

**DECYZJA 72/2026
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 2026 r., poz. 538 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 16 grudnia 2025 r. [redacted] reprezentowana przez pełnomocnika [redacted]

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
dla części działki nr ewid. 267/1 (obręb 0020 Prusínovice) położonej w gminie Lutomiersk.

dla inwestycji obejmującej:
budowę piętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

dla inwestora:
[redacted]

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 piętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

i ustalám:

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 ład u przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych piętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - zgodna z Zal. 1.
- 2) forma architektoniczna i gabaryty dla każdego z projektowanych piętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - szerokość elewacji frontowej: od 9,0 m do 15,0 m.
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°.
 - wysokość: do 9,0 m.
- 3) powierzchnia terenu inwestycji: 20000 m².
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,15 z tolerancją 20%.
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15 z tolerancją 20%.
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,075.
- 7) udział powierzchni zabudowy: do 0,19.
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.
- 9) powierzchnia podlegająca przekształceniu: do 9500 m².
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania: 15.

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

- planowana inwestycja jest położona poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
- teren inwestycji znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka.
- 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 wypisem z rejestru gruntów, na działce nr ewid. 267/1 są następujące grunty: LsIV - 0.0084 ha, LsV - 0.0159 ha, PsV - 0.0438 ha, RIVb - 0.1667 ha, RV - 1.3694 ha, RVI - 0.8388 ha. Planowana inwestycja nie będzie realizowana na gruntach leśnych, obszar w obrębie linii rozgraniczających teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 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 2026 r., poz. 13 z późn. zm.).
- na terenie objętym wnioskiem występują urządzenia melioracji wodnych.
- rozwiązanie kolizji z istniejącym urządzeniem melioracji wodnych - rowem melioracyjnym powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 z późn. zm.).
- 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.
- 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 z późn. zm.).

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. 267/1 posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej NR 3314E (działka nr ewid. 43) za pośrednictwem drogi wewnętrznej do której przylega (działka nr ewid. 193).
- pobór energii elektrycznej - poprzez użytkowanie sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę sieci w ramach projektowanych przyłączy (dołączono oświadczenie PGE Dystrybucja S.A. znak 25-D3/WZD/03891/ L. dz./202_ z dnia 20 października 2025 r., o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej).
- zaopatrzenie w wodę - poprzez użytkowanie sieci wodociągowej zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę sieci w ramach projektowanych przyłączy (dołączono pismo z Urzędu Miasta i Gminy Lutomięsk znak: RGKiL.7012.34.2025 z dnia 13.03.2025 r., dotyczące możliwości przyłączenia do gminnej sieci wodociągowej).
- gospodarka odpadami stałymi - ustala się, że odpady komunalne zbierane będą do zbiorników na odpadki usytuowanych na własnej działce i wywożone poprzez uprawniony podmiot.
- gospodarka odpadami ciekłymi - ustala się, że odprowadzenie ścieków bytowych odbywać się będzie do projektowanych na działce bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków o wydajności do 7.5 m³ na dobę.
- odprowadzenie wód opadowych - na nieutwardzony teren działki nr ewid. 267/1.

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 2026 r., poz. 524 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 2026 r. poz. 524 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. 267/1 nie znajduje się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

[REDAKOWANE] dnia 16 grudnia 2025 r., reprezentowana przez pełnomocnika [REDAKOWANE] wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie piętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki nr ewid. 267/1 (obręb 0020 Prusinowice) położonej w gminie Lutomiersk.

Do wniosku dołączono Decyzję o Środowiskowych Uwarunkowaniach znak: ROŚBZK.6220.15-9.2025 z dnia 21 listopada 2025 r..

Organ I instancji pismem znak: RRGZ.6730.257.2025 z dnia 29.05.2026 r. powiadomił o wszczęciu postępowania właścicieli nieruchomości sąsiednich. Nie zgłoszono żadnych uwag, wniosków i zastrzeżeń do sprawy.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla terenu określonego 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 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 Wlewni w Sieradzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w sprawach melioracji wodnych, Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele leśne, Marszałkiem Województwa Łódzkiego w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze, innych niż złoża strategiczne, oraz wód podziemnych, a także właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych (pisma z dnia 01.06.2026 r.).

Postanowieniem z dnia 08.06.2026 r., znak spr. ZS.224.3.753.2026 Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi umorzył postępowanie administracyjne w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy.

Pozostałe 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.

Następnie na podstawie art. 49 i 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk, zawiadomieniem - obwieszczeniem znak: RRGZ.6730.257.2025 z dnia 25.06.2026 r. powiadomił strony, że w zakresie

prorowadzonego postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie, zakończono kompletowanie dokumentów niezbędnych do wydania decyzji.

W przedmiotowym postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron, zatem zgodnie z art. 49a, w nawiązaniu do art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej nastąpiło w formie publicznego obwieszczenia, przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej: <https://samorząd.gov.pl/web/gmina-lutomiersk/warunki-zabudowy-i-zagospodarowania-przestrzennego> oraz na tablicy ogłoszeń (obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Lutomiersk z dnia 25.06.2026 r., znak: RRGZ.6730.257.2025).

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 projektu decyzji ze Starostą Pabianickim, Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pabianicach, Marszałkiem Województwa Łódzkiego, Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi, 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. Z dniem doręczenia tut. organowi 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-CA KIEROWNIKA 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. [redacted] pełnomocnik [redacted]
2. właściciel działki nr ewid. 267/1.
3. strony postępowania przez obwieszczenie zgodnie z art. 49 i 49a KPA.
4. a.a.

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