

DECYZJA Nr 152/2026
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23 kwietnia 2026 r., który złożył: Pan Mariusz Grot 95-030 Rzgów, Starowa Góra ul. Stefana Batorego 4 będący Pełnomocnikiem Zakładu Przetwórstwa Mięsnego „GROT” Sp. z o.o. 95-030 Rzgów, Starowa Góra ul. Zakładowa 3/7

USTALAM
WARUNKI ZABUDOWY

dla: Zakładu Przetwórstwa Mięsnego „GROT” Sp. z o.o.
95-030 Rzgów, Starowa Góra ul. Zakładowa 3/7

Rodzaj inwestycji: farma fotowoltaicznej Jeziorzec - rozbudowa.

Lokalizacja inwestycji: na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 159 (obręb 0009 Jeziorzec) położonej w miejscowości Jeziorzec, gm. Rzeczyca.

1. Rodzaj zabudowy: instalacja fotowoltaiczna.

funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) sposób użytkowania obiektów budowlanych - zgodnie z przeznaczeniem;
- b) sposób zagospodarowania terenu – zabudowa (rozbudowa), stacje transformatorowe, magazyny energii.

2. Ustalenia – warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych:

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) 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.),
- b) linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy działki z pasem drogowym drogi gminnej (działka nr ewid. 153/1 obręb 0009 Jeziorzec) zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,
- c) projektuje się rozbudowę farmy fotowoltaicznej o mocy nowo projektowanej do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- d) forma architektoniczna – nie dotyczy. Montaż gotowych elementów typowych dostarczonych przez producenta. Łączna wysokość instalacji fotowoltaicznej - (konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne) nie przekroczy 5,0 m n.p.t.
- e) maksymalna intensywność zabudowy – do 0,90, oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,001 do 0,90,
- f) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – do 0,90,
- g) szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy,
- h) wysokość zabudowy – nie dotyczy,
- i) geometria dachu (kąt nachylenia i układ połączeń dachowych) – nie dotyczy
- j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %,

- k) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy,
- l) nowo projektowana rozbudowa farmy fotowoltaicznej pozyskiwać będzie energię elektryczną ze źródła odnawialnego,
- m) w skład nowo projektowanej rozbudowy farmy fotowoltaicznej wchodzi następujące urządzenia i obiekty budowlane:
 - moc nowo projektowanej rozbudowy farmy fotowoltaicznej – do 1,0 MW,
 - konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne – stelaże nie będą trwale połączone z gruntem, stelaże umożliwiają montaż paneli stanowiących jednostkę wytwórczą,
 - panele fotowoltaiczne w ilości do 2500 szt., o mocy pojedynczego panelu od 400 do 1000 W, kąt nachylenia od 20 do 40 stopni,
 - powierzchnia pojedynczego panelu: do 3,0 m²,
 - inwertery – do 10 szt., moc jednego inwertera do 500 kW,
 - kontenerowa stacja transformatorowa – do 1 szt., wymiary stacji: szerokość elewacji frontowej do 15,0 m, powierzchnia zabudowy do 60,0 m², wysokość do 4,0 m n.p.t., dach płaski,
 - magazyn energii - magazyn energii może funkcjonować jako system kilku elementów połączonych ze sobą – technologia magazynowania energii – do 6 szt. kontenerów, wymiary pojedynczego kontenera: szerokość elewacji frontowej do 15,0 m, powierzchnia zabudowy do 60,0 m², wysokość do 5,0 m n.p.t., dach płaski,
 - wysokość ogrodzenia około 180 cm, ogrodzenie z siatki, bez podmurówki, z wolną przestrzenią 10 cm między gruntem a ogrodzeniem.

2.2. Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). Decyzją o umorzeniu postępowania z dnia 29 sierpnia 2024 r. (UG-RGO.6220.7.2024.EK) Wójt Gminy Rzeczyca, umorzył w całości postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „Rozbudowie urządzeń infrastruktury technicznej w postaci montażu wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz inwerterami, złączem pomiarowo-kablowym, stacją transformatorową i magazynem energii na działce o nr ewidencyjnym 159 obręb Jeziorzec, gmina Rzeczyca, województwo łódzkie”.
- b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), z ustawą 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 (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 z późn. zm.) i z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.),
- c) w przypadku kolizji istniejących drzew i krzewów z projektowaną inwestycją, jeśli na ich wycięcie lub przesadzenie wymagane jest oddzielne zezwolenie – zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.) – z wnioskiem w tej sprawie należy wystąpić do właściwego organu,
- d) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.),
- e) wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Normami Polskimi i przepisami,

z uwzględnieniem wymagań wynikających 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 także zgodnie z innymi przepisami szczególnymi wynikającymi ze specyfikacji planowanej inwestycji i jej usytuowania,

- f) przy realizacji inwestycji należy spełnić warunki wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.),
- g) przyjęte rozwiązania projektowe winny gwarantować pełną ochronę gleby, wód podziemnych i atmosfery przed przedostawaniem się zanieczyszczeń powstających w trakcie realizacji i eksploatacji obiektu,
- h) inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów
- i) o ochronie przyrody i leży poza obszarami objętymi przyrodniczą ochroną konserwatorską – wobec czego nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji,
- j) teren inwestycji nie jest położony w obszarze Natura 2000.
- k) teren inwestycji znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 – Zbiornik Koluszki-Tomaszów.

2.3. Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, są obowiązane przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków – ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź), a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Rzeszyca.

Projektowane przedsięwzięcie nie może stwarzać zagrożenia dla zdrowia ludzi a także oddziaływać niekorzystnie na chronione obiekty dziedzictwa kulturowego.

2.4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami na warunkach zarządców sieci, dróg,
- b) woda – nie dotyczy,
- c) energia elektryczna – przyłączenie przedsięwzięcia do sieci elektroenergetycznej i urządzeń na warunkach określonych przez gestora w Warunkach Technicznych Przyłączenia lub poprzez rozbudowę istniejącego przyłącza oraz z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.
- d) zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy,
- e) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na terenie własnej nieruchomości,
- f) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- g) sposób gospodarowania odpadami – nie dotyczy,
- h) obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej (działka nr ewid. 153/1 obręb 0009 Jeziorzec) poprzez istniejący zjazd.

Na przebieg przyłączy infrastruktury technicznej przez działki nie stanowiące własności inwestora, należy uzyskać zgodę właściciela.

Lokalizacja przyłączy infrastruktury technicznej związanych z projektowanym obiektem, poza terenem w liniach rozgraniczających, jest zgodna z niniejszą decyzją pod warunkiem uzyskania stosownych uzgodnień, decyzji czy opinii wymaganych przepisami prawa.

3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.).
- 2) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę przed:
 - a) pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 3) w przypadku kolizji inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną należy usunąć je w uzgodnieniu z właściwymi gestorami sieci,
- 4) na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych,
- 5) w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.).
- 6) poziom hałasu związany z funkcjonowaniem przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego, nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz.U. z 2014 r. poz. 112) oraz powodować uciążliwości dla okolicznych mieszkańców,
- 7) zastosowane urządzenia związane z przedmiotową inwestycją, winny spełniać wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 17.12.2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2448).

4. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Nieruchomość objęta niniejszą decyzją, jest zlokalizowana poza terenami górniczymi, w związku z tym realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego nie podlega wymogom i uwarunkowaniom określonym w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 69).

5. Warunków wynikających z przepisów odrębnych.

Wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Normami Polskimi i przepisami, z uwzględnieniem wymagań wynikających 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 także zgodnie z innymi przepisami szczególnymi wynikającymi ze specyfikacji planowanej inwestycji i jej usytuowania.

Projekt budowlany winien spełniać warunki określone w:

- ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82 z późn. zm.),

- ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 889 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 647 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.).

6. Projekt decyzji został uzgodniony z:

- Starostą Powiatu Tomaszowskiego jako organem właściwym w zakresie ochrony gruntów rolnych. Organ nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, wobec czego uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim jako organem właściwym w zakresie melioracji wodnych. Organ nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, wobec czego uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Zarządcą drogi gminnej w zakresie obsługi komunikacyjnej Wójtem Gminy Rzeczyca. Organ pismem z dnia 21 lipca 2026 r. znak: UG-RGO.7230.201.2026.MG odmówił uzgodnienia przedłożonego projektu decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji.
- Właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. Organ postanowieniem z dnia 15 lipca 2026 r. (data wpływu do tutejszego organu 16 lipca 2026 r.), znak: ZNS.90280.2.1664.2026 uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji.
- Marszałkiem Województwa Łódzkiego w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin innych niż wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze i wód podziemnych, z uwagi na położenie terenu inwestycji w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 – Zbiornik Koluszki-Tomaszów. Organ nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, wobec czego uzgodnienie uważa się za dokonane.

7. Integralną część niniejszej decyzji stanowi:

- 1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDEFGHIJA LLMNOKL,
- 2) załącznik Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa.

Odstąpiono od sporządzenia części graficznej wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z uwagi na charakter inwestycji.

UZASADNIENIE

Pan Mariusz Grot będący Pełnomocnikiem Zakładu Przetwórstwa Mięsnego „GROT” Sp. z o.o., złożył w dniu 23 kwietnia 2026 r., wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na rozbudowie farmy fotowoltaicznej Jeziorzec, na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 159 (obręb 0009 Jeziorzec) położonej w miejscowości Jeziorzec, gm. Rzeczyca.

W związku z powyższym, organ pismem z dnia 08 maja 2026 r., znak: UG-RGO.6730.80.2026.AL zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Żadna ze stron postępowania nie wniosła ewentualnych uwag w kwestii ochrony swoich interesów prawnych.

Dla obszaru Gminy Rzeczyca nie został uchwalony plan ogólny gminy. Zgodnie z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.) do spraw

dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie ww. ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy:

1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) w brzmieniu dotychczasowym;

2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.).

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 (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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).

Wniosek w przedmiotowej sprawie zawierał wszystkie elementy wymagane art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem stanowił podstawę do dokonania uzgodnień i ustalenia warunków zabudowy w zakresie wymaganym art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy.

Przed wydaniem decyzji zawiadomieniem oraz obwieszczeniem z dnia 06 sierpnia 2026 r., znak: UG-RGO.6730.80.2026.AL zawiadomiono strony o zgromadzonym materiale dowodowym dającym podstawę do wydania decyzji w przedmiotowej sprawie. Jednocześnie stosownie do treści art. 10 § 1 Kodeks postępowania administracyjnego organ poinformował strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych w sprawie materiałów i dowodów oraz zgłoszonych żądań w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia lub dokonania się obwieszczenia. Żadna ze stron postępowania nie skorzystała z przysługującego jej uprawnienia w wyznaczonym terminie.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 powołanej ustawy przedmiotowa decyzja została podjęta po wcześniejszym uzgodnieniu przedsięwzięcia inwestycyjnego z właściwymi organami określonymi w art. 53 ust. 4 i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Teren objęty wnioskiem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do wymagań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82 z późn. zm.).

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE:

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, za pośrednictwem Wójta Gminy Rzeczyca w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania poprzez złożenie stosownego oświadczenia organowi administracji publicznej, który wydał decyzję. Z chwilą złożenia takiego oświadczenia poprzez ostatnią ze stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
3. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

4. W przypadku niewydania przez Wójta Gminy Rzeczyca decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do powyższego terminu, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.
 5. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia takiej kary. Żądanie, wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Rzeczyca.
 6. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o miejscu usytuowania obiektu na działce. Jego usytuowanie w stosunku do granic działek sąsiednich winno spełniać warunki przewidziane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).
 7. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
 8. Decyzja niniejsza nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
 9. 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).
 10. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, dostarczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu (art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
 11. Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
 12. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 1. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - 1a) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
 - 1b) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (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).
- Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa powyżej, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
13. Decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Tomaszowie Mazowieckim.
 14. Decyzja zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006 r. (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1154 z późn. zm.).

15. Zgodnie z ustawą z dnia 5 listopada 2025 r., o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Art. 6. W okresie od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy do dnia 31 grudnia 2026 r., bieg terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy bieżą na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.

OKRES WAŻNOŚCI DECYZJI:

Zgodnie z art. 64 c. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

Załączniki do decyzji:

- 1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDEFGHIJA KLŁMNOK,
- 2) załącznik Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa.

Odstąpiono od sporządzenia części graficznej wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z uwagi na charakter inwestycji.

Projekt decyzji przygotował:

mgr Bohdan Wrzeszcz

uprawniony urbanista

z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Otrzymują:

Strony postępowania wg rozdzielnika.