

RG.6730.159.2022

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 159/2022

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 06.10.2022r.

ustalam warunki zabudowy

dla:

Inwestycja: budowa pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz budowa drogi wewnętrznej

Lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki, obręb 17- Twarda, działki nr ewid. 15, 744

I. Sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu:

1. Funkcja – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Sposób użytkowania projektowanej zabudowy – 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:

Nieprzekraczalnej linii zabudowy - nie ustala się.

Liniami rozgraniczającymi (ozn. ABCDEFGHA) wskazano teren realizacji planowanej inwestycji.

2. Powierzchnia zabudowy ustalona dla każdego z 5 budynków mieszkalnych:

- od 64,0m² do 100,0m²

3. Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki na której nastąpi realizacja planowanej zabudowy: od 0,07 do 0,11

4. Obowiązek zachowania min. 60% pow. działki, na której nastąpi realizacja planowanej zabudowy jako powierzchni aktywnej przyrodniczo, niezabudowanej, nieutwardzonej nawierzchnią sztuczną.

5. Gabaryty projektowanej zabudowy: ustalenia dla każdego z 5 proj. budynków:

a) szerokość elewacji frontowej: od 8,0m do 10,0m

b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:

- od 2,8m do 4,5m z dopuszczeniem wysokości do 9,0m dla dachu dwupołaciowego, którego kalenica będzie prostopadła do frontu działki, na której zostanie zrealizowana zabudowa.

c) geometria dachu:

– dach dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych: od 15° do 45°

– wysokość w kalenicy: od 5,0m do 9,0m

– kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły w stosunku frontu nieruchomości, na której nastąpi realizacja zabudowy.

6. Charakterystyczne parametry projektowanej działki spełniającej funkcję wewnętrznej drogi dojazdowej dla obsługi projektowanej zabudowy:

- szerokość: do 8,0m – nie dotyczy zatoki do zawracania,
- powierzchnia: od 2100m² do 2125m²
- długość: do 468,0m.

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 granicach otuliny 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. Planowana inwestycja stanowi część inwestycji, dla której uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 18 maja 2022r. (znak pisma: RŚ.6220.3.2022), w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określono warunki i wymagania dot. jej realizacji.

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:

Dla projektowanej zabudowy przewidziano obsługę komunikacyjną poprzez projektowaną działkę spełniającą funkcję wewnętrznej drogi dojazdowej dla obsługi projektowanej zabudowy i istniejący zjazd na gminną drogę - ul. Główną (dz. nr ewid. 47).

Obowiązek zapewnienia na terenie inwestycji minimum jednego miejsca do parkowania lub garażowego dla samochodów osobowych dla każdego proj. budynku mieszkalnego.

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

Dla planowanej zabudowy przewidziano:

- zaopatrzenie w wodę – poprzez proj. odcinek sieci wodociągowej wpięty do istniejącej sieci wodociągowej w miejscowości Twarda (dz. nr ewid. 47) i proj. przyłącza wpięte do planowanego odcinka sieci,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – po dostosowaniu stacji transformatorowej SN/nN do zwiększonej mocy i wybudowaniu linii zasilającej niskiego napięcia - złącza kablowego w granicy działki nr ewid. 744 oraz dz. nr ewid. 47 (pas drogowy),
- odprowadzenie ścieków – do projektowanych bezodpływowych zbiorników dla każdego z proj. budynków,
- 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 proj. zabudowy w ciepło - w zakresie własnym.

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

W przypadku stwierdzenia na terenie inwestycji 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 2017 roku (Dz. U. z 2022r. poz. 2625).

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 06.10.2022r. wystąpił 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 2003 r. 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 w/w 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 odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych z Marszałkiem Województwa Łódzkiego i Starostą Powiatu Tomaszowskiego,
- w zakresie terenów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi.

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 wszczynają 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 2006r. (Dz. U. z 2022r., poz. 2556), 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.



.....
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.
15.
16.
17. a/a



ZAŁĄCZNIK NR 1 (arkusz A)
do decyzji o warunkach zabudowy nr 453./2022 z dnia 29.11.2022 r.

Sporządzono 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 do Państwowego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy

GRANICA DZIAŁEK OBJĘTYCH WNIOSEM

ABCDEFGHIHA LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
MIN PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA

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

mgr inż. arch. Beata Kuźmińska
 BEATA KUŹMIŃSKA
 300 RIG
 ul. Wisłana 1
 94-100 Tomaszów Mazowiecki
 tel. 71 73 10 100
 www.beatakuzminka.pl

ZALĄCZNIK NR 1 (arkusz B)

do decyzji o warunkach zabudowy nr 459./2022 z dnia 29.12.2022r.

Sporządzono 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 do Państwowego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy



GRANICA DZIAŁEK OBJĘTYCH WNIOSEM

ABCDEFGHIA LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

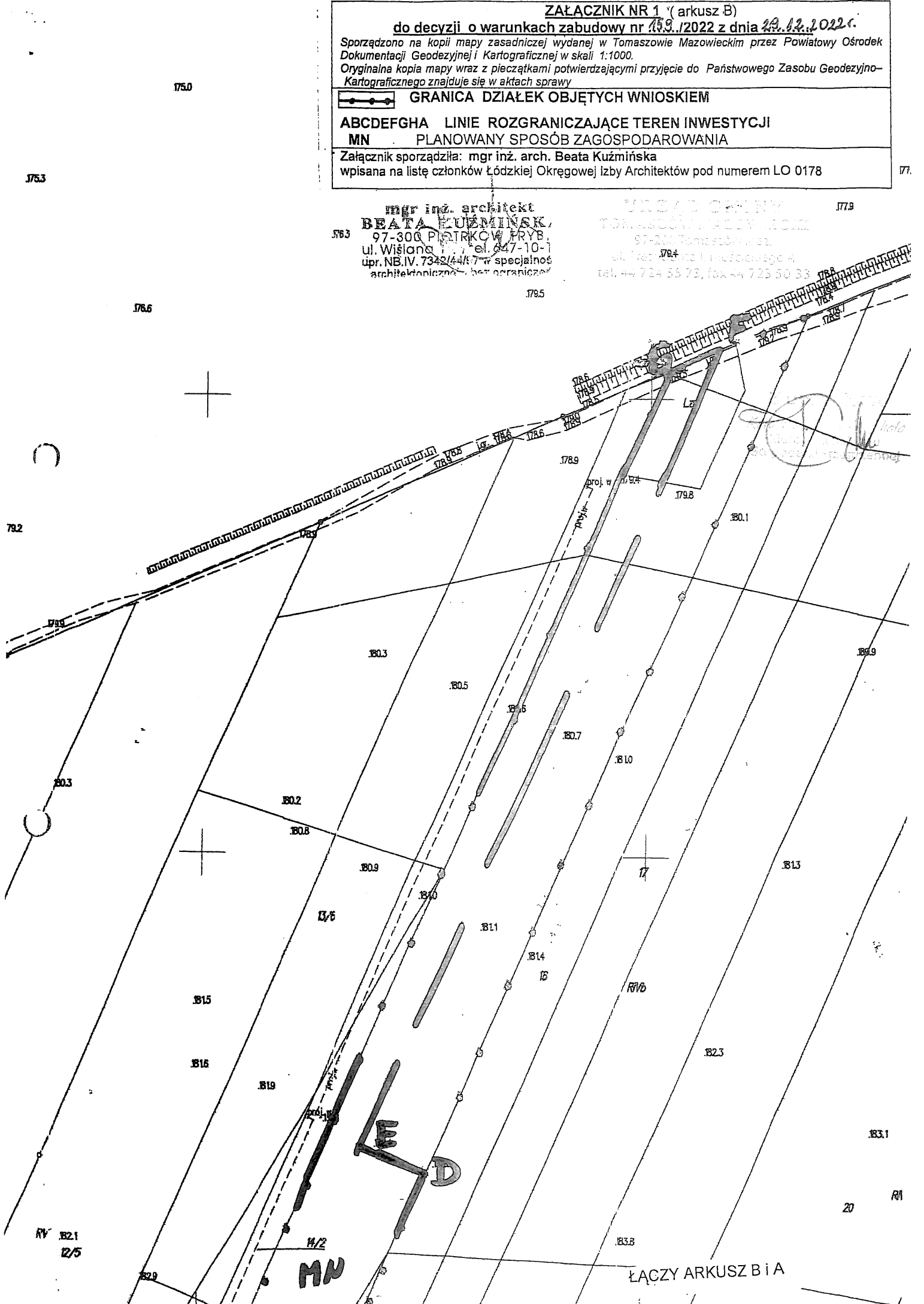
MN PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA

Załącznik sporządziła: mgr inż. arch. Beata Kuźmińska

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

mgr inż. architekt
BEATA KUŹMIŃSKA
97-300 PIETRKÓW TRYB.
ul. Wiślana 1, tel. 647-10-1
upr. NB.IV. 7342/44/7 w specjalności
architektonicznej, bez ograniczeń

URZĄD GMINY
TOMASZÓW MAZOWIECKI
59-200 Tomaszów Maz.
ul. Wolności 1, telefon 44 724 55 73
tel. 44 724 55 73, fax 44 723 50 33



ŁĄCZY ARKUSZ B I A

RG.6730.159.2022

Załącznik Nr 2 do decyzji Nr 159/2022 z dnia 29 grudnia 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 pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz budowa drogi wewnętrznej**

**Lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki,
obręb 17 – Twarda, działki nr ewid. 15, 744**

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.”

Front działki nr ewid. 744 przylega bezpośrednio do drogi gminnej ul. Głównej i wynosi ok. 28,16m

W związku z powyższym ustalono obszar analizowany jako trzykrotną szerokość frontu i wyznaczono w odległości – ok. 78,6m mierząc od granicy działek objętych wnioskiem.

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, zagrodowa oraz usługowa.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą inwestycja objęta postępowaniem jest spójna z zastanym zagospodarowaniem nieruchomości z obszaru analizy przy zachowaniu ładu przestrzennego. Teren w granicach analizy jest zagospodarowany w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy oraz funkcji.

Możliwość ustalenia parametrów dla planowanej zabudowy w nawiązaniu do już istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej stanowi potwierdzenie, iż zabudowa spełnia zasadę tzw. „dobrego sąsiedztwa”.

W świetle powyższego stwierdza się spełnienie powyższego warunku.

2) teren ma dostęp do drogi publicznej:

Dla projektowanej zabudowy przewidziano obsługę komunikacyjną poprzez projektowaną działkę spełniającą funkcję wewnętrznej drogi dojazdowej dla obsługi projektowanej zabudowy i istniejącej zjazd na gminną drogę - ul. Główną (dz. nr ewid. 47).

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 – poprzez proj. odcinek sieci wodociągowej wpięty do istniejącej sieci wodociągowej w miejscowości Twarda (dz. nr ewid. 47) i proj. przyłącza wpięte do planowanego odcinka sieci,

- zaopatrzenie w energię elektryczną – po dostosowaniu stacji transformatorowej SN/nN do zwiększonej mocy i wybudowaniu linii zasilającej niskiego napięcia - złącza kablowego w granicy działki nr ewid. 744 oraz dz. nr ewid. 47 (pas drogowy),
- odprowadzenie ścieków – do projektowanych bezodpływowych zbiorników dla każdego z proj. budynków,
- 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 proj. zabudowy w ciepło - w zakresie własnym.

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. 15, 744 nie występują grunty orne klasy RI - RIII, ani grunty leśne, zatem teren nie wymaga uzyskania zgody j.w.

W świetle powyższego stwierdzono spełnienie warunku.

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:

- Teren nieruchomości położony jest:
 - w granicach otuliny 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.
 - 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.
 - Na terenie przedmiotowej inwestycji obowiązują zakazy i nakazy wynikające z form ochrony ustanowionych na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne, zgodnie z którymi właściciel gruntu, nie może: 1) zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich; 2) odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.
 - 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.
 - 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.
 - Projektowane zamierzenie jest inwestycją która zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zaliczona jest do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jak również mogących go wymagać;
- Nieruchomości ozn. nr ewid. 15 i 744. położone są w obszarze otuliny Sulejowskiego Parku Krajobrazowego, powierzchnia terenu planowanej inwestycji - 6654,0m² co przekracza 0,5 ha. Dla inwestycji polegającej na „budowie 15 budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą w miejscowości Twarda, gmina Tomaszów Mazowiecki, na działkach nr ewid. 14/1, 14/2, 13/6, 744, 15” uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 18 maja 2022r. (znak: RŚ.6220.3.2022), w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia oraz określono warunki i wymagania dot. jego realizacji.
- Planowana inwestycja objęta wnioskiem stanowi część inwestycji określonej w ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Stwierdzono, że planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych.

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:

Nieprzekraczalnej linii zabudowy - nie ustala się.

Liniami rozgraniczającymi (ozn. ABCDEFGHA) wskazano teren realizacji planowanej inwestycji.

2. Powierzchnia zabudowy ustalona dla każdego z 5 budynków mieszkalnych:

- od 64,0m² do 100,0m²

3. Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki na której nastąpi realizacja planowanej zabudowy: od 0,07 do 0,11

4. Obowiązek zachowania min. 60% pow. działki, na której nastąpi realizacja planowanej zabudowy jako powierzchni aktywnej przyrodniczo, niezabudowanej, nieutwardzonej nawierzchnią sztuczną.

5. Gabaryty projektowanej zabudowy: ustalenia dla każdego z 5 proj. budynków:

a) szerokość elewacji frontowej: od 8,0m do 10,0m

b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:

- od 2,8m do 4,5m z dopuszczeniem wysokości do 9,0m dla dachu dwupołaciowego, którego kalenica będzie prostopadła do frontu działki, na której zostanie zrealizowana zabudowa.

c) geometria dachu:

- dach dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych: od 15° do 45°
- wysokość w kalenicy: od 5,0m do 9,0m
- kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły w stosunku frontu nieruchomości, na której nastąpi realizacja zabudowy.

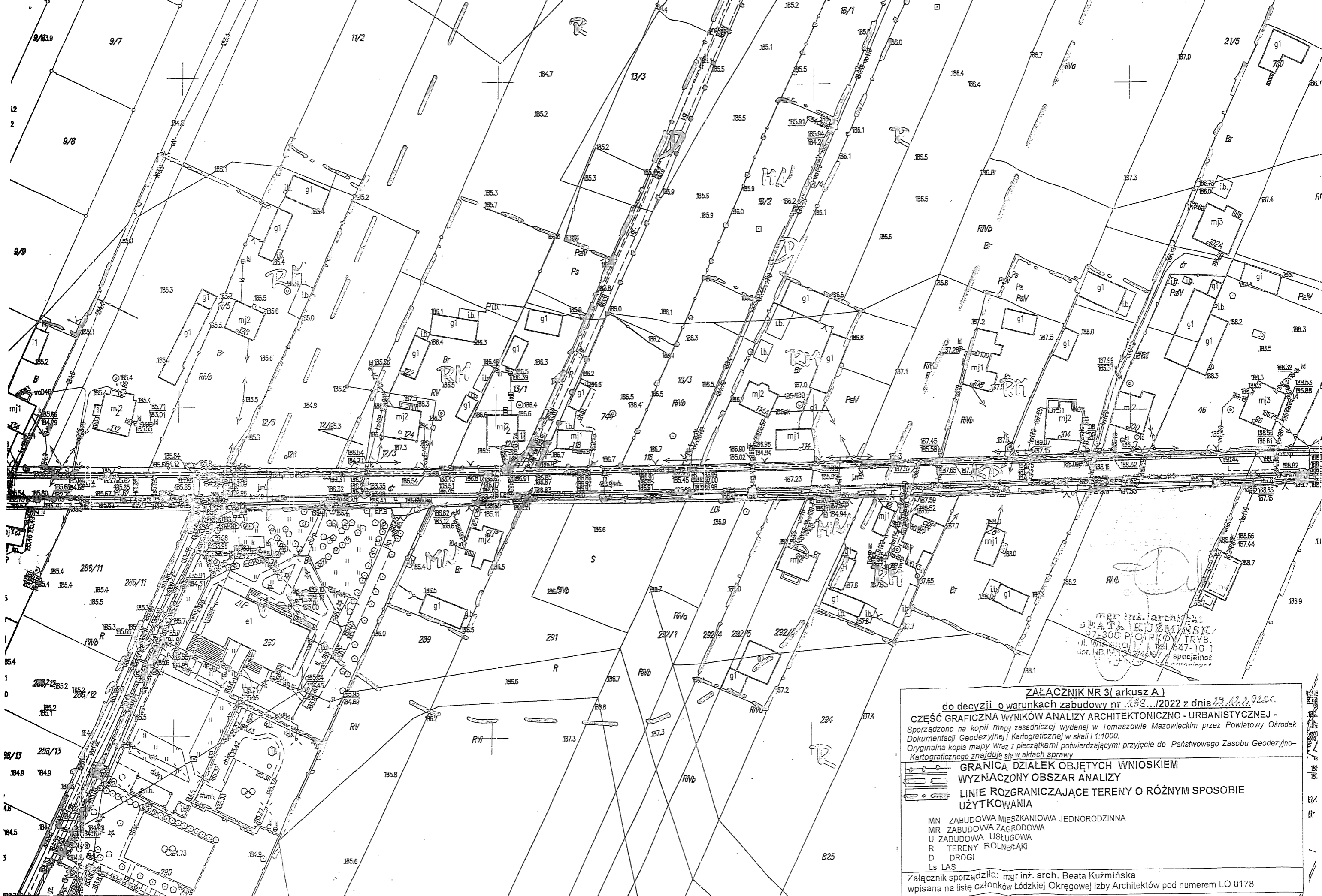
6. Charakterystyczne parametry projektowanej działki spełniającej funkcję wewnętrznej drogi dojazdowej dla obsługi projektowanej zabudowy:

- szerokość: do 8,0m – nie dotyczy zatoki do zawracania,
- powierzchnia: od 2100m² do 2125m²
- długość: do 468,0m.

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



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



Biuro inż. arch. Beata Kuźmińska
 ul. Władysława 1, tel. 647-10-1
 ul. Niebiedzińska 24, tel. 647-10-1

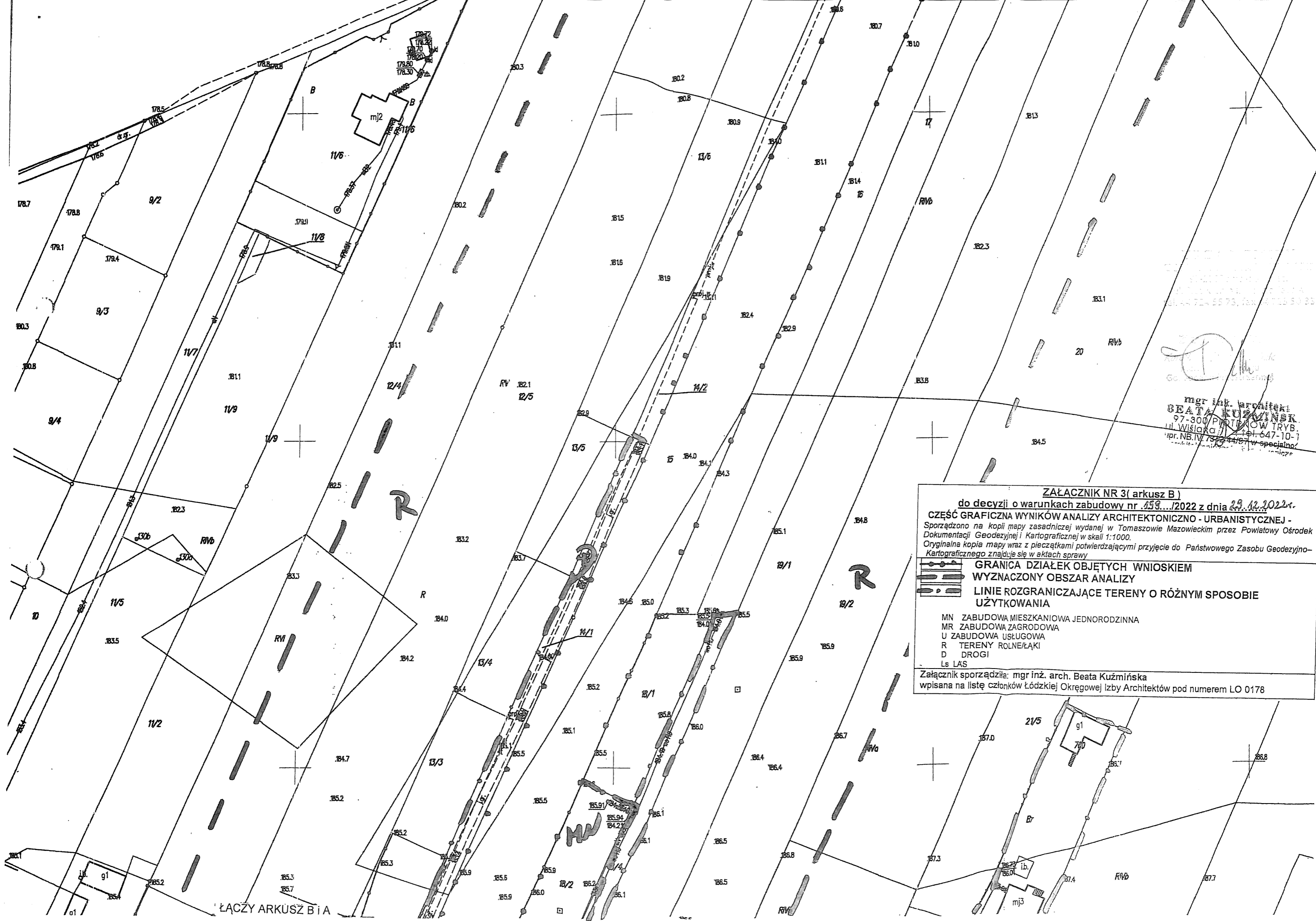
ZAŁĄCZNIK NR 3 (arkusz A)
 do decyzji o warunkach zabudowy nr 150.../2022 z dnia 25.11.2022.

CZĘŚĆ GRAFICZNA WYNIKÓW ANALIZY ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNEJ -
 Sporządzono 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 do Państwowego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy

GRANICA DZIAŁEK OBJĘTYCH WNIOSEM
WYZNACZONY OBSZAR ANALIZY
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA

MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
 MR ZABUDOWA ZAGRODOWA
 U ZABUDOWA USŁUGOWA
 R TERENY ROLNIAKI
 D DROGI
 Ls LAS

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



mgr inż. architektki
BEATA KUŹMIŃSKA
 97-300 PRUDNIKÓW TRYB.
 ul. Wiślana 71 tel. 647-10-1
 opr. NB.IV.75244/67 w specjalno-

ZAŁĄCZNIK NR 3(arkusz B)

do decyzji o warunkach zabudowy nr 459.../2022 z dnia 29.12.2022r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA WYNIKÓW ANALIZY ARCHYTEKTONICZNO - URBANISTYCZNEJ -
 Sporządzono 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 do Państwowego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy

	GRANICA DZIAŁEK OBJĘTYCH WNIOSEM
	WYZNACZONY OBSZAR ANALIZY
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
	MR ZABUDOWA ZAGRODOWA
	U ZABUDOWA USŁUGOWA
	R TERENY ROLNE/ŁĄKI
	D DROGI
	Ls LAS




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

ŁĄCZY ARKUSZ B I A

ZAŁĄCZNIK NR 3 (arkusz C)

do decyzji o warunkach zabudowy nr 159.../2022 z dnia 29.12.2022r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA WYNIKÓW ANALIZY ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNEJ -
Sporządzono 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 do Państwowego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy

-  **GRANICA DZIAŁEK OBJĘTYCH WNIOSEM**
-  **WYZNACZONY OBSZAR ANALIZY**
-  **LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA**

- MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- MR ZABUDOWA ZAGRODOWA
- U ZABUDOWA USŁUGOWA
- R TERENY ROLNE/LĄKI
- D DROGI
- Ls LAS

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

mgr inż. architekt
BEATA KUŹMIŃSKA
ul. Wiskitki 300 PIZTRKÓW TRYB.
tel. 647-10-11
JNr. NB.IV/192/44/97 w specjalisz.
mgr inż. architekt

