

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 207/2022

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 23.12.2022r.

ustalam warunki zabudowy

dla: Pana
ul. Główna 122, 97-213 Twarda

**Inwestycja: budowa 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz budowa drogi wewnętrznej**

**Lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki,
obręb 17 – Twarda, działki nr ewid. 12/5**

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:**
Zachowana linia zabudowy kształtowana przez istniejącą zabudowę.
Liniami rozgraniczającymi (ozn. ABCDEFA) wskazano teren realizacji planowanej inwestycji.
2. **Powierzchnia zabudowy ustalona dla każdego z 10 budynków mieszkalnych:** do 150,0m²
3. **Łączna powierzchnia planowanej zabudowy:** od 1300,0m² do 1500,0m²
4. **Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki na której nastąpi realizacja planowanej zabudowy:** od 0,12 do 0,15
5. **Obowiązek zachowania min. 60% pow. działki na której nastąpi realizacja planowanej zabudowy jako powierzchni aktywnej przyrodniczo, niezabudowanej, nieutwardzonej nawierzchnią sztuczną.**
6. **Gabaryty projektowanej zabudowy - ustalenia dla każdego z 10 proj. budynków:**
 - a) szerokość elewacji frontowej (*rozumianej jako elewacja od strony wjazdu - proj. działki spełniającej funkcje dojazdu*): od 14,0m do 15,0m
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:
 - od 2,5m do 5,0m, z dopuszczeniem wysokości do 9,0m dla dachu dwupołaciowego, którego kalenica będzie prostopadła do frontu działki, na której zostanie zrealizowana.
 - c) geometria dachu:
 - dach dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, o kącie nachylenia połąci dachowych:
 - od 25° do 40°
 - wysokość w kalenicy: od 7,0m do 9,0m
 - kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły w stosunku frontu nieruchomości (od strony działki spełniającej funkcje dojazdu).

7. Charakterystyczne parametry projektowanej działki spełniającej funkcję wewnętrznej drogi dojazdowej dla obsługi projektowanej zabudowy:
- szerokość: od 6,0m do 8m – nie dotyczy zatoki do zawracania,
 - powierzchnia: od 2000m² do 2250m²,
 - długość: od 410,0m do 450,0m.

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 „Niecka Łódzka”.
3. Planowana inwestycja uzyskała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 11 października 2022r. (znak pisma: RŚ.6220.15.2021), 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 – dojazdu dla obsługi projektowanej zabudowy z włączaniem poprzez projektowany zjazd na gminną drogę - ul. Główną (dz. nr ewid. 47). Obowiązkiem zapewnienia na terenie działki, na której nastąpi realizacja budynku mieszkalnego minimum jednego miejsca do parkowania lub garażowego dla samochodów osobowych.

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 i proj. przyłącza wpięte do planowanego odcinka sieci,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – po dostosowaniu stacji transformatorowej SN/nN do zwiększonej mocy oraz po wybudowaniu linii zasilającej nN oraz przyłączy elektroenergetycznych nN - złącza kablowe w granicy działki 12/5 i 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 23.12.2022r. Pan , 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 2003 r. 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 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 ją 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 r. (Dz. U. z 2022r., poz. 2142), 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 WYKONANIA
Karolina Piłtner-Wachala
Kierownik Biura
Gospodarki Przestrzennej

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

Otrzymują:

1. .
2. .
3. .
4. .
5. .
6. .
7. .
8. .
9. .
10. a/a

ŁĄCZY ARKUSZ A I B

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

Handwritten signature

ZAŁĄCZNIK NR 1 (arkusz A)
do decyzji o warunkach zabudowy nr 207.12022 z dnia 07.03.2023r.
 Sporządzono na kopii mapy zasadniczej wydanej w Tomaszowie Mazowieckim przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w skali 1:500 i przeskalowanej do skali 1:1000. Oryginalna kopia mapy wraz z pieczętkami potwierdzającymi przyjęcie do Państwowego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy

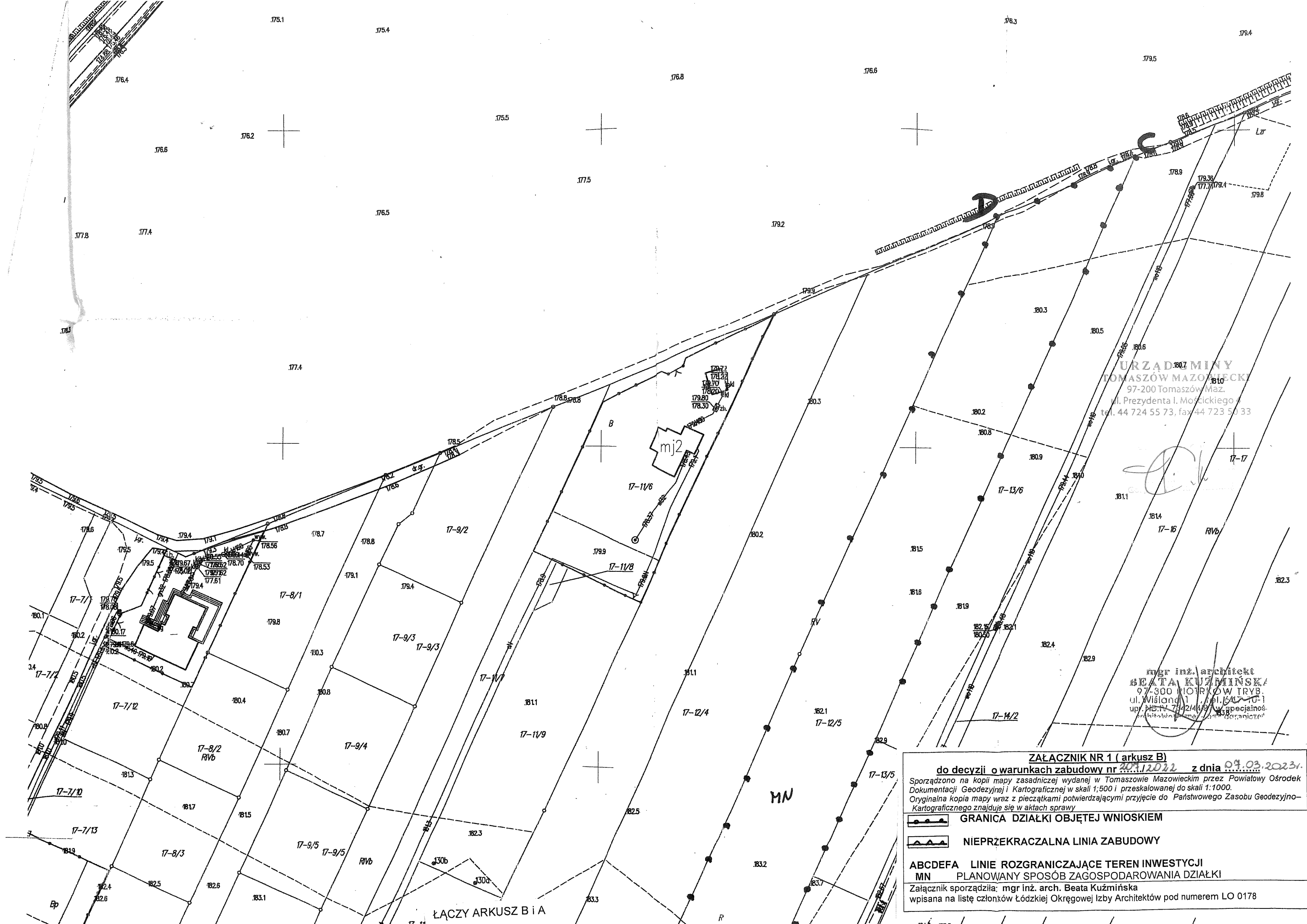
—•—•— GRANICA DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM
—▲—▲— NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

ABCDEFA LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
MN PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

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 PIOTRKÓW TRYB.
ul. Wiśliczki 11, tel. 44 710-1
upr. NB. 73/4497/Uspejalnosci
architektonicznej - 1000 ograniczony






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


[Handwritten signature]

mgr inż. architekt
BEATA KUŹMIŃSKA
97-300 WOTRÓW TRYB.
ul. Wiśland 1 tel. 44 724 55 73
upr. M.C.N. 7142/43 w specjalności
projektowania i nadzoru nad realizacją

ZAŁĄCZNIK NR 1 (arkusz B)
do decyzji o warunkach zabudowy nr 2021.12.022 z dnia 09.03.2023r.

Sporządzono na kopii mapy zasadniczej wydanej w Tomaszowie Mazowieckim przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w skali 1:500 i przeskalowanej do skali 1:1000.
Oryginalna kopia mapy wraz z pieczętkami potwierdzającymi przyjęcie do Państwowego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy

 **GRANICA DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM**

 **NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY**

ABCDEFA LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
MN PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

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

ŁĄCZY ARKUSZ B i A

RG.6730.207.2022

Załącznik Nr 2 do decyzji Nr 207/2022 z dnia 7 marca 2023r.

WYNIKI ANALIZY ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNEJ

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

Inwestycja: budowa 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz budowa drogi wewnętrznej

Lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki, obręb 17– Twarda, działki nr ewid. 12/5

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 12/5 od strony drogi gminnej wynosi ok. 7,8m.

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

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, zagrodowa i 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 – dojazdu dla obsługi projektowanej zabudowy z włączeniem poprzez projektowany 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 i proj. przyłącza wpięte do planowanego odcinka sieci,

- zaopatrzenie w energię elektryczną – po dostosowaniu stacji transformatorowej SN/nN do zwiększonej mocy oraz po wybudowaniu linii zasilającej nN oraz przyłączy elektroenergetycznych nN - złącza kablowe w granicy działki 12/5 i 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 nieruchomości ozn. nr ewid. 12/5 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 „Niecka Łódzka”.
- Na terenie przedmiotowej nieruchomości nie występują obiekty objęte ochroną zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. 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 2017 r. 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 2010 r. 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;
- Nieruchomość ozn. nr ewid. 12/5 położona jest w obszarze otuliny Sulejowskiego Parku Krajobrazowego, teren planowanej inwestycji określono jako przekraczający 0,5 ha.
- Dla planowanej inwestycji uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 11 października 2022r. (znak pisma: RŚ.6220.15.2021), w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określono warunki i wymagania dot. jej realizacji.

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 2015 r. 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:

Zachowana linia zabudowy kształtowana przez istniejącą zabudowę.

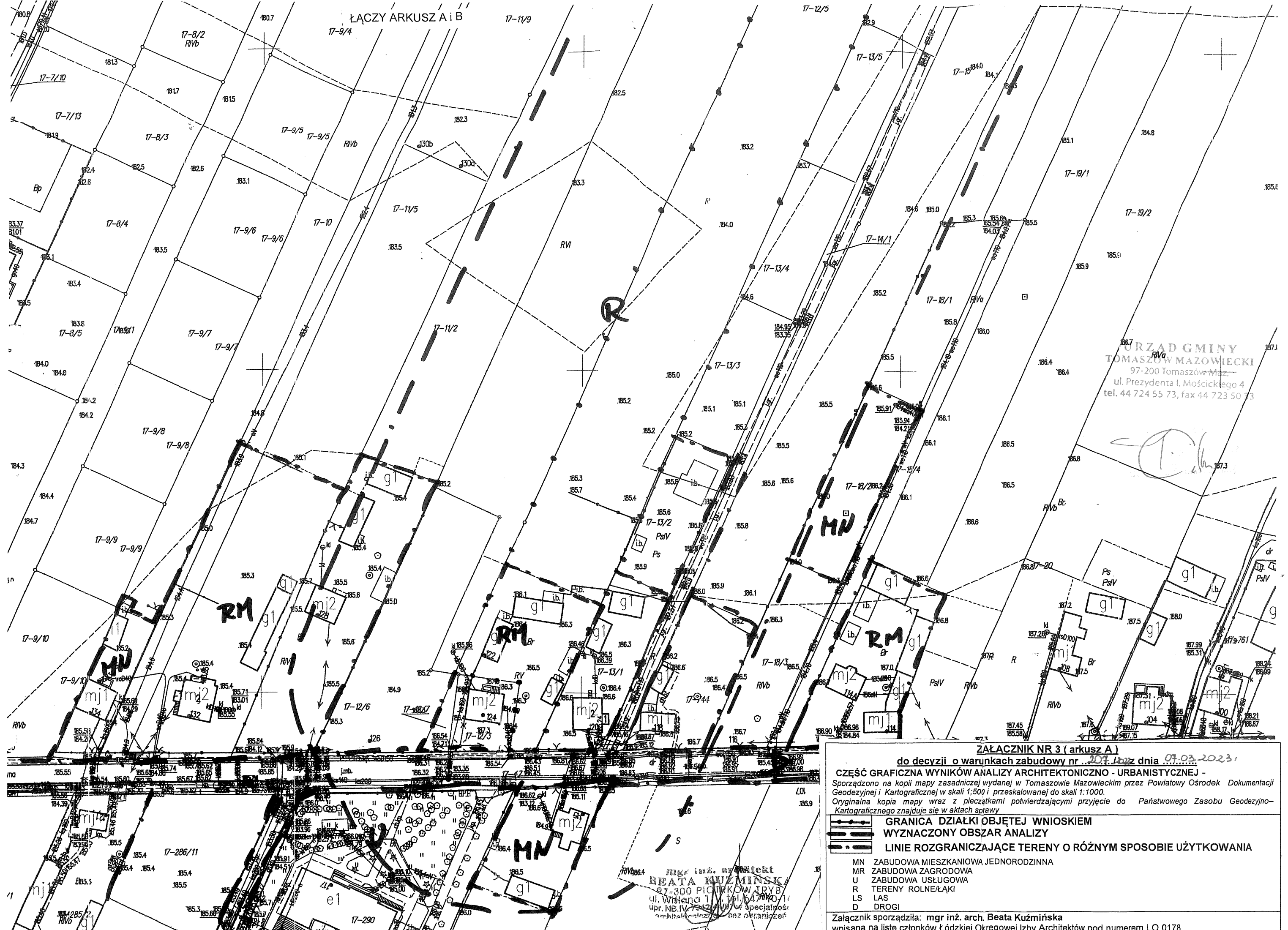
Liniami rozgraniczającymi (ozn. ABCDEFA) wskazano teren realizacji planowanej inwestycji.

- 2. Powierzchnia zabudowy ustalona dla każdego z 10 budynków mieszkalnych:** do 150,0m²
- 3. Łączna powierzchnia planowanej zabudowy:** od 1300,0m² do 1500,0m²
- 4. Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki na której nastąpi realizacja planowanej zabudowy:** od 0,12 do 0,15
- 5. Obowiązek zachowania min. 60% pow. działki na której nastąpi realizacja planowanej zabudowy jako powierzchni aktywnej przyrodniczo, niezabudowanej, nieutwardzonej nawierzchnią sztuczną.**
- 6. Gabaryty projektowanej zabudowy - ustalenia dla każdego z 10 proj. budynków:**
 - a) szerokość elewacji frontowej (*rozumianej jako elewacja od strony wjazdu - proj. działki spełniającej funkcje dojazdu*): od 14,0m do 15,0m
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:
 - od 2,5m do 5,0m, z dopuszczeniem wysokości do 9,0m dla dachu dwupołaciowego, którego kalenica będzie prostopadła do frontu działki, na której zostanie zrealizowana.
 - c) geometria dachu:
 - dach dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych:
 - od 25° do 40°
 - wysokość w kalenicy: od 7,0m do 9,0m
 - kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły w stosunku frontu nieruchomości (od strony działki spełniającej funkcję dojazdu).
- 7. Charakterystyczne parametry projektowanej działki spełniającej funkcję wewnętrznej drogi dojazdowej dla obsługi projektowanej zabudowy:**
 - szerokość: od 6,0m do 8m – nie dotyczy zatoki do zawracania,
 - powierzchnia: od 2000m² do 2250m²,
 - długość: od 410,0m do 450,0m.

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

Z wyjątkiem
Beata Kuźmińska
Kierownik Biura
Gospodarki przestrzennej

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



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

[Handwritten signature]

ZAŁĄCZNIK NR 3 (arkusz A)
do decyzji o warunkach zabudowy nr .../... z dnia .../.../2023

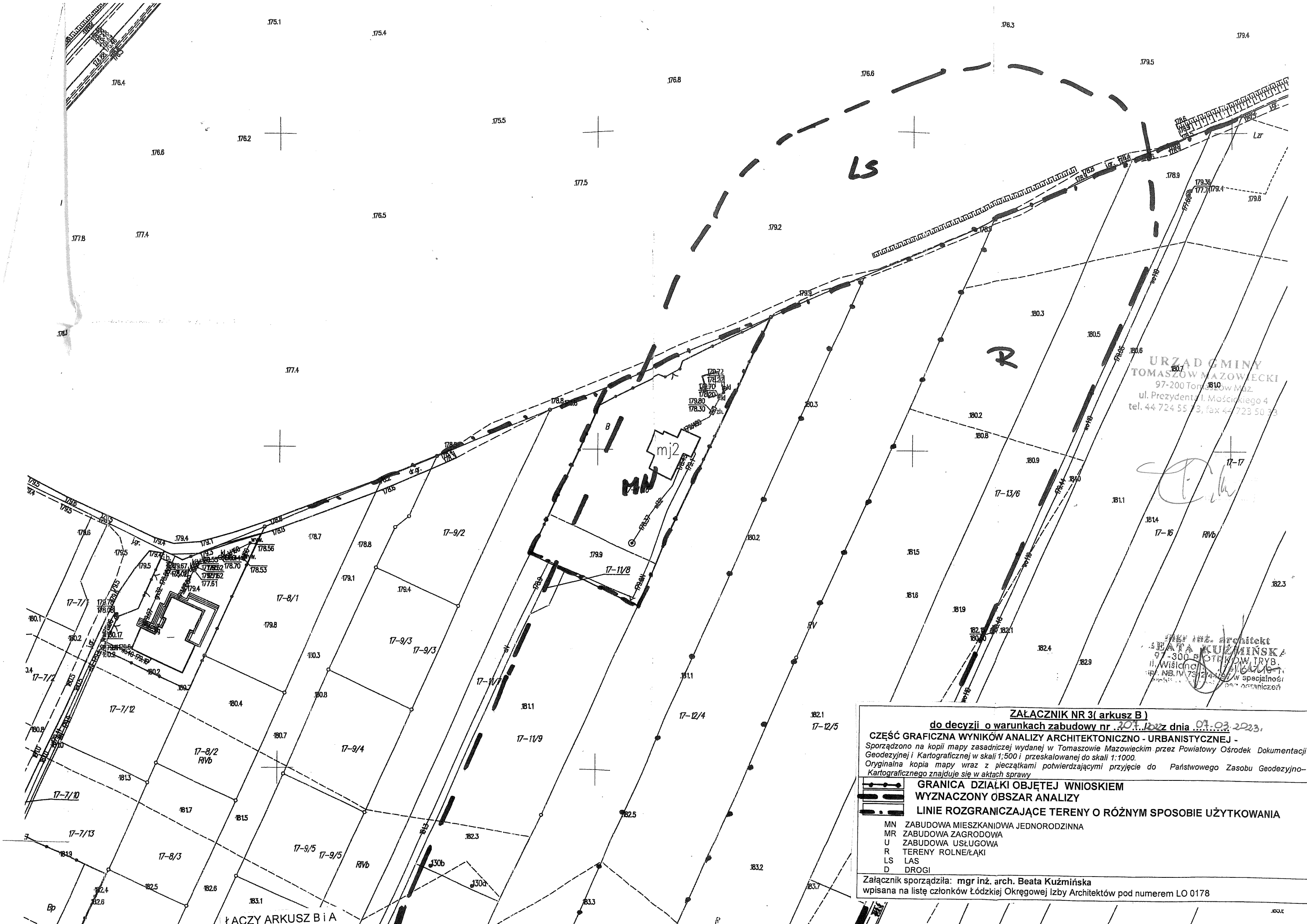
CZEŚĆ GRAFICZNA WYNIKÓW ANALIZY ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNEJ -
Sporządzono na kopii mapy zasadniczej wydanej w Tomaszowie Mazowieckim przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w skali 1:500 i przeskalowanej do skali 1:1000.
Originalna kopia mapy wraz z pieczętkami potwierdzającymi przyjęcie do Państwowego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy

**GRANICA DZIAŁKI OBJĘTEJ 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
	LS LAS
	D DROGI

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

mgr inż. arch. Beata Kuźmińska
97-300 PICTURKÓW TRYB
ul. Wisłona 1, tel. 64 770 01 70
upr. NB.IV.73424/07, specjalność
architektoniczna, obszar ograniczeń



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

[Handwritten signature]
17-17

mgr inż. architekt
BEATA KUŹMIŃSKA
97-300 Białobrzegi, ul. Ryb.
II, Wiśliczna 16
NIP: 142-124-108 w specjalności
projektowania i nadzoru nad realizacją

ZAŁĄCZNIK NR 3(arkusz B)
do decyzji o warunkach zabudowy nr 207.102 dnia 07.03.2023.

CZĘŚĆ GRAFICZNA WYNIKÓW ANALIZY ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNEJ -
Sporządzono na kopii mapy zasadniczej wydanej w Tomaszowie Mazowieckim przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w skali 1:500 i przeskalowanej do skali 1:1000.
Oryginalna kopia mapy wraz z pieczętkami potwierdzającymi przyjęcie do Państwowego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy

	GRANICA DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM
	WYZNACZONY OBSZAR ANALIZY
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWNIA
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
MR	ZABUDOWA ZAGRODOWA
U	ZABUDOWA USŁUGOWA
R	TERENY ROLNE/ŁĄKI
LS	LAS
D	DROGI

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

ŁĄCZY ARKUSZ B I A