

Tomaszów Mazowiecki, dnia 3 lipca 2023 r.

RG.6730.80.2023

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 80/2023

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 28.04.2023r.,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla Pana
zam. _____

**Inwestycja: budowa 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.**

**Lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki, obręb 16 – Tresta,
działka nr ewid. 93/3**

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 8,0m mierząc od granicy z pasem drogowym drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 84/1) .
- liniami rozgraniczającymi ABCDEA wskazano teren realizacji inwestycji ,

2. Powierzchnia zabudowy dla każdego z 11 proj. budynków mieszkalnych: od 80,0m² do 200,0m²

3. Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na której zostanie zrealizowany budynek – 0,08– 0,21.

4. Obowiązek zachowania min. 60% powierzchni działki, na której nastąpi realizacja planowanej zabudowy jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,

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

a) szerokość elewacji frontowej: od 8,0m do 15,0m,

b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:

- od 2,5m do 5,0m z dopuszczeniem wysokości do 9,5m dla dachu dwupołaciowego którego kalenica będzie prostopadła do frontu działki na której zostanie usytuowany 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° 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 5,0m do 9,5m,
- kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły w stosunku wybranej granicy działki na której zostanie zrealizowana proj. zabudowa.

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. Dla realizacji planowanej inwestycji uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 20 kwietnia 2023r. (znak RŚ.6220.3.2023) w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia oraz określono istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

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 publicznej: do drogi gminnej – ul. Wczasowej (dz. nr ewid. 85) poprzez działkę nr ewid. 96/1 (*ustanowiona służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr ewid. 96/1*).

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 wodę – poprzez proj. przyłącza wpięte do planowanego odcinka sieci wpiętego do istniejącej sieci wodociągowej w miejscowości Tresta,
Zgodnie z informacją Gminnego Zakładu Komunalnego z dnia 26.01.2023 wieloletni plan finansowy Gminy Tomaszów Mazowiecki nie przewiduje budowy sieci na wysokości w/w działki.
- zaopatrzenie w energię elektryczną – po wybudowaniu linii zasilającej niskiego napięcia - złącza kablowe w granicy działki nr ewid. 93/4 oraz działki nr ewid.85 (pas drogowy) i dostosowaniu stacji transformatorowej SN/nN do zwiększonej mocy,
- odprowadzenie ścieków – poprzez proj. zbiorniki bezodpływowe (dla każdego z proj. budynków) *zgodnie z informacją z dnia 26.01.2023 na dzień dzisiejszy brak jest rozdzielczej sieci kanalizacyjnej o dostatecznej średnicy do której można byłoby przyłączyć planowaną zabudowę. Wieloletni plan rozbudowy i modernizacji sieci wod. – kan. nie przewiduje budowy odcinka sieci kanalizacyjnej na proj. drodze dojazdowej do ww. działek w m. Tresta.*
- 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 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 28.04.2023r. Pan Wiesław Głowa 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 w/w analizy.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został uzgodniony:

- w zakresie ochrony melioracji wodnych z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim,
- w zakresie ochrony gruntów rolnych ze Starostą Powiatu Tomaszowskiego,
- w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych z Marszałkiem Województwa Łódzkiego,
- w zakresie terenów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

W/w 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 ja wydał.
7. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim za pośrednictwem Wójty 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 up. WÓJTA

Stanisław Bernacki
Zastępca Wójty

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

Otrzymują:

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



ZALĄCZNIK NR 1

do decyzji o warunkach zabudowy nr .../2023 z dnia 03.09.2023
 Sporządzono na kopii mapy zasadniczej wydanej w Tomaszowie Mazowieckim przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w skali 1:1000.
 Oryginałna kopia mapy wraz z pieczętkami potwierdzającymi przyjęcie do Państwowego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy

mgr inż. Beata Kuźmińska
 ul. Władysława IV 15/647-10
 97-300 Pionki, tel. 71 71 71 71
 97-300 Pionki, tel. 71 71 71 71
 97-300 Pionki, tel. 71 71 71 71

**GRANICA DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM
 NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY**

ABCDEA LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

Załącznik sporządziła: mgr inż. arch. Beata Kuźmińska
 wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 01178

**URZĄD GMINY
 TOMASZÓW MAZOWIECKI**
 97-200 Tomaszów Maz.
 ul. Prezydenta J. Mościckiego 1
 tel. 44 724 55 73, fax 44 723 50 33
 Z up. WÓJTA
 Sławomir Baniacki
 Zastępca Wójta

URZĄD GMINY
TOMASZÓW MAZOWIECKI
ul. Prezydenta I. Mościckiego 4
97-200 Tomaszów Mazowiecki
RG.6730.80.2023
Załącznik Nr 2 do decyzji
Nr 80/2023 z dnia 3 lipca 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 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Lokalizacja: powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki, obręb 16 – Tresta, działka nr ewid. 93/3

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.”

Nieruchomość objęta wnioskiem nie przylega do drogi publicznej, zatem przyjęto teren analizy w odległości ok.50,0m mierząc od granic w/w działki, rozszerzony w kierunku północnym do granic drogi gminnej .

W przedmiotowej sprawie rozszerzono obszar w kierunku północnym bowiem uznano za zasadne objęcie analizą wszystkich działek położonych po zachodniej stronie obszaru i obsługiwanych poprzez działkę nr ewid. 82/12. W tak wyznaczonym obszarze istniejąca zabudowa jak i sposób zagospodarowania nieruchomości umożliwiają 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 w przewadze zabudowa mieszkalna jednorodzinna, letniskowa której 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 publicznej: do drogi gminnej – ul. Wczasowej (dz. nr ewid. 85) poprzez działkę nr ewid. 96/1 (ustanowiona służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr 96/1).

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. przyłącza wpięte do planowanego odcinka sieci wpiętego do istniejącej sieci wodociągowej w miejscowości Tresta, zgodnie z informacją z dnia 26.01.2023 Gminnego Zakładu Komunalny w Tomaszowie Mazowieckim wieloletni plan finansowy Gminy Tomaszów Mazowiecki nie przewiduje budowy sieci na wysokości w/w działki.
- zaopatrzenie w energię elektryczną – po wybudowaniu linii zasilającej niskiego napięcia - złącza kablowe w granicy działki nr ewid. 93/4 oraz działki nr ewid. 85 (pas drogowy) i dostosowaniu stacji transformatorowej SN/nN do zwiększonej mocy,
- odprowadzenie ścieków – poprzez proj. zbiorniki bezodpływowe (dla każdego z proj. budynków) zgodnie z w informacją z dnia 26.01.2023 Gminnego Zakładu Komunalnego w Tomaszowie Mazowieckim na dzień dzisiejszy brak jest rozdzielczej sieci kanalizacyjnej o dostatecznej średnicy do której można byłoby przyłączyć planowaną zabudowę. Wieloletni plan rozbudowy i modernizacji sieci wod. – kan. nie przewiduje budowy odcinka sieci kanalizacyjnej na proj. drodze dojazdowej do ww. działek w m. Tresta.
- 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 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 przedmiotowej nieruchomości w liniach rozgraniczających teren inwestycji nie występują grunty orne klasy RI - RIII, ani grunty leśne, zatem teren nie wymaga uzyskania zgody jw.

W świetle powyższego stwierdza się spełnienie powyższego 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.
 - 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.

- ▲ 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 realizacji planowanej inwestycji uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 20 kwietnia 2023r. (znak RŚ.6220.3.2023) w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia oraz określono istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

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 stwierdza się spełnienie powyższego 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 8,0m mierząc od granicy z pasem drogowym drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 84/1).
- liniami rozgraniczającymi ABCDEA wskazano teren realizacji inwestycji.

2. Powierzchnia zabudowy każdego z 11 proj. budynków mieszkalnych: od 80,0m² do 200,0m²

3. Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na której zostanie zrealizowany budynek – 0,08– 0,21.

4. Obowiązek zachowania min. 60% powierzchni działki na której nastąpi realizacja planowanej zabudowy jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,

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

a) szerokość elewacji frontowej: od 8,0m do 15,0m,

b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:

- od 2,5m do 5,0m z dopuszczeniem wysokości do 9,5m dla dachu dwupołaciowego którego kalenica będzie prostopadła do frontu działki na której zostanie usytuowany budynek,

c) geometria dachu:

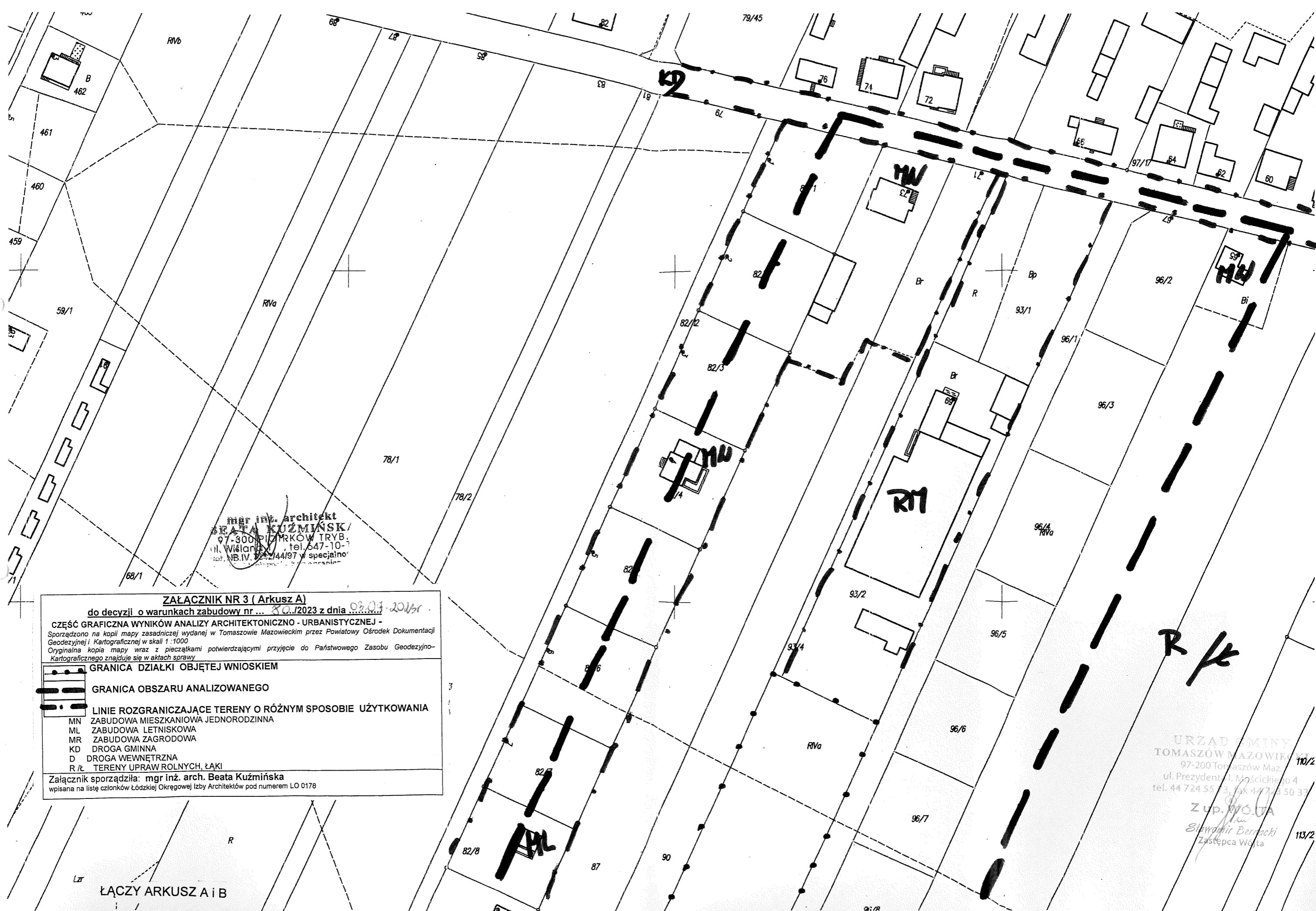
- dach dwupołaciowy, wielopołaciowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°.
- dopuszcza się dach płaski o kącie nachylenia 2° do 12° stopni wyłącznie nad częścią budynku mieszkalnego mieszczącą funkcję gospodarczą i garażową, części budynku stanowiącą zadaszenie wejścia do budynku tarasu, lukarnach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

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

Z up. WÓJTA

Stawomir Bernacki
Zastępca Wójta

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



mgr inż. architekt
BEATA KUŹMIŃSKA
 97-300 PISKURKÓW TRYB.
 ul. Wiślan 10, tel. 647-10-
 101, N.B.IV. 224/44/97 w specjaino-

ZAŁĄCZNIK NR 3 (Arkusz A)
 do decyzji o warunkach zabudowy nr ... 80./2023 z dnia 02.07.2023r.

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

GRANICA DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM

GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA

MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
 ML ZABUDOWA LETNISKOWA
 MR ZABUDOWA ZAGRODOWA
 KD DROGA GMINNA
 D DROGA WEWNĘTRZNA
 R /Ł TERENY UPRAW ROLNYCH, ŁAKI

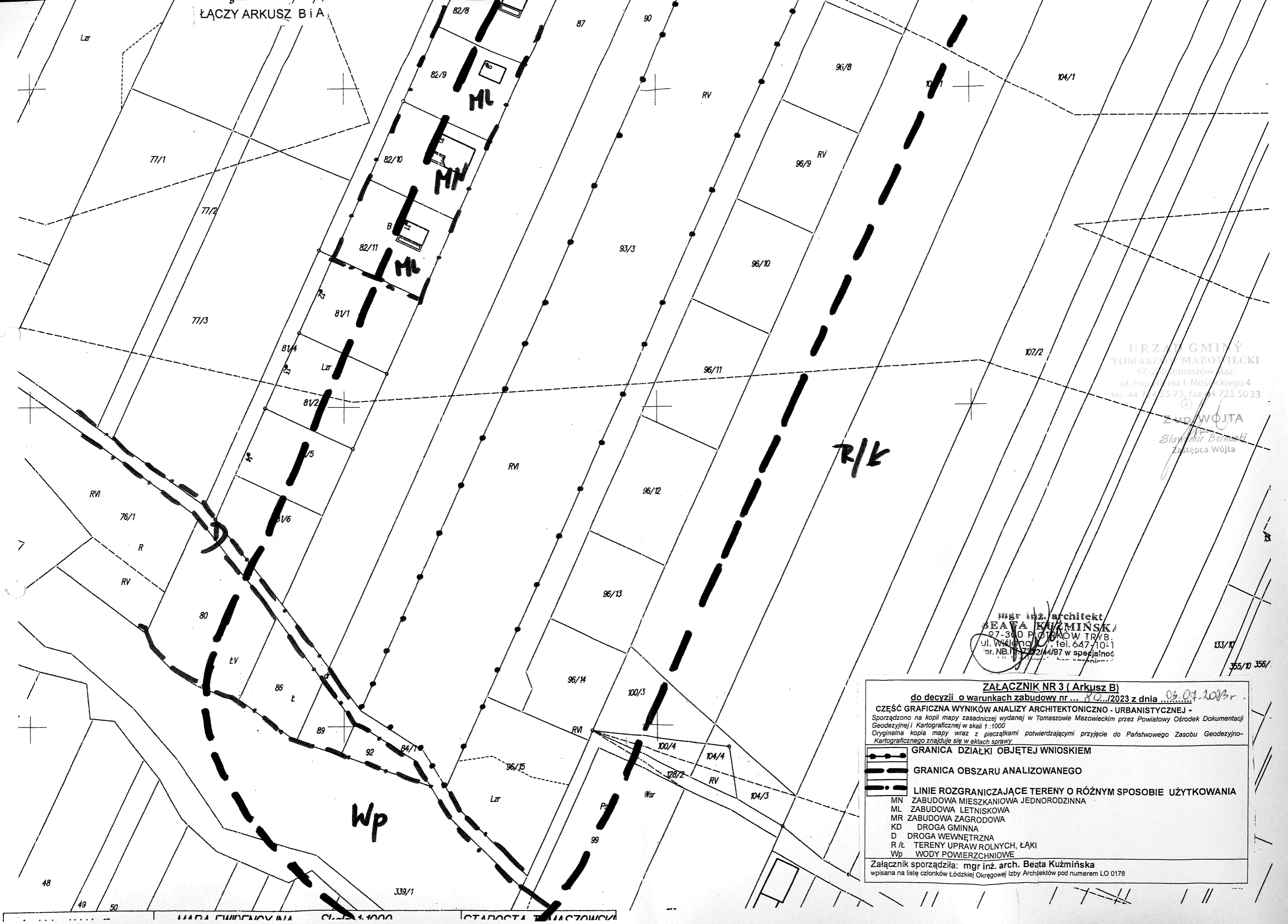
Załącznik sporządziła: mgr inż. arch. Beata Kuźmińska
 wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0178

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

Z up. WŁOJA
 Sławomir Berdacki
 Zastępca Wójta

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 50 33


Zastępca Wójta
Sławimir Bernacki
Zastępca Wójta

mgr inż. architekt
BEATA KUZIŃSKA
97-300 PROTBÓW TRZEB.
ul. Wiskondy 1, tel. 647-10-1
dr. NB.1177214/97 w specjalności
kartograficznej

ZAŁĄCZNIK NR 3 (Arkusz B)
do decyzji o warunkach zabudowy nr ... 80.../2023 z dnia 03.07.2023r.

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

GRANICA DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM


GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO


LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA

MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
ML	ZABUDOWA LETNISKOWA
MR	ZABUDOWA ZAGRODOWA
KD	DROGA GMINNA
D	DROGA WEWNĘTRZNA
R/Ł	TERENY UPRAW ROLNYCH, ŁĄKI
Wp	WODY POWIERZCHNIOWE

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