

Tomaszów Mazowiecki, dnia 27 czerwca 2023 roku

RG.6730.77.2023

### DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 77/2023

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), § 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 24.04.2023r.

#### ustalam warunki zabudowy

dla Pana  
zam., Cieblowice Duże 134, 97-200 Cieblowice Duże

**Inwestycja: budowa dwudziestu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i droga dojazdową**

**Lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki, obręb 3 - Cieblowice Duże, działki nr ewid. 1047, 1048, 1051, 1052/1, 1052/2, 1053, 1054**

#### **I. Sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu:**

1. Funkcja – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2. Sposób użytkowania projektowanego budynku – 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:**
  - Nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono w odległości 7,0m mierząc od granicy z pasem drogowym drogi gminnej (dz. nr ewid. 852).
  - Liniami rozgraniczającymi ABCDEFGA wskazano teren realizacji inwestycji.
2. **Powierzchnia zabudowy:** od 90,0m<sup>2</sup> do 240,0m<sup>2</sup> dla każdego budynku mieszkalnego.
3. **Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na której zostanie zrealizowany budynek:** od 0,06 do 0,16
4. **Obowiązek zachowania min. 60% powierzchni działki na której nastąpi realizacja planowanej zabudowy (poza planowanym dojazdem) jako powierzchni aktywnej przyrodniczo, niezabudowanej, nieutwardzonej nawierzchnią.**
5. **Gabaryty projektowanej zabudowy (dla każdego budynku mieszkalnego):**
  - a) **szerokość elewacji frontowej:** od 8,0m do 18,0m
  - b) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:** od 2,5m do 4,5m z dopuszczeniem wysokości do 9,0m dla dachu dwupołaciowego o kalenicy prostopadłej do frontu działki, na której zostanie zrealizowany budynek,
  - c) **geometria dachu:**
    - dach dwupołaciowy, wielopołaciowy, o kącie nachylenia połaci: od 20° do 45°,
    - dopuszcza się dach płaski o kącie nachylenia od 2° do 12° wyłącznie nad częścią budynku mieszkalnego mieszczącą funkcję gospodarczą i garażową, częścią budynku stanowiącą zadaszenie wejścia do budynku tarasu, lukarnach i innych elementach, które nie będą wpływać na czytelność zasadniczej formy dachu,
    - wysokość w kalenicy: od 4,5m do 9,0m

- kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły w stosunku wybranej granicy działki na której zostanie zrealizowana proj. zabudowa.

**6. Lokalizacja planowanej zabudowy** winna uwzględniać uwarunkowania wynikające z przebiegu przez teren inwestycji napowietrznej linii elektroenergetycznej oraz zlokalizowanej na działce sąsiedniej nr ewid. 1371 - hydroforni.

**7. Charakterystyczne parametry projektowanej drogi wewnętrznej:**

- a) długość: od 660,0m do 670,0m
- b) szerokość: od 8,0m do 11,0m – nie dotyczy zatoki do zawracania.

### **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 się 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.
3. Planowana inwestycja uzyskała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 17 kwietnia 2023 r. (znak: RŚ.6220.29.2022), 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 ewid. 852) poprzez proj. drogę wewnętrzną i projektowany zjazd. 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 ewid. 201 oraz działki nr ewid. 852 (pas drogowy) oraz dostosowaniu stacji transformatorowej SN/nN do zwiększonej mocy,
- odprowadzenie ścieków - poprzez budowę szczelnych zbiorników na nieczystości płynne, *Zgodnie z pismem Gminnego Zakładu Komunalnego w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 06.12.2022r. 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 Cieblowice 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.

### **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 24.04.2023r. 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 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 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 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.

*Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598zł, stosownie do ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006r. (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:

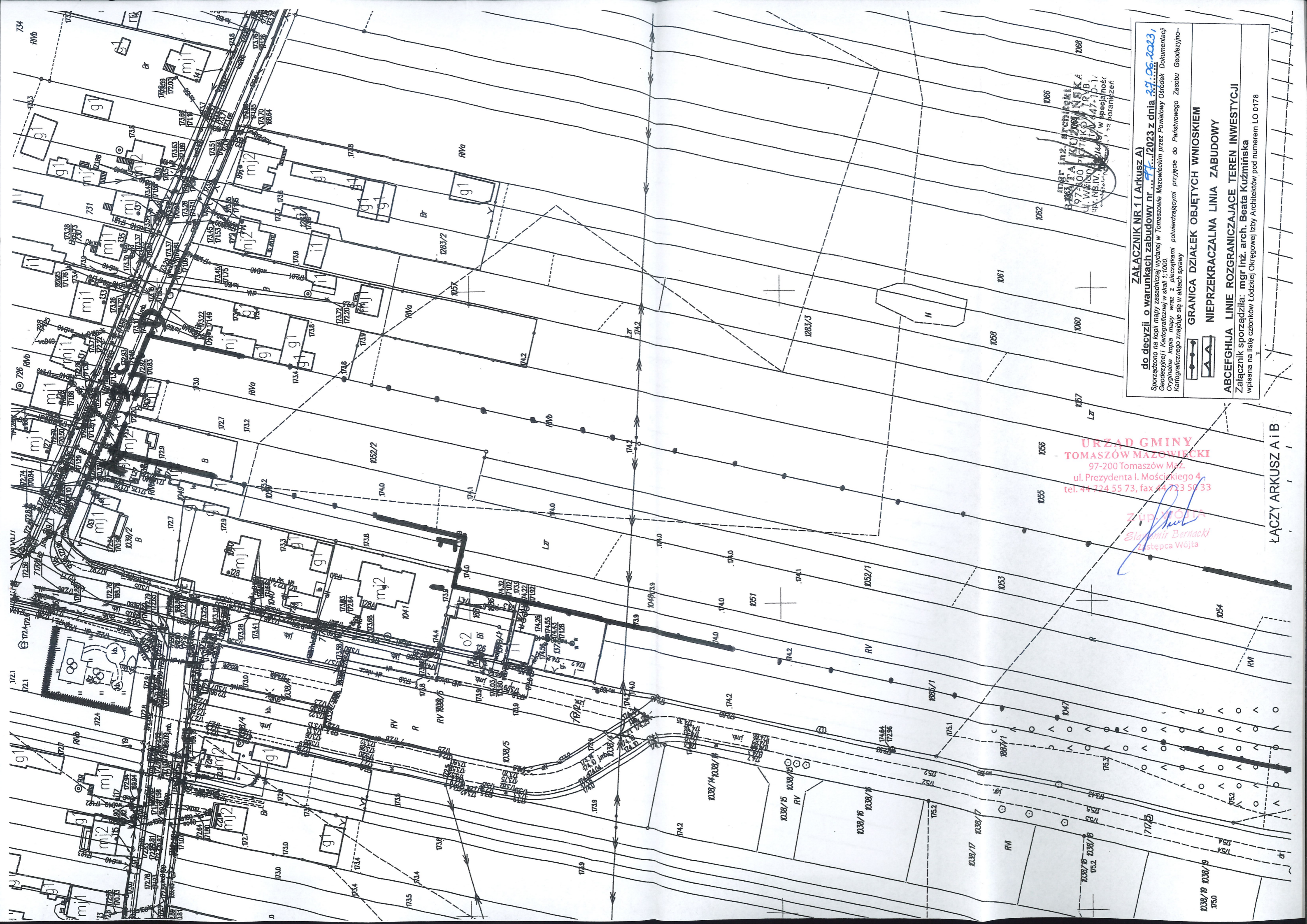
- załącznik nr 1 – mapa, na której wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji,
- załącznik nr 2 – wyniki analizy architektoniczno-urbanistycznej – część opisowa,
- załącznik nr 3 – wyniki analizy architektoniczno-urbanistycznej – część graficzna.

Z upoważnienia  
*Stawomir Bernacki*  
Zastępca Wójta

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

Otrzymała:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.



**ZAŁĄCZNIK NR 1 (Arkusz A)**  
**do decyzji o warunkach zabudowy nr ... z dnia 27.06.2023**  
 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.  
 Inżynier inż. architekt  
**BEATA KUZIŃSKA**  
 ul. Wileńska 1447-1-D-1  
 14-110-1447-1-D-1  
 w specjalności  
 projektowania i wyznaczania granic nieruchomości

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

*Zuzanna*  
**Sławomir Bernacki**  
 zastępca wójta

**GRANICA DZIAŁEK OBJĘTYCH WNIOSEM**  
**NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY**  
**ABCEFGHIJA LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI**  
 Załącznik sporządziła: mgr inż. arch. Beata Kuźmińska  
 wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0178

ŁĄCZY ARKUSZ A I B



RG.6730.77.2023

Załącznik Nr 2 do decyzji Nr 77/2023 z dnia 27 czerwca 2023 roku

### 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 dwudziestu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogą dojazdową**

**Lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki, obręb 3 - Cieślówice Duże, działki nr ewid. 1047, 1048, 1051, 1052/1, 1052/2, 1053, 1054**

#### **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 łącznego frontu działek przylegających do drogi gminnej dz. nr ewid. 852 wynosi ok. 40,10m.

Na tej podstawie ustalono obszar analizy w odległości 120,3m mierząc od wskazanego terenu inwestycji – granic działek objętych wnioskiem.

Tak wyznaczony obszar uwzględnia nieruchomości zabudowane zabudowa mieszkalną jednorodzinną i 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 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 (dz. nr ewid. 852), poprzez proj. drogę wewnętrzną i projektowany wjazd.

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

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

Dla realizacji planowanej zabudowy przewidziano:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – po wybudowaniu linii zasilającej niskiego napięcia - złącza kablowe w granicy działki nr ewid. 201 oraz działki nr ewid. 852 (pas drogowy) oraz dostosowaniu stacji transformatorowej SN/nN do zwiększonej mocy,

- odprowadzenie ścieków - poprzez budowę szczelnych zbiorników na nieczystości płynne,

Zgodnie z pismem Gminnego Zakładu Komunalnego w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 06.12.2022r. 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 Cieblowice 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.

***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. 1047, 1048, 1051, 1052/1, 1052/2, 1053, 1054, w liniach rozgraniczających teren inwestycji ABCDEFGHIJA 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:**

- 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.
- 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;
- Dla planowanej inwestycji i polegającej na „budowie 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą i drogą wewnętrzną” planowanej do realizacji w miejscowości Cieblowice Duże, gmina Tomaszów Mazowiecki na działkach nr ewid. 1047, 1048, 1051, 1052/21, 1052/2, 1053, 1054, obręb Cieblowice Duże, gmina Tomaszów Mazowiecki uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 17 kwietnia 2023r. (znak pisma RŚ.6220.29.2023) w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia oraz określono warunki i wymagania dot. jego 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 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 ewid. 852).
- Liniami rozgraniczającymi ABCDEFGA wskazano teren realizacji inwestycji.

**2. Powierzchnia zabudowy:** od 90,0m<sup>2</sup> do 240,0m<sup>2</sup> dla każdego budynku mieszkalnego.

**3. Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na której zostanie zrealizowany budynek:** od 0,06 do 0,16

**4. Obowiązek zachowania min. 60% powierzchni działki na której nastąpi realizacja planowanej zabudowy (poza planowanym dojazdem) jako powierzchni aktywnej przyrodniczo, niezabudowanej, nieutwardzonej nawierzchnią.**

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

a) szerokość elewacji frontowej: od 8,0m do 18,0m

b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od 2,5m do 4,5m z dopuszczeniem wysokości do 9,0m dla dachu dwupołaciowego o kalenicy prostopadłej do frontu działki, na której zostanie zrealizowany budynek,

**c) geometria dachu:**

- dach dwupołaciowy, wielopołaciowy, o kącie nachylenia połaci: od 20° do 45°,
- dopuszcza się dach płaski o kącie nachylenia od 2° do 12° wyłącznie nad częścią budynku mieszkalnego mieszczącą funkcję gospodarczą i garażową, częścią budynku stanowiącą zadaszenie wejścia do budynku tarasu, lukarnach i innych elementach, które nie będą wpływać na czytelność zasadniczej formy dachu,
- wysokość w kalenicy: od 4,5m do 9,0m
- kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły w stosunku wybranej granicy działki na której zostanie zrealizowana proj. zabudowa.

**6. Lokalizacja planowanej zabudowy** winna uwzględniać uwarunkowania wynikające z przebiegu przez teren inwestycji napowietrznej linii elektroenergetycznej oraz zlokalizowanej na działce sąsiedniej nr ewid. 1371 - hydroforni.

**7. Charakterystyczne parametry projektowanej drogi wewnętrznej:**

a) długość: od 660,0m do 670,0m

b) szerokość: od 8,0m do 11,0m – nie dotyczy zatoki do zawracania.

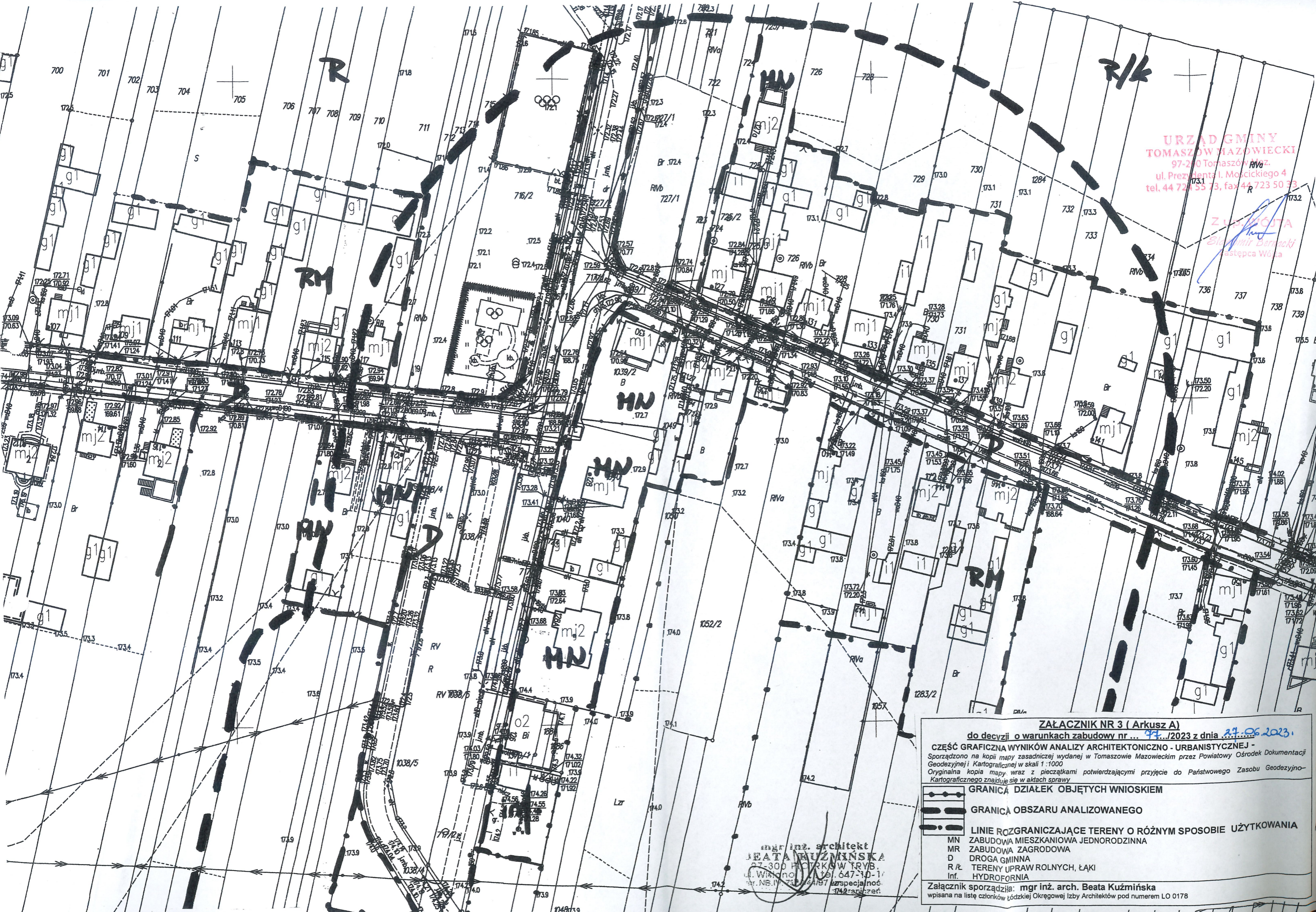
**Wyniki analizy sporządziła:** mgr inż. arch. Beata Kuźmińska  
wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0178.

Z up. WÓJTA  
Sławomir Bernacki  
Zastępca Wójta

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

URZĄD GMINY  
TOMASZÓW MAZOWIECKI  
97-200 Tomaszów Maz.  
ul. Prezydenta I. Mościckiego 4  
tel. 44 727 55 73, fax 44 723 50 33

Zuzanna  
Sławomir Bernecki  
Kastępa Wóla



**ZAŁĄCZNIK NR 3 ( Arkusz A )**  
do decyzji o warunkach zabudowy nr ... 97.../2023 z dnia 27.06.2023.

CZEŚĆ 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

- GRANICĄ DZIAŁEK OBJĘTYCH WNIOSEM
- GRANICĄ OBSZARU ANALIZOWANEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA**
- MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- MR ZABUDOWA ZAGRODOWA
- D DROGA GMINNA
- R/L TERENY UPRAW ROLNYCH, ŁĄKI
- Inf. HYDROFORNIA

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

mgr inż. architekt  
BEATA KUŹMIŃSKA  
02-300 POCISKÓW TRYB.  
ul. Władysława Jagiełły 647-10-1  
tel. nr. 71 23 44 97  
biuro@beatakuzminka.pl

ŁĄCZY ARKUSZ A I B

ŁĄCZY ARKUSZ B i A

URZĄD GMINY  
TOMASZÓW MAZOWIECKI  
97-200 Tomaszów Maz.  
ul. Prezydenta I. Mościckiego 4  
tel. 44 724 55 73, fax 44 723 30 33

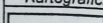


Z up. *[Signature]*  
*[Signature]*  
Zastępca Wójta

mgr inż. architekt  
**BEATA KUŹMIŃSKA**  
97-200 TOMASZÓW MAZ.  
ul. Wesoła 11, tel. 44-724-1071  
upr. NB/IV-70/10/19 w specjalno-  
ściowo

**ZALĄCZNIK NR 3 ( Arkusz B)**

do decyzji o warunkach zabudowy nr ... *47*.../2023 z dnia *27.06.2023*

**CZĘŚĆ GRAFICZNA WYNIKÓW ANALIZY ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNEJ -**  
Sporządzono na kopii mapy zasadniczej wydanej w Tomaszowie Mazowieckim przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej w skali 1:1000  
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 UŻYTKOWNIA
- MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- MR ZABUDOWA ZAGRODOWA
- D DROGA GMINNA
- R/Ł TERENY UPRAW ROLNYCH, ŁĄKI
- Inf. HYDROFORNIA

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

ŁĄCZY ARKUSZ B i C

R

R

175.0

1038/21

1038/20

1038/19

1038/18

1038/17

1038/16

1038/15

1038/14

1054

1053

1052/1

1051

1048/13.9

1058

1061

1062

1063

1065

1067

1283/3

1060

1064

1066

1057

1055

1056

1885/1

1887/1

1047

175.3

177.3

175.4

175.0

175.2

175.2

175.2

174.64

172.96

174.2

174.0

174.0

174.0

174.0

174.2

174.1

174.0

RV

R

RM

C Lz

Lz

Lz

Lz

Lz

Lz

Lz

Lz

Lz

Lz

Lz

Lz

Lz

Lz

Lz

Lz

Lz

Lz

Lz

Lz

Lz

ŁĄCZY ARKUSZ C 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

Z up. V. J. TA  
Beata Kuźmińska

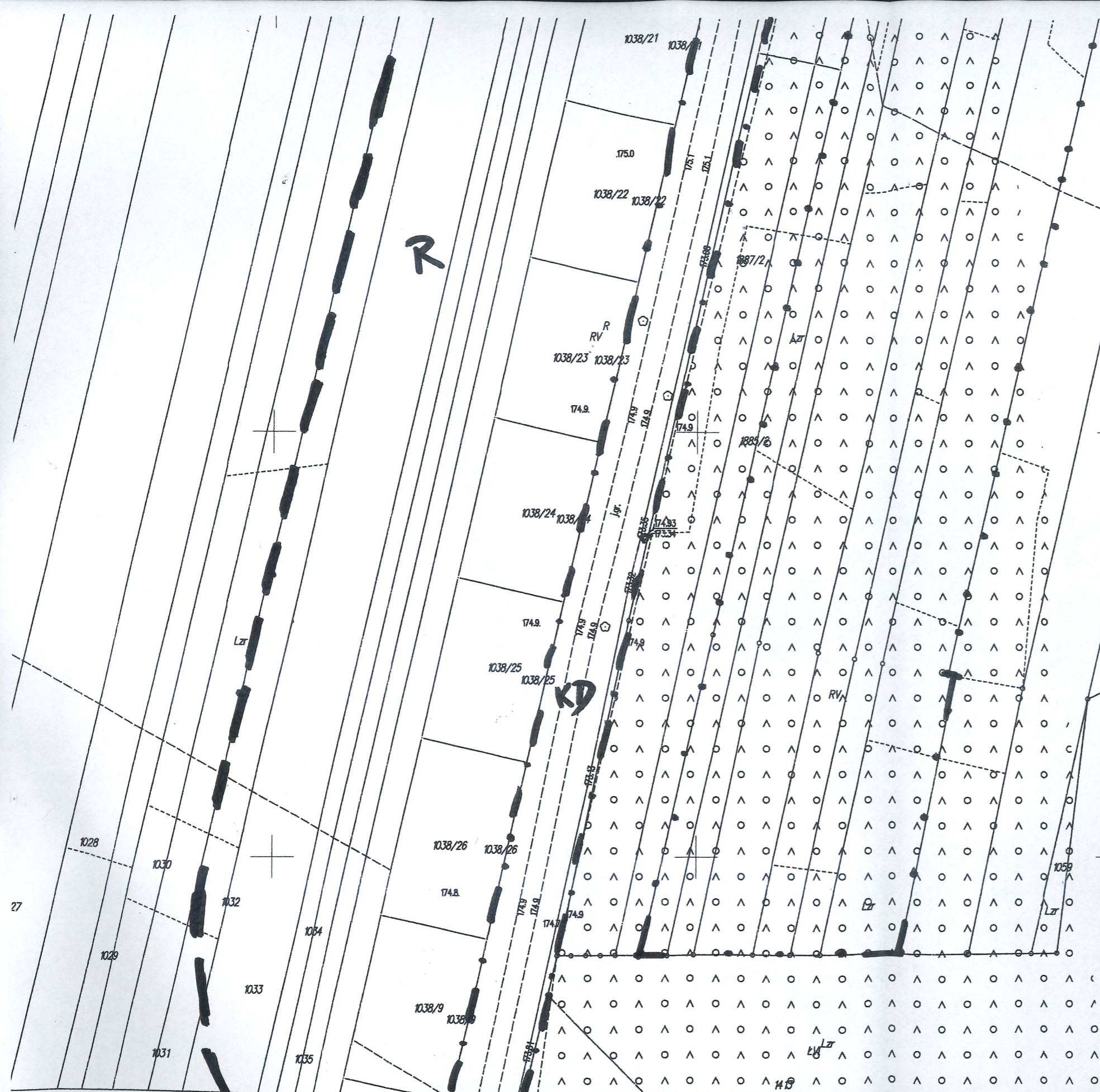
mgr inż. architekt  
BEATA KUŹMIŃSKA  
97-200 PIOTKÓW TRYB.  
ul. Wileńska 1, tel. 017 40-1.  
ul. NE.IV.71.02/4/197 w specjalności  
Kartograficznej

**ZAŁĄCZNIK NR 3 ( Arkusz C )**  
do decyzji o warunkach zabudowy nr ... 25.../2023 z dnia 24.06.2023 r.

**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 znajdują się w aktach sprawy

	GRANICA DZIAŁEK OBJĘTYCH WNIOSEM
	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
MR	ZABUDOWA ZAGRODOWA
D	DROGA GMINNA
R / Ł	TERENY UPRAW ROLNYCH, ŁĄKI
Inf.	HYDROFORNIA

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



wódcztwo łódzkie 10  
iat tomaszowski 1016  
1a Tomaszów Maz.  
Cieblowice Duże  
1052/2, 1053, 1054  
1047, 1048, 1051, 1052/1

**MAPA ZASADNICZA** Skala 1:1000  
w postaci wektorowej do celów opiniotwórczych  
MAPA NIE SŁUŻY DO CELÓW PROJEKTOWYCH

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

sekcja nr  
Dokument sporządził/a: Namysław Katarzyna

Znak: GK.6642.3.938.2023  
Tomaszów Maz., dn. 24.04.2023 r.