalam

na rzecz:

warunki zabudowy

dla działki o nr ewid. 58/19, obręb K-21, położonej w Konstantinowie Łódzkim

dla inwestycji obejmującej:

budowę czternastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

I. Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

Rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

- 1) **LINIA ZABUDOWY** – nie wyznacza się,
- 2) **UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI TERENU INWESTYCJI** – do 19%,
- 3) **MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ** – 60% powierzchni terenu inwestycji,
- 4) **MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY** – 0,38,
- 5) **NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY** – min. 0,01, maks. 0,38,
- 6) **SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ** – do 20m.,
- 7) **GEOMETRIA DACHU** – dwuspadowy lub wielospadowy (w tym czterospadowy), o symetrycznym układzie głównych połaci, ze spadkiem połaci do 45°,
- 8) **WYSOKOŚĆ ZABUDOWY** – do 9 m.

II. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

1. Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także innych:

- a) zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań wynikających z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 647, ze zm.) oraz przepisów wykonawczych,
- b) zachowanie warunków ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.),
- c) odpady powstające w fazie realizacji inwestycji 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. z 2023 r. poz. 1587, ze zm.),

- d) należy zachować warunki ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292, ze zm.).

W myśl art. 32 ust. 1 ww. ustawy, kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

- e) inwestycja winna być zaprojektowana zgodnie z obowiązującymi przepisami między innymi: ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 524), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1518).
- f) teren inwestycji jest położony w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”.
- g) wnioskowane przedsięwzięcie w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. W związku z powyższym, dla ww. przedsięwzięcia przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w trybie przepisów 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), w której tutaj organ określił środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację wnioskowanego przedsięwzięcia. Projektowane przedsięwzięcie należy wykonać zgodnie z wytycznymi decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 9 lutego 2026 r. znak: OŚ.6220.9-12.2025.WK.
- h) realizacja inwestycji na gruntach, o których mowa w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), który brzmi: *„Wyłączenie z produkcji użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb, oraz użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, a także gruntów, o których mowa w art. 2 ust. 1, pkt 2-10, oraz gruntów leśnych, przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne – może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalającej na taki wyłączenie”* – jest możliwa pod warunkiem spełnienia powyższego wymagania.

2. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej poprzez projektowane przyłącze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- b) odprowadzenie nieczystości ciekłych – do projektowanego zbiornika bezodpływowego na ścieki,
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- d) zaopatrzenie w gaz (opcjonalnie) – z sieci gazowej poprzez projektowane przyłącze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci (wymagana rozbudowa istniejącej sieci gazowej),

- e) zaopatrzenie w energię ciepłą – w oparciu o technologie bez emisyjne (pompa ciepła) lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniające minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza (np. gaz ziemny, palet),
- f) sposób gospodarowania odpadami – odpady należy gromadzić selektywnie w przystosowanych do tego pojemnikach i przekazywać uprawnionym podmiotom do odzysku lub unieszkodliwiania,
- g) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – na własny teren nieutwardzony; Zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.), właściciel gruntu nie może:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie,
- h) na terenie objętym wnioskiem występują urządzenia melioracji wodnych.
 - rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.),
 - po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów – w celu wykreślenia z ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów powierzchni zajętej pod zabudowę, inwestor winien przesłać pisemną informację o zakończeniu inwestycji wraz z decyzją właściwego organu – pozwoleniem wodnoprawnym na przebudowę lub rozbiórkę urządzeń do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu, Plac Wojewódzki 7,
- i) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi powiatowej nr 1112E (ul. Niesięcin), poprzez działkę nr ewid. 58/10 obręb K- 21 w Konstanczynie Łódzkim oraz projektowaną na terenie inwestycji drogę wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających do 7m i długości do 250m,
 - przed uzyskaniem pozwolenia na budowę albo zgłoszeniem budowy/robót budowlanych Inwestor winien legitymować się uregulowanym prawnie dostępem do drogi publicznej,
 - w zagospodarowaniu terenu inwestycji należy przewidzieć min. 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny.

III. Wymagania dotyczące praw osób trzecich:

1. należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), a w szczególności należy zapewnić ochronę osób trzecich przed pozbawieniem:
 - a) dostępu do drogi publicznej,
 - b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
2. ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie – poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych,
3. ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby – poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych.

Inwestycja nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

IV. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono na załączniku Nr 1 stanowiącym integralną część decyzji.

UZASADNIENIE

Na podstawie wniosku z dnia 10.03.2025 r., uzupełnionego w dniu 03.03.2026 r. w zakresie przedłożenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę czternastu budynków mieszkalnych, wraz z urządzeniami budowlanymi, na działce o nr ewid. 58/19, obręb K-21, położonej w Konstanczynie Łódzkim.

Zawiadomieniem z dnia 25.03.2026 r., znak: GPN.6730.92.2025 poinformowano wnioskodawcę oraz strony postępowania o wszczętym postępowaniu administracyjnym w wyżej określonej sprawie.

Analizując zakres inwestycji wynikający z przedmiotowego wniosku odniesiono się do stanu faktycznego i prawnego obowiązującego na dzień podejmowanego rozstrzygnięcia, z których wynika, że dla wskazanego we wniosku terenu nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem stosownie do postanowień art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z uwzględnieniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji. Przepis art. 50 ust. 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

Z danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Pabianicach, wynika, że na działce objętej wnioskiem występują grunty rolne: RIIIb, RIVa, RIVb, pastwiska: PsIV. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.82) przedmiotowa działka, jako położona w granicach administracyjnych miasta Konstanczyna Łódzkiego, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Ponadto wg danych z ewidencji gruntów i budynków, na działce objętej wnioskiem nie występują grunty leśne. W konsekwencji, teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Stosownie do treści art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538), uprawniony architekt przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy oraz przygotował projekt decyzji. Z wykonanej analizy obszaru istniejącej zabudowy wokół wskazanego terenu pod realizację inwestycji wynika, że zamierzony zakres inwestycji i sposób zagospodarowania terenu spełnia łącznie wszystkie wymogi art. 61 ust. 1 powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie wywołuje kolizji urbanistycznej, co w konsekwencji pozwala na ustalenie warunków zabudowy.

Na podstawie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), wystąpiono w dniu 27.05.2026 r., pismami znak: GPN.6730.92.2025 z dnia 26.05.2026 r. o uzgodnienie projektu decyzji, stosownie do:

- art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach,
- art. 53 ust. 4 pkt 5 lit. b ww. ustawy do Marszałka Województwa Łódzkiego,
- art. 53 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy do Starosty Powiatu Pabianickiego (Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa) oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Sieradzu Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Ww. organy nie zajęły stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie w związku z tym, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538), uzgodnienia uważa się za dokonane.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego strony nie wniosły uwag i wniosków.

Biorąc pod uwagę ustalenia ww. orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE:

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi za pośrednictwem Burmistrza Konstantynowa Łódzkiego w terminie 14 dni od daty jej otrzymania (art. 127 § 1 i art. 129 KPA). 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 (art. 127a KPA) co oznacza, iż nie służy od niej odwołanie w administracyjnym toku instancji lub wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
5. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
6. Niniejsza decyzja wygaśnie jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę albo dla tego terenu zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (art. 65 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Przepisu tego nie stosuje się jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.



Z up. BURMISTRZA
mgr Monika Jurek
Kierownik Referatu
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

Załączniki do decyzji (dla Wnioskodawcy):

1. Załącznik Nr 1 – część graficzna decyzji,
2. Załącznik Nr 2 – analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru analizowanego – część tekstowa i część graficzna.

Projekt decyzji opracował:
mgr inż. arch.

(posiadający kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji
o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 i art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym)

Wydanie niniejszej decyzji zwolnione jest z opłaty skarbowej zgodnie z cz. I, pkt 8 wykazu przedmiotów opłaty skarbowej, stawek tej opłaty oraz zwolnień będącym załącznikiem do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1154 z późn. zm.).

Otrzymują:

- 1.
2. strony według rozdzielnika,
3. a/a

