

Tomaszów Mazowiecki, dnia 15 czerwca 2023 r.

RG.6730.38.2023

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 38/2023

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 2023r. poz. 977 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 2023r., poz.775) po rozpoznaniu wniosku z dnia 06.03.2023r.,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla

zam.

Inwestycja: budowa ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz budowa drogi wewnętrznej dojazdowej.

lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki, obręb 3 - Cieblowice Duże, działki nr ewid. 775, 776, 777.

I.Sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu:

1. Funkcja – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2. Sposób użytkowania projektowanej zabudowy – 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych
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:**
 - nieprzekraczalna linia zabudowy ustalono w odległości 7,0m mierząc od granicy z pasem drogowym drogi gminnej (dz. nr 852),
 - liniami rozgraniczającymi ABCDA wskazano teren realizacji inwestycji,
2. **Łączna powierzchnia zabudowy:** od 1040,0m² do 1352,0m²
 - pow. zabudowy każdego z proj. budynków mieszkalnych: od 130,0m² do 169,0m²
3. **Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki na której nastąpi realizacja planowanej zabudowy:** od 0,10 do 0,14
4. **Obowiązek zachowania min. 60% powierzchni działki na której nastąpi realizacja planowanej zabudowy (poza planowanym dojazdem) jako powierzchni aktywnej przyrodniczo, niezabudowanej, nieutwardzonej nawierzchnią sztuczną.**
5. **Gabaryty projektowanej zabudowy (każdego budynku mieszkalnego):**
 - a) **szerokość elewacji frontowej:** od 12,0 m do 18,0m,
 - b) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:**
 - od 2,5m do 5,0m dla dachu wielopółaciowego, dachu dwupółaciowego, którego kalenica będzie równoległa do frontu działki,
 - od 2,5m do 9,0m dla dachu dwupółaciowego którego kalenica będzie prostopadła do frontu działki,

- do 7,0m dla dachu płaskiego,

c) geometria dachu:

- dach na zasadniczej bryle budynku: dwupołaciowy, wielopołaciowy o kącie nachylenia połąci od 20° do 45°,
- dopuszcza się dach płaski stropodach o kącie nachylenia do 12 stopni wyłącznie nad częścią budynku mieszkalnego mieszczącą funkcję gospodarczą i garażową, częścią budynku stanowiącą zadaszenie wejścia do budynku tarasu, lukarnach i innych elementach które nie wpływać będą na czytelność zasadniczej formy dachu,
- wysokość w kalenicy od 7,0m do 10,0m,
- kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły w stosunku wybranej granicy działki, na której zostanie zrealizowana proj. zabudowa.

6. Charakterystyczne parametry projektowanej drogi wewnętrznej:

- a) długość – od 150,0m do 173,0m,
- b) szerokość – od 6,0m do 7,0m – nie dotyczy zatoki do zawracania.

7. Lokalizacja planowanej zabudowy: w części północnej terenu inwestycji lokalizacja przedsięwzięcia wymaga zachowania warunków określonych w art. 53 ust. 2 i art. 54 ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2117 ze zm.). W przypadku nie zachowania w/w warunków konieczne jest uzyskanie zgody na zastosowanie dla przedmiotowej inwestycji przez organy administracji państwowej i samorządowej, w tym w szczególności organy administracji architektoniczno – budowlanej, procedury odstępstwa od przepisów techniczno - budowlanych w trybie przewidzianym w art. 57 ust. 1 i 2 ustawy o transporcie kolejowym.

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:
 - otuliny spalskiego 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 410 „Zbiornik Opoczno”.
3. Planowana inwestycja uzyskała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 22 grudnia 2022 r. (znak pisma: RŚ.6220.24.2022), 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 dz. nr 852 poprzez zjazdy z drogi gminnej – w ilości od 1 do 3.

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 i dostosowaniu stacji transformatorowej SN/nN do zwiększonej mocy,
- odprowadzenie ścieków - poprzez proj. odcinek sieci kanalizacyjnej wpięty do istniejącej sieci kanalizacyjnej w miejscowości Ciebłowice Duże i proj. przyłącza wpięte do planowanego odcinka sieci lub do proj. szczelnych zbiorników na nieczystości płynne (dla każdego z 8 budynków),

- w zakresie terenów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

Marszałek Województwa Łódzkiego postanowieniem znak: GKIII.7634.617.2023.TS z dnia 24.04.2023r. uzgodnił bez uwag projekt 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.

W związku z lokalizacją planowanej inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego (dz. nr ewid. 1232, obręb 3 – Ciebłowice Duże) powiadomiono spółkę Polskie Koleje Państwowe S.A. o toczącym się postępowaniu w przedmiotowej sprawie.

Pismem z dnia 04.04.2023 (data wpływu 07.06.2023) Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie, działający w imieniu i na rzecz spółki Polskie Koleje Państwowe S.A. określił warunki realizacji przedmiotowej inwestycji, które wskazano w pkt II ppkt 7 przedmiotowej decyzji.

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 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:

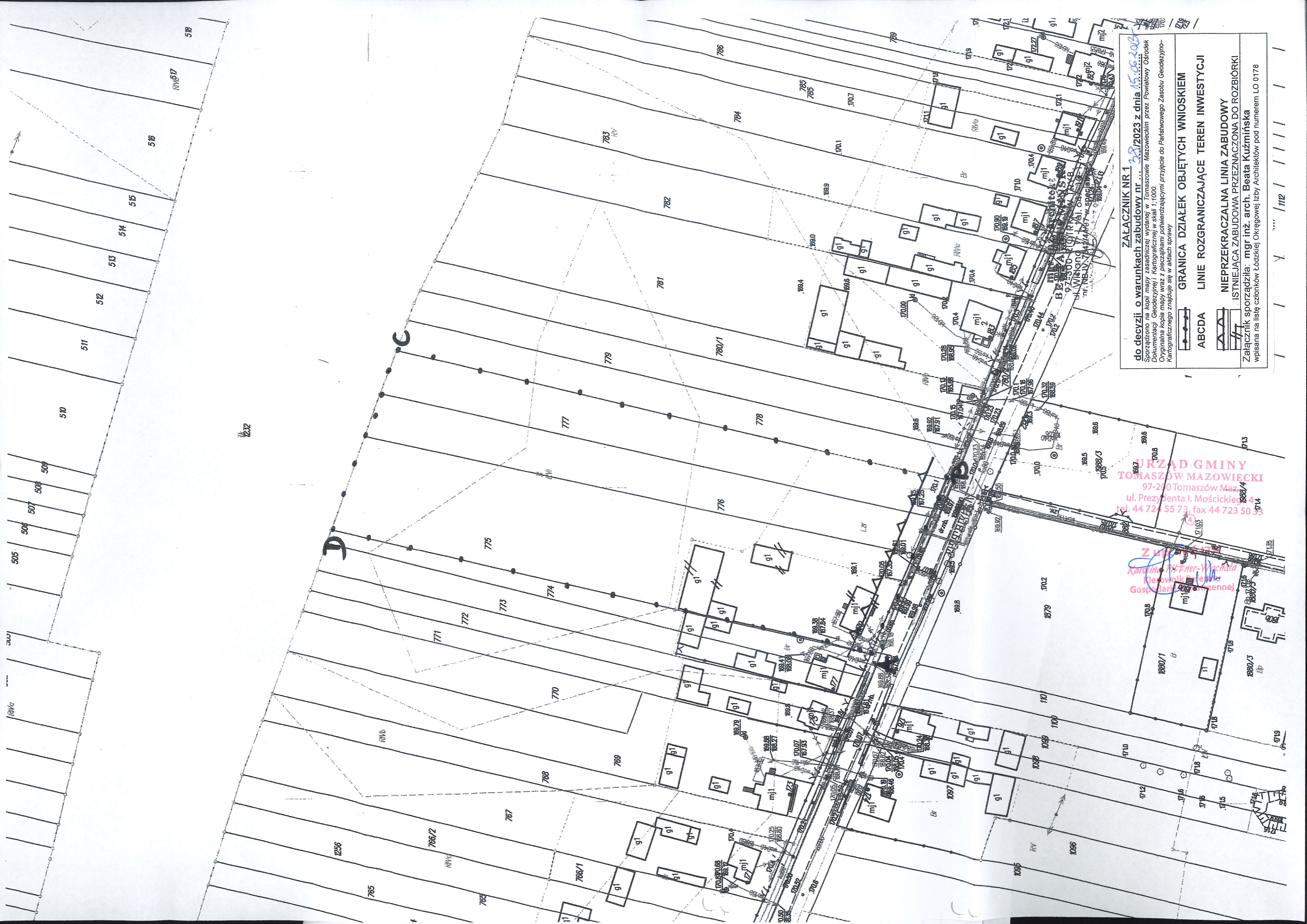
- załącznik nr 1 – mapa, na której wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji,
- załącznik nr 2 – wyniki analizy architektoniczno-urbanistycznej – część opisowa,
- załącznik nr 3 – wyniki analizy architektoniczno-urbanistycznej – część graficzna.

Z UP. WÓJTA
Katolína Piłtner-Wąchala
Kierownik Referatu
Gospodarki Przestrzennej





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

Otrzymują:

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
5. [redacted]



ZALĄCZNIK NR 1
do decyzji o warunkach zabudowy nr ... 28/2023 z dnia 15.05.2023
 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 WNIOSKIEM**
 -  **ABCDA LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI**
 -  **NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY**
 -  **ISTNIEJĄCA ZABUDOWA PRZEZNACZONA DO ROZBIÓRKI**
- Załącznik sporządziła: mgr inż. arch. Beata Kuzmińska
 wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0178

URZĄD GMINY
TOMASZÓW MAZOWIECKI
 97-200 Tomaszów Maz.
 ul. Prezydenta I. Mościckiego 4
 tel. 44 724 55 73, fax 44 723 50 53

Zygmunt Włochala
 Kierownik Biura
 Gospodarki Rolniczej

URZĄD GMINY
TOMASZÓW MAZOWIECKI
ul. Prezydenta I. Mościckiego 4
97-200 Tomaszów Mazowiecki
RG.6730.38.2023
Załącznik Nr 2 do decyzji Nr 38/2023
z dnia 15 czerwca 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 ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz budowa drogi wewnętrznej dojazdowej.

Lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki, obręb 3 - Cieślówice Duże, działki nr ewid. 775, 776, 777.

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.”

–Łączna szerokość frontu działek mierzona od strony drogi gminnej dz. nr 852 wynosi ok. 60,8m. Na tej podstawie ustalono obszar analizy w odległości 182,4m mierząc od granic ww. działek- terenu inwestycji ozn ABCDA.

Tak wyznaczony obszar uwzględnia nieruchomości zabudowane zabudowa mieszkalną jednorodziną, zagrodową, która umożliwi 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 zagrodowa, których funkcja, gabaryty i forma architektoniczna pozwalają na ustalenie warunków dla planowanej inwestycji. Zgodnie z przeprowadzoną analizą inwestycja objęta postępowaniem jest spójna z zastanym zagospodarowaniem nieruchomości z obszaru analizy przy zachowaniu ładu przestrzennego.

W świetle powyższego stwierdza się spełnienie powyższego warunku.

2) teren ma dostęp do drogi publicznej:

Dostęp do drogi gminnej dz. nr 852 poprzez projektowane zjazdy z drogi gminnej – w ilości od 1 do 3.

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 i dostosowaniu stacji transformatorowej SN/nN do zwiększonej mocy,
- odprowadzenie ścieków - poprzez proj. odcinek sieci kanalizacyjnej wpięty do istniejącej sieci kanalizacyjnej w miejscowości Cieblówice Duże i proj. przyłącza wpięte do planowanego odcinka sieci lub do proj. szczelnych zbiorników na nieczystości płynne (dla każdego z 8 budynków),

Zgodnie z opinią Gminnego Zakładu Komunalnego w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 16.05.2022r. 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 działce nr 775, 776, 777k. 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 Cieblówice Duże 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, instalacje pozyskujące energię ciepłą ze źródeł odnawialnych.

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 775, 776, 777 w liniach rozgraniczających teren inwestycji ABCDA 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 spalskiego 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 410 „Zbiornik Opoczno”.
- ▲ 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 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;
- Nieruchomości objęte wnioskiem położone są w obszarze otuliny Spalskiego Parku Krajobrazowego. Teren planowanej inwestycji określono jako o pow. pow.10910,0m². Całość zamierzenia inwestycyjnego przekracza 0,5 ha
- Dla inwestycji polegającej na „podziale nieruchomości gruntowej i budowie 8 wolnostojących domów jednorodzinnych w Cieślówicach Dużych, gmina Tomaszów Mazowiecki, planowanego do realizacji na działkach o nr ewid 775, 776, 777 obręb 3 Cieślówice Duże, gmina Tomaszów Mazowiecki „, uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 22 grudnia 2022r. (znak pisma RŚ.6220.24.2022), w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia oraz określono warunki i wymagania dot. jego realizacji.

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:

- nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono w odległości 7,0m mierząc od granicy z pasem drogowym drogi gminnej (dz. nr 852),
- liniami rozgraniczającymi ABCDA wskazano teren realizacji inwestycji ,

2. Łączna powierzchnia zabudowy od 1040,0m² do 1352,0m²

- pow. zabudowy każdego z proj. budynków mieszkalnych od 130,0m² do 169,0m²

3. Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki na której nastąpi realizacja planowanej zabudowy: od 0,10 do 0,14

4. Obowiązek zachowania min. 60% powierzchni działki na której nastąpi realizacja planowanej zabudowy (poza planowanym dojazdem) jako powierzchni aktywnej przyrodniczo, niezabudowanej, nieutwardzonej nawierzchnią sztuczną.
5. Gabaryty projektowanej zabudowy (każdego budynku mieszkalnego):
 - a) szerokość elewacji frontowej: od 12,0 m do 18,0m
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:
 - od 2,5m do 5,0m dla dachu wielopołaciowego, dachu dwupołaciowego którego kalenica będzie równoległa do frontu działki,
 - od 2,5 do 9,0m dla dachu dwupołaciowego którego kalenica będzie prostopadła do frontu działki,
 - do 7,0m dla dachu płaskiego,
 - c) geometria dachu:
 - dach na zasadniczej bryle budynku :dwupołaciowy, wielopołaciowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
 - dopuszcza się dach płaski stropodach o kącie nachylenia do 12 stopni wyłącznie nad częścią budynku mieszkalnego mieszczącą funkcję gospodarczą i garażową, częścią budynku stanowiącą zadaszenie wejścia do budynku tarasu, lukarnach i innych elementach które nie wpływać będą na czytelność zasadniczej formy dachu,
 - wysokość w kalenicy od 7,0m do 10,0m,
 - kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły w stosunku wybranej granicy działki na której zostanie zrealizowana proj. zabudowa.
6. Charakterystyczne parametry projektowanej drogi wewnętrznej:
 - a) długość – od 150,0m do 173,0m,
 - b) szerokość – od 6,0m do 7,0m – nie dotyczy zatoki do zawracania.
7. W części północnej terenu inwestycji lokalizacja przedsięwzięcia wymaga zachowania warunków określonych w art. 53 ust. 2 i art. 54 ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2117 ze zm.). W przypadku nie zachowania w/w warunków konieczne jest uzyskanie zgody na zastosowanie dla przedmiotowej inwestycji przez organy administracji państwowej i samorządowej, w tym w szczególności organy administracji architektoniczno – budowlanej, procedury odstępstwa od przepisów techniczno - budowlanych w trybie przewidzianym w art. 57 ust. 1 i 2 ustawy o transporcie kolejowym.

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

Z upoważnienia
Karolina Piłtner-Machata
Kierownik Referatu
Gospodarki Przestrzennej

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



URZĄD GMINY
TOMASZÓW MAZOWIECKI
ul. Piłsudskiego 4
tel. 44 734 55 73 fax 44 723 50 33

WÓJTA
Katarzyna Piłner-Wychata
Kierownik Referatu
Gospodarki Przewodowej

mgr inż. architekt
BEATA KUŹMIŃSKA
97-300 PIOTRKÓW (TRYB.)
ul. Władysława 11, tel. 647-10-1
upr. NB.W.7842/4497 w specjalności
architektonicznej - bez ograniczeń

województwo łódzkie 10
powiat tomaszowski 1016
gmina Tomaszów Maz.
obr. Ciebowice Duże
dz.:
dz.: 775,776,777
obr.
dz.:

MAPA ZASADNICZA
w postaci wektorowej do celów opiniotwórczych
Skala 1:1000

sekcja nr
Dokument sporządził/a: Kosiorek Katarzyna

Znak: GGN.6642.3.768.2022
Tomaszów Maz., dn. 4.04.2022 r.

STAROSTA TOMASZOWSKI
Wydz. Geodezji i Gosp. Nieruchomościami
Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Maz.
97-200 Tomaszów Maz., ul.Św. Antoniego 41

ZAŁĄCZNIK NR 3 (Arkusz A)
do decyzji o warunkach zabudowy nr ...38.../2023 z dnia 15.06.2023r.

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

ISTNIEJĄCA ZABUDOWA PRZEZNACZONA DO ROZBIÓRKI

MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
MR	ZABUDOWA ZAGRODOWA
KD	DROGA PUBLICZNA
R/K	TERENY UPRAW ROLNYCH, ŁĄKI
TK	TERENY KOLEJOWE

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

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

ŻEŹ WÓJTA
Katarzyna Piętkier-Wichala
Kierownik Rejonu
Gospodarki Przemysłowej

Załącznik NR 3 (Arkusz B)
do decyzji o warunkach zabudowy nr ...38.../2023 z dnia 15.09.2023 r.

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
	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	ISTNIEJĄCA ZABUDOWA PRZEZNACZONA DO ROZBIÓRKI

MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
MR	ZABUDOWA ZAGRODOWA
KD	DROGA PUBLICZNA
R/Ł	TERENY UPRAW ROLNYCH, ŁĄKI
Tk	TERENY KOLEJOWE

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. Władysława Piłsudskiego 10-11
01-647-10-11
Dor. NB. IV / 342 / 2017 w specjalności architektura - bez odniesień

ŁĄCZY ARKUSZA B i A