

RG.6730.160.2022

### **DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 160/2022**

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 trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz budowa drogi wewnętrznej**

**Lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki, obręb 17 – Twarda, działki nr ewid. 13/6, 14/2**

#### **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 64,0m<sup>2</sup> do 100,0m<sup>2</sup>
3. **Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki na której nastąpi realizacja planowanej zabudowy:** od 0,06 do 0,11
4. **Obowiązek zachowania min. 60% pow. działki, na której nastąpi realizacja planowanej zabudowy jako powierzchni aktywnej przyrodniczo, niezabudowanej, nieutwardzonej nawierzchnią szutczną.**
5. **Gabaryty projektowanej zabudowy: ustalenia dla każdego z 3 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: do 1165m<sup>2</sup>
  - długość: do 230,0m.

### **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: 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), działkę nr ewid. 14/1 i istniejący zjazd na gminną drogę - ul. Główną (dz. nr ewid. 47). *Wnioskodawca jest współwłaścicielem działki nr ewid. 14/1.*

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. 13/1 oraz dz. nr ewid. 47 (pas drogowy).
- odprowadzenie ścieków – do projektowanych zbiorników bezodpływowych 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 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 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.

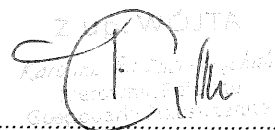
8. W przypadku niewydania przez organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej 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 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:

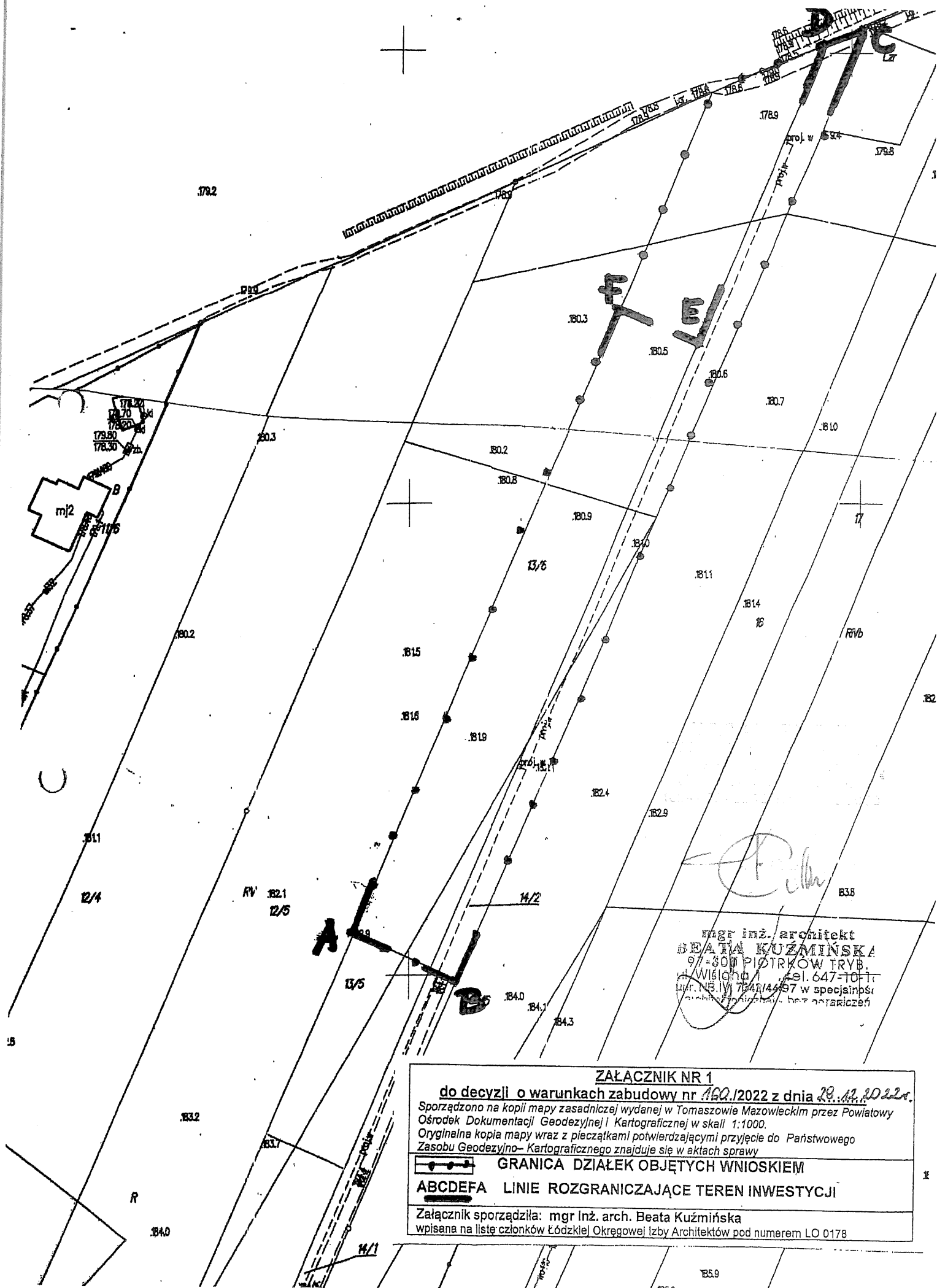
- załącznik nr 1 – mapa, na której wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji,
- załącznik nr 2 – wyniki analizy architektoniczno-urbanistycznej – część opisowa,
- załącznik nr 3 – wyniki analizy architektoniczno-urbanistycznej – część graficzna.



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

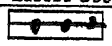
Otrzymują:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
6. a/a



mgr inż. architekt  
**BEATA KUZIŃSKA**  
 97-800 PIOTRKÓW TRYB.  
 ul. Wisłonia 1 tel. 647-1011  
 Licz. NB IV/ 7547/44/97 w specjalności  
 architektura, bez ograniczeń

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**do decyzji o warunkach zabudowy nr 160.12022 z dnia 29.12.2022 r.**  
 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**  
**ABCDEF A LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI**

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

RG.6730.160.2022

Załącznik Nr 2 do decyzji Nr 160/2022 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 trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz budowa drogi wewnętrznej**

**Lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki, obręb 17 – Twarda, działki nr ewid. 13/6, 14/2**

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.”

Działki ozn. nr ewid. 13/6 i 14/2 nie przylegają bezpośrednio do drogi gminnej – ul. Głównej.

W związku z powyższym ustalono obszar analizowany jako 50m mierząc od każdej z granic ww. działek.

Ponieważ w tak wyznaczonym obszarze zlokalizowane są tylko dwie działki, które mogłyby stanowić podstawę dla dokonania analizy uwzględniając, że obsługa proj. zabudowy realizowana będzie od strony ul. Głównej obszar analizy poszerzono w kierunku południowym do granic pasa drogowego.

W tak wyznaczonym obszarze dokonano analizy pod kątem oceny dominującego kierunku zagospodarowania 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 i zagrodowa

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) , poprzez działkę nr ewid. 14/1 i istniejący zjazd na gminną drogę - ul. Główną (dz. nr ewid. 47).  
*Wnioskodawca jest współwłaścicielem działki nr ewid. 14/1.*

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

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

- 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. 13/1 oraz dz. nr ewid. 47 (pas drogowy).
- odprowadzenie ścieków – do projektowanych zbiorników bezodpływowych 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. 13/6, 14/2. 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. 13/6, 14/2 położone są w obszarze otuliny Sulejowskiego Parku Krajobrazowego, powierzchnia terenu planowanej inwestycji - 4137m<sup>2</sup>. Planowana inwestycja stanowi część inwestycji określonej w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 18 maja 2022r. (znak: RŚ.6220.3.2022) wydanej dla inwestycji polegającej na „budowie 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą w miejscowości Twarda, gmina Tomaszów Mazowiecki, na działkach nr ewid. 14/1, 14/2, 13/6, 744, 15”. W powyższej decyzji stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia oraz określono warunki i wymagania dot. jego realizacji.

***Na etapie dokonywanej analizy i ustalania warunków zabudowy stwierdzono, że planowana inwestycja nie narusza przepisy odrębne.***

***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 64,0m<sup>2</sup> do 100,0m<sup>2</sup>

**3. Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki na której nastąpi realizacja planowanej zabudowy: od 0,06 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 3 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: do 1165m<sup>2</sup>
- długość: do 230,0m.

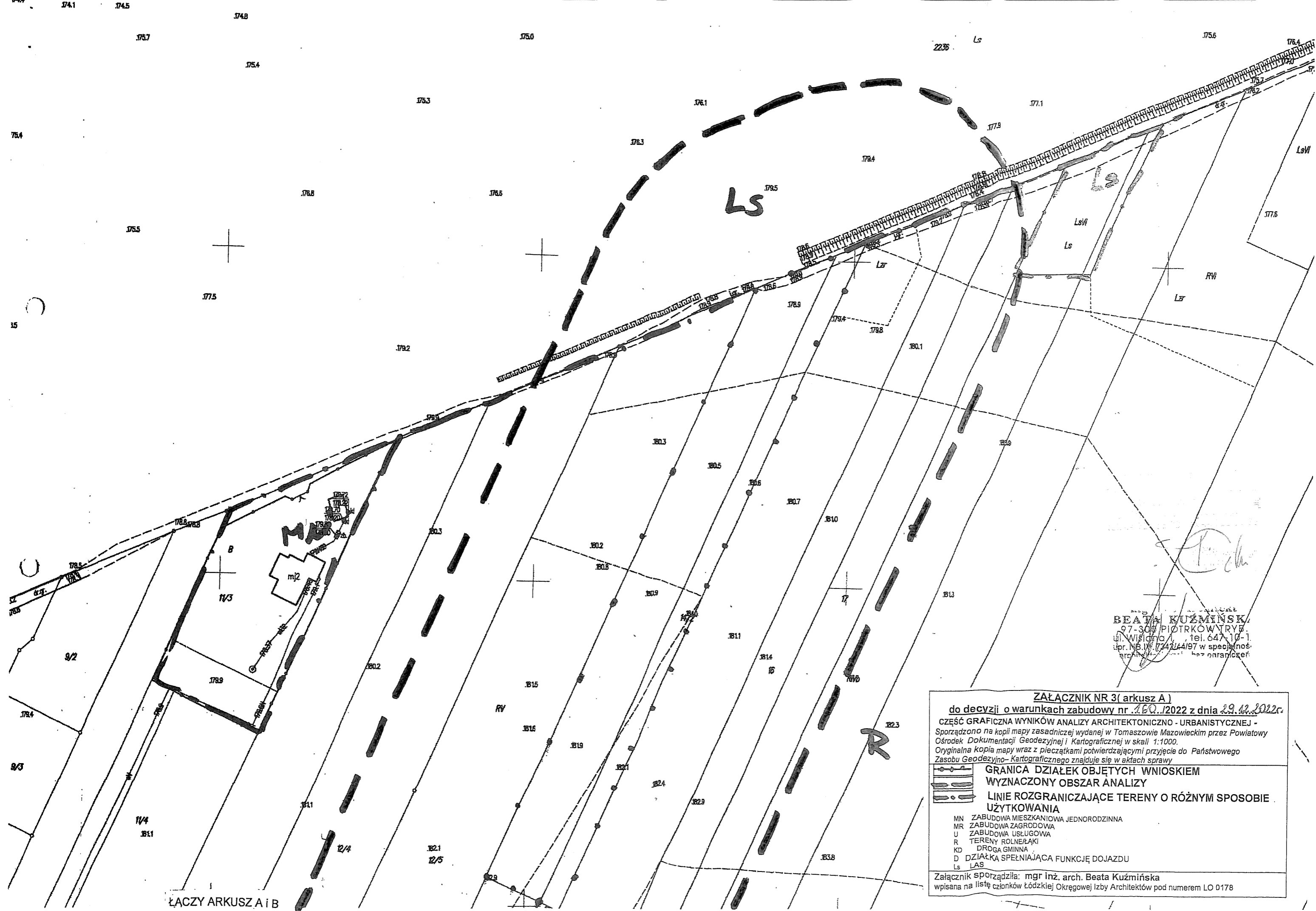
**Wyniki analizy sporządziła:** mgr inż. arch. Beata Kuźmińska

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



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





BEATA KUZMIŃSKA  
 97-309 PIOTRKÓW TRYB.  
 ul. Wiśliczna 1, tel. 647-10-1  
 Ipr. NB. IV. 7247/4/97 w specjalności  
 architektonicznej bez ograniczeń

**ZAŁĄCZNIK NR 3( arkusz A )**  
**do decyzji o warunkach zabudowy nr .160./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 ROLNEŁĄKI
KD	DROGA GMINNA
D	DZIAŁKA SPEŁNIAJĄCA FUNKCJĘ DOJAZDU
Ls	LAS

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

ŁĄCZY ARKUSZ A I B



**Załącznik NR 3 (arkusz B)**  
**do decyzji o warunkach zabudowy nr 460.../2022 z dnia 29.12.2022 r.**

**CZEŚĆ 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
KD	DROGA GMINNA
D	DZIAŁKA SPEŁNIAJĄCA FUNKCJĘ DOJAZDU
LS	LĄSKA

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

mgr inż. architekt  
**BEATA KUŹMIŃSKA**  
 97-308 PIOTRKÓW TRYB.  
 ul. Wiśniowa 2, tel. 647-10-1  
 upr. NB.107342/44/97 w specjalności  
 architektura - bez ograniczeń

*Beata*