

Wnioskodawcy:

DPORICIA BR  




Bukowa, dnia 26.03.2026 r.



Rada Gminy Bełchatów

ul. Kościuszki 13, 97-400 Bełchatów

## MERYTORYCZNE UZUPEŁNIENIE WNIOSKU DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO

Dotyczy działek nr: 378/1, 378/2, 378/3, 378/4, 378/7 oraz 378/6 (obręb Bukowa)

Niniejszym przedkładamy kompleksowe uzupełnienie wniosku do powstającego Planu Ogólnego Gminy Bełchatów. **Wnosimy o uwzględnienie naszego wniosku poprzez wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oraz obszaru uzupełnienia zabudowy dla działek nr 378/1, 378/2, 378/3, 378/4 oraz 378/7. Jednocześnie wnosimy o utrzymanie przeznaczenia działki nr 378/6 jako infrastruktury komunikacyjnej (droga wewnętrzna zapewniająca obsługę kompleksu).**

### I. ASPEKT PRAWNY I ORZECZNICZY

- 1. Ochrona praw nabytych i lojalność organu:** Gmina Bełchatów ostateczną decyzją o podziale nieruchomości (GN.6831.22.2024) zatwierdziła wydzielenie przedmiotowych działek pod zabudowę. Próba wyznaczenia w Planie Ogólnym przeznaczenia **innego niż strefa wielofunkcyjna z możliwością uzupełnienia zabudowy** stanowiłaby rażące naruszenie zasady lojalności państwa wobec obywatela (art. 8 KPA) oraz godziłaby w bezpieczeństwo obrotu prawnego.
- 2. Wadliwość procedury Studium (PNIK-I.4131.232.2024):** Zwracamy uwagę, że obecny projekt planu opiera się na Studium, którego tryb sporządzania został zakwestionowany przez Wojewodę Łódzkiego. Nieuwzględnienie słuszych interesów właścicieli nieruchomości, potwierdzonych ostatecznymi decyzjami podziałowymi, naraza Plan Ogólny na stwierdzenie nieważności w toku kontroli nadzorczej.
- 3. Rozstrzygnięcie środowiskowe RDOŚ:** Postanowienie RDOŚ z dnia 24.03.2026 r. (WPN.612.2431.2025.TZi.1) ostatecznie potwierdza brak kolizji inwestycji z celami ochrony przyrody, co usuwa wszelkie przesłanki negatywne dla wnioskowanego przeznaczenia terenu.

### II. ASPEKT TECHNICZNY I GOTOWOŚĆ INWESTYCYJNA

Teren posiada pełne zapewnienie obsługi infrastrukturalnej i technicznej:

- **Energetyka:** Gestor sieci (PGE Dystrybucja) wydał warunki techniczne i potwierdził gotowość do podłączenia mocy w wysokości **204 kW**. Świadczy to o pełnej rezerwacji potencjału energetycznego pod planowane osiedle domów.
- **Warunki gruntowe:** Załączona **opinia hydrogeologiczna sporządzona dla 24 domów** potwierdza pełną zdatność gruntu pod zabudowę i bezpieczeństwo ekologiczne zamierzenia.



- **Kontekst urbanistyczny:** Okolica posiada charakter industrialno-zurbanizowany. Biorąc pod uwagę najniższą klasę bonitacyjną gruntu (**RVI – piaski**), wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej jest jedynym racjonalnym ekonomicznie i przestrzennie rozwiązaniem.

### III. ASPEKT SPOŁECZNY I ODPOWIEDZIALNOŚĆ ODSZKODOWAWCZA

Jako mieszkańcy, działając w zaufaniu do ostatecznych decyzji Wójta, ponieśliśmy znaczne nakłady na przygotowanie terenu (podziały, opinie biegłych, uzgodnienia z gestorami). Próba przeznaczenia naszych działek na cele **inne niż strefa wielofunkcyjna z możliwością uzupełnienia zabudowy** jest działaniem na szkodę obywatela i generuje po stronie Gminy bezpośrednie ryzyko roszczeń odszkodowawczych z **art. 36 u.p.z.p.** (z tytułu spadku wartości nieruchomości).

### PODSUMOWANIE

Uwzględnienie naszego wniosku w proponowanym kształcie pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego, usankcjonowanie stanu prawnego wynikającego z decyzji podziałowych oraz uchroni budżet Gminy przed wieloletnimi procesami odszkodowawczymi. Liczymy na merytoryczne i pozytywne rozpatrzenie sprawy.

Z poważaniem,



Załączniki:

- Postanowienie RDOŚ (WPN.612.2431.2025.TZi.1)
- Pismo/Warunki z PGE (204 kW)
- Opinia hydrogeologiczna (wnioski) x 4
- Mapa i decyzja podziałowa (GN.6831.22.2024) x2
- Wypis i wyrys



PGE Dystrybucja S.A.  
Oddział Łódź  
Rejon Energetyczny Bełchatów

97-400 Bełchatów, z/s Rogowiec - Kurnos  
tel. + 48 42 675 10 00, fax: + 48 42 675 20 01  
e-mail: bełchatow.odd@pgedystrybucja.pl

Bełchatów, 21-02-2025 r.  
25-D5/WZD/00392/ L. dz. /PGED0208215KW25/2025



Sz. P.

**Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej.**

**Nazwa obiektu: Budynek mieszkalny - 12szt.**  
**Lokalizacja: miejscowość Bukowa, nr działki: 378/4, 378/3, 378/2, 378/1.**  
**Moc przyłączeniowa: 204 kW.**

W odpowiedzi na wniosek z dnia 18-02-2025 r. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej **informujemy**, że istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej dla przedmiotowego obiektu. Przyłączenie możliwe będzie po spełnieniu niżej wymienionych wymagań:

- złożeniu w siedzibie PGE Dystrybucja S.A. (wymienionej w nagłówku niniejszego pisma) kompletnego wniosku o określenie warunków przyłączenia,
  - wybudowaniu przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia,
- szczegółowy zakres prac niezbędnych do przyłączenia obiektu do sieci zostanie określony w warunkach przyłączenia, które zostaną wydane na podstawie złożonego wniosku. Przyłączenie realizowane będzie po spełnieniu warunków formalno-prawnych na zasadach określonych w umowie o przyłączenie.

Niniejsze oświadczenie jest ważne przez okres 1 roku od daty wydania.

PGE Dystrybucja S.A.  
Oddział Łódź  
Rejon Energetyczny Bełchatów  
Wydział Przyłączenia i Rozwoju

podpis, pieczęć  
Arkadiusz Kowalski

**Wykonano w 2 egzemplarzach**

1. Egzemplarz nr 1 – adresat
2. Egzemplarz nr 2 – a/a RP



PGE Dystrybucja S.A.  
Oddział Łódź  
Rejon Energetyczny Bełchatów

97-400 Bełchatów, z/s Rogowiec - Kurnos  
tel. + 48 42 675 10 00, fax: + 48 42 675 20 01  
e-mail: bełchatow.odd@pgedystrybucja.pl

Bełchatów, 07-03-2025 r.  
25-D5/WZD/00528/ L. dz. /PGED0260025KW25/2025



Sz. P.

Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej.

**Nazwa obiektu: Budynek mieszkalny - 2 szt.**  
**Lokalizacja: miejscowość Bukowa, nr działki: 406/2, 406/3, obręb Bukowa.**  
**Moc przyłączeniowa: 12 kW.**

W odpowiedzi na wniosek z dnia 04-03-2025 r. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej **informujemy**, że istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej dla przedmiotowego obiektu. Przyłączenie możliwe będzie po spełnieniu niżej wymienionych wymagań:

- złożeniu w siedzibie PGE Dystrybucja S.A. (wymienionej w nagłówku niniejszego pisma) kompletnego wniosku o określenie warunków przyłączenia,
  - wybudowaniu przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia,
- szczegółowy zakres prac niezbędnych do przyłączenia obiektu do sieci zostanie określony w warunkach przyłączenia, które zostaną wydane na podstawie złożonego wniosku. Przyłączenie realizowane będzie po spełnieniu warunków formalno-prawnych na zasadach określonych w umowie o przyłączenie.

Niniejsze oświadczenie jest ważne przez okres 1 roku od daty wydania.

PGE Dystrybucja S.A.  
Oddział Łódź  
Rejon Energetyczny Bełchatów  
Wydział Przyłączenia i Rozwoju  
podpis, pieczęć  
Kiełowski  
Arkadiusz Kowalski

**Wykonano w 2 egzemplarzach**

1. Egzemplarz nr 1 – adresat
2. Egzemplarz nr 2 – a/a RP

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.2638.2025

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 15.07.2025

Jednostka rejestrowa : G.123

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania		Udział		
		Własność		1/1		
Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
378/1	BUKOWA; 49	grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RV	0,0206	0,3407	
		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RVI	0,0009		
		grunty orne	RV	0,3192		
Id działki: 100102_2.0003.378/1						
378/2	BUKOWA; 49	grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RV	0,0732	0,3404	
		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RVI	0,2672		
Id działki: 100102_2.0003.378/2						
378/3	BUKOWA; 49	grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-PsV	0,0744	0,3404	
		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RVI	0,0282		
		pastwiska trwałe	PsV	0,2378		
Id działki: 100102_2.0003.378/3						
378/4	BUKOWA; 49	grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-PsV	0,1014	0,3404	

		pastwiska trwałe	PsV	0,2390	REP.A 5621/08
Id działki: 100102_2.0003.378/4					
378/6	BUKOWA; 49	grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-PsV	0,0008	0,2220
		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RV	0,0274	
		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RVI	0,0260	
		pastwiska trwałe	PsV	0,1227	
		grunty orne	RV	0,0451	
Id działki: 100102_2.0003.378/6					
378/7	BUKOWA; 49	grunty rolne zabudowane	Br-PsV	0,1929	0,3086
		pastwiska trwałe	PsV	0,1157	
Id działki: 100102_2.0003.378/7					

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00  
Rodzaj wg KST: Budynki mieszkalne Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00  
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m2]: 126

Adres budynku: Bukowa; 49

Ident. działek:

Razem powierzchnia działek : 1,8925 ha

Słownie : jeden ha, osiem tysięcy dziewięćset dwadzieścia pięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 15.07.2025

Sporządził : Aleksandra Adamczyk

mgr inż. Aleksandra Adamczyk



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY

mgr inż. Andrzej Gierzek

15.07.2025

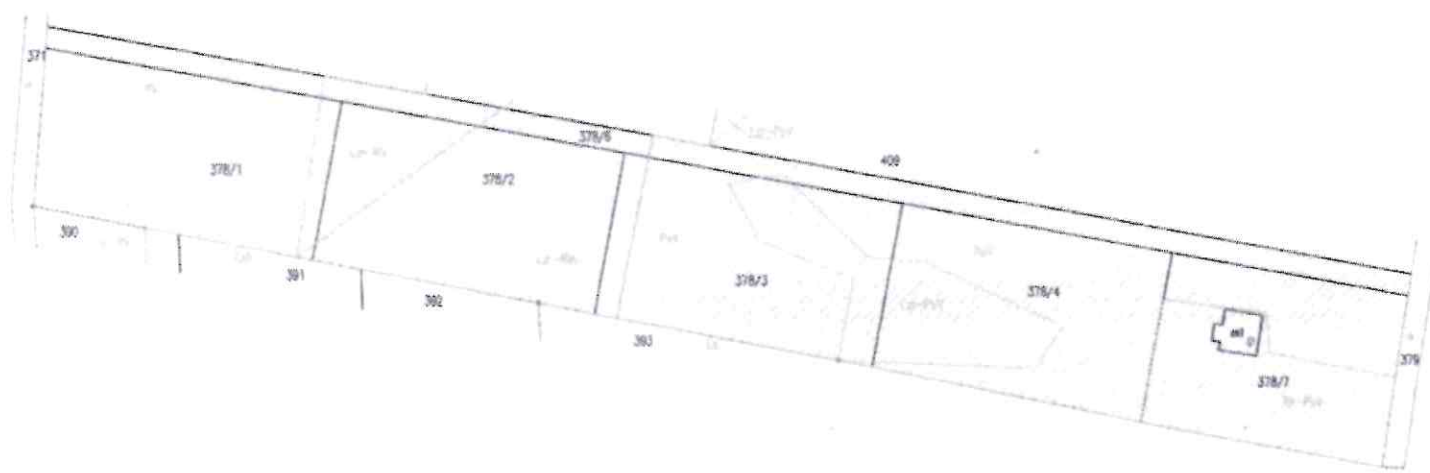
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

STAROSTA BĘŁCHATOWSKI  
ul. Pabianicka Nr 17/19  
97-400 Bełchatów

GK.6621. 2688 2025

Wyrys z mapy ewidencyjnej  
Skala 1:2000

4  
11



Dokument niniejszy  
jest przeznaczony  
do dokonywania wpisu  
w księdze wieczystej



Województwo: łódzkie  
Powiat: bełchatowski  
Gmina: Bełchatów  
Obręb: 0003 Bukowa  
Działka: 378/1, 378/2, 378/3, 378/4, 378/6, 378/7

Z up. STAROSTY  
15.07.2025  
mgr inż. Anna Gaugerzec  
KIEROWNIK  
REFERATU KATASTRU NIERUCHOMOŚCI  
w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru







**WÓJTA GMINY BIELCHATÓW**

ul. Tadeusza Kościuszki 13  
97-400 Bielchatów

Bielchatów, dnia 27 czerwca 2024 roku

Nasz znak: *GN.6831.22.2024*

**Klauzula Wykonalności**

Niniejsza decyzja jest ostateczna  
i podlega wykonalności

od dnia ..... *04.07.2024* .....

Z up. Wójta

*mgr Włodzimierz Galimski*  
KIEROWNIK REPERATU  
GOSPODARSTWA NIERUCHOMOŚCIAMI  
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

**DECYZJA**  
**Wójta Gminy Bielchatów**

Działając na podstawie art. 93 ust. 2a, 3a, art. 96 ust. 1, art. 97 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku poz. 344 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku poz. 572),

**zatwierdzam**

**projekt podziału nieruchomości**, której właścicielami są ....., położonej w obrębie geodezyjnym **Bukowa**, gm. Bielchatów, oznaczonych w rejestrze ewidencji gruntów jako działka nr **378/5** o pow. **0,5306 ha**, na działki:

nr **378/6** o pow. **0,2220 ha** – działka wydzielona pod drogę wewnętrzną,

nr **378/7** o pow. **0,3086 ha**,

zgodnie z załączoną mapą z projektem podziału nieruchomości zaewidencjonowaną dnia 03.06.2024 roku w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Bielchatowie za nr *P.1001.2024.1471*.

**U z a s a d n i e n i e**

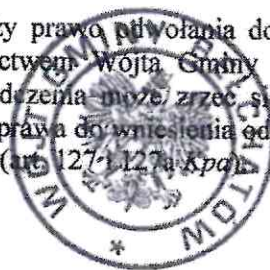
Wnioskodawcy wystąpili z wnioskiem do Wójta Gminy Bielchatów o zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr **378/5** o pow. **0,5306 ha**, położonej na terenie gminy Bielchatów w obrębie geodezyjnym **Bukowa**. Działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i wykorzystywana jest na cele rolne, co potwierdza informacja z ewidencji gruntów oraz oświadczenie wnioskodawcy. W części działki zabudowana jest budynkiem mieszkalnym.

W aktach sprawy znajduje się pozytywna opinia w formie postanowienia, znak: *GN 6831.22.24* z dnia 19.03.2024 roku stwierdzająca, że podział ww. działki następuje zgodnie z art. 93 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Działka nr **378/6** została wydzielona z przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną, a zatem do przedmiotowego podziału nie stosuje się warunku, o którym mowa w art. 93 ust. 2a (przeznaczenia działki wydzielonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości).

Nowo powstałe działki nr **378/6** i **378/7** będą miały zapewniony dostęp do drogi publicznej powiatowej (działka nr 164 obręb Bukowa) poprzez drogę wewnętrzną powszechnego korzystania – działkę nr **379** obręb Bukowa.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji decyzji.

**POUCZENIE:** Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim za pośrednictwem Wójta Gminy Bielchatów w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. Strona przez złożenie oświadczenia może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127 i 127a Sp.p.).



Z up. Wójta

*mgr Włodzimierz Galimski*  
KIEROWNIK REPERATU  
GOSPODARSTWA NIERUCHOMOŚCIAMI  
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Otrzymują:

- 1.
- 2.
3. aa.

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Bielchatowie  
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru

