

Tomaszów Mazowiecki, dnia 31 marca 2023 r.

RG.6730.9.2023

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 9/2023

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.), § 1-9 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), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r.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 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022r., poz.2000) po rozpoznaniu wniosku z dnia 19.01.2023r.,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla Pani,
zam. ul. dr.

**Inwestycja: budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną**

**Lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki, obręb 17 - Twarda,
działki nr ewid. 199/5, 623/5, 201.**

I. Sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu:

1. Funkcja – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2. Sposób użytkowania projektowanego budynku– 3 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: brak ustaleń
 - liniami rozgraniczającymi ABCDEFGA wskazano teren realizacji inwestycji ,
 - liniami DEF GD wskazano teren realizacji planowanej zabudowy.
2. Powierzchnia zabudowy – od 64,0m² do 100,0m² – dla każdego budynku mieszkalnego.
3. Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na której zostanie zrealizowany – 0,05– 0,08.
4. Obowiązek zachowania min. 70% działki na której nastąpi realizacja każdego z proj. 3 budynków jako powierzchni aktywnej przyrodniczo, niezabudowanej, nieutwardzonej nawierzchnią sztuczną
5. Gabaryty projektowanej zabudowy (dla każdego budynku mieszkalnego):
 - a) szerokość elewacji frontowej od 8,0m do 10,0m,
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 2,8m do 4,5m,
 - c) geometria dachu:
 - dach dwuspadowy; kąt nachylenia połaci od 15° do 45° ,
 - wysokość w kalenicy od 5,0m do 9,0m,
 - kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły w stosunku do wybranej granicy działki.
6. Działka o nr ewid. 201 spełniać będzie funkcje dojazdu do planowanej zabudowy.

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. Planowane przedsięwzięcie znajduje w obszarze :
 - a) otuliny Sulejowskiego Parku Krajobrazowego w związku z tym przy realizacji inwestycji należy ograniczyć przekształcanie elementów przyrodniczych w tym ukształtowania terenu do niezbędnego minimum.
Planowana inwestycja nie narusza ustaleń wynikających z Uchwały Nr XLVII/614/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego oraz nie jest sprzeczna Planem Ochrony Sulejowskiego Parku Krajobrazowego;
 - b) udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”.
3. Planowana inwestycja uzyskała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 22 sierpnia 2022 r. (znak pisma: RŚ.6220.11.2022), 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:

Dostęp do drogi gminnej - ul. Głównej (dz. nr ewid. 45) poprzez drogi wewnętrzne będące w zarządzie Gminy Tomaszów Mazowiecki: działkę nr ewid. 632 , 190 (ul. Szkolną) oraz działkę nr ewid. 215.

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 realizacji planowanej zabudowy przewidziano:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – po wybudowaniu linii zasilającej niskiego napięcia - złącza kablowe w granicy działki nr 201 oraz działki nr 215 (pas drogowy) oraz dostosowaniu stacji transformatorowej SN/nN do zwiększonej mocy,
- odprowadzenie ścieków - poprzez budowę 3 szczelnych zbiorników na nieczystości płynne, *Zgodnie z informacją Gminnego Zakładu Komunalnego w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 07.09.2022r. na dzień dzisiejszy brak jest rozdzielczej sieci kanalizacyjnej o dostatecznej średnicy do której można byłoby przyłączyć planowaną zabudowę. Wieloletni plan rozbudowy i modernizacji sieci wodno - kan. nie przewiduje budowy odcinka sieci kanalizacyjnej na proj. drodze dojazdowej do ww. działek. Dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych.*
- zaopatrzenie w wodę – poprzez proj. odcinek sieci wodociągowej wpięty do istniejącej sieci wodociągowej w miejscowości Twarda i proj. przyłącza wpięte do planowanego odcinka sieci,
- 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 19.01.2023r. Pani _____ wystąpiła 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 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 Woj. Łódzkiego i Starostą Powiatu Tomaszowskiego
- w zakresie terenów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.
- w zakresie ochrony gruntów leśnych z Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych w Łodzi

Postanowieniem znak: GKIII.7634.284.2023.KK z dnia 06.03.2023 r. Marszałek Województwa Łódzkiego uzgodnił bez uwag projekt decyzji dla przedmiotowej inwestycji. Postanowieniem znak: ZS.224.3.114.2023 z dnia 27.02.2023 r. Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu decyzji dla przedmiotowej inwestycji. Pozostałe organy w ustawowym terminie 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 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 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 WÓJTA
Carolina Piłtner-Wachata
 Kierownik Referatu
 Gospodarki Przestrzennej

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

Otrzymuia:

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

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

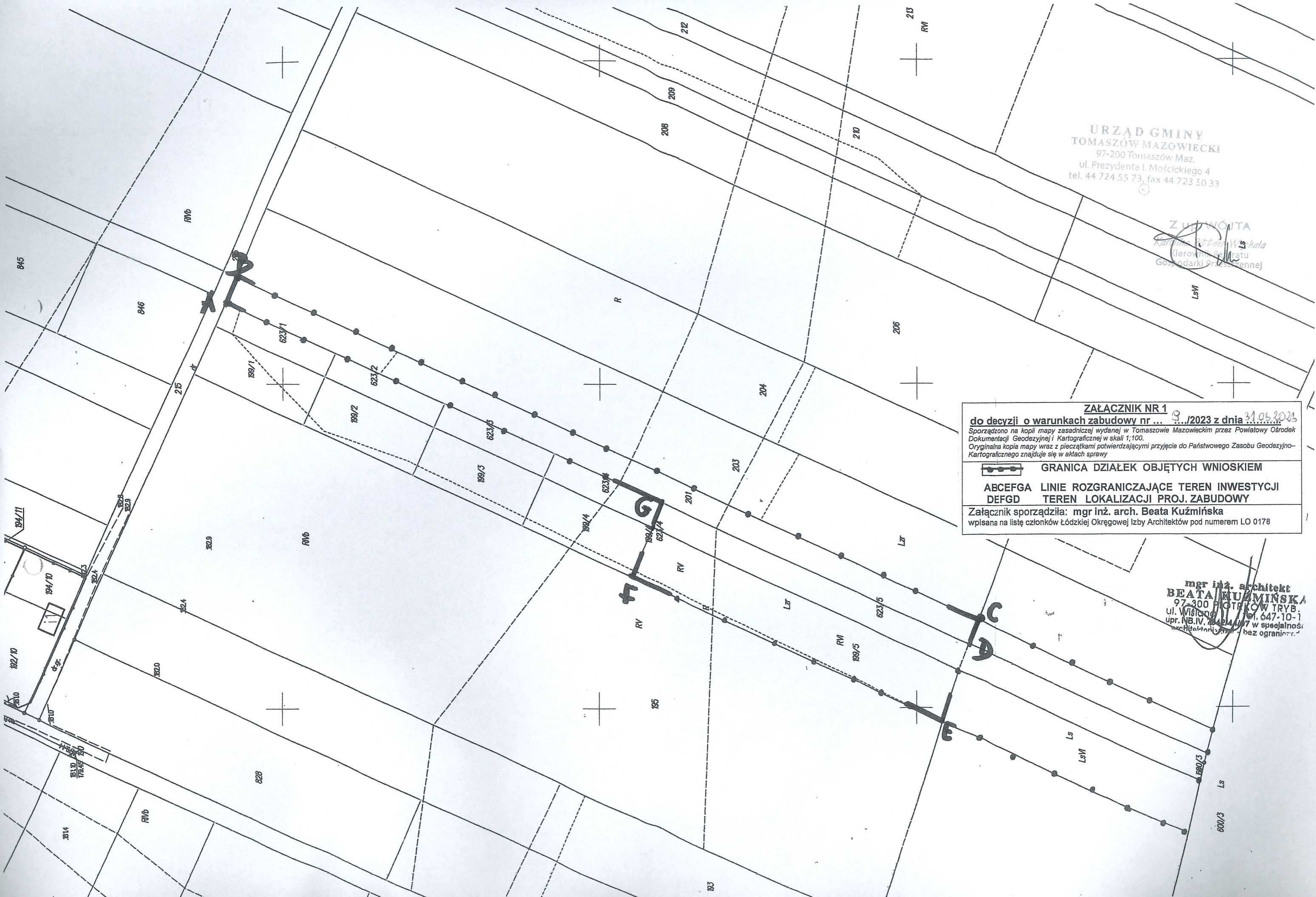
Z UJWÓJTA
Katarzyna Piłkiewicz-Wojcik
Kierownik Rejonu
Gospodarki Przemysłowej

ZAŁĄCZNIK NR 1
do decyzji o warunkach zabudowy nr ... 9.../2023 z dnia 31.05.2023
Sporządzono na kopii mapy zasadniczej wydanej w Tomaszowie Mazowieckim przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w skali 1:100.
Oryginalna kopia mapy wraz z pieczętkami potwierdzającymi przyjęcie do Państwowego Zasadu Geodezyjno-Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy

●●●●● GRANICA DZIAŁEK OBJĘTYCH WNIOSEM
ABCEFGA LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
DEFGD TEREN LOKALIZACJI PROJ. ZABUDOWY

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 10 tel. 647-10-1
upr. NB.IV.7424/07 w specjalności
architekta i inżyniera - bez ograniczeń



RG.6730.9.2023

Załącznik Nr 2 do decyzji Nr 9/2023 z dnia 31 marca 2023 r.

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.

Lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki, obręb 17 -Twarda, działki nr ewid. 199/5, 623/5, 201.

Wyznaczenie obszaru analizowanego:

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.”

– Szerokość frontu działki nr 201 przylegającej do drogi wewnętrznej w zarządzie Gminy Tomaszów Mazowiecki (dz. nr 215) wynosi 9,0m . Na tej podstawie ustalono obszar analizy w odległości 50m mierząc od wskazanego terenu inwestycji ozn ABCDEFGA .

Ponieważ w tak wyznaczonym obszarze brak jest działek zabudowanych obszar analizy od strony północnej rozszerzono w kierunku zachodnim.

Tak wyznaczony obszar uwzględnia dwie nieruchomości zabudowane zabudowa mieszkalna jednorodzinna i letniskowa, która umożliwiała 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 mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa letniskowa, 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 gminnej - ul. Głównej(dz. nr 45) poprzez drogi wewnętrzne będące w zarządzie Gminy Tomaszów Mazowiecki.: działkę nr ewid. 632 , 190 (ul. Szkolną) oraz działkę nr ewid. 215,

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

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

- zaopatrzenie w energię elektryczną – po wybudowaniu linii zasilającej niskiego napięcia - złącza kablowe w granicy działki nr 201 oraz działki nr 215 (pas drogowy) oraz dostosowaniu stacji transformatorowej SN/nN do zwiększonej mocy,
- odprowadzenie ścieków - poprzez budowę 3 szczelnych zbiorników na nieczystości płynne, *Zgodnie z informacją Gminnego Zakładu Komunalnego w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 07.09.2022r. na dzień dzisiejszy brak jest rozdzielczej sieci kanalizacyjnej o dostatecznej średnicy do której można byłoby przyłączyć planowaną zabudowę. Wieloletni plan rozbudowy i modernizacji sieci wodno - kan. nie przewiduje budowy odcinka sieci kanalizacyjnej na proj. drodze dojazdowej do ww. działek. Dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych*
- zaopatrzenie w wodę –poprzez proj. odcinek sieci wodociągowej wpięty do istniejącej sieci wodociągowej w miejscowości Twarda i proj. przyłącza wpięte do planowanego odcinka sieci,
- 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 199/5, 623/5, 201 w liniach rozgraniczających teren inwestycji ABCDEFGA nie występują grunty orne klasy RI - RIII, ani grunty leśne, zatem teren nie wymaga uzyskania zgody j.w. Poza obszarem inwestycji znajdują się grunty leśne.

W świetle powyższego stwierdzono spełnienie warunku.

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:

a) 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.
- 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 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.

b) projektowane zamierzenie jest inwestycją, która zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. 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;

- c) dla inwestycji polegającej na „budowie 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą w miejscowości Twarda, gmina Tomaszów Mazowiecki na działkach nr 199/5, 623/5, 201 uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 22 sierpnia 2022r. (znak pisma RŚ.6220.11.2022) w której 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 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 2021 r. 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.

WNIOSKI: w dokonanej analizie stwierdza się 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 ze zm.) i uzasadnione w analizie urbanistyczno-architektonicznej.

1. Linia zabudowy: brak ustaleń

- liniami rozgraniczającymi ABCDEFGA wskazani teren realizacji inwestycji ,
- liniami DEFGD wskazano teren realizacji planowanej zabudowy.

2. Powierzchnia zabudowy – od 64,0m² do 100,0m² – dla każdego budynku mieszkalnego.

3. Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na której zostanie zrealizowany – 0,05– 0,08.

4. Obowiązek zachowania min. 70% działki na której nastąpi realizacja każdego z proj. 3 budynków jako powierzchni aktywnej przyrodniczo, niezabudowanej, nieutwardzonej nawierzchnią sztuczną

5. Gabaryty projektowanej zabudowy (dla każdego budynku mieszkalnego):

- a) szerokość elewacji frontowej od 8,0m do 10,0m,
b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 2,8m do 4,5m,
c) geometria dachu:

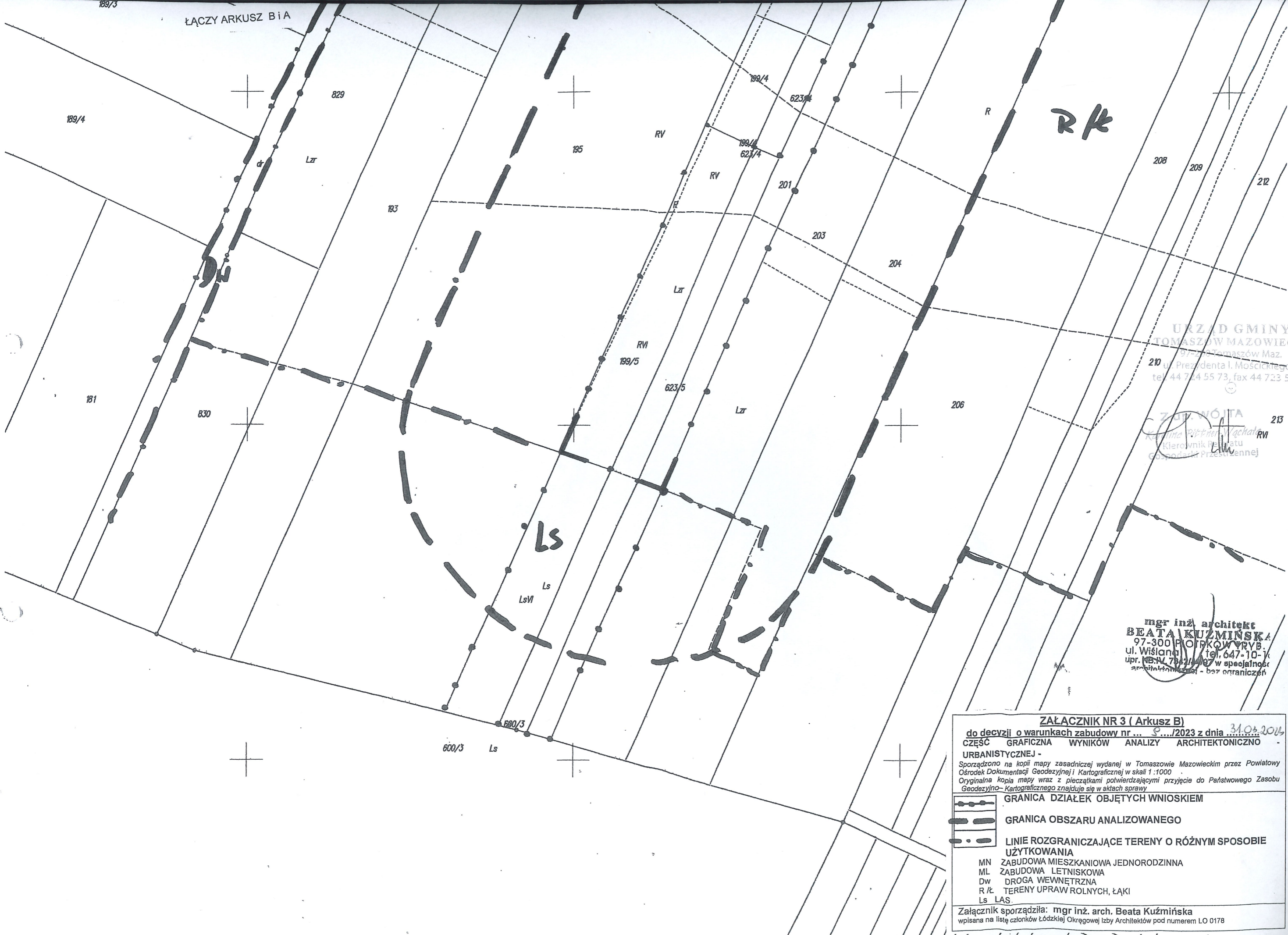
- dach dwuspadowy; kąt nachylenia połaci od 15° do 45° ,
- wysokość w kalenicy od 5,0m do 9,0m,
- kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły w stosunku do wybranej granicy działki.

6. Działka o nr ewid. 201 spełniać będzie funkcje dojazdu do planowanej zabudowy.

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

KAROLINA PIETNER-WACHAŁA
Kierownik Referatu
Grodzkiego Przedsiębiorstwa
.....
podpis osoby działającej w imieniu organu
imię, nazwisko,
stanowisko służbowe

ŁĄCZY ARKUSZ B I A



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

ZOBOWIĄTA
Kamila Piłtner Pachol
Kierownik Biura
Gospodarki Przestrzennej

mgr inż. architekt
BEATA KUŹMIŃSKA
97-300 POKÓW WRYB.
ul. Wiślana 1 tel. 647-10-11
upr. MB.N. 7842/497 w specjalności
architektonicznej - bez ograniczeń

ZAŁĄCZNIK NR 3 (Arkusz B)
do decyzji o warunkach zabudowy nr ... 9.../2023 z dnia 31.03.2024
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
	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
ML	ZABUDOWA LETNISKOWA
DW	DROGA WEWNĘTRZNA
R/Ł	TERENY UPRAW ROLNYCH, ŁĄKI
Ls	LAS

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