

Znak: RRGZ.6730.244.2025

**DECYZJA 43/2026
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 2026 r., poz. 538), §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. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21 listopada 2025 r., [REDAKTOWANE] reprezentowanego przez pełnomocnika [REDAKTOWANE]

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:
dla działek nr ewid. 490/10, 490/1 i części działki 490/7 położonych w obrębie 0012 Jerwonice w gminie Lutomiersk,

dla inwestycji obejmującej:
budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z drogą dojazdową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną,

dla inwestora:
[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 drogą dojazdową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną,

i ustaliam:

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:

- 1) nieprzekraczalna linia dla projektowanych trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - zgodna z Zał. 1,
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,11 z tolerancją 20%,
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,11 z tolerancją 20%,
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,048,
- 5) forma architektoniczna i gabaryty dla każdego z projektowanych trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - szerokość elewacji frontowej: od 6,0 m do 15,0 m,
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° - 45°,
 - wysokość: do 8,5 m,
- 6) udział powierzchni zabudowy: do 0,11 m,
- 7) powierzchnia terenu inwestycji: 4370 m²,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania: 3

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

- planowana inwestycja jest położona poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- do wniosku dołączono decyzję znak RIiR.6220.9-18.2024/2025 z dnia 24 października 2025 r., o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 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 2024 r., poz. 82) planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, na działkach nr ewid. 490/10, 490/1 i 490/7 są następujące grunty: ŁIV - 0,2659 ha, RVI - 0,4874 ha, RV - 0,1397 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 2026 r., poz. 13 z późn. zm.),
- 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 z późn. 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, 98-200 Sieradz,
- 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 2025 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,
- działki nr ewid. 490/10, 490/1 i 490/7 posiadają dostęp do drogi publicznej gminnej NR 108205E poprzez działki nr ewid. 494, 491/7 i 491/8, stanowiące współwłasność wnioskodawcy,
- 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 Lutomiersk dotyczące warunków technicznych nr 120/2025 z dnia 5 listopada 2025 r.),
- zasilanie w energię elektryczną - 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/03896/ L. dz. /202_ z dnia 20 października 2025 r., o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej),
- gospodarka odpadami ciekłymi - ustala się, że odprowadzenie ścieków bytowych odbywać się będzie do projektowanych na działce trzech bezodpływowych zbiorników na nieczystości,
- gospodarka odpadami stałymi - ustala się, że odpady komunalne zbierane będą do zbiorników na odpadki usytuowanych na własnej działce i wywożone przez uprawniony podmiot,

- odprowadzanie wód opadowych - na nieutwardzony teren działki nr ewid. 490/10, 490/1 i 490/7.

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:

Działki nr ewid. 490/10, 490/1 i 490/7 nie znajdują się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

[REDAKTURA], reprezentowany przez pełnomocnika [REDAKTURA], w dniu 21 listopada 2025 r., wystąpił z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z drogą dojazdową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach nr ewid. 490/10, 490/1 i części działki 490/7 położonych w obrębie 0012 Jerwonice w gminie Lutomiersk.

Organ I instancji pismem znak: RRiGZ.6730.244.2025 z dnia 27.02.2026 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).

Do wniosku dołączono decyzję znak RIiR.6220.9-18.2024/2025 z dnia 24 października 2025r., o środowiskowych uwarunkowaniach.

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, a także właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych (pisma z dnia 02.03.2026 r.).

Wskazane 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: RRiGZ.6730.244.2025 z dnia 22.04.2026 r. powiadomił strony, że w zakresie prowadzonego postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie, zakończono kompletowanie dokumentów niezbędnych do wydania decyzji. Strony nie skorzystały z możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zebrany w toku postępowania.

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.

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 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
Rychnik
mgr Beata Rychnik

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. strony postępowania przez obwieszczenie zgodnie z art. 49 i 49a KPA,
3. 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