

Lutomiersk, dnia 10.07.2025 r.

**DECYZJA 71/2025
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. 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 2024 r., poz. 572) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17 stycznia 2025 r. [REDAKTOWANE] reprezentowanego przez pełnomocnika [REDAKTOWANE],

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
dla działki nr ewid. 287/63 położonej w obrębie 0016 Małanów w gminie Lutomiersk

dla inwestycji obejmującej:
budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

i ustalám:

rodzaj zabudowy:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
oraz funkcję zabudowy:
- budynek mieszkalny jednorodzinny.

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

1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - zgodnie z Zał. 1,
- 2) forma architektoniczna i gabaryty dla projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - szerokość elewacji frontowej: od 10,0 do 20,0 m,
 - dach dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45° dopuszcza się lukarny,
 - wysokość: od 7,0 m do 9,0 m,
 - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: równoległy lub prostopadły.
- 3) udział powierzchni zabudowy: 0,21
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,42,
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,42,
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1,
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 0,2.

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 2025 r. poz. 647) 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. Na działce nr 287/63 są następujące grunty: 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. 287/63 posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną oraz działki nr ewid. 287/52, 287/19 będącą współwłasnością wnioskodawcy,
- zaopatrzenie w wodę - z projektowanej na działce studni o średniorocznej zdolności poboru wody do 5 m³/dobę,
- gospodarka odpadami ciekłymi - do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
- zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z oświadczeniem wydanym przez PGE S.A. znak 24-D3/WZD/00867 z dnia 30.08.2024 r.,
- 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. 287/63,
- przy projektowaniu i budowie stosować właściwe odległości od sieci i urządzeń technicznych, a w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem ewentualna przebudowa na warunkach i za zgodą gestora sieci,

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).
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

łąčności, 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) 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. 287/63 nie znajduje się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

[redacted] reprezentowany przez pełnomocnika [redacted] w dniu 17 stycznia 2025 r., wystąpił z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr ewid. 287/63 położonej w obrębie 0016 Malanów w gminie Lutomiersk.

Do przedmiotowego wniosku dołączono również 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.

Zgodnie z § 8 ust 1. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połączeń dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Zgodnie § 2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii ustalenia, o których mowa w § 1, określa się na podstawie istniejących na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku.

W obszarze analizowanym brak jest budynków mieszkalnych wyższych niż dwukondygnacyjne oraz nie występują dachy płaskie oraz jednospadowe.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działek określonych we wniosku, ustala się na podstawie rozporządzenia 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 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, 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 09.04.2025 r.).

Postanowieniem z dnia 18.04.2025 r., znak spr.: WPN.612.949.2025.KCz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi, odmówił uzgodnienia przedłożonego projektu decyzji. Na przedmiotowe postanowienie [REDAKTOWANE] pełnomocnik [REDAKTOWANE] złożył zażalenie, w którym jednocześnie wniósł o ponowne rozpatrzenie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, załączając stosowne wyjaśnienia i dokumentację. Po ponownym przeanalizowaniu sprawy, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi uznał, iż wydana przez Burmistrza Miasta i Gminy Lutomiersk decyzja środowiskowa znak: RLiR.6220.3.D.2022, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, obejmuje wskazany w projekcie decyzji o warunkach zabudowy obszar przewidziany pod inwestycję. Należy zauważyć, że ww. decyzja środowiskowa została wydana na działkę nr ewid. 287/45. Decyzją nr 15/2024 znak: RRGZ. 6831.7.2024 z dnia 18.03.2024 r., Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk zatwierdził podział nieruchomości nr ewid. 287/45 na działki nr ewid.: 287/61, 287/62, 287/63. Przedmiot jak i zakres zamierzenia nie uległ zmianie. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi, uznając żądanie strony, Postanowieniem z dnia 05.05.2025 r. znak spr.: WPN.612.949.2025.KCz.2 zmienił postanowienie własne z dnia 18 kwietnia 2025r., i uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody - Puczniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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.

Działając w oparciu o art. 10 k.p.a., przed wydaniem decyzji pismem z dnia 02.06.2025 r., znak: RRGZ.6730.17.2025 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, Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska 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).

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 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 sytuacyjno-wysokościowej 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. 287/62,
3. współwłaściciel działki nr ewid. 287/44,
4. współwłaściciel działki nr ewid. 287/52
5. współwłaściciel działki nr ewid. 287/19,
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*