

RG.6730.144.2022

### **DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 144/2022**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust.1, art. 61 ust. 1 w związku z art. 60 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503), § 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r., Nr 164, poz. 1588), § 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022r., poz. 2000), po rozpoznaniu wniosku z dnia 06.09.2022r.,

#### **ustalam warunki zabudowy**

**Dla:**  
**zam.**

**Inwestycja: budowa 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych  
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz budową drogi wewnętrznej dojazdowej**

**Lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki,  
obręb 17 - Twarda, działka nr ewid. 303, 304**

#### **I. Sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu:**

1. Funkcja – zabudowa mieszkalna jednorodzinna.
2. Sposób użytkowania projektowanych obiektów – budynki mieszkalne jednorodzinne.
3. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

#### **II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

##### **1. Linia zabudowy**

Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono w odległości 6m mierząc od granicy z pasem drogowym ul. Głównej.

*Liniami rozgraniczającymi (ozn. ABCDA) wskazano teren realizacji planowanej inwestycji.*

2. **Łączna powierzchnia zabudowy:** od 1050,0m<sup>2</sup> do 1400,0m<sup>2</sup>
3. **Powierzchnia każdego z proj. budynków:** do 200m<sup>2</sup>
4. **Wskaźnik łącznej powierzchni projektowanej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji (ozn. ABCDA):** od 0,06 do 0,09
5. **Obowiązek zachowania min. 60% pow. wyznaczonego terenu inwestycji jako powierzchni aktywnej przyrodniczo, niezabudowanej, nieutwardzonej nawierzchnią sztuczną.**
6. **Gabaryty projektowanej zabudowy - ustalenia dla każdego z 7 proj. budynków:**
  - a) **szerokość elewacji frontowej:** od 14,0m do 16,0m
  - b) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:** od 2,5m do 5,0m
  - c) **geometria dachu:**
    - dach dwuspadowy, wielospadowy; kąt nachylenia połaci: od 20° do 45°
    - wysokość w kalenicy: od 6,0m do 9,0m
    - kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły w stosunku do wybranej granicy działki, na której nastąpi realizacja planowanej zabudowy;
7. **Projektowana droga wewnętrzna dla obsługi projektowanej zabudowy o szerokości:**
  - od 5,0m do 10m
8. Lokalizacja planowanej zabudowy winna uwzględniać przebieg linii elektroenergetycznej przez teren nieruchomości.

#### **III. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

1. Usunięcie drzew lub krzewów kolidujących z planowaną lokalizacją może nastąpić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

2. Teren nieruchomości położony jest:
  - w otulinie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego, w związku z tym przy realizacji inwestycji należy ograniczyć przekształcanie elementów przyrodniczych w tym ukształtowania terenu do niezbędnego minimum,
  - w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Zbiornik Niecka Łódzka.
3. Projektowane zamierzenie jest inwestycją, która zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zaliczoną do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jak również mogących go wymagać (§ 3 ust. 1, pkt 55 l it. b).  
Dla planowanej inwestycji wnioskodawca uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 07.06.2022r. (RŚ.6220.6.2022), w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko, określono warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

#### **IV. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Inwestycja nie wymaga nałożenia szczególnych warunków w tym zakresie.

#### **V. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:**

1. Dostęp do drogi publicznej: do drogi gminnej - ul. Głównej (dz. nr ewid. 47), poprzez projektowane dwa zjazdy.
2. Obowiązek zapewnienia na terenie inwestycji minimum jednego miejsca do parkowania lub garażowego dla każdego z proj. budynków mieszkalnych .

#### **VI. Warunki i szczegółowe zasady w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną:**

Dla planowanej zabudowy przewidziano :

- zaopatrzenie w wodę – z proj. przyłącza wodociągowego wpiętego do proj. odcinka sieci wodociągowej z włączeniem do istniejącej sieci wodociągowej w miejscowości Twarda,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – po dostosowaniu stacji transformatorowej SN/nN do zwiększonej mocy i po wybudowaniu linii zasilającej niskiego napięcia oraz złącz kablowych w granicy działki nr ewid. 303, 304 oraz dz. nr ewid. 47 (pas drogowy),
- odprowadzenie ścieków – do projektowanych szczelnych zbiorników na ścieki,  
*Wnioskodawca przedłożył do wniosku pismo Gminnego Zakładu Komunalnego z dnia 12.08.2022r., w którym poinformowano wnioskodawcę, że na dzień dzisiejszy brak jest rozdzielczej sieci kanalizacyjnej o dostatecznej średnicy, do której można byłoby przyłączyć planowaną zabudowę. Wieloletni plan rozbudowy i modernizacji sieci wod.-kan. nie przewiduje budowy odcinka sieci kanalizacyjnej na działce nr ewid. 303, 304, obręb Twarda. Ponadto dopuszczono na ww. nieruchomościach możliwość odprowadzenia ścieków do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych.*
- odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren w liniach rozgraniczających teren inwestycji,
- gromadzenie odpadów – na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z gospodarką odpadami przyjętą przez gminę,
- zaopatrzenie w ciepło - z własnego źródła ciepła.

#### **VII. Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

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 Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (Dz. U. z 2021r. poz. 2233).

#### **VIII. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich oraz ochrony warunków życia i zdrowia:**

realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może powodować: ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, gazu ziemnego oraz ze środków łączności, ograniczenia lub pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowania, a także zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

## UZASADNIENIE

W dniu 06.09.2022r. Państwo ..... wystąpili do Urzędu Gminy Tomaszów Mazowiecki z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla Inwestycji określonej w niniejszej decyzji.

Na terenie objętym wnioskiem nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym ustalenie warunków zabudowy następuje na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku postępowania zbadano czy spełnione są łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przeprowadzono analizę urbanistyczno-architektoniczną na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z przeprowadzonej analizy wynika, że możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określono na podstawie wyników ww. analizy.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został uzgodniony:

- w zakresie ochrony melioracji wodnych z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie - Zarząd Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim,
- w zakresie ochrony gruntów rolnych ze Starostą Powiatu Tomaszowskiego,
- w zakresie terenów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi,
- w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych z Marszałkiem Woj. Łódzkiego i Starostą Powiatu Tomaszowskiego.

W ustawowym terminie ww. organy nie przedstawiły stanowiska na piśmie, co zgodnie z art. 53 ust. 5 upzp daje podstawę do uznania projektu decyzji za uzgodniony w wymaganym zakresie.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego a także po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się warunki zabudowy dla inwestycji określonej w niniejszej decyzji.

### POUCZENIE:

1. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości (art. 63 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa 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).
5. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli: inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę; dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ust. 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
6. Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wygaśnięcie decyzji stwierdza w formie decyzji organ, który ja wydał.
7. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim za pośrednictwem Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu 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. Jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania decyzja podlega wykonaniu. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania skutkuje również brakiem możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

8. W przypadku niewydania przez organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.  
Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wniesie żądanie wymierzenia tej kary.  
Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

*Decyzja zwolniona z opłaty skarbowej, stosownie do ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 roku (Dz. U. z 2021r., poz. 1923), załącznik „Wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia”, część I, pkt 8.*

**Projekt decyzji sporządziła:** mgr inż. arch. Beata Kuźmińska  
wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0178.

Załączniki:

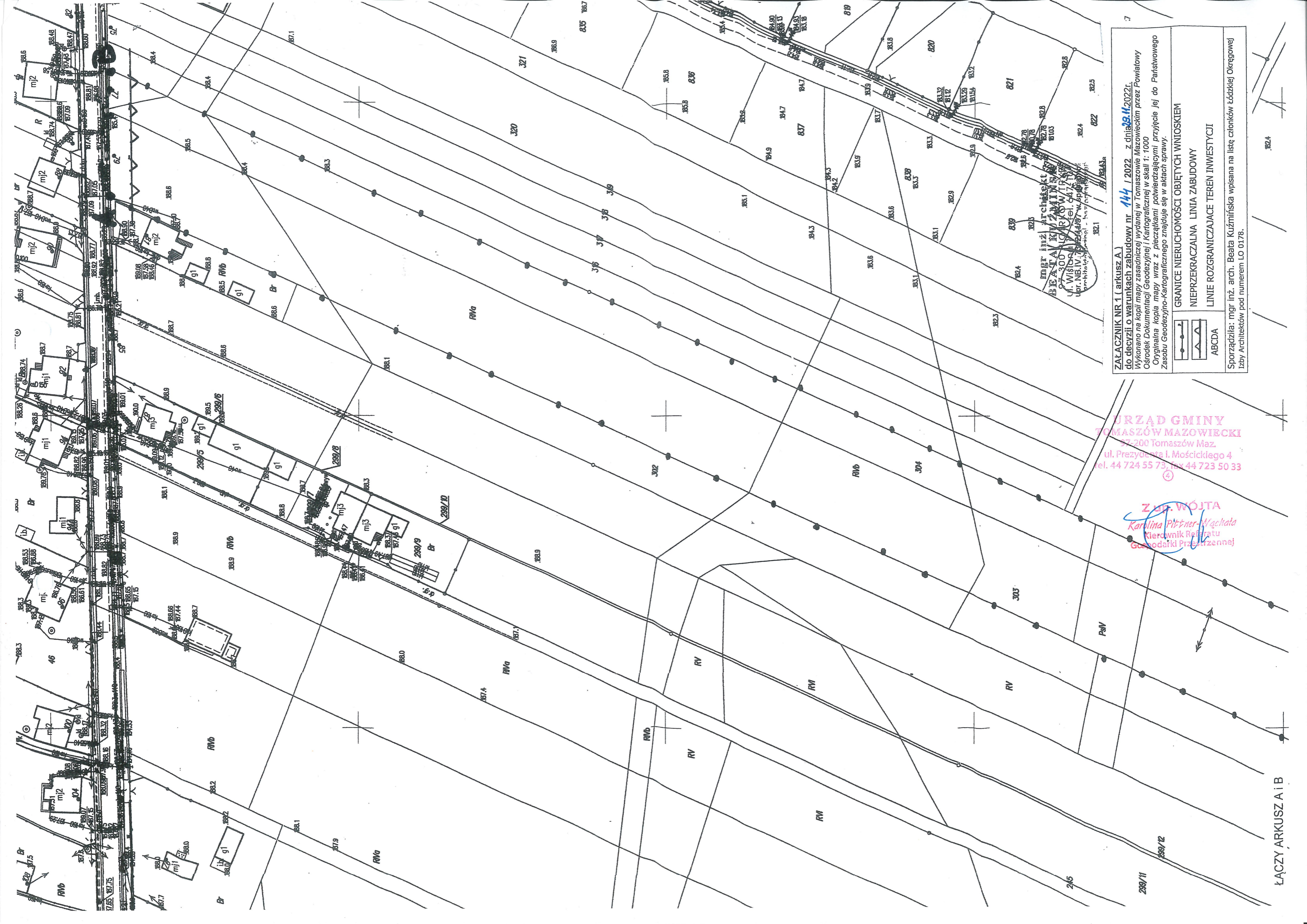
- załącznik nr 1 – mapa, na której wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji,
- załącznik nr 2 – wyniki analizy architektoniczno-urbanistycznej – część opisowa,
- załącznik nr 3 – wyniki analizy architektoniczno-urbanistycznej – część graficzna.

Z upoważnienia  
Karolina Piłtner-Wałucha  
Kierownik Referatu  
Gospodarki Przestrzennej...

.....  
podpis osoby działającej w imieniu organu  
imię, nazwisko, stanowisko służbowe

Otrzymują:

- 1.
2. /
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
11. /
- 12.
13. /
14. a/a



ZALACZNIK NR 1 (arkusz A)  
do decyzji o warunkach zabudowy nr 144 / 2022 z dnia 29.11.2022r.  
Wykonano na kopii mapy zasadniczej wydanej w Tomaszowie Mazowieckim przez Powiatowy  
Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w skali 1: 1000  
Oryginalna kopia mapy wraz z pieczętkami potwierdzającymi przyjęcie jej do Państwowego  
Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy.

mgr inż. arch. Beata Kuzmińska  
mgr inż. arch. Beata Kuzmińska  
ul. Wiślicka 17, 94-100 Tomaszów Maz.  
tel. 44 724 55 73, fax 44 723 50 33

GRANICE NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH WNIOSEM  
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY  
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

ABCDA

Sporządziła: mgr inż. arch. Beata Kuzmińska wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej  
Izby Architektów pod numerem LO 0178.

URZĄD GMINY  
TOMASZÓW MAZOWIECKI  
97-200 Tomaszów Maz.  
ul. Prezydenta I. Mościckiego 4  
tel. 44 724 55 73, fax 44 723 50 33

Z UP. WÓJTA  
Karolina Piłtner-Wachata  
Kierownik Referatu  
Gosподarki Przewodzenia

ŁĄCZY ARKUSZ B I A

RVI

RVI

RVIb

304

183.1



RV

303

182.3

2/5

PaV

299/11

299/12

1819

1819

PaV



300

R

URZĄD GMINY  
TOMASZÓW MAZOWIECKI  
97-200 Tomaszów Maz.  
ul. Prezydenta I. Mościckiego 4  
tel. 44 728 55 73, fax 44 723 50 33

4

Z UP. WÓJTA

Karolina Piłkner-Wąchala  
Kierownik Referatu  
Gospodarki Przestrzennej

mgr inż. architekt  
BEATA KUŹMIŃSKA  
97-300 HODŹKÓW TRYB  
ul. Wiśliczka 1, tel. 647-10-  
NB.IV/242744/97 w specjalne

D

C

1/2



305

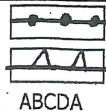
307

**ZAŁĄCZNIK NR 1 (arkusz B)**

do decyzji o warunkach zabudowy nr **144** / 2022 z dnia **23.11** 2022r.

Wykonano na kopii mapy zasadniczej wydanej w Tomaszowie Mazowieckim przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w skali 1: 1000

Oryginalna kopia mapy wraz z pieczętkami potwierdzającymi przyjęcie jej do Państwowego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy.



GRANICE NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH WNIOSEM

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

Sporządziła: mgr inż. arch. Beata Kuźmińska wpisana na liście członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0178.

RG.6730.144.2022

Załącznik Nr 2 do decyzji Nr 144/2022 z dnia 29 listopada 2022r.

### WYNIKI ANALIZY ARCHITEKTONICZNO – URBANISTYCZNEJ

przeprowadzonej na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla:

**Inwestycja: budowa 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych  
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz budową drogi wewnętrznej dojazdowej**  
**Lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki,  
obręb 17 - Twarda, działka nr ewid. 303, 304**

Zgodnie z art. 61 ust. 5a Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.”

Łączny front działek przylega bezpośrednio do drogi gminnej ulicy Głównej i wynosi ok 41,4m

W związku z powyższym ustalono obszar analizowany jako trzykrotna szerokość łącznego frontu i wyznaczono w odległości – ok. 124,2 mierząc od granicy ww. działek.

W przedmiotowej sprawie przyjęty obszar analizy jest wystarczający, bowiem zabudowa zlokalizowana w jego obszarze jak i sposób zagospodarowania nieruchomości umożliwiają dokonanie analizy pod kątem oceny dominującego kierunku zagospodarowania przestrzennego i stwierdzenia czy projektowana funkcja nie koliduje z zastanym sposobem zagospodarowania terenów sąsiednich

### **SPRAWDZENIE ŁĄCZNEGO SPEŁNIENIA WARUNKÓW określonych na podstawie art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

**1) co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,**

na działkach w wyznaczonym obszarze analizy występuje zabudowa mieszkalna jednorodzinna z towarzyszącą zabudową gospodarczą oraz zabudowa zagrodowa, których funkcja, gabaryty i forma architektoniczna pozwalają na ustalenie warunków dla planowanej inwestycji. Zgodnie z przeprowadzoną analizą inwestycja objęta postępowaniem jest spójna z zastanym zagospodarowaniem nieruchomości z obszaru analizy przy zachowaniu ładu przestrzennego  
***W świetle powyższego stwierdza się spełnienie powyższego warunku.***

**2) teren ma dostęp do drogi publicznej:**

Dostęp do drogi publicznej: do drogi gminnej - ul. Głównej (dz. nr ewid. 47), poprzez projektowane dwa zjazdy.

***W świetle powyższego stwierdza się spełnienie warunku dostępu do drogi publicznej.***

**3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:**

Dla planowanej zabudowy przewidziano:

- zaopatrzenie w wodę – z proj. przyłącza wodociągowego wpiętego do proj. odcinka sieci wodociągowej z włączeniem do istniejącej sieci wodociągowej w miejscowości Twarda,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – po dostosowaniu stacji transformatorowej SN/nN do zwiększonej mocy i po wybudowaniu linii zasilającej niskiego napięcia oraz złącz kablowych w granicy działki nr ewid. 303, 304 oraz dz. nr ewid. 47 (pas drogowy),

- odprowadzenie ścieków – do projektowanych szczelnych zbiorników na ścieki, Wnioskodawca przedłożył do wniosku pismo Gminnego Zakładu Komunalnego z dnia 12.08.2022r., w którym poinformowano wnioskodawcę, że na dzień dzisiejszy brak jest rozdzielczej sieci kanalizacyjnej o dostatecznej średnicy, do której można byłoby przyłączyć planowaną zabudowę. Wieloletni plan rozbudowy i modernizacji sieci wod.-kan. nie przewiduje budowy odcinka sieci kanalizacyjnej na działce nr ewid. 303, 304, obręb Twarda. Ponadto dopuszczono na ww. nieruchomościach możliwość odprowadzenia ścieków do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych.
- odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren w liniach rozgraniczających teren inwestycji,
- gromadzenie odpadów – na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z gospodarką odpadami przyjętą przez gminę,
- zaopatrzenie w ciepło - z własnego źródła ciepła.

***W świetle powyższego stwierdza się spełnienie powyższego warunku.***

**4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**

na nieruchomościach ozn. nr ewid. 303, 304 w liniach rozgraniczających teren inwestycji nie występują grunty orne klasy RI - RIII, oraz grunty leśne. Na tej podstawie stwierdzono, że teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody j.w.

***W świetle powyższego stwierdzono spełnienie warunku.***

**5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:**

- Teren nieruchomości położony jest:
  - a) w otulinie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego, w związku z tym przy realizacji inwestycji należy ograniczyć przekształcanie elementów przyrodniczych w tym ukształtowania terenu do niezbędnego minimum.
  - b) w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Zbiornik Niecka Łódzka.
- Planowane przedsięwzięcie znajduje się poza terenem wymagającym szczególnej ochrony prawnej w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego.
- Na terenie przedmiotowej nieruchomości nie występują obiekty objęte ochroną zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- Inwestycja nie będzie związana z wykorzystywaniem zasobów naturalnych, nie będą też miały miejsca znaczące emisje, ani inne uciążliwości. Inwestycja realizowana będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi przy zastosowaniu nowoczesnych technologii.
- Projekt budowlany uwzględniać będzie zapisy i ustalenia przepisów w zakresie lokalizacji budynków, w tym między innymi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Projektowana inwestycja jest również zgodna z przepisami odrębnymi oraz przepisami w zakresie ochrony środowiska i nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko.
- W toku prowadzonego postępowania stwierdzono, iż przedmiotowa inwestycja zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko i przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jest zaliczona do przedsięwzięć, dla których przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, należy uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

Dla planowanej inwestycji wnioskodawca uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 07.06.2022r. (RŚ.6220.6.2022), w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko, określono warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

***W świetle powyższego stwierdzono spełnienie warunku.***



**6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:**

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021r., poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Teren planowanej inwestycji nie znajduje się w ww. obszarach:

**W świetle powyższego stwierdzono spełnienie warunku.**

**W dokonanej analizie stwierdzono łączne spełnienie warunków określonych w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**Na podstawie przeprowadzonej analizy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi ustalono następujące warunki:**

*(ustalenia szczegółowe dot. projektowanej zabudowy dokonane zostały w oparciu o Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) i uzasadnione w analizie urbanistyczno-architektonicznej.*

**1. Linia zabudowy**

Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono w odległości 6m mierząc od granicy z pasem drogowym ul. Głównej.

*Liniami rozgraniczającymi (ozn. ABCDA) wskazano teren realizacji planowanej inwestycji.*

- 2. Łączna powierzchnia zabudowy:** od 1050,0m<sup>2</sup> do 1400,0m<sup>2</sup>
- 3. Powierzchnia każdego z proj. budynków:** do 200m<sup>2</sup>
- 4. Wskaźnik łącznej powierzchni projektowanej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji (ozn. ABCDA):** od 0,06 do 0,09
- 5. Obowiązek zachowania min. 60% pow. wyznaczonego terenu inwestycji jako powierzchni aktywnej przyrodniczo, niezabudowanej, nieutwardzonej nawierzchnią sztuczną.**
- 6. Gabaryty projektowanej zabudowy - ustalenia dla każdego z 7 proj. budynków:**
  - a) szerokość elewacji frontowej:** od 14,0m do 16,0m
  - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:** od 2,5m do 5,0m
  - c) geometria dachu:**
    - dach dwuspadowy, wielospadowy; kąt nachylenia połaci: od 20° do 45°
    - wysokość w kalenicy: od 6,0m do 9,0m
    - kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły w stosunku do wybranej granicy działki, na której nastąpi realizacja planowanej zabudowy;
- 7. Projektowana droga wewnętrzna dla obsługi projektowanej zabudowy o szerokości:**
  - od 5,0m do 10m
- 8. Lokalizacja planowanej zabudowy winna uwzględniać przebieg linii elektroenergetycznej przez teren nieruchomości.**

**Wyniki analizy sporządziła:** mgr inż. arch. Beata Kuźmińska

wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0178.




Z WYWIWÓJTA  
Krzysztof Piłtner-Wysocki  
Kierownik Referatu  
Gospodarki Przestrzennej

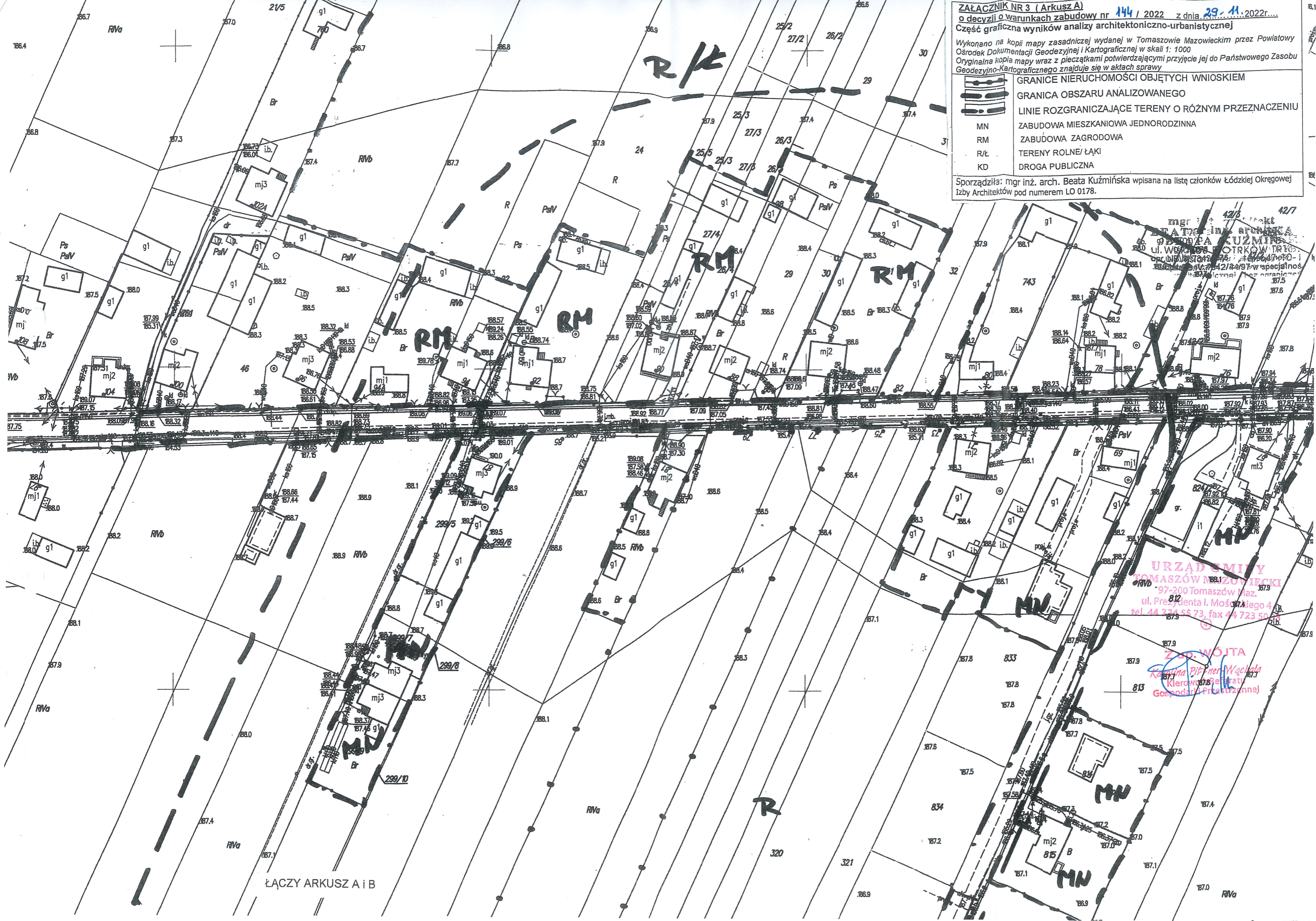
.....  
podpis osoby działającej w imieniu organu  
imię, nazwisko, stanowisko służbowe

**ZALĄCZNIK NR 3 (Arkusz A)**  
o decyzji o warunkach zabudowy nr **144 / 2022** z dnia **29.11.2022r.**  
Część graficzna wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej

Wykonano na kopii mapy zasadniczej wydanej w Tomaszowie Mazowieckim przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w skali 1: 1000  
Oryginalna kopia wraz z pieczętkami potwierdzającymi przyjęcie jej do Państwowego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy

Sporządziła: mgr inż. arch. Beata Kuźmińska wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0178.

-  GRANICE NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH WNIOSEM
-  GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- RM ZABUDOWA ZAGRODOWA
- R/Ł TERENY ROLNE/ ŁĄKI
- KD DROGA PUBLICZNA

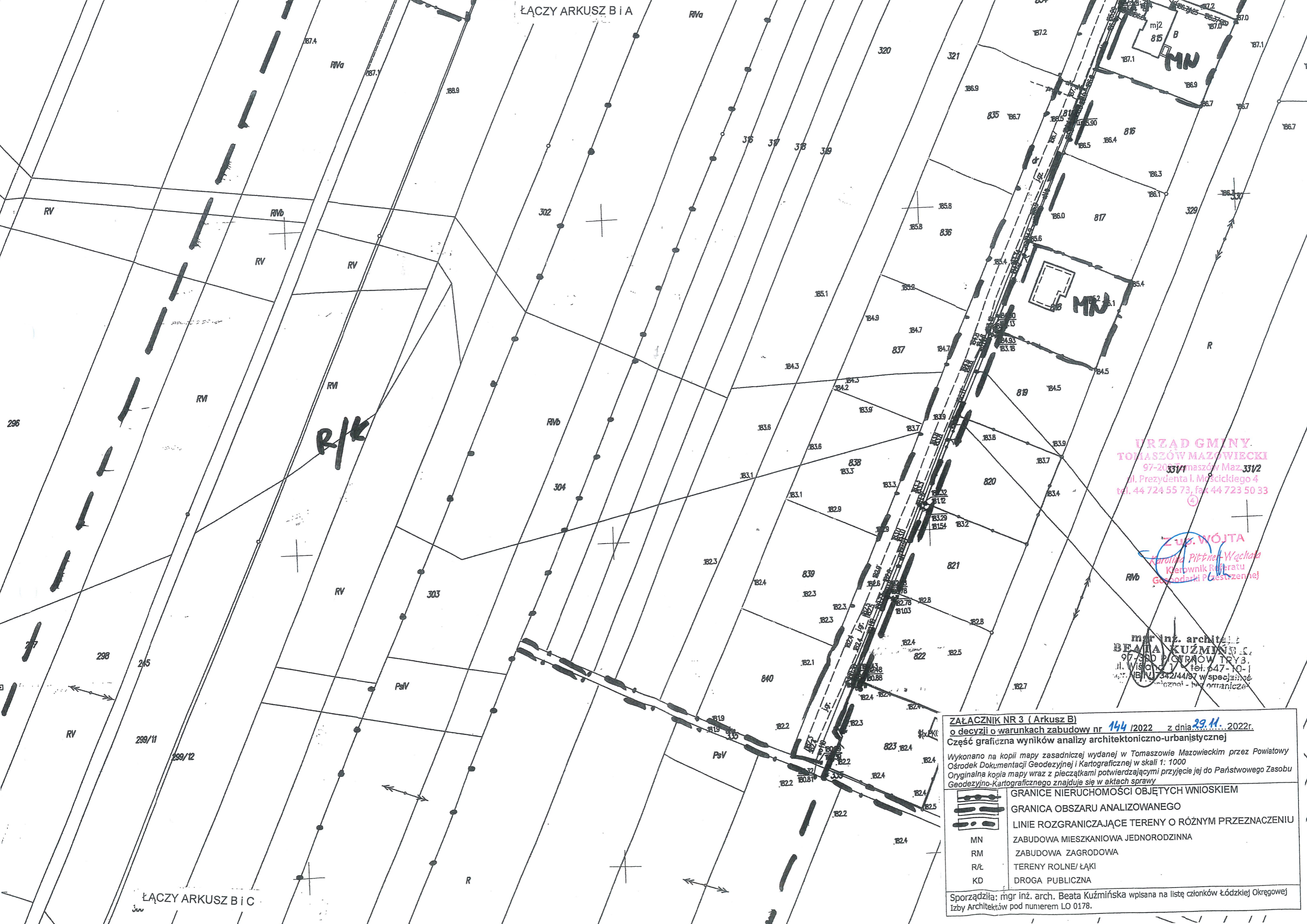


**URZĄD GMINY**  
**TOMASZÓW MAZOWIECKI**  
97-200 Tomaszów Maz.  
ul. Prezydenta I. Mościckiego 4  
tel. 44 723 55 73, fax 44 723 50 82

**Zap. WÓJTA**  
*Katarzyna Piłkner-Wachala*  
Kierownik Biura  
Gospodarki Przemysłowej

ŁĄCZY ARKUSZ A I B

ŁĄCZY ARKUSZ B I A



URZĄD GMINY.  
TOMASZÓW MAZOWIECKI  
97-200 Tomaszów Maz. 331/2  
ul. Prezydenta I. M. Ścickiego 4  
tel. 44 724 55 73, fax 44 723 50 33

ZUP. WÓJTA  
Karolina Piłkiewicz-Wachala  
Kierownik Referatu  
Gospodarki Państwowej

mjr inż. architekt  
BEATA KUŹMIŃSKA  
97-360 POCZTAŃSKO TRYB.  
ul. WISŁOJA 1 tel. 647-10-1  
KONT. NIP 542144/97 w specjalności  
architekcyjnej - bez ograniczeń

**ZAŁĄCZNIK NR 3 ( Arkusz B )**  
o decyzji o warunkach zabudowy nr **144 /2022** z dnia **29.11.** 2022r.  
Część graficzna wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej

Wykonano na kopii mapy zasadniczej wydanej w Tomaszowie Mazowieckim przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w skali 1: 1000  
Originalna kopia mapy wraz z pieczętkami potwierdzającymi przyjęcie jej do Państwowego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy

	GRANICE NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH WNIOSEM
	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
RM	ZABUDOWA ZAGRODOWA
R/L	TERENY ROLNE/ ŁĄKI
KD	DROGA PUBLICZNA

Sporządziła: mgr inż. arch. Beata Kuźmińska wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0178.

ŁĄCZY ARKUSZ B I C



URZĄD GMINY  
TOMASZÓW MAZOWIECKI  
97-200 Tomaszów Maz.  
ul. Prezydenta I. Mościckiego 4  
tel. 44 724 55 73, fax 44 723 50 33

Z PR WÓJTA  
Krzysztof Piłtner-Wąsłata  
Kierownik Rejestru  
Gospodarki Przemysłowej

mgr inż. architekt  
BEATA KUŹMIŃSKA  
97-300 PIOTRKÓW TRYB.  
ul. Wiśniewskiego 1, tel. 547 71 11  
nr. NB.IV.1042/2022 w z. 1000  
Kartograficzny - 1000

**ZAŁĄCZNIK NR 3 (Arkusz C)**  
o decyzji o warunkach zabudowy nr 144/2022 z dnia 29.11.2022r....  
Część graficzna wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej

Wykonano na kopii mapy zasadniczej wydanej w Tomaszowie Mazowieckim przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w skali 1: 1000  
Oryginalna kopia mapy wraz z pieczętkami potwierdzającymi przyjęcie jej do Państwowego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy

	GRANICE NIEMUCHOMOŚCI OBJĘTYCH WNIOSEM
	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
RM	ZABUDOWA ZAGRODOWA
R/L	TERENY ROLNE/ ŁĄKI
KD	DROGA PUBLICZNA

Sporządziła: mgr inż. arch. Beata Kuźmińska wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0178.