Decyzja stała się ostateczna
Dnia 15.11.2021
Podpis Kierownik Referatu Nieruchomości, Ochrony Środowiska i Planowania Przestrzennego
Urszula Wieszkowska

Inowłódz, dnia 26 października 2021 r.

Wójt Gminy Inowłódz
pow. tomaszowski
woj. łódzkie

RN.6730.14.2021

DECYZJA

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1 w związku z art. 60 ust. 1 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), § 1 - 9 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 163, poz. 1588), § 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku o ustalenie warunków zabudowy:
Pani [redacted]
zam. [redacted]

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY dla Inwestora:
[redacted]
zam. [redacted]
inwestycji polegającej na:
budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z konieczną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi na działce o nr ewidencyjnym gruntów [redacted] obręb [redacted] zlokalizowanej w miejscowości [redacted] gm. [redacted]

I. **Rodzaj inwestycji (obiekt):**
- budynek mieszkalny jednorodzinny.

II. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**
a) **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- projektując inwestycję należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
1. Linia nowej obowiązującej zabudowy na działce objętej wnioskiem - ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej pas drogi publicznej gminnej i działkę objętą wnioskiem, oznaczonej literami AB (przedstawioną w części graficznej niniejszej decyzji).
2. Wielkość powierzchni nowej zabudowy - w maksymalnie do 25% powierzchni terenu działki objętej wnioskiem (wyznaczonego liniami rozgraniczającymi).
3. Szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki oznaczonego literami AB - wyznacza się w przedziale od 10,0 m do 19,9 m.

4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (okapy dachu), jej gzymsu lub attyki mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - wyznacza się w przedziale od 3,5 m do 5,0 m, a w przypadku lokalizacji tej elewacji jako szczytowej od strony frontu działki - maksymalnie do górnej wysokości głównej kalenicy dachu wyznaczonej poniżej w p.5.
5. Geometria dachu:
   - kąt nachylenia - w przedziale od 25° do 45;
   - wysokość głównej kalenicy - w przedziale od 6,0 m do 9,0 m;
   - połacie dachowe w układzie dwuspadowym:
     kierunek głównej kalenicy dachu prostopadle albo równolegle w stosunku do frontu działki oznaczonego literami AB albo do linii rozgraniczającej działkę oznaczonej literami AD.

b) **Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   - inwestycja leży w granicach otuliny Spalskiego Parku Krajobrazowego utworzonego na mocy rozporządzenia Wojewody Piotrkowskiego Nr 4/95 z dnia 5 października 1995 r. w sprawie utworzenia Spalskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 15 poz. 113). Po stwierdzeniu nieważności rozporządzenia Wojewody Łódzkiego Nr 26/2006 z dnia 13 lipca 2006 r. w sprawie Spalskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 258 poz. 1990) wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 17 czerwca 2016r., sygn., akt II SA/ŁD 266/15, status prawny Parku określa rozporządzenie nr 4/95 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 5 października 1995 roku w sprawie utworzenia Spalskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 15 poz. 113). Zgodnie bowiem z wykładnią prawną, jaką przyjęły sądy powszechne w zakresie stosowania aktów wykonawczych w przypadku nowelizacji, bądź zmiany aktu nadrzędnego akt prawny wydany na podstawie nieobowiązującej ustawy o ochronie przyrody nadal zachowuje moc z wyjątkiem przepisów niezgodnych z obecnie obowiązującą ustawą o ochronie przyrody. Mając powyższe na uwadze, w odniesieniu do obszaru Spalskiego Parku Krajobrazowego obowiązują zakazy wymienione w § 6 ww. rozporządzenia nr 4/95 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 5 października 1995r. w sprawie utworzenia Spalskiego Parku Krajobrazowego.
     W oparciu o powyższe należy wskazać, że z uwagi na konieczność zminimalizowania oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze, przy jej projektowaniu należy ograniczyć przekształcanie elementów przyrodniczych, w tym ukształtowania terenu do niezbędnego minimum, a projekt architektoniczny powinien być zgodny z charakterem rodzimego budownictwa i zharmonizowany z miejscowym krajobrazem, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. - o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624);
   - przedmiotowa inwestycja (której powierzchnia w granicach określonych we wniosku inwestora wynosi poniżej 0.5 ha) zgodnie z treścią Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Teren inwestycji zlokalizowany jest w obszarze chronionym Natura 2000 Lasy Spalskie PLH

100003, dlatego Wójt Gminy Inowłódz, stosownie do art. 96 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247), w ramach wewnętrznego postępowania wyjaśniającego rozważył, że wnioskowane przedsięwzięcie nie jest bezpośrednio związane z ochroną tego obszaru, nie wynika z tej ochrony oraz nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

Przedmiotowa działka stanowi część większego obszaru przeznaczonego pod zabudowę jednorodzinną. Wskazany zakres inwestycji obejmuje teren w dużej części zainwestowany, mający dostęp do drogi publicznej gminnej. Teren planowanej inwestycji pokrywa niejednorodna roślinność o charakterze ruderalnym.

Obszar ten ma plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Lasy Spalskie PLH 100003 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 740, z 2016 r. poz. 927 i z 2018 r. poz. 3237). W obrębie działki objętej zamierzeniem inwestycyjnym oraz w promieniu co najmniej 100 m od jej granic brak jest miejsc wdrażania monitoringu, siedlisk przyrodniczych a także nie [redacted] stwierdzono występowania gatunków chronionych, stanowiących [redacted] przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 Lasy Spalskie PLH100003. Z uwagi na usytuowanie planowanego przedsięwzięcia w terenie zurbanizowanym, nie ujętym ustaleniami planu zadań ochronnych, należy stwierdzić, że planowana inwestycja nie pogorszy stanu siedlisk przyrodniczych ani siedlisk gatunków zwierząt, dla których ochrony wyznaczono ten obszar Natura 2000, jak również nie wpłynie na spójność sieci obszarów Natura 2000.

- teren inwestycji (w granicach objętych wnioskiem) zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, stanowi zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, oznaczone symbolem Bp;
- w granicach obszaru inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych, jednak w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych nieujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych i meliorowanych gruntów, a kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.);
- na terenie projektowanej inwestycji nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz.710 z późn. zm.);
- teren inwestycji objęty wnioskiem, zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego, znajduje się poza obszarem, na którym występuje prawdopodobieństwo [redacted] wy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne nie wymaga uzyskania decyzji uzgodnieniowej w zakresie przedmiotowej inwestycji od Regionalnego Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie;

- teren projektowanej inwestycji zlokalizowany jest poza obszarami terenów górniczych i terenów z udokumentowanym złożem kopalin (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1420), oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z Rejestrem Osuwisk i Terenów Zagrożonych Osuwaniem Mas Ziemnych będącym w posiadaniu Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Maz.), w związku z czym nie ma podstaw do określania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów planowanej inwestycji w powyższym zakresie;
- w obrębie terenu objętego wnioskiem należy pozostawić obszar powierzchni biologicznie czynnej o wielkości co najmniej 50% powierzchni terenu działki objętej wnioskiem (wyznaczonego liniami rozgraniczającymi).

c) **Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- energia elektryczna - z projektowanego przyłącza do sieci energetycznej;
- woda - z projektowanego przyłącza do gminnej sieci wodociągowej;
- kanalizacja - do projektowanej przydomowej biologicznej oczyszczalni ścieków;
- odprowadzenie wód opadowych - na nieutwardzony teren własnej działki;
- odpady bytowe stałe - gromadzone w szczelnych pojemnikach, a następnie wywożone na składowisko odpadów przez specjalistyczną firmę;
- dostęp do terenu inwestycji poprzez zjazd z drogi publicznej gminnej oznaczonej jako działka o nr ewidencji gruntów [redacted] obręb [redacted] w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.);
- miejsca parkingowe - co najmniej jedno stanowisko postojowe dla potrzeb obsługi planowanego budynku mieszkalnego.

d) **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
Projektowana inwestycja i sposób jej użytkowania nie mogą powodować ograniczenia dotychczasowego użytkowania terenów na których jest lokalizowana oraz terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zapewnić poszanowanie, występujących w obszarze projektowanych obiektów uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym nie mogą spowodować pozbawienia:
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- dostępu do drogi publicznej (zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),
- ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowania oraz uwzględnić warunki do ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji (granice terenu objętego wnioskiem)
- wyznaczono na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1 : 1000 (literami ABCD, stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji.

U Z A S A D N I E N I E

Wnioskodawcy [redacted] zam. [redacted] złożyli wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją polegającą na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z konieczną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi na działce o nr

ewidencyjnym gruntów [redacted] obręb [redacted] zlokalizowanej w miejscowości [redacted] gm. [redacted]

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki określonej we wniosku ustalono na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej u.p.z.p., w sposób określony w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego zagospodarowania przestrzennego.

Organ przeanalizował treść wniosku oraz przedłożonych załączników i stwierdził, że spełnia on wymagania przewidziane w przepisach prawa, w związku z czym pismem znak RN.6730.14.2021 z dnia 23 kwietnia 2021 r. wszczęte zostało postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi" na działce o nr ewidencyjnym gruntów [redacted] obręb [redacted] zlokalizowanej w miejscowości [redacted] gm. [redacted].

Po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego stwierdzono, że zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów, teren inwestycji w granicach określonych we wniosku, stanowiący działkę o nr ewidencji gruntów [redacted] obręb [redacted] jest we współposiadaniu wnioskodawców i obecnie nie jest wykorzystywany do celów mieszkaniowych a jedynie jako tereny rekreacyjne.

W wyniku przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru analizowanego i w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 - 5 i zgodnie z art. 53 ust. 3, art. 54 pkt. 2 i art. 64 ust. 1 u.p.z.p. oraz 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 (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1588), ustalono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla w/w inwestycji.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych ustalono, że użytkowanie w planowanym zagospodarowaniu terenu inwestycji, opisane we wniosku inwestora, nie będzie naruszało właściwych przepisów odrębnych w tym:

- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. - o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 55 ze zm.),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 247 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326),
- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1420).

W toku postępowania w dniu 5 lipca 2021 roku, wystąpiono do organów, o których [redacted] mowa w art. 53 ust. 4 u.p.z.p uzyskano uzgodnienia i opinie projektu decyzji o warunkach zabudowy od właściwych organów w zakresie:

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi - w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody – organ nie wyraził stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, w związku z czym decyzję uznać należy za uzgodnioną.
- Wójt Gminy Inowłódz, ul. Spalska 2, 97-215 Inowłódz w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi publicznej - organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane.

W dniu 14 lipca 2021 r. Inwestorzy planowanego przedsięwzięcia przedłożyli tutejszemu organowi wniosek o zmianę projektu decyzji o warunkach zabudowy dla projektowanego budynku mieszkalnego na działce zlokalizowanej w miejscowości Konewka, w zakresie Wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, obejmujących zmianę dopuszczalnej maksymalnej szerokości elewacji frontowej do 19,9 m oraz wysokości głównej [redacted] kalenicy z wartości minimalnej 3,5 m [redacted] na 3,0 m. Organ dokonał analizy [redacted] przedłożonego wniosku i ponownie przystąpił do przeprowadzenia analizy oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, której wyniki były podstawą do sporządzenia projektu decyzji o warunkach zabudowy.

Z uwagi na [redacted] zmianę dwóch parametrów, dotyczących dopuszczalnej maksymalnej szerokości elewacji frontowej oraz wysokości głównej kalenicy dachu, Wójt Gminy Inowłódz w dniu 18 sierpnia 2021 r. zwrócił się ponownie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o uzgodnienie projektu decyzji w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Organ nie wyraził stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, w związku z czym decyzję uznać należy za uzgodnioną.

Teren objęty wnioskiem nie był przeznaczony w nieobowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz na realizację celów publicznych ponadlokalnych, dlatego w myśl art. 53 ust. 4 pkt. 10 u.p.z.p. nie zachodziła konieczność uzgodnienia projektu decyzji z Wojewodą, Marszałkiem Województwa i Starostą w zakresie zadań rządowych i samorządowych.

W toku postępowania dokonano oceny łącznego spełnienia warunków koniecznych dla wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 u.p.z.p. tym samym ustalając, że:

1) co najmniej jedna sąsiednia działka dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, jej parametrów, cech, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów, formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu - zgodnie z załącznikiem nr 2 i 3 do niniejszej decyzji,
2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające do zamierzenia inwestycyjnego,
4) teren, na którym planowana jest inwestycja nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
5) niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Na podstawie załączonego wypisu z rejestru gruntów dokonano również analizy stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W dniu 05 października 2021 r. strony postępowania zostały zawiadomione o wydanych postanowieniach w sprawie oraz że zgromadzony materiał dowodowy daje podstawę do wydania decyzji w przedmiotowej sprawie. Działając w oparciu o art. 10 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, poinformowano ponadto strony o możliwości zapoznania się z zebranym materiałem dowodowym oraz wypowiedzenia się w sprawie przed jej ostatecznym rozstrzygnięciem. W wyznaczonym 7 - dniowym terminie żadna ze stron nie skorzystała z przysługującego jej prawa.

W związku z powyższym rozstrzygnięto jak w sentencji.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji zawierające część tekstową i graficzną stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Projekt decyzji sporządził: [redacted]

POUCZENIE: [redacted]

1. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Tryb. za pośrednictwem Wójta Gminy Inowłódz w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji. [redacted]
2. 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.
3. Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). [redacted]
4. 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).
5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymana decyzją o warunkach zabudowy (art. 63, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
6. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli zostanie uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji lub inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę. Nie można stwierdzić wygaśnięcia decyzji, w przypadku, gdy została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
7. Wygaśnięcie decyzji stwierdza w formie decyzji organ, który ją wydał.
8. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub w przypadku inwestycji obejmującej wolno stojące budynki mieszkalne jednorodzinne, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane - zgłoszenia budowy co do którego sprzeciwu nie wniósł organ administracji architektoniczno-budowlanej, którym jest w/g właściwości Starosta Tomaszowski ul. Św. Antoniego 41 - Wydział Architektury i Budownictwa (art. 28 ust. 1 i art. 30 ust. 1 pkt. 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane.
9. Do wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia budowy należy dołączyć:
   - cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniami o wpisie projektantów na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego wydanymi

przez tę izbę z określonym terminem ważności, a także decyzjami o wpisie do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,

- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, prawomocną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wymaganą zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załączniki:

1. Mapa z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa.
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

WÓJT GMINY INOWŁÓDZ

Bogdan Łącki

Otrzymują:

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
5. [redacted]
6. [redacted]
7. [redacted]
8. [redacted]
9. a/a

DECYZJA Nr ¯ /2021 o warunkach zabudowy
z dnia 26.10.2021r. , znak: RN.6730.14.2021
- część graficzna (projekt)
dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w miejscowości [redacted], gm. Inowłódz, na działce o nr ewidencji gruntów [redacted] obręb [redacted]

Inwestor: [redacted]
zam. [redacted]

LEGENDA:

(teren pod zabudowę)	- nieprzekraczalna linia zabudowy na działce objętej wnioskiem
(teren pasa drogowego)	- linia rozgraniczająca pasa drogowego i terenu działki
ABCD	- linie rozgraniczające teren inwestycji objęty wnioskiem

Sporządził: mgr inż. arch. Mariusz Chachoń
wpisany na listę Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0418

Załącznik do decyzji
z dnia 26.10.2021 r.
nr RN.6730.19.2021

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z wynikami wokół działki położonej w miejscowości [redacted] gm. [redacted] nr ewid. gruntów [redacted] obręb [redacted] przeprowadzona na obszarze analizowanym wyznaczonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000.

Po zapoznaniu się z treścią wniosku Pani [redacted] zam. [redacted] dotyczącego planowanej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z konieczną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi na działce o nr ewidencyjnym gruntów [redacted] obręb [redacted] zlokalizowanej w miejscowości [redacted]

- odczytano informacje zawarte na załączonej do wniosku mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, obejmującej swoim zasięgiem teren objęty wnioskiem Inwestora,
- przeprowadzono wizję lokalną w terenie,
- wykonano dokumentację fotograficzną,
- na kopii mapy sytuacyjno wysokościowej w skali 1:1000 *(zgodnie z § 3, ust. 2 poniższego rozporządzenia)* wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość wynoszącego ok. 28 m frontu działki objętej wnioskiem, oznaczonego literami AB (jednak nie mniej niż 50 m) tj. w odległości 84 m od wszystkich jej granic, gdzie zabudowa w tym mieszkalna jednorodzinna występuje od strony zachodniej i północnej, natomiast od strony wschodniej znajdują się tereny upraw leśnych a od południowej niezabudowane działki budowlane, co na podstawie przeprowadzonej wcześniej wizji w terenie pozwoliło na znalezienie na sąsiednich działkach wzorca dla nowej funkcji mieszkalnej jednorodzinnej w harmonii z panującym tam ładem funkcjonalno-przestrzennym *(w zgodzie treścią art.107 §3 KPA)*.

W trakcie przeprowadzania analizy dokonano oceny łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) i stosując przepisy zawarte w § 1 - 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003r. poz. 1588) ustalono następujący stan istniejący w obszarze analizowanym:

1) funkcja i cechy istniejącej na działkach sąsiednich zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) w granicach obszaru analizowanego ustalonego w sposób określony w § 3.1 ww. rozporządzenia znalazła się m.in. charakterystyczna dla tego terenu zabudowa mieszkalna jednorodzinna, gospodarcza i garażowa (również w ramach zabudowy siedliskowej) na działkach oznaczonych nr 1 i 2, zabudowa mieszkalna wielorodzinna na działkach nr 5 i 6 (w pewnej części wpływająca na kształt nowej zabudowy) oraz zabudowa garażowa i gospodarcza na działkach oznaczonych nr 3, 4 i 7.

   Ustalono również że w obszarze analizowanym znajdują się zabudowane budynkami działki sąsiednie z działką wnioskodawcy dostępne z tej samej drogi publicznej gminnej, których istniejąca linia zabudowy pozwala na kontynuację (przedłużenie) na działkę wnioskodawcy, co w konsekwencji daje możliwość ustalenia funkcji dla nowej zabudowy mieszkalnej.

Daje to podstawę do określenie wymagań dotyczących nowej mieszkalnej jednorodzinnej na działce nr ewid. gruntów 170, obręb 0007 Spała, zlokalizowanej [redacted] w miejscowości [redacted]

b) istniejąca linia zabudowy na działkach [redacted] ustalono że istniejąca możliwa do bezpośredniej kontynuacji linia zabudowy przebiega na działce nr 2 w odległości od pasa drogi ok. 10m, dlatego nową nieprzekraczalną linię zabudowy postanowiono ustalić jako kontynuacje tej linii w odległości 10,0 m od linii [redacted] rozgraniczającej działkę i pas drogi gminnej oznaczonej literami AB *(zgodnie z § 4, ust. 1 powyższego rozporządzenia "Obowiązującą linię nowej zabudowy na [redacted] działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej [redacted] zabudowy na działkach sąsiednich")*, co pozostanie w zgodzie z przepisami odrębnymi tj. z art. 43 ust.1 ustawy [redacted] o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.);

c) wielkość powierzchni istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej do powierzchni działek nr 1 - 2 na obszarze analizowanym - wynosi odpowiednio ok. 12%, 8% co daje średni wskaźnik tego parametru ok. 10% i do takiej wielkości należałoby go przyjąć dla nowej zabudowy, jednak z uwagi na występującą w bezpośrednim sąsiedztwie (w odległości ok. 12 m od terenu inwestycji) zabudowę mieszkalną wielorodzinną, której ten parametr dochodzi do ok. 25%, można byłoby dopuścić zwiększenie tego parametru do wnioskowanej przez inwestorów wartości, czyli maksymalnie do 25%, gdyż w żaden sposób nie zakłóci to panującego w tym terenie ładu przestrzennego *(zgodnie z § 5, ust. 1 powyższego rozporządzenia "wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego", ale w myśl § 5, ust. 2 „Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust.1.")*;

d) szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej dla działki nr 1 - 2 wynosi odpowiednio ok. 11,5m, 13,5m - średnia szerokość dla budynków w terenie analizowanym wynosi więc ok. 12,5 m - dla planowanej nowej zabudowy szerokość elewacji frontowej należałoby przyjąć (stosując 20% dopuszczalną tolerancję) w przedziale od 10,0 m do 15,0 m, jednak biorąc pod uwagę wniosek inwestora o przeanalizowanie możliwości powiększenia parametru 15,0 m do wielkości ponad 19 m - ustalono że dwa niewielkie dwukondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji na działkach oznaczonych nr 5 i 6 stanowią formę dominującą w tej części miejscowości Konewka, dlatego w ramach przedmiotowej analizy można rozważać kontynuowanie niektórych ich parametrów w nowej planowanej zabudowie, a ponieważ szerokość elewacji frontowej każdego z tych budynków wynosi ok. 19 m, można by kontynuować ten parametr dla planowanego budynku mieszkalnego jako zlokalizowanego w jednym ciągu widokowym od strony południowej (z głównej drogi wjazdowej) i ostatecznie ustalić jego wartość w przedziale od 10,0 m do wartości wnioskowanej 19,9 m, gdyż jak wynika z powyższej analizy, nie zakłóci to panującego w tym terenie ładu przestrzennego *(zgodnie z § 6, ust. 1 powyższego rozporządzenia "Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%, jednak w myśl § 6, ust.*

2 „Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1");

e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (istniejące okapy dachów) zabudowy na działkach sąsiednich zabudowy mieszkalnej nr 1 - 2 mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku wynosi odpowiednio ok. 3m, 3,5m - średnia wysokość jw. dla budynków w terenie analizowanym wynosi ok. 3,3 m i do tej wartości należałoby przyjąć maksymalnie ten parametr dla nowej zabudowy mieszkalnej - jednak z uwagi na lokalizację budynku na działce nr 1 szczytem do frontu działki, wysokość jego górnej krawędzi elewacji frontowej równa się wysokości jego kalenicy tj. ok. 7.5 m, co daje średnio ponad 5,0 m i w konsekwencji pozwala na zwiększenia tego parametru zgodnie z wnioskiem inwestorów czyli, od wartości minimalnej 3,5m do maksymalnie 5,0 m, a w przypadku lokalizacji tej elewacji jako szczytowej od strony frontu działki - maksymalnie do górnej wysokości głównej kalenicy dachu wyznaczonej poniżej, gdyż nie zakłóci to panującego w tym terenie ładu przestrzennego *(zgodnie z § 7, ust. 1 powyższego rozporządzenia "Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich" i § 7, ust. 2 „Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku", jednak § 7, ust. 4 mówi że „Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.");*

f) geometria dachu budynków sąsiednich występująca na obszarze analizowanym na działkach nr 1 - 2:
   - kąt nachylenia dachu wynosi odpowiednio ok. 55°, 25° - średni kąt jw. dla budynków w terenie analizowanym wynosi ok. 40° - dla nowej zabudowy mieszkalnej należałoby przyjąć od wartości minimalnej 25° do wartości średniej maksymalnie 40°, jednak biorąc pod uwagę wniosek inwestora i fakt że jeden z budynków w terenie analizowanym ma kąt nachylenia dachu dochodzący do ok. 55°, można byłoby dopuścić nieznaczne zwiększenie tego parametru do wnioskowanej przez inwestorów wielkości czyli od wartości minimalnej 25° do maksymalnie 45°, gdyż w żaden sposób nie zakłóci to panującego w tym terenie ładu przestrzennego;
   - wysokość głównej kalenicy dachów wynosi odpowiednio ok. 7,5m, 6,5m - średnia wysokość jw. dla budynków w terenie analizowanym wynosi ok. 7,0 m - dla nowej zabudowy mieszkalnej należałoby przyjąć ten parametr od wartości minimalnej 6,5 m do średniej maksymalnie 7,0 m, jednak biorąc pod uwagę wniosek inwestora i z uwagi na występującą w bezpośrednim sąsiedztwie tj. w odległości ok. 12 m od terenu inwestycji zabudowę mieszkalną wielorodzinną, której ten parametr dochodzi do ok. 9,0 m biorąc pod uwagę wniosek inwestora można byłoby przyjąć właśnie taką większą maksymalną wartość tego parametru czyli od wartości minimalnej 6,0 m (nieznacznie zmniejszonej zgodnie z wnioskiem) do maksymalnie 9,0 m, gdyż w żaden sposób nie zakłóci to panującego w tym terenie ładu przestrzennego;
   - kierunek głównej kalenicy dachów oraz układ połaci dachowych przebiega poprzecznie lub podłużnie w stosunku do frontu działek oraz prostopadle lub równolegle stosunku do granic sąsiednich działek dla budynków mieszkalnych w układzie dwuspadowym - przyjęto układ głównej kalenicy i układ połaci j.w. z dopuszczeniem dachu cztero- lub wielospadowego z wagi na występujące takie dachy na najbliższych budynkach gospodarczych na działkach sąsiednich

(zgodnie z § 8, ust.1 powyższego rozporządzenia "geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym").

2) działka ma dostęp do drogi publicznej gminnej oznaczonej jako działka o nr ewidencji gruntów [redacted] obręb [redacted];

3) uzbrojenie terenu przy działce obejmuje sieć elektroenergetyczną i gminną sieć wodociągową, a ponieważ wnioskodawca przedstawił dokumenty od zarządców właściwych sieci o zapewnieniu dostaw energii i wody, jest to wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego;

4) teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż zgodnie z przedstawionym wypisem z rejestru gruntów stanowi zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, oznaczone symbolem Bp;

5) nie stwierdzono niezgodności lokalizacji projektowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.

Analizę z wynikami sporządził:
mgr inż. arch. Mariusz Chachoń

wpisany na listę Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów
pod numerem ***LO 0418***

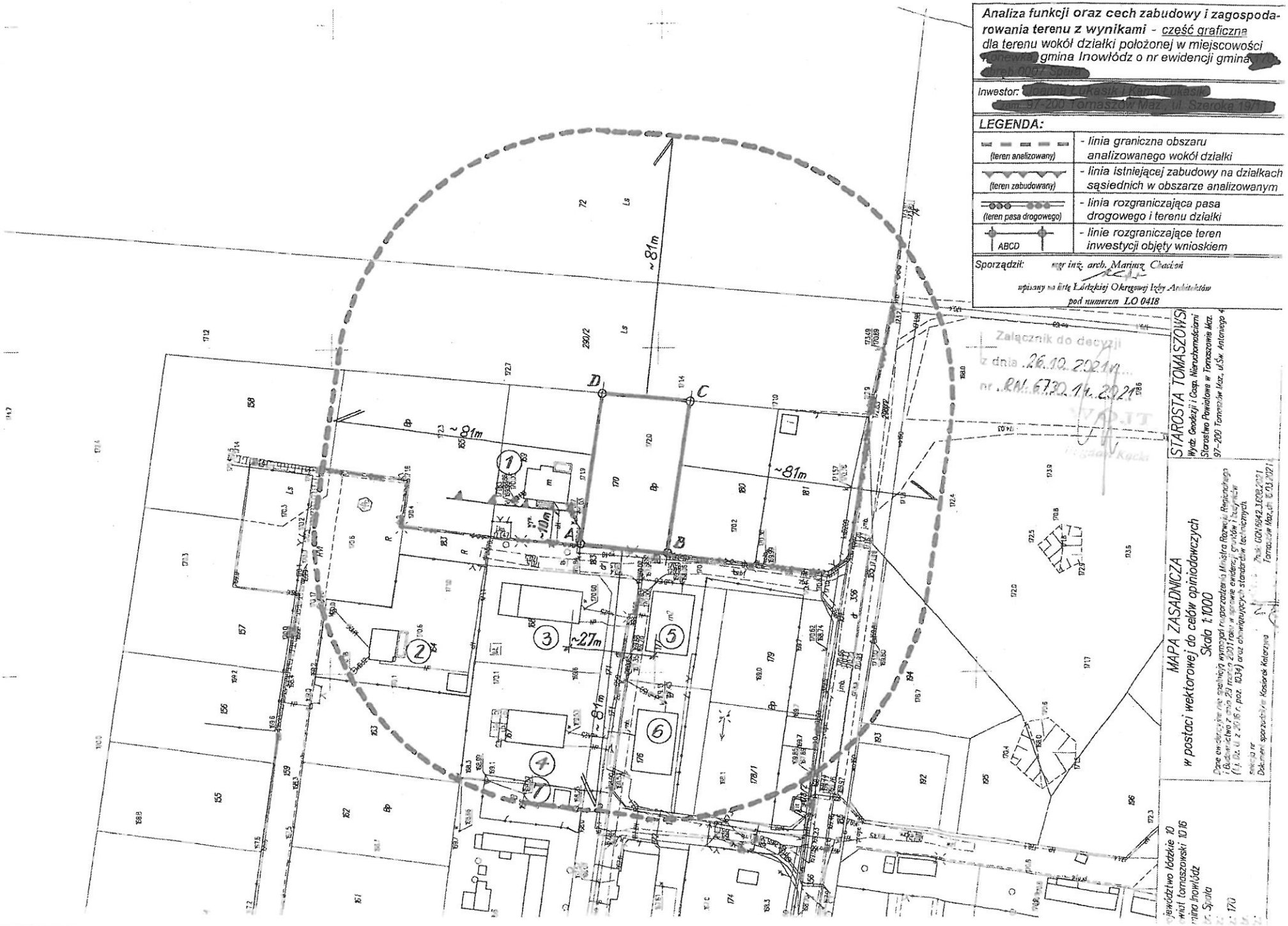
Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z wynikami - <u>część graficzna</u>
dla terenu wokół działki położonej w miejscowości [redacted] gmina Inowłódz o nr ewidencji gminy [redacted]

Inwestor: [redacted]

LEGENDA:

(teren anelizowany)	- linia graniczna obszaru analizowanego wokół działki
(teren zabudowany)	- linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich w obszarze analizowanym
(teren pasa drogowego)	- linia rozgraniczająca pasa drogowego i terenu działki
ABCD	- linie rozgraniczające teren inwestycji objęty wnioskiem

Sporządził: mgr inż. arch. Mariusz Chacion
wpisany na listę Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów
pod numerem LO 0418



Załącznik do decyzji
z dnia 29 listopada 2021 r.
nr RN.6730.19.2021

DECYZJA Nr ~/2021 o warunkach zabudowy
z dnia 29.11.2021r., znak: RN.6730.19.2021
- **część graficzna** (projekt)
dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w miejscowości [redacted] gmina Inowłódz, na działce o nr ewidencji gruntów [redacted]
obręb [redacted]

Inwestor: [redacted]
zam. [redacted]

LEGENDA:

(teren pod zabudowę)	- nieprzekraczalna linia zabudowy na działce objętej wnioskiem
(teren pasa drogowego)	- linia rozgraniczająca pasa drogowego i terenu działki
ABCDEF	- linie rozgraniczające teren inwestycji objęty wnioskiem

Sporządził: mgr inż. arch. Mariusz Chełboń
wpisany na listę Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem I.O 0418

województwo łódzkie 10
powiat tomaszowski 1016
gmina Inowłódz
obr. Królowa Wola
dz.:
dz.:37,38
obr.
dz.:

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

Dane ewidencyjne nie spełniają wymagań rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1034) oraz obowiązujących standardów technicznych.

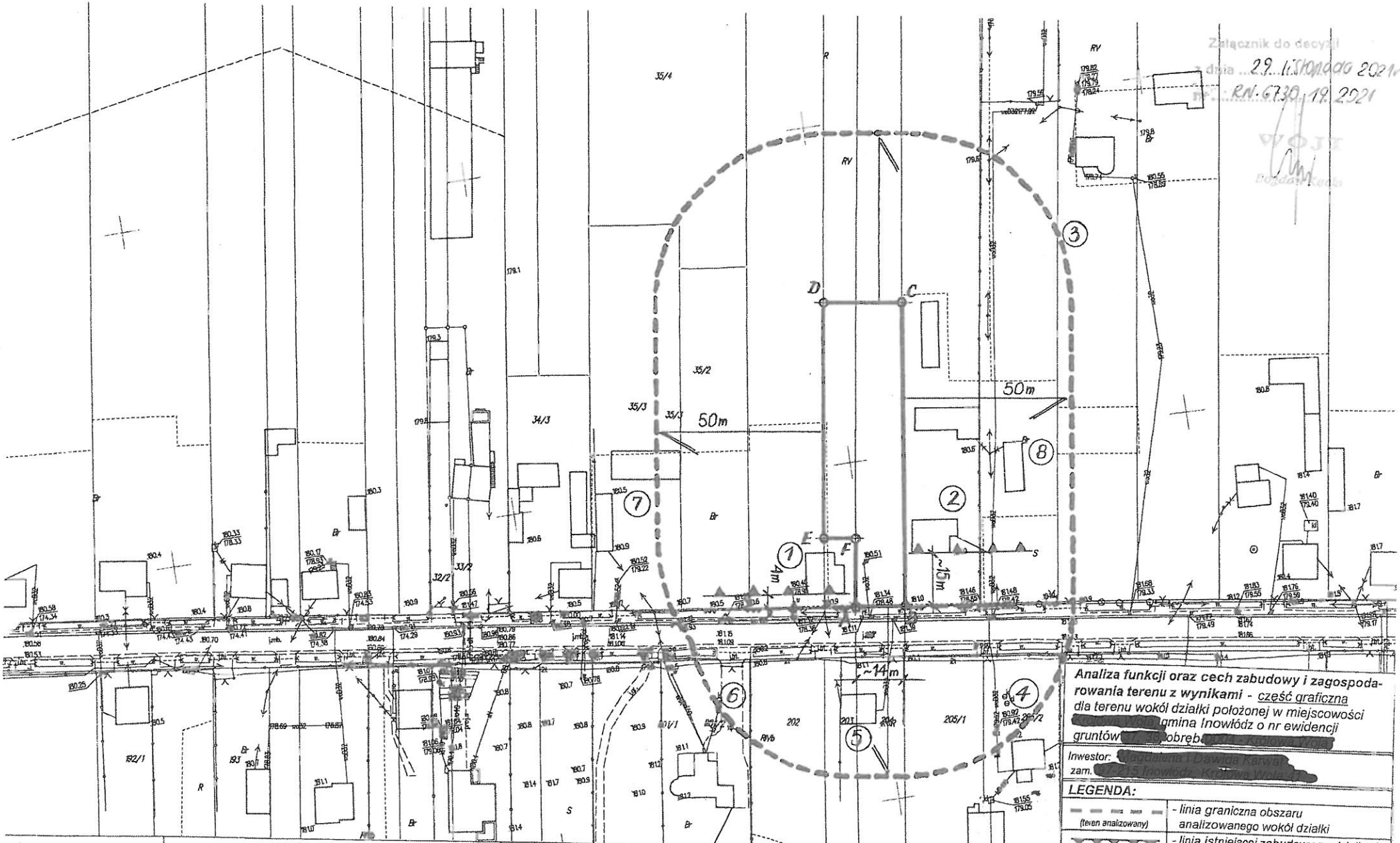
sekcja nr
Dokument sporządził/a: Kosiorek Katarzyna

Znak: GGN.6642.3.998.2021
Tomaszów Maz., dn.26.04.2021 r.

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

wydruk Ewaz ID mb dnia 2021 04 28

Załącznik do decyzji
z dnia 29 listopada 2021 r.
Nr RN.6730.19.2021



województwo łódzkie 10
powiat tomaszowski 1016
gmina Inowłódz
obr. Królowa Wola
dz.:
dz.:37,38
obr.
dz.:

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

Dane ewidencyjne nie spełniają wymagań rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1034) oraz obowiązujących standardów technicznych.

sekcja nr
Dokument sporządził/a: Kosiorek Katarzyna

Znak: GGN.6642.3.998.2021
Tomaszów Maz.,dn.26.04.2021 r.

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

Wydruk z mapy Ewid. dnia 2021 04 26.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z wynikami - <u>część graficzna</u>
dla terenu wokół działki położonej w miejscowości [redacted] gmina Inowłódz o nr ewidencji gruntów [redacted] obręb [redacted]

Inwestor: [redacted]
zam. [redacted]

LEGENDA:

(teren analizowany)	- linia graniczna obszaru analizowanego wokół działki
(teren zabudowany)	- linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich w obszarze analizowanym
(teren pasa drogowego)	- linia rozgraniczająca pasa drogowego i terenu działki
ABCDEF	- linie rozgraniczające teren inwestycji objęty wnioskiem

Sporządził: mgr inż. arch. Mariusz Chachoń
wpisany na listę Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów
pod numerem ŁO 0418

Załącznik do decyzji
z dnia 29.11.2021r.
nr RN. 6730.19.2021

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z wynikami
wokół działki położonej w miejscowości [redacted] gm. [redacted]
o nr ewidencji gruntów [redacted] obręb [redacted]
przeprowadzona na obszarze analizowanym
wyznaczonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000.

Bogdan Kącki

Po zapoznaniu się z treścią wniosku Państwa [redacted] zam. [redacted] dotyczącego planowanej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z konieczną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi, na działce o nr ewidencyjnym gruntów [redacted] obręb [redacted] zlokalizowanej w miejscowości [redacted] gm. [redacted]

- odczytano informacje zawarte na załączonej do wniosku mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, obejmującej swoim zasięgiem teren objęty wnioskiem Inwestora,
- przeprowadzono wizję lokalną w terenie,
- wykonano dokumentację fotograficzną,
- na kopii mapy sytuacyjno wysokościowej w skali 1:1000 *(zgodnie z § 3, ust. 2 poniższego rozporządzenia)* wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość wynoszącego ok. 14 m frontu działki objętej wnioskiem, oznaczonego literami AB (jednak nie mniej niż 50 m) tj. w odległości 50 m od jej wszystkich granic, gdzie we wszystkich kierunkach znajdują tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i gospodarczymi, co na podstawie przeprowadzonej [redacted] w terenie [redacted] pozwoliło na znalezienie na sąsiednich działkach wzorca dla nowej funkcji mieszkalnej jednorodzinnej w harmonii z panującym tam ładem funkcjonalno-przestrzennym *(w zgodzie treścią art.107 §3 KPA)*.

W trakcie przeprowadzania analizy dokonano oceny łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) i stosując przepisy zawarte w § 1 - 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003r. poz. 1588) ustalono następujący stan istniejący w obszarze analizowanym:

1) funkcja i cechy istniejącej na działkach sąsiednich zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) w granicach obszaru analizowanego ustalonego w sposób określony w § 3.1 ww. rozporządzenia znalazła się m.in. charakterystyczna dla tego terenu zabudowa mieszkalna jednorodzinna oraz gospodarcza i garażowa na działkach oznaczonych nr [redacted] oraz zabudowa gospodarcza i składowa na działce nr [redacted]
   Ustalono również że w obszarze analizowanym znajdują się zabudowane budynkami działki sąsiednie z działką wnioskodawcy dostępne z tej samej drogi publicznej gminnej, których istniejąca linia zabudowy pozwala na kontynuację (przedłużenie) na działkę wnioskodawców, co w konsekwencji daje możliwość ustalenia funkcji dla nowej zabudowy mieszkalnej.
   Daje to podstawę do określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na działce nr ewid. gruntów [redacted] obręb [redacted]
   b) istniejąca linia zabudowy na działkach sąsiednich - ustalono że istniejąca możliwa do bezpośredniej kontynuacji linia zabudowy przebiega na działce nr 1 - 2 w odległości od pasa drogi odpowiednio ok. 4m i 15m dlatego nową

terenie analizowanym osiąga tę wartość do ok. 70°, postanowiono jego wartość ustalić maksymalnie do 45°, gdyż nieznaczne zwiększenie tego parametru nie [redacted] w tym terenie ładu przestrzennego;

- [redacted] kalenicy [redacted] w wynosi odpowiednio ok. 6,5m, 7m, 7m, 7m, 10,5m, 10m - średnia wysokość jw. dla budynków w terenie analizowanym wynosi ok. 8,0 m - dla nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej przyjęto od wnioskowanej wartości minimalnej 6,5 m do [redacted] maksymalnie 8,0 m, jednak po wniosku inwestorów o podniesienie tej wartości o 0,5 m, postan[redacted]nie w terenie analizowanym dwóch budynków o wysokości kalenicy ok. 10 m, [redacted] do 8,5 m, gdyż nieznaczne podniesienie wartości tego parametru [redacted] tym terenie ładu przestrzennego;
- kierunek głównej kalenicy dachów oraz układ połaci dachowych przebiega poprzecznie lub podłużnie w stosunku do frontu działek oraz prostopadle lub równolegle stosunku do granic sąsiednich działek w układzie dwuspadowym i czterospadowym (działka nr 3 i 6) - przyjęto układ głównej kalenicy i układ połaci jw. *(zgodnie z § 8. ust.1 powyższego rozporządzenia "geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym").*

2) działka ma dostęp do drogi publicznej powiatowej oznaczonej jako działka o nr ewidencji gruntów [redacted] obręb [redacted] Królowa Wola;

3) uzbrojenie terenu działki obejmuje sieć elektroenergetyczną i gminną sieć wodociągową a ponieważ wnioskodawca przedstawił dokumenty od zarządców właściwych sieci o zapewnieniu dostaw energii i wody, jest to wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego;

4) teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż zgodnie z przedstawionym wypisem z rejestru gruntów stanowi użytek opisany jako grunty orne oznaczone symbolem RIVa, RV, RVI;

5) nie stwierdzono niezgodności lokalizacji projektowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.

Analizę z wynikami sporządził:
mgr inż. arch. Mariusz Ciachoń
[redacted]
wpisany na listę Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów
pod numerem LO 0418

[redacted]

organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

3. Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. 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).
5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymana decyzją o warunkach zabudowy (art. 63, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
6. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli zostanie uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji lub inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę. Nie można stwierdzić wygaśnięcia decyzji, w przypadku, gdy została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
7. Wygaśnięcie decyzji stwierdza w formie decyzji organ, który ją wydał.
8. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub w przypadku inwestycji obejmującej wolno stojące budynki mieszkalne jednorodzinne, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane - zgłoszenia budowy co do którego sprzeciwu nie wniósł organ administracji architektoniczno-budowlanej, którym jest w/g właściwości Starosta Tomaszowski ul. Św. Antoniego 41 - Wydział Architektury i Budownictwa (art. 28 ust. 1 i art. 30 ust. 1 pkt. 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane.
9. Do wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia budowy należy dołączyć:
   - trzy egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniami o wpisie projektantów na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego wydanymi przez tę izbę z określonym terminem ważności, a także decyzjami o wpisie do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
   - oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, prawomocną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wymaganą zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załączniki:

1. Mapa z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa.
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

WÓJT
Bogdan Wych

Otrzymują:

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
5. [redacted]
6. [redacted]
7. a/a

W toku postępowania administracyjnego dokonano oceny łącznego spełnienia warunków koniecznych dla wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 u.p.z.p. tym samym ustalając, że:

1) co najmniej jedna sąsiednia działka dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, jej parametrów, cech, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów, formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu - zgodnie z załącznikiem nr 2 i 3 do niniejszej decyzji,
2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające do zamierzenia inwestycyjnego,
4) teren, na którym planowana jest inwestycja nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
5) niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Na podstawie załączonego wypisu z rejestru gruntów dokonano również analizy stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W toku prowadzonego postępowania inwestor w dniu 06.07.2021 r. złożył wniosek o dokonanie zmian dwóch parametrów inwestycji w projekcie niniejszej decyzji, obejmujących zmianę kąta nachylenia dachu z wartości maksymalnej 40° na 45° oraz wysokości głównej kalenicy dachów z wartości maksymalnej 8,0 m na 8,5 m. Po zbadaniu możliwości przeprowadzenia wnioskowanych zmian w ramach sporządzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu i dokonaniu jej korekty, postanowiono uwzględnić wnioskowane zmiany w projekcie niniejszej decyzji.

W dniu 07 października 2021 r. strony postępowania zostały zawiadomione o wydanych postanowieniach w sprawie oraz że zgromadzony materiał dowodowy daje podstawę do wydania decyzji w przedmiotowej sprawie. Działając w oparciu o art. 10 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, poinformowano ponadto strony o możliwości zapoznania się z zebranym materiałem dowodowym oraz wypowiedzenia się w sprawie przed jej ostatecznym rozstrzygnięciem. W wyznaczonym 7 - dniowym terminie żadna ze stron nie skorzystała z przysługującego jej prawa.

W związku z powyższym rozstrzygnięto jak w sentencji.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji zawierające część tekstową i graficzną stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. arch. Mariusz Chachoń wpisany na listę
Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0418

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Tryb. za pośrednictwem Wójta Gminy Inowłódz w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji.
2. 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

Rozporządzenie 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 (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1588), ustalono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla w/w inwestycji.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych ustalono że użytkowanie w planowanym zagospodarowaniu terenu inwestycji, opisane we wniosku inwestora nie będzie naruszało właściwych przepisów odrębnych w tym:

- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 z późń. zm.),
- ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późń. zm.),
- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późń. zm.),
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t. .j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 z późn. zm.).

W toku postępowania uzyskano uzgodnienia i opinie projektu niniejszej decyzji od właściwych organów w zakresie wymaganym przez art. 53 ust. 4 u.p.z.p.:

- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Piotrkowie Tryb. - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami - organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Starosta Tomaszowski Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa – w sprawach ochrony gruntów rolnych - organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane.
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi - w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie - organ nie wyraził stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, w związku z czym decyzję uznać należy za uzgodnioną.
- Zarząd Dróg Powiatowych w Tomaszowie Maz. – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogi powiatowej - organ nie wyraził stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, w związku z czym decyzję uznać należy za uzgodnioną.

Teren objęty wnioskiem nie był przeznaczony w nieobowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz na realizację celów publicznych ponadlokalnych, dlatego w myśl art. 53 ust. 4 pkt. 10 u.p.z.p. nie zachodziła konieczność uzgodnienia projektu decyzji z Wojewodą, Marszałkiem Województwa i Starostą w zakresie zadań rządowych i samorządowych.

Wola, w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.);
- miejsca parkingowe - co najmniej jedno stanowisko postojowe dla potrzeb obsługi planowanego budynku mieszkalnego.

d) **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
Projektowana inwestycja i sposób jej użytkowania nie mogą powodować ograniczenia dotychczasowego użytkowania terenów na których jest lokalizowana oraz terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zapewnić poszanowanie, występujących w obszarze projektowanych obiektów uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym nie mogą spowodować pozbawienia:
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- dostępu do drogi publicznej, zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),
- ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowania oraz uwzględnić warunki do ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji (granice terenu objętego wnioskiem)
- wyznaczono na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000 (literami ABCDEF, stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy - [redacted] zam. [redacted], złożyli wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją polegającą na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z konieczną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi, na działce o nr ewidencyjnym gruntów [redacted], obręb [redacted] zlokalizowanej w miejscowości [redacted] gm. [redacted]. Organ dokonał analizy złożonego wniosku oraz załączników i stwierdził, że spełnia on wymagania ustalone w przepisach prawa, w związku z czym w dniu 12 maja 2021 r. zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, o czym strony postępowania zostały zawiadomione pismem znak RN.6730.19.2021 z dnia 12 maja 2021 r.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki określonej we wniosku ustalono na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej u.p.z.p., w sposób określony w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego zagospodarowania przestrzennego.

Po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego nieruchomości objętej wnioskiem stwierdzono, że zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów teren inwestycji w granicach określonych we wniosku stanowiący działkę o nr ewidencji gruntów [redacted] obręb [redacted] jest w posiadaniu wnioskodawców i jest obecnie częściowo wykorzystywany do celów mieszkaniowych a także jako uprawy rolne.

W wyniku przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru analizowanego i w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 - 5 i zgodnie z art. 53 ust. 3, art. 54 pkt. 2 i art. 64 ust. 1 u.p.z.p. oraz na podstawie

udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247);

- teren inwestycji (w granicach objętych wnioskiem) zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1390), nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne gdyż zgodnie z wypisem z rejestru gruntów stanowi użytek opisany jako grunty orne oznaczone symbolem RIVa, RV, RVI;
- w granicach obszaru inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych, jednak w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych nieujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych i meliorowanych gruntów, a 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.);
- na terenie projektowanej inwestycji nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.);
- teren inwestycji objęty wnioskiem zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego znajduje się poza obszarem na którym występuje prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi, co zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.) nie wymaga uzyskania decyzji uzgodnieniowej w zakresie przedmiotowej inwestycji od Regionalnego Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie;
- teren projektowanej inwestycji zlokalizowany jest poza obszarami terenów górniczych i terenów z udokumentowanym złożem kopalin, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 ze zm.), oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z Rejestrem Osuwisk i Terenów Zagrożonych Osuwaniem Mas Ziemnych będącym w posiadaniu Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Maz.), w związku z czym nie ma podstaw do określania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów planowanej inwestycji w powyższym zakresie;
- w obrębie terenu objętego wnioskiem należy pozostawić obszar powierzchni biologicznie czynnej o wielkości co najmniej 60% powierzchni terenu działki objętej wnioskiem (wyznaczonego liniami rozgraniczającymi).

c) **Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- energia elektryczna - z projektowanego przyłącza do sieci energetycznej;
- woda - z projektowanego przyłącza do gminnej sieci wodociągowej;
- kanalizacja - do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe;
- odprowadzenie wód opadowych - na nieutwardzony teren własnej działki;
- odpady bytowe stałe - gromadzone w szczelnych pojemnikach, a następnie wywożone na składowisko odpadów przez specjalistyczną firmę;
- dostęp do terenu inwestycji poprzez zjazd z drogi publicznej powiatowej oznaczonej jako działka o nr ewidencji gruntów 167, obręb 0004 - Królowa

lokalizacji tej elewacji jako szczytowej od strony frontu działki - maksymalnie do górnej wysokości głównej kalenicy dachu wyznaczonej poniżej w p.5.

5. Geometria dachu:
   - kąt nachylenia - w przedziale od 25° do 45°;
   - wysokość głównej kalenicy - w przedziale od 6,5 m do 8,5 m;
   - połacie dachowe w układzie dwu- lub cztero- lub wielospadowym;
   - kierunek głównej kalenicy dachu prostopadle albo równolegle w stosunku do frontu działki oznaczonego literami AB lub do linii rozgraniczającej teren inwestycji oznaczonej literami BC albo DE.

b) **Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   - inwestycja leży w granicach otuliny wewnętrznej Spalskiego Parku Krajobrazowego utworzonego na mocy Rozporządzenia Wojewody Piotrkowskiego Nr 4/95 z dnia 5 października 1995 r. w sprawie utworzenia Spalskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 15 poz. 113). Po stwierdzeniu nieważności rozporządzenia Wojewody Łódzkiego Nr 26/2006 z dnia 13 lipca 2006 r. w sprawie Spalskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 258 poz. 1990) wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 17 czerwca 2015r., sygn.. akt II SA/ŁD [redacted] status prawny Parku określa Rozporządzenie nr 4/95 Wojewody Piotrkowskiego z dnia [redacted] enia Spalskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 15 poz. 113). Zgodnie bowiem z wykładnią prawną, jaką przyjęły sądy powszechne w zakres[redacted]zych w przypadku nowelizacji, bądź zm[redacted]dany na podstawie nieobowiązującej ustawy o ochronie przyrody nadal zachowuje moc z wyjątkiem przepisów niezgodnych z obecnie obowiązującą ustawą o ochronie przyrody. Mając powyższe na uwadze, w odniesieniu do obszaru Spalskiego Parku Krajobrazowego obowiązują zakazy wymienione w § 6 ww. Rozporządzenia [redacted] 4/95 Wojewody Piotrkowskiego [redacted] 1995r. [redacted] sprawie utworzenia Spalskiego Parku Krajobrazowego. W oparciu o powyższe należy wskazać, że z uwagi na konieczność zminimalizowania oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze, przy jej projektowaniu należy ograniczyć przekształcanie elementów przyrodniczych, w tym ukształtowania terenu do niezbędnego minimum, a projekt architektoniczny powinien być zgodny z charakterem rodzimego budownictwa i zharmonizowany z miejscowym krajobrazem, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. - O ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.);
   - przedmiotowa inwestycja (której powierzchnia w granicach określonym we wniosku inwestora wynosi poniżej 0,5 ha) zgodnie z treścią Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym jej realizacja nie wymaga uzyskania decyzji Wójta Gminy Inowłódz o środowiskowych uwarunkowaniach, wydawanej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie.

Wójt Gminy Inowłódz
pow. tomaszowski
woj. łódzkie

Inowłódz, dnia 29 listopada 2021 r.

RN.6730.19.2021

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1 w związku z art. 60 ust. 1 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), § 1 - 9 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 163, poz. 1588), § 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku o ustalenie warunków zabudowy: [redacted]

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY dla Inwestora:

[redacted]

zam. [redacted]

inwestycji polegającej na:
budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z konieczną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi, na działce o nr ewidencyjnym gruntów [redacted] **obręb** [redacted] **zlokalizowanej w miejscowości** [redacted] **gm.** [redacted]

I. Rodzaj inwestycji (obiekt):
- budynek mieszkalny jednorodzinny.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

a) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- projektując inwestycję należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Linia nowej obowiązującej zabudowy na działce objętej wnioskiem - ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej pas drogi publicznej powiatowej i działkę objętą wnioskiem, oznaczonej literami AB (przedstawioną w części graficznej niniejszej decyzji).
2. Wielkość powierzchni nowej zabudowy - w maksymalnie do 16% powierzchni terenu działki objętej wnioskiem (wyznaczonego liniami rozgraniczającymi).
3. Szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki oznaczonego literami AB - wyznacza się w przedziale od 9,4 m do 14,2 m.
4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (okapy dachu), jej gzymsu lub attyki mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - wyznacza się w przedziale od 3,0 m do 4,6 m, a w przypadku

Wójt Gminy Inowłódz
pow. tomaszowski
woj. łódzkie

Inowłódz, dnia 20 stycznia 2022 r.

RN.6730.34.2021

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1 w związku z art. 60 ust. 1 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm), § 1 - 9 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 163, poz. 1588), § 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku o ustalenie warunków zabudowy:
Pana [redacted], zam. [redacted]

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY dla Inwestora:
[redacted]
zam. [redacted]

inwestycji polegającej na:
budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z konieczną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi, na działce o nr ewidencyjnym gruntów [redacted], obręb [redacted], zlokalizowanej w miejscowości [redacted], gm. Inowłódz.

I. **Rodzaj inwestycji (obiekt):**
- zabudowa mieszkalna jednorodzinna

II. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**
a) **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- projektując inwestycję należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
1. Linia nowej obowiązującej zabudowy na działce objętej wnioskiem - ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogi publicznej gminnej i działki objętej wnioskiem, oznaczonej literami AB, oraz w odległości 25,0 m od skrajnej krawędzi jezdni pasa drogi publicznej krajowej od strony linii rozgraniczającej oznaczonej literami DE (przedstawioną w części graficznej niniejszej decyzji).
2. Wielkość powierzchni nowej zabudowy - w maksymalnie do 7% powierzchni terenu działki objętej wnioskiem (wyznaczonego liniami rozgraniczającymi).
3. Szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki oznaczonego literami AB - wyznacza się w przedziale od 11,2 m do 16,8 m.
4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (okapy dachu), jej gzymsu lub attyki mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do

budynku - wyznacza się w przedziale od 3,0 m do 3,8 m, a w przypadku lokalizacji tej elewacji jako szczytowej od strony frontu działki - maksymalnie do górnej wysokości głównej kalenicy dachu wyznaczonej poniżej w p.5.

5. Geometria dachu:
   - kąt nachylenia - w przedziale od 25° do 35°;
   - wysokość głównej kalenicy - w przedziale od 6,0 m do 7,0 m;
   - połacie dachowe w układzie dwuspadowym lub wielospadowym;
   - kierunek głównej kalenicy dachu prostopadle albo równolegle w stosunku do frontu działki oznaczonego literami AB albo do linii rozgraniczającej teren inwestycji oznaczonej literami BC lub AF.

b) **Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- inwestycja leży w granicach otuliny wewnętrznej Spalskiego Parku Krajobrazowego utworzonego na mocy rozporządzenia Wojewody Piotrkowskiego Nr 4/95 z dnia 5 października 1995 r. w sprawie utworzenia Spalskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 15 poz. 113). Po stwierdzeniu nieważności rozporządzenia Wojewody Łódzkiego Nr 26/2006 z dnia 13 lipca 2006 r. w sprawie Spalskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 258 poz. 1990) wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 17 czerwca 2015r., sygn.. akt II SA/ŁD 266/15, status prawny Parku określa rozporządzenie nr 4/95 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 5 października 1995 roku w sprawie utworzenia Spalskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 15 poz. 113). Zgodnie bowiem z wykładnią prawną, jaką przyjęły sądy powszechne w zakresie stosowania aktów wykonawczych w przypadku nowelizacji, bądź zmiany ustawy nadrzędnego aktu prawnego wydany na podstawie nieobowiązującej ustawy o ochronie przyrody nadal zachowuje moc z wyjątkiem przepisów niezgodnych z obecnie obowiązującą ustawą o ochronie przyrody. Mając powyższe na uwadze, w odniesieniu do obszaru Spalskiego Parku Krajobrazowego obowiązują zakazy wymienione w § 6 ww. rozporządzenia nr 4/95 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 5 października 1995r. w sprawie utworzenia Spalskiego Parku Krajobrazowego.

  W oparciu o powyższe należy wskazać, że z uwagi na konieczność zminimalizowania oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze, przy jej projektowaniu należy ograniczyć przekształcanie elementów przyrodniczych, w tym ukształtowania terenu do niezbędnego minimum, a projekt architektoniczny powinien być zgodny z charakterem rodzimego budownictwa i zharmonizowany z miejscowym krajobrazem, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. - o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624);

- przedmiotowa inwestycja (której powierzchnia w granicach określonym we wniosku inwestora wynosi poniżej 0,5 ha) zgodnie z treścią rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t .j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym jej realizacja nie wymaga uzyskania decyzji Wójta Gminy Inowłódz o środowiskowych uwarunkowaniach, wydawanej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie.

udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2373 z późn. zm.);

- teren inwestycji (w granicach objętych wnioskiem) zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1390) w sprawie ewidencji gruntów i budynków nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne gdyż zgodnie z wypisem z rejestru gruntów stanowi użytek opisany jako grunty orne RVI;
- w granicach obszaru inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych, jednak w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych nieujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych i meliorowanych gruntów, a 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.);
- na terenie projektowanej inwestycji nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.);
- teren inwestycji objęty wnioskiem zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego znajduje się poza obszarem na którym występuje prawdopodobieństwo [redacted] odzi, co [redacted] ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.) nie wymaga decyzji organu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie o odstąpieniu od zakazów obowiązujących na terenie szczególnego zagrożenia powodzią; [redacted]
- teren projektowanej inwestycji zlokalizowany jest poza obszarami terenów górniczych i terenów z udokumentowanym złożem kopalin w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 z późn. zm.) oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z Rejestrem Osuwisk i Terenów Zagrożonych Osuwaniem Mas Ziemnych będącym w posiadaniu Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Maz.) [redacted] w związku z czym nie [redacted] podstaw do określania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów planowanej inwestycji w powyższym zakresie;
- w obrębie terenu objętego wnioskiem należy pozostawić obszar powierzchni biologicznie czynnej o wielkości co najmniej 70% powierzchni terenu działki objętej wnioskiem (wyznaczonego liniami rozgraniczającymi).

b) **Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- energia elektryczna - z projektowanego przyłącza do sieci energetycznej;
- woda - z projektowanego przyłącza do gminnej sieci wodociągowej;
- kanalizacja - do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub przydomowej biologicznej oczyszczalni ścieków;
- [redacted] dzenie wód [redacted] adowych - na nieutwardzony teren własnej działki;
- odpady bytowe stałe - gromadzone w szczelnych pojemnikach, a następnie wywożone na składowisko odpadów przez specjalistyczną firmę;
- dostęp do terenu inwestycji poprzez zjazd z drogi publicznej gminnej oznaczonej jako działka o nr ewidencji gruntów 3530, obręb 0003 Inowłódz w

zgodzie z przepisami ustawy z dnia 21 marca1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.);

- miejsca parkingowe - co najmniej jedno stanowisko postojowe dla potrzeb obsługi planowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

c) **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Projektowana inwestycja i sposób jej użytkowania nie mogą powodować ograniczenia dotychczasowego użytkowania terenów na których jest lokalizowana oraz terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zapewnić poszanowanie, występujących w obszarze projektowanych obiektów uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym nie mogą spowodować pozbawienia:

- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- dostępu do drogi publicznej (zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
- ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowania oraz uwzględnić warunki do ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji (granice terenu objętego wnioskiem)

- wyznaczono na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1 : 1000 (literami ABCDEF, stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji.

U Z A S A D N I E N I E

Wnioskodawca - [redacted], zam. [redacted], złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją polegającą na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z konieczną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi, na działce o nr ewidencyjnym gruntów [redacted], obręb [redacted], zlokalizowanej w miejscowości Inowłódz, gm. Inowłódz.

Organ przeanalizował treść wniosku oraz przedłożonych załączników i stwierdził, że spełniał on wymagania przewidziane w przepisach prawa, w związku z czym 13 sierpnia 2021 r. wszczęte zostało postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z instalacjami urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędna infrastrukturą techniczną" na działce nr [redacted], w gm. Inowłódz, obr [redacted].

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki określonej we wniosku ustalono na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej u.p.z.p., w sposób określony w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego zagospodarowania przestrzennego.

Po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego stwierdzono że zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów teren inwestycji w granicach określonych we wniosku stanowiący działkę o nr ewidencji gruntów [redacted], obręb [redacted], jest we współposiadaniu wnioskodawcy i jest obecnie wykorzystywany do rolnych.

W wyniku przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru analizowanego i w zakresie warunków o których mowa w art. 61

ust. 1 - 5 i zgodnie z art. 53 ust. 3, art. 54 pkt. 2 i art. 64 ust. 1 u.p.z.p. oraz 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, ustalono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla w/w inwestycji.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych ustalono że użytkowanie w planowanym zagospodarowaniu terenu inwestycji, opisane we wniosku inwestora nie będzie naruszało właściwych przepisów odrębnych w tym:

- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2373 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 z późn. zm.).

W toku postępowania uzyskano uzgodnienia i opinie projektu niniejszej decyzji od właściwych organów w zakresie wymaganym przez art. 53 ust. 4 u.p.z.p.:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi - w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody (organ nie wyraził stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, w związku z czym decyzję uznać należy za uzgodnioną);
2. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Łodzi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi publicznej krajowej (organ Postanowieniem O/Ł.Z-3.4351.331.2021.VK z dnia 10.01.2022 r. uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy);
3. Starosta Tomaszowski - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami (organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane);
4. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - Zarząd Zlewni w Piotrkowie Tryb. - jako organem właściwym w sprawach melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami (organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane);
5. Wójt Gminy Inowłódz - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi gminnej (organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane).

Teren objęty wnioskiem nie był przeznaczony w nieobowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz na realizację celów publicznych

ponadlokalnych, dlatego w myśl art. 53 ust. 4 pkt. 10 u.p.z.p. nie zachodziła konieczność uzgodnienia projektu decyzji z Wojewodą, Marszałkiem Województwa i Starostą w zakresie zadań rządowych i samorządowych.

W ramach postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji dokonano oceny łącznego spełnienia warunków koniecznych dla wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 u.p.z.p. tym samym ustalając, że:

1) co najmniej jedna sąsiednia działka dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, jej parametrów, cech, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów, formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu - zgodnie z załącznikiem nr 2 i 3 do niniejszej decyzji,
2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające do zamierzenia inwestycyjnego,
4) teren, na którym planowana jest inwestycja nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
5) niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Na podstawie załączonego wypisu z rejestru gruntów dokonano również analizy stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W dniu 20 grudnia 2021 r. strony postępowania zostały zawiadomione o wydanych postanowieniach w sprawie oraz że zgromadzony materiał dowodowy daje podstawę do wydania decyzji w przedmiotowej sprawie. Działając w oparciu o art. 10 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, poinformowano ponadto strony o możliwości zapoznania się z zebranym materiałem dowodowym oraz wypowiedzenia się w sprawie przed jej ostatecznym rozstrzygnięciem. W wyznaczonym terminie żadna jedna ze stron skorzystała z przysługującego jej prawa do zapoznania się z aktami postępowania administracyjnego.

W związku z powyższym rozstrzygnięto jak w sentencji.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji zawierające część tekstową i graficzną stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. arch. Mariusz Chachoń wpisany na listę
Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0418

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Tryb. za pośrednictwem Wójta Gminy Inowłódz w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji.
2. 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.
3. Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

4. 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).
5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymana decyzją o warunkach zabudowy (art. 63, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
6. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli zostanie uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji lub inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę. Nie można stwierdzić wygaśnięcia decyzji, w przypadku, gdy została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
7. Wygaśnięcie decyzji stwierdza w formie decyzji organ, który ją wydał.
8. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub w przypadku inwestycji obejmującej wolno stojące budynki mieszkalne jednorodzinne, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane - zgłoszenia budowy co do którego sprzeciwu nie wniósł organ administracji architektoniczno-budowlanej, którym jest w/g właściwości Starosta Tomaszowski ul. Św. Antoniego 41 - Wydział Architektury i Budownictwa (art. 28 ust. 1 i art. 30 ust. 1 pkt. 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane.
9. Do wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia budowy należy dołączyć:
   - trzy egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniami o wpisie projektantów na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego wydanymi przez tę izbę z określonym terminem ważności, a także decyzjami o wpisie do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
   - oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, prawomocną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wymaganą zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załączniki:
1. Mapa z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa.
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

WÓJT
Bogdan Rączkt

Otrzymują:
1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
5. [redacted]
6. [redacted]
7. [redacted]
8. [redacted]
9. a/a

Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomości, Ochrony Środowiska i Planowania Przestrzennego

DECYZJA o warunkach zabudowy
z dnia 20.01.2022 r., znak: RN.6730.34.2021
- część graficzna
dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego
w miejscowości Inowłódz, gm. Inowłódz, na działce
o nr ewidencji gruntów [redacted], obręb [redacted]

Inwestor: [redacted]
zam. [redacted]

LEGENDA:

- (teren pod zabudowę) – nieprzekraczalna linia nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem
- (teren pasa drogowego) – linia rozgraniczająca pasa drogowego i terenu działki
- ABCDEF – linie rozgraniczające teren inwestycji objęty wnioskiem

Sporządził: mgr inż. arch. Mariusz Chudoń
wpisany na list. Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów
pod numerem L.O.0418

STAROSTA TOMASZOWSKI
przy ul. Generała i Joanny Marcinkowskich
Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Maz.
97-200 Tomaszów Maz., ul. Antoniego 4

MAPA ZASADNICZA
w postaci wektorowej do celów opiniodawczych
Skala 1:1000
Data sporządzenia nie spełniają wymogów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 520) oraz obowiązujących standardów technicznych.
Data: GM.6042.1.546.2021
Tomaszów Maz., dn. 5.07.2021 r.
Dokument opracował/a Kosiorek Katarzyna
Bogdan Kach

nieruchomość działka ID
powiat tomaszowski ID 05
gmina Inowłódz
obr. Inowłódz
dz.:
dz.: 342/4
obr.:
dz.:

Załączniki do decyzji
z dnia 20.01.2022 r.
nr RN.6730.34.2021

Załącznik do decyzji
z dnia 20 stycznia 2022r
nr RN-6730.34.2021

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z wynikami wokół działki położonej w miejscowości Inowłódz, gm. Inowłódz o nr ewid. gruntów [redacted], obręb 0[redacted], przeprowadzona na obszarze analizowanym wyznaczonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000.

Po zapoznaniu się z treścią wniosku [redacted] zam. [redacted], dotyczącego planowanej realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z konieczną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi, na działce o nr ewidencyjnym gruntów [redacted] obręb [redacted], zlokalizowanej w miejscowości Inowłódz, gm. Inowłódz:

- odczytano informacje zawarte na załączonej do wniosku mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, obejmującej swoim zasięgiem teren objęty wnioskiem Inwestora,
- przeprowadzono wizję lokalną w terenie,
- wykonano dokumentację fotograficzną,
- na kopii mapy sytuacyjno wysokościowej w skali 1:1000 *(zgodnie z § 3, ust. 2 poniższego rozporządzenia)* wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość wynoszącego ok. 21 m frontu działki objętej wnioskiem, oznaczonego literami AB (jednak nie mniej niż 50 m) tj. w odległości ok. 66 m od jej wszystkich granic, gdzie zabudowa mieszkalna występuje tylko od strony zachodniej a od strony północnej, wschodniej i południowej brak jest zabudowy i występują tam jedynie tereny rolne oraz leśne, co na podstawie przeprowadzonej wcześniej wizji w terenie pozwoliło na znalezienie na sąsiedniej działce wzorca dla nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i ustalenia jej parametrów w harmonii z panującym tam ładem przestrzennym *(w zgodzie treścią art.107 §3 KPA)*,

W trakcie przeprowadzania analizy dokonano oceny łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) i stosując przepisy zawarte w § 1 - 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003r. poz. 1588) ustalono następujący stan istniejący w obszarze analizowanym:

1) funkcja i cechy istniejącej na działkach sąsiednich zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) w granicach obszaru analizowanego ustalonego w sposób określony w § 3.1 ww. rozporządzenia znalazła się m.in. charakterystyczna dla tego terenu zabudowa mieszkalna jednorodzinna na działkach oznaczonych nr 1 - 2.
   Ustalono że w obszarze analizowanym znajduje się zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym działka sąsiednia z działką wnioskodawcy dostępna z tej samej drogi publicznej (gminnej), której istniejąca linia zabudowy umożliwia jej kontynuację na działce objętej wnioskiem, co daje możliwość ustalenia funkcji i cech dla wnioskowanej nowej zabudowy.
   Możliwe jest więc określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy mieszkalnej na działce nr ewid. gruntów 3424, obręb 0003 Inowłódz, zlokalizowanej w miejscowości Inowłódz;
   b) istniejąca linia zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich - ustalono że istniejąca linia zabudowy przy drodze gminnej przebiega na działce nr 1 w odległości ok. 117 m od tej drogi, jednak z uwagi na długość działki objętej wnioskiem wynosząca ok. 125 m, kontynuacja tej linii uniemożliwiłaby zabudowę

a także byłaby niezgodna z przepisami odrębnymi tj. z art. 43 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.) z uwagi na zbytnie zbliżenie do drogi krajowej, dlatego nową nieprzekraczalną linię zabudowy postanowiono ustalić zgodnie z powyższymi przepisami w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej działkę i pas drogi publicznej gminnej oznaczonej literami AB, oraz w odległości 25,0 m od skrajnej krawędzi jezdni pasa drogi publicznej krajowej od strony linii rozgraniczającej oznaczonej literami DE [redacted] *(zgodnie z § 4, ust. 1 powyższego rozporządzenia "Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, jednak w myśl § 4, ust. 3 „Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego", ale zgodnie z § 4, ust. 2 „W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami", jednak zgodnie z § 4, ust. 4 powyższego rozporządzenia „Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy o której mowa w § 3 ust. 1")*;

c) wielkość powierzchni istniejącej zabudowy do powierzchni działki nr 1 - 2 w obszarze analizowanym (wzięto pod uwagę teren wykorzystywany na cele mieszkalne i gospodarcze z wyłączeniem terenów upraw rolnych) - wynosi odpowiednio ok. 3%, 11% co daje średni wskaźnik tego parametru maksymalnie ok. 7%, dlatego przyjęto go dla nowej zabudowy mieszkalnej do maksymalnie 7% *(zgodnie z § 5, ust.1 powyższego rozporządzenia "wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego")*;

d) szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy mieszkalnej dla działki nr 1 - 2 wynosi odpowiednio ok. 20m, 8m - dla planowanej nowej zabudowy średnia szerokość elewacji frontowej wynosi ok. 14,0 m, dlatego szerokość elewacji frontowej przyjęto w przedziale od 11,2 m do 16,8 m stosując 20% dopuszczalną tolerancję *(zgodnie z § 6, ust. 1 powyższego rozporządzenia "Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%")*;

e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (istniejące okapy dachu) zabudowy na działkach sąsiednich oznaczonych nr 1 - 2 mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku wynosi ok. 3m, 4,5m - dla planowanej nowej zabudowy średnia wartość tego parametru wynosi ok. 3,8 m dlatego dla nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej przyjęto od wartości minimalnej 3,0 m do wartości średniej jako maksymalnej 3,8 m, a w przypadku lokalizacji tej elewacji jako szczytowej od strony frontu działki maksymalnie do górnej wysokości głównej kalenicy dachu wyznaczonej poniżej w pkt. f) *(zgodnie z § 7, ust. 1 powyższego rozporządzenia "Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich" i § 7, ust. 2 „Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku", jednak § 7, ust. 4 mówi że „Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.")*;

f) geometria dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach oznaczonych nr 1 - 2 występująca na obszarze analizowanym:
- kąt nachylenia dachu wynosi ok. 25°, 45° - średnia wartość tego parametru wynosi więc 35° - dla nowej zabudowy mieszkalnej przyjęto od wartości minimalnej 25° do wartości do wartości średniej jako maksymalnej 35°;
- wysokość głównej kalenicy dachów wynosi ok. 6 m, 8 m - średnia wartość tego parametru wynosi więc ok. 7,0 m - dla nowej zabudowy mieszkalnej przyjęto go od wartości minimalnej 6,0 m do wartości średniej jako maksymalnej czyli do 7,0 m;
- kierunek głównej kalenicy dachów oraz układ połaci dachowych przebiega poprzecznie i podłużnie w stosunku do frontu działki i jednocześnie równolegle i prostopadle i do granic działek sąsiednich w układzie dwuspadowym (działka nr 2) i czterospadowym (działka nr 1) - dopuszczono układ głównej kalenicy i układ połaci dachowej j.w. z obydwoma rodzajami dachów *(zgodnie z § 8, ust.1 powyższego rozporządzenia "geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym").*

2) działka objęta wnioskiem dostępna jest z drogi gminnej oznaczonej jako działka o nr ewidencji gruntów [redacted], obręb 00[redacted]owiodz;

3) uzbrojenie terenu w pobliżu działki obejmuje sieć elektroenergetyczną i gminną sieć wodociągową a ponieważ wnioskodawca przedstawił dokumenty od zarządców sieci energetycznej i wodociągowej o zapewnieniu dostaw energii i wody, jest to wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego;

4) teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż zgodnie z przedstawionym wypisem z rejestru gruntów stanowi użytek rolny opisany jako grunty orne RVI;

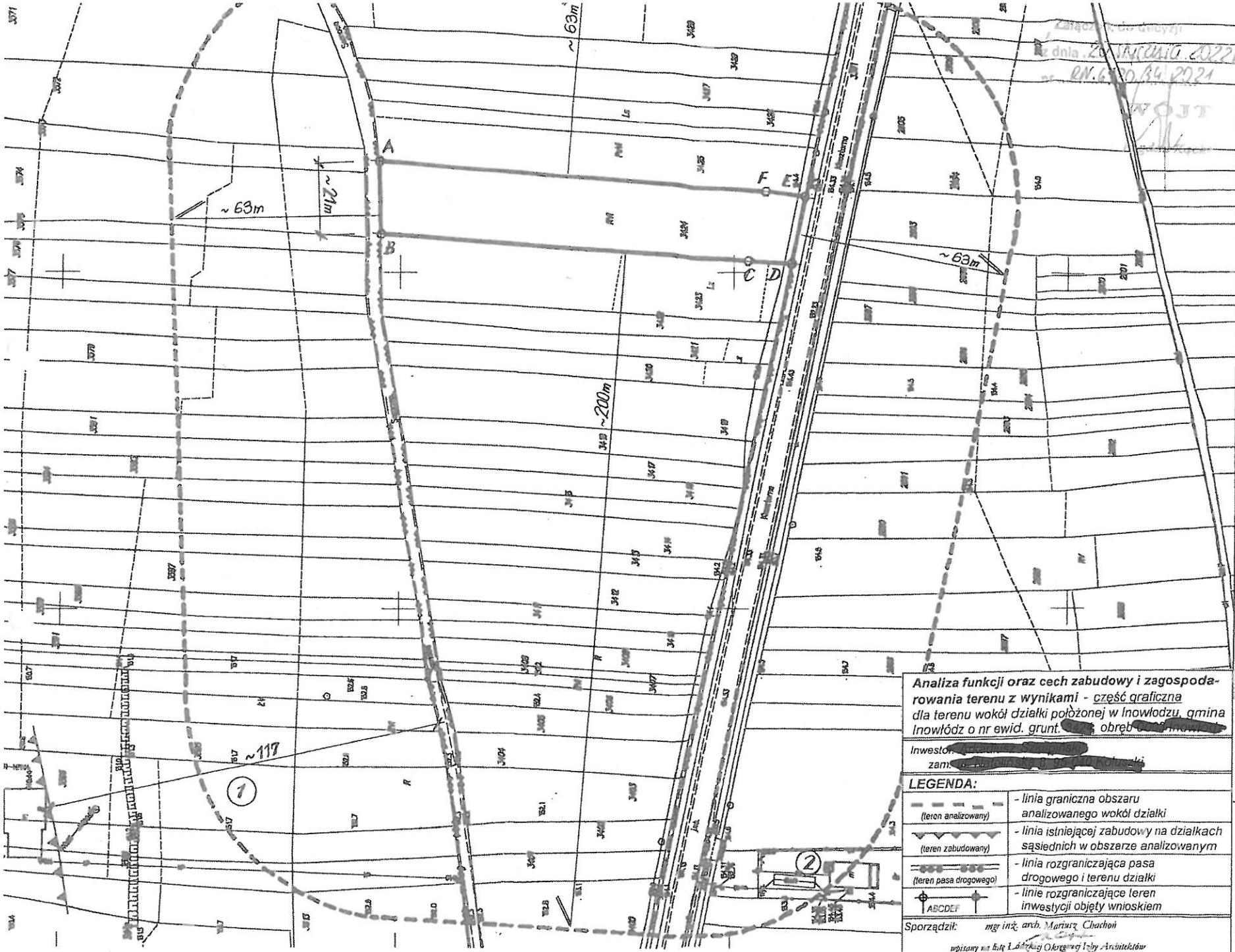
5) nie stwierdzono niezgodności lokalizacji projektowanej inwestycji z przepisami odrębnymi określonymi w decyzji o warunkach zabudowy.

Analizę z wynikami sporządził:
mgr inż. arch. Mariusz Chachoń

wpisany na listę Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów
pod numerem ***LO 0418***

Załącznik do decyzji
z dnia 20 stycznia 2022 r.
nr RN.6730.34.2021

WÓJT



Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z wynikami - <u>część graficzna</u>
dla terenu wokół działki położonej w Inowłodzu, gmina Inowłódz o nr ewid. grunt. [redacted], obręb [redacted]

Inwestor: [redacted]
zam. [redacted]

LEGENDA:

▬ ▬ ▬ (teren analizowany)	- linia graniczna obszaru analizowanego wokół działki
▼▼▼▼▼ (teren zabudowany)	- linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich w obszarze analizowanym
═●●●═●●●═ (teren pasa drogowego)	- linia rozgraniczająca pasa drogowego i terenu działki
⊕ ABCDEF ⊕	- linie rozgraniczające teren inwestycji objęty wnioskiem

Sporządził: mgr inż. arch. Mariusz Chachoń
wpisany na listę Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów
pod numerem LO 0418

województwo łódzkie 10
powiat tomaszowski 1016
gmina Inowłódz
obr. Inowłódz
dz.:
dz.: 3424
obr.:
dz.:

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

Dane ewidencyjne nie spełniają wymagań rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1034) oraz obowiązujących standardów technicznych.

sekcja nr
Dokument sporządził/a: [illegible]

Znak: GGN.6642.3.1646.2021
Tomaszów Maz., dn. 5.07.2021 r.

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

Sporządził: [illegible] dnia 2021.07.05.

ARKUSZ NR 2

Załącznik do decyzji
z dnia 20 PAŹDZIERNIKA 2022 r.
nr RM.6730.34.2022

~63m

Inowłódz, dnia 03 grudnia 2021 r.

Wójt Gminy Inowłódz
pow. tomaszowski
woj. łódzkie

RN.6730.26.2021

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1 w związku z art. 60 ust. 1 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), § 1 - 9 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 163, poz. 1588), § 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.), zwanej dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku o ustalenie warunków zabudowy:
Pan [redacted]

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY dla Inwestora:
[redacted]
zam. [redacted]
inwestycji polegającej na:
budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z konieczną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi na działce o nr ewidencyjnym gruntów [redacted], [redacted], obręb 00[redacted] [redacted] zlokalizowanej w miejscowości [redacted] gm. Inowłódz.

I. **Rodzaj inwestycji (obiekt):**
- budynek mieszkalny jednorodzinny.

II. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

a) **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- projektując inwestycję należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Linia nowej obowiązującej zabudowy na działce objętej wnioskiem - ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej pas drogi publicznej gminnej i działkę objętą wnioskiem, oznaczonej literami AB (przedstawioną w części graficznej niniejszej decyzji).
2. Wielkość powierzchni nowej zabudowy - w maksymalnie do 15% powierzchni terenu działki objętej wnioskiem (wyznaczonego liniami rozgraniczającymi).
3. Szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki oznaczonego literami AB - wyznacza się w przedziale od 8,4 m do 12,6 m.
4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (okapy dachu), jej gzymsu lub attyki mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - wyznacza się w przedziale od 3,0 m do 4,5 m, a w przypadku

lokalizacji tej elewacji jako szczytowej od strony frontu działki - maksymalnie do górnej wysokości głównej kalenicy dachu wyznaczonej poniżej w p.5.

5. Geometria dachu:
   - kąt nachylenia - w przedziale od 5° do 45°;
   - wysokość głównej kalenicy - w przedziale od 6,0 m do 8,0 m;
   - połacie dachowe w układzie jedno- lub dwu- lub wielospadowym;
   - kierunek głównej kalenicy dachu prostopadle albo równolegle w stosunku do frontu działki oznaczonego literami AB lub BC albo do linii rozgraniczającej działkę oznaczonej literami CD.

1. **Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   - inwestycja leży w granicach otuliny wewnętrznej Spalskiego Parku Krajobrazowego utworzonego na mocy rozporządzenia Wojewody Piotrkowskiego Nr 4/95 z dnia 5 października 1995 r. w sprawie utworzenia Spalskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 15 poz. 113). Po stwierdzeniu nieważności rozporządzenia Wojewody Łódzkiego Nr 26/2006 z dnia 13 lipca 2006 r. w sprawie Spalskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 258 poz. 1990) wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 17 czerwca 2015r., sygn.. akt II SA/ŁD 266/15, status prawny Parku określa rozporządzenie nr 4/95 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 5 października 1995 roku w sprawie utworzenia Spalskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 15 poz. 113). Zgodnie bowiem z wykładnią prawną, jaką przyjęły sądy powszechne w zakresie stosowania aktów wykonawczych w przypadku nowelizacji, bądź zmiany aktu nadrzędnego, akt prawny wydany na podstawie nieobowiązującej ustawy o ochronie przyrody nadal zachowuje moc z wyjątkiem przepisów niezgodnych z obecnie obowiązującą ustawą o ochronie przyrody. Mając powyższe na uwadze, w odniesieniu do obszaru Spalskiego Parku Krajobrazowego obowiązują zakazy wymienione w § 6 ww. rozporządzenia nr 4/95 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 5 października 1995r. w sprawie utworzenia Spalskiego Parku Krajobrazowego. W oparciu o powyższe należy wskazać, że z uwagi na konieczność zminimalizowania oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze, przy jej projektowaniu należy ograniczyć przekształcanie elementów przyrodniczych, w tym ukształtowania terenu do niezbędnego minimum, a projekt architektoniczny powinien być zgodny z charakterem rodzimego budownictwa i zharmonizowany z miejscowym krajobrazem, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.);
   - przedmiotowa inwestycja (której powierzchnia w granicach określonych we wniosku inwestora wynosi poniżej 0,5 ha) zgodnie z treścią Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym jej realizacja nie wymaga uzyskania decyzji Wójta Gminy Inowłódz o środowiskowych uwarunkowaniach, wydawanej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 z późn. zm.);

- teren inwestycji (w granicach objętych wnioskiem) zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1390) w sprawie ewidencji gruntów i budynków nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż zgodnie z wypisem z rejestru gruntów stanowi tereny mieszkaniowe, oznaczone symbolem B;
- w granicach obszaru inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych, jednak w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych nieujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych i meliorowanych gruntów, a 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późń. zm.);
- na terenie projektowanej inwestycji nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 282 ze zm.);
- teren inwestycji objęty wnioskiem zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego znajduje się poza obszarem na którym występuje prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi, co zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, nie wymaga uzyskania decyzji uzgodnieniowej w zakresie przedmiotowej inwestycji od Regionalnego Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie;
- teren projektowanej inwestycji zlokalizowany jest poza obszarami terenów górniczych i terenów z udokumentowanym złożem kopalin, zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 z późn. zm.), oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z Rejestrem Osuwisk i Terenów Zagrożonych Osuwaniem Mas Ziemnych będącym w posiadaniu Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Maz.), w związku z czym nie ma podstaw do określania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów planowanej inwestycji w powyższym zakresie;
- w obrębie terenu objętego wnioskiem należy pozostawić obszar powierzchni biologicznie czynnej o wielkości co najmniej 50% powierzchni terenu działki objętej wnioskiem (wyznaczonego liniami rozgraniczającymi).

2. **Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
   - energia elektryczna - z istniejącego przyłącza do sieci energetycznej;
   - woda - z istniejącego przyłącza do gminnej sieci wodociągowej;
   - kanalizacja - do istniejącego przyłącza do gminnej sieci kanalizacyjnej;
   - odprowadzenie wód opadowych - na nieutwardzony teren własnej działki;
   - odpady bytowe stałe - gromadzone w szczelnych pojemnikach, a następnie wywożone na składowisko odpadów przez specjalistyczną firmę;
   - dostęp do terenu inwestycji poprzez zjazd z drogi publicznej gminnej oznaczonej jako działka o nr ewidencji gruntów [redacted] obręb 00[redacted] w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.);
   - miejsca parkingowe - co najmniej jedno stanowisko postojowe dla potrzeb obsługi planowanego budynku mieszkalnego.
3. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Projektowana inwestycja i sposób jej użytkowania nie mogą powodować ograniczenia dotychczasowego użytkowania terenów na których jest lokalizowana oraz terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zapewnić poszanowanie, występujących w obszarze projektowanych obiektów uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym nie mogą spowodować pozbawienia:

- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- dostępu do drogi publicznej (zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),
- ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowania oraz uwzględnić warunki do ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji (granice terenu objętego wnioskiem)

- wyznaczono na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1 : 1000 (literami ABCDEF, stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca - [redacted], zam. [redacted] złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją polegającą na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z konieczną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi na działce o nr ewidencyjnym gruntów [redacted] bręb 00[redacted] zlokalizowanej w miejscowości [redacted] gm. Inowłódz. Organ dokonał analizy złożonego wniosku oraz załączników i stwierdził, że spełnia on wymagania ustalone w przepisach prawa, w związku z czym w dniu 17 czerwca 2021 r. zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, o czym strony postępowania zostały zawiadomione pismem znak RN.6730.26.2021. Zgodnie z treścią art. 73 §1 k.p.a., w toku postępowania administracyjnego, strony mogą zapoznać się z aktami sprawy, uzyskać wyjaśnienia, składać wnioski i zastrzeżenia w kwestii ochrony swoich interesów prawnych oraz uczestniczyć na każdym etapie przedmiotowego postępowania. W toku postępowania żadna ze stron nie skorzystała z przysługującego jej uprawnienia.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki określonej we wniosku ustalono na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej u.p.z.p., w sposób określony w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1588).

Po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego stwierdzono, że zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów teren inwestycji w granicach określonych we wniosku stanowiący działkę o nr ewidencji gruntów [redacted] Inowłódz jest w posiadaniu wnioskodawcy i obecnie jest wykorzystywany do celów mieszkaniowych.

W wyniku przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru analizowanego i w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 - 5 i zgodnie z art. 53 ust. 3, art. 54 pkt. 2 i art. 64 ust. 1 u.p.z.p. oraz 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 (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz.

1588), ustalono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla w/w inwestycji.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych ustalono że użytkowanie w planowanym zagospodarowaniu terenu inwestycji, opisane we wniosku inwestora nie będzie naruszało właściwych przepisów odrębnych w tym:

- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 z późń. zm.),
- ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późń. zm.),
- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t. .j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 z późn. zm.).

W toku postępowania uzyskano uzgodnienia i opinie projektu niniejszej decyzji od właściwych organów w zakresie wymaganym przez art. 53 ust. 4 u.p.z.p.:

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi - w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody – organ nie wyraził stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, w związku z czym decyzję uznać należy za uzgodnioną.
- Wójt Gminy Inowłódz, ul. Spalska 2, 97-215 Inowłódz w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi publicznej - organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane.

Teren objęty wnioskiem nie był przeznaczony w nieobowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz na realizację celów publicznych ponadlokalnych, dlatego w myśl art. 53 ust. 4 pkt. 10 u.p.z.p. nie zachodziła konieczność uzgodnienia projektu decyzji z Wojewodą, Marszałkiem Województwa i Starostą w zakresie zadań rządowych i samorządowych.

W toku postępowania dokonano oceny łącznego spełnienia warunków koniecznych dla wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 u.p.z.p., tym samym ustalając, że:

1) co najmniej jedna sąsiednia działka dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, jej parametrów, cech, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów, formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu - zgodnie z załącznikiem nr 2 i 3 do niniejszej decyzji,
2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające do zamierzenia inwestycyjnego,

4) teren, na którym planowana jest inwestycja nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
5) niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Na podstawie załączonego wypisu z rejestru gruntów dokonano również analizy stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W dniu 05 października 2021 r. strony postępowania zostały zawiadomione o wydanych postanowieniach oraz że zgromadzony materiał dowodowy daje podstawę do wydania decyzji w przedmiotowej sprawie. Działając w oparciu o art. 10 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, poinformowano ponadto strony o możliwości zapoznania się z zebranym materiałem dowodowym oraz wypowiedzenia się w sprawie przed jej ostatecznym rozstrzygnięciem. W wyznaczonym 7 - dniowym terminie żadna ze stron nie skorzystała z przysługującego jej prawa.

W związku z powyższym rozstrzygnięto jak w sentencji.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji zawierające część tekstową i graficzną stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. arch. Mariusz Chachoń wpisany na listę
Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0418

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Tryb. za pośrednictwem Wójta Gminy Inowłódz w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji.
2. 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.
3. Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. 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).
5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymana decyzją o warunkach zabudowy (art. 63, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
6. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli zostanie uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji lub inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę. Nie można stwierdzić wygaśnięcia decyzji, w przypadku, gdy została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
7. Wygaśnięcie decyzji stwierdza w formie decyzji organ, który ją wydał.
8. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub w przypadku inwestycji obejmującej wolno stojące budynki mieszkalne jednorodzinne, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane - zgłoszenia budowy co do którego sprzeciwu nie wniósł organ administracji architektoniczno-budowlanej, którym jest w/g właściwości Starosta Tomaszowski

ul. Św. Antoniego 41 - Wydział Architektury i Budownictwa (art. 28 ust. 1 i art. 30 ust. 1 pkt. 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane.

9. Do wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia budowy należy dołączyć:
   - trzy egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniami o wpisie projektantów na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego wydanymi przez tę izbę z określonym terminem ważności, a także decyzjami o wpisie do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
   - oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, prawomocną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wymaganą zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załączniki:

1. Mapa z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa.
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

Otrzymują:

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
5. [redacted]
6. [redacted]
7. [redacted]
8. Gmina Inowłódz
   ul. Spalska 2, 97-215 Inowłódz
9. a/a

DECYZJA Nr [redacted]/2021 o warunkach zabudowy
z dnia 03.12.2021 r., znak: RN.6730.26.2021
- **część graficzna** (projekt)
dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego
w miejscowości [redacted], gm. Inowłódz, na działce o
nr ewidencji gruntów [redacted], [redacted] obręb 00[redacted]

Inwestor: [redacted]
zam. [redacted]

LEGENDA:

- (teren pod zabudowę) - nieprzekraczalna linia zabudowy na działce objętej wnioskiem
- (teren pasa drogowego) - linia rozgraniczająca pasa drogowego i terenu działki
- ABCDEF - linie rozgraniczające teren inwestycji objęty wnioskiem

Sporządził: mgr inż. arch. Mariusz Chachoń
wpisany na list Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów
pod numerem LO 0418

STAROSTA TOMASZOWSKI
Wydz. Geodezji i Gosp. Nieruchomościami
Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Maz.
97-200 Tomaszów Maz., ul.Sw. Antoniego 4

Zał. do decyzji z dnia 03.12.2021 r. nr RN.6730.26.2021

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

Dane ewidencyjne nie spełniają wymogów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1034) oraz obowiązujących standardów technicznych.

Znak: GGN.6642.3.114.2021
Tomaszów Maz.dn.18.05.2021 r.

Dokument sporządził/a:
sekcja nr
[redacted]

województwo łódzkie 10
powiat tomaszowski 1016
gmina Inowłódz
obr.: Inowłódz
dz.:
dz.: 1400
obr.:
dz.:

Załącznik do decyzji
z dnia 29.12.2021r.
nr RN.6730.26.2021

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z wynikami wokół działki położonej w miejscowości Inowłódz, gm. Inowłódz o nr ewid. gruntów [redacted] obręb [redacted], przeprowadzona na obszarze analizowanym wyznaczonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000.

Po zapoznaniu [redacted] z treścią wniosku [redacted] zam. [redacted] dotyczącego planowanej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z konieczną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi na działce o nr ewidencyjnym gruntów [redacted] obręb 00[redacted] [redacted], zlokalizowanej w miejscowości [redacted] gm. Inowłódz:

- odczytano informacje zawarte na załączonej do wniosku mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, obejmującej swoim zasięgiem teren objęty wnioskiem Inwestora,
- przeprowadzono wizję lokalną w terenie,
- wykonano dokumentację fotograficzną,
- na kopii mapy sytuacyjno wysokościowej w skali 1:1000 *(zgodnie z § 3, ust. 2 poniższego rozporządzenia)* wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość wynoszącego ok. 37 m frontu działki objętej wnioskiem, oznaczonego literami AB (jednak nie mniej niż 50 m) tj. w odległości 111 m od wszystkich jej granic, gdzie zabudowa mieszkalna jednorodzinna występuje od strony północnej, zachodniej i północnej, natomiast od strony wschodniej znajduje się zabudowa usługowa, co na podstawie przeprowadzonej wcześniej wizji w terenie pozwoliło na znalezienie na sąsiednich działkach wzorca dla nowej funkcji mieszkalnej jednorodzinnej w harmonii z panującym tam ładem funkcjonalno-przestrzennym *(w zgodzie treścią art.107 §3 KPA)*.

W trakcie przeprowadzania analizy dokonano oceny łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) i stosując przepisy zawarte w § 1 - 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003r. poz. 1588) ustalono następujący stan istniejący w obszarze analizowanym:

1) funkcja i cechy istniejącej na działkach sąsiednich zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) w granicach obszaru analizowanego ustalonego w sposób określony w § 3.1 ww. rozporządzenia znalazła się m.in. charakterystyczna dla tego terenu zabudowa mieszkalna jednorodzinna, gospodarcza i garażowa (również w ramach zabudowy siedliskowej) na działkach oznaczonych nr 1 - 21, zabudowa usługowa na działkach nr 22 i 23 oraz zabudowa gospodarcza na działce oznaczonych nr 24.
   Ustalono również że w obszarze analizowanym znajdują się zabudowane budynkami działki sąsiednie z działką wnioskodawcy dostępne z tej samej drogi publicznej gminnej, których istniejąca linia zabudowy pozwala na kontynuację (przedłużenie) na działkę wnioskodawcy, co w konsekwencji daje możliwość ustalenia funkcji dla nowej zabudowy mieszkalnej.
   Daje to podstawę do określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na działce nr ewid. gruntów 1399, 1400, obręb 0003 Inowłódz, zlokalizowanej w miejscowości Inowłódz;
   b) istniejąca linia zabudowy na działkach sąsiednich - ustalono że istniejąca możliwa do bezpośredniej kontynuacji linia zabudowy mieszkalnej przebiega na działce nr

1, 2 i 18 - 21 w odległości od pasa drogi odpowiednio ok. 1m, 7m, 1m, 12m, 9m, 12m, dlatego nową nieprzekraczalną linię zabudowy postanowiono ustalić jako kontynuacje linii dalszej w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej działkę i pas drogi gminnej oznaczonej literami ABC *(zgodnie z § 4. ust. 1 powyższego rozporządzenia "Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich")*, co pozostanie w zgodzie z przepisami odrębnymi tj. z art. 43 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.);

c) wielkość powierzchni istniejącej zabudowy do powierzchni działek nr 1 - 21 na obszarze analizowanym - wynosi odpowiednio ok. 44%, 17%, 7%, 38%, 5%, 7%, 27%, 11%, 8%, 3%, 12%, 13%, 24%, 16%, 21%, 17%, 8%, 3%, 9%, 9%, 26% co daje średni wskaźnik tego parametru ok. 15% i w takiej wielkości przyjęto go przyjąć dla nowej zabudowy *(zgodnie z § 5. ust. 1 powyższego rozporządzenia "wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego")*;

d) szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy mieszkalnej dla działki nr 1 - 21 wynosi odpowiednio ok. 10m, 6m, 8,5m, 9m, 6m, 9m, 13m, 13m, 12m, 7,5m, 12m, 11m, 12m, 10m, 8,5m, 15m, 13,5m, 8,5m, 9m, 9m, 17m - średnia szerokość dla budynków w terenie analizowanym wynosi więc ok. 10,5 m - dla planowanej nowej zabudowy szerokość elewacji frontowej przyjęto od przedziale od 8,4 m do 12,6 m stosując 20% dopuszczalną tolerancję *(zgodnie z § 6. ust. 1 powyższego rozporządzenia "Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%")*;

e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (istniejące okapy dachów) zabudowy na działkach sąsiednich zabudowy mieszkalnej nr 1 - 21 mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku wynosi odpowiednio ok. 4m, 3m, 3m, 3m, 3,5m, 3,5m, 4,5m, 4m, 4,5m, 3m, 5m, 3m, 5m, 5,5m, 3m, 3m, 8m, 5m, 6m, 6m, 9m - średnia wysokość jw. dla budynków w terenie analizowanym wynosi ok. 4,5 m dlatego ustalono ten parametr od wartości minimalnej 3,0 m do maksymalnie 4,5 m, a w przypadku lokalizacji tej elewacji jako szczytowej od strony frontu działki - maksymalnie do górnej wysokości głównej kalenicy dachu wyznaczonej poniżej, gdyż nie zakłóci to panującego w tym terenie ładu przestrzennego *(zgodnie z § 7. ust. 1 powyższego rozporządzenia "Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich" i § 7. ust. 2 „Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku", jednak § 7. ust. 4 mówi że „Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.")*;

f) geometria dachu budynków mieszkalnych sąsiednich występująca na obszarze analizowanym na działkach nr 1 - 21:
   - kąt nachylenia dachu wynosi odpowiednio ok. 40°, 40°, 10°, 55°, 30°, 30°, 45°, 45°, 45°, 30°, 40°, 45°, 45°, 30°, 45°, 40°, 5°, 45°, 30°, 10°, 20° - średni kąt jw. dla budynków mieszkalnych w terenie analizowanym wynosi ok. 35° - dla nowej zabudowy mieszkalnej należałoby przyjąć od wartości minimalnej 5° do wartości średniej maksymalnie 35°, jednak biorąc pod uwagę wniosek

inwestora i fakt że osiem budynków w terenie analizowanym ma kąt nachylenia dachu dochodzący do ok. 45° i większy, można byłoby dopuścić nieznaczne zwiększenie tego parametru do wnioskowanej przez inwestorów wielkości czyli od wartości minimalnej 5° do maksymalnie 45°, gdyż w żaden sposób nie zakłóci to panującego w tym terenie ładu przestrzennego;

- wysokość głównej kalenicy dachów wynosi odpowiednio ok. 8m, 6,5m, 3,5m 7,5m, 6m, 6m, 8,5m, 8,5m, 8m, 6m, 8,5m, 6,5m, 9m, 7m, 6m, 6m, 9m, 10m, 9m, 7m, 10m - średnia wysokość jw. dla budynków mieszkalnych w terenie analizowanym wynosi ok. 7,5 m - dla nowej zabudowy mieszkalnej należałoby przyjąć ten parametr od wartości minimalnej 6,0 m do średniej maksymalnie 7,5 m, jednak biorąc pod uwagę wniosek inwestora i z uwagi na występującą w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, której ten parametr wynosi ok. 8,0 m i więcej, biorąc pod uwagę wniosek inwestora można byłoby przyjąć właśnie taką większą maksymalną wartość tego parametru czyli od wartości minimalnej 6,0 m do maksymalnie 8,0 m, gdyż w żaden sposób nie zakłóci to panującego w tym terenie ładu przestrzennego;
- kierunek głównej kalenicy dachów oraz układ połaci dachowych przebiega poprzecznie lub podłużnie w stosunku do frontu działek oraz prostopadle lub równolegle stosunku do granic sąsiednich działek dla budynków mieszkalnych w układzie jednospadowym (działki nr 5 i 6), dwuspadowym (działki nr 3, 8, 10, 11, 14-16, 18, 20, 21) oraz czterospadowy (pozostałe) - przyjęto układ głównej kalenicy i układ połaci j.w. *(zgodnie z § 8, ust.1 powyższego rozporządzenia "geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym").*

2) działka ma dostęp do drogi publicznej gminnej oznaczonej jako działka o nr ewidencji gruntów [redacted] obręb 00[redacted];

3) uzbrojenie terenu działki obejmuje sieć elektroenergetyczną, gminną sieć wodociągową oraz sieć kanalizacyjną, a ponieważ wnioskodawca przedstawił dokumenty od zarządców właściwych sieci o zapewnieniu dostaw energii, wody i odbioru ścieków, jest to wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego;

4) teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż zgodnie z przedstawionym wypisem z rejestru gruntów stanowi tereny mieszkaniowe, oznaczone symbolem B;

5) nie stwierdzono niezgodności lokalizacji projektowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.

Analizę z wynikami sporządził:
mgr inż. arch. Mariusz Chachoń

wpisany na listę Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów
pod numerem ŁO 0418

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z wynikami - część graficzna
dla terenu wokół działki położonej w miejscowości
gmina Inowłódz o nr ewidencji gruntów
Inwestor:
zam.
LEGENDA:
- linia graniczna obszaru analizowanego wokół działki
(teren analizowany)
- linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich w obszarze analizowanym
(teren zabudowany)
- linia rozgraniczająca pasa drogowego i terenu działki
(teren pasa drogowego)
- linie rozgraniczające teren inwestycji objęty wnioskiem
ABCDEF
Sporządził:
mgr inż. arch. Mariusz Chaciński
wpisany na listę Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów
pod numerem LO 0418
MAPA ZASADNICZA
w postaci wektorowej do celów opiniodawczych
Skala 1:1000
STAROSTA TOMASZOWSKI
Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Maz.
97-200 Tomaszów Maz., ul.Św. Antoniego 41
Tomaszów Maz.dn. 18.05.2021
województwo łódzkie 10
powiat tomaszowski 1016
gmina Inowłódz
obr. Inowłódz
skala: 1:400
~111m
~37m
~12m
~111m

Decyzja stała się ostateczna
Dnia 24.11.2021 r.
Podpis .....
Kierownik Referatu
Nieruchomości, Ochrony Środowiska
Planowania Przestrzennego
Urszula Wojciechowska

Wójt Gminy Inowłódz
pow. tomaszowski
woj. łódzkie

Inowłódz, dnia 26 października 2021 r.

RN.6730.28.2021

DECYZJA

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1 w związku z art. 60 ust. 1 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), § 1 - 9 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 163, poz. 1588), § 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku o ustalenie warunków zabudowy:
[redacted]

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY dla Inwestora:
[redacted]
zam. [redacted]
inwestycji polegającej na:
budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z konieczną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi na działce o nr ewidencyjnym gruntów [redacted] **obręb 00**[redacted] **zlokalizowanej w miejscowości** [redacted]**, gm. Inowłódz.**

I. **Rodzaj inwestycji (obiekt):**
- budynek mieszkalny jednorodzinny.

II. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

a) **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- projektując inwestycję należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Linia nowej obowiązującej zabudowy na działce objętej wnioskiem - ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogi publicznej gminnej i działkę objętą wnioskiem, oznaczonej literami AB (przedstawioną w części graficznej niniejszej decyzji).
2. Wielkość powierzchni nowej zabudowy - w maksymalnie do 15% powierzchni terenu działki objętej wnioskiem (wyznaczonego liniami rozgraniczającymi).
3. Szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki oznaczonego literami AB - wyznacza się w przedziale od 8,0 m do 12,0 m, z możliwością jej powiększenia do 19,5 m jeżeli elewacja ta będzie zawierała garaż lub wiatę garażową.
4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (okapy dachu), jej gzymsu lub attyki mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do

budynku - wyznacza się w przedziale od 2,5 m do 4,5 m, a w przypadku lokalizacji tej elewacji jako szczytowej od strony frontu działki - maksymalnie do górnej wysokości głównej kalenicy dachu wyznaczonej poniżej w p.5.

5. Geometria dachu:
   - kąt nachylenia - w przedziale od 25° do 40°;
   - wysokość głównej kalenicy - w przedziale od 6,5 m do 8,0 m;
   - połacie dachowe w układzie dwu- lub wielospadowym;
   - kierunek głównej kalenicy dachu prostopadle albo równolegle w stosunku do frontu działki oznaczonego literami AB albo do linii rozgraniczającej działkę oznaczonej literami AE.

b) **Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   - inwestycja leży w granicach otuliny Spalskiego Parku Krajobrazowego utworzonego na mocy rozporządzenia Wojewody Piotrkowskiego Nr 4/95 z dnia 5 października 1995 r. w sprawie utworzenia Spalskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 15 poz. 113). Po stwierdzeniu nieważności rozporządzenia Wojewody Łódzkiego Nr 26/2006 z dnia 13 lipca 2006 r. w sprawie Spalskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 258 poz. 1990) wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 17 czerwca 2015r., sygn.. akt II SA/ŁD 266/15, status prawny Parku określa rozporządzenie nr 4/95 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 5 października 1995 roku w sprawie utworzenia Spalskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 15 poz. 113). Zgodnie bowiem z wykładnią prawną, jaką przyjęły sady powszechne w zakresie stosowania aktów wykonawczych w przypadku nowelizacji, bądź zmiany aktu nadrzędnego, akt prawny wydany na podstawie nieobowiązującej ustawy o ochronie przyrody nadal zachowuje moc z wyjątkiem przepisów niezgodnych z obecnie obowiązującą ustawą o ochronie przyrody. Mając powyższe na uwadze, w odniesieniu do obszaru Spalskiego Parku Krajobrazowego obowiązują zakazy wymienione w § 6 ww. rozporządzenia nr 4/95 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 5 października 1995r. w sprawie utworzenia Spalskiego Parku Krajobrazowego.

     W oparciu o powyższe należy wskazać, że z uwagi na konieczność zminimalizowania oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze, przy jej projektowaniu należy ograniczyć przekształcanie elementów przyrodniczych, w tym ukształtowania terenu do niezbędnego minimum, a projekt architektoniczny powinien być zgodny z charakterem rodzimego budownictwa i zharmonizowany z miejscowym krajobrazem, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. - o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624);
   - przedmiotowa inwestycja (której powierzchnia w granicach określonym we wniosku inwestora wynosi poniżej 0,5 ha), zgodnie z treścią Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Z uwagi jednak, że teren inwestycji zlokalizowany jest w obszarze chronionym Natura 2000 Lasy Spalskie PLH 100003, Wójt Gminy Inowłódz stosownie do art. 96 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie,

udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247), w ramach wewnętrznego postępowania wyjaśniającego rozważył, że wnioskowane przedsięwzięcie nie jest bezpośrednio związane z ochroną tego obszaru, nie wynika z tej ochrony oraz nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

- teren inwestycji (w granicach objętych wnioskiem) zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1390) w sprawie ewidencji gruntów i budynków nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne gdyż zgodnie z wypisem z rejestru gruntów stanowi zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, oznaczone symbolem Bp;
- w granicach obszaru inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych, jednak w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych nieujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych i meliorowanych gruntów, a 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 (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.);
- na terenie projektowanej inwestycji nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.);
- teren inwestycji objęty wnioskiem, zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego, znajduje się poza obszarem na którym występuje prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi, co zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.) nie wymaga uzyskania decyzji o odstąpieniu od zakazów obowiązujących na terenach szczególnego zagrożenia powodzią w zakresie przedmiotowej inwestycji od organu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie;
- teren projektowanej inwestycji zlokalizowany jest poza obszarami terenów górniczych i terenów z udokumentowanym złożem kopalin (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 z późn. zm.), oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z Rejestrem Osuwisk i Terenów Zagrożonych Osuwaniem Mas Ziemnych będącym w posiadaniu Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Maz.), w związku z czym nie ma podstaw do określania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów planowanej inwestycji w powyższym zakresie;
- w obrębie terenu objętego wnioskiem należy pozostawić obszar powierzchni biologicznie czynnej o wielkości co najmniej 50% powierzchni terenu działki objętej wnioskiem (wyznaczonego liniami rozgraniczającymi).

c) **Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- energia elektryczna - z projektowanego przyłącza do sieci energetycznej;
- woda - z projektowanego przyłącza do gminnej sieci wodociągowej;
- kanalizacja - do projektowanego bezodpływowego zbiornika szczelnego na nieczystości ciekłe;
- odprowadzenie wód opadowych - na nieutwardzony teren własnej działki;

- odpady bytowe stałe - gromadzone w szczelnych pojemnikach, a następnie wywożone na składowisko odpadów przez specjalistyczną firmę;
- dostęp do terenu inwestycji poprzez zjazd z drogi publicznej gminnej oznaczonej jako działka o nr ewidencji gruntów [redacted] obręb 00[redacted] [redacted] w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.);
- miejsca parkingowe - co najmniej jedno stanowisko postojowe dla potrzeb obsługi planowanego budynku mieszkalnego.

d) **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
Projektowana inwestycja i sposób jej użytkowania nie mogą powodować ograniczenia dotychczasowego użytkowania terenów na których jest lokalizowana oraz terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zapewnić poszanowanie, występujących w obszarze projektowanych obiektów uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym nie mogą spowodować pozbawienia:
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- dostępu do drogi publicznej (zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),
- ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowania oraz uwzględnić warunki do ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji (granice terenu objętego wnioskiem)
- wyznaczono na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1 : 1000 (literami ABCDE, stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji.

U Z A S A D N I E N I E

Wnioskodawcy - [redacted] zam. [redacted], w dniu 23 czerwca 2021 r. złożyli wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją polegającą na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z konieczną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi na działce o nr ewidencyjnym gruntów [redacted] obręb 00[redacted] zlokalizowanej w miejscowości [redacted], gm. Inowłódz.

Organ przeanalizował treść wniosku oraz przedłożonych załączników i stwierdził, że spełnia on wymagania przewidziane w przepisach prawa, w związku z czym pismem znak RN.6730.28.2021 z dnia 24 czerwca 2021 r. wszczęte zostało postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z konieczną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi" na działce o nr ewidencyjnym gruntów [redacted] obręb 00[redacted] - [redacted] zlokalizowanej w miejscowości [redacted], gm. Inowłódz".

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki określonej we wniosku ustalono na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej u.p.z.p., w sposób określony w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1588).

DECYZJA Nr [redacted] /2021 o warunkach zabudowy
z dnia 26.10.2021 r., znak: RN.6730.28.2021
- część graficzna (projekt)
dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego
w miejscowości [redacted] gm. Inowłódz, na działce
o nr ewidencji gruntów [redacted] obręb 0[redacted]

Inwestor: [redacted]
zam. [redacted]

LEGENDA:

- (teren pod zabudowę) - nieprzekraczalna linia zabudowy na działce objętej wnioskiem
- (teren pasa drogowego) - linia rozgraniczająca pasa drogowego i terenu działki
- ABCDE - linie rozgraniczające teren inwestycji objęty wnioskiem

Sporządził: mgr inż. arch. Mariusz Chochoń
wpisany na listę Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0418

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

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

Dane ewidencyjne nie spełniają wymogów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1034) oraz obowiązujących standardów technicznych.

Znak: GGN.6642.3.135.2021
Tomaszów Maz.,dn.26.06.2021 r.

Dokument sporządził/a: Katarzyna [illegible]

Zaopiniowano pozytywnie
z dnia 26.10.2021 r.
nr RN.6730.28.2021

Załącznik do decyzji
z dnia 26.10.2021 r.
nr RN.6730.28.2021

Województwo łódzkie 10
Powiat tomaszowski 1016
Gmina Inowłódz
Obr. Spała
Ark. 195

Załącznik do decyzji
z dnia 26.10.2021 r.
nr RN.6730.28.2021

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z wynikami wokół działki położonej w miejscowości [redacted] gm. [redacted] o nr ewid. gruntów [redacted], obręb 000[redacted], przeprowadzona na obszarze analizowanym wyznaczonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000.

Po zapoznaniu się z treścią wniosku Państwa [redacted] zam. [redacted] dotyczącego planowanej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z konieczną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi na działce o nr ewidencyjnym gruntów [redacted], obręb 00[redacted], zlokalizowanej w miejscowości [redacted] gm [redacted]

- odczytano informacje zawarte na załączonej do wniosku mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, obejmującej swoim zasięgiem teren objęty wnioskiem Inwestora,
- przeprowadzono wizję lokalną w terenie.
- wykonano dokumentację fotograficzną.
- na kopii mapy sytuacyjno wysokościowej w skali 1:1000 *(zgodnie z § 3, ust. 2 poniższego rozporządzenia)* wyznaczono wokół działki budowlanej. której dotyczy wniosek, obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość wynoszącego ok. 26 m frontu działki objętej wnioskiem, oznaczonego literami AB (jednak nie mniej niż 50 m) tj. w odległości 78 m od wszystkich jej granic, gdzie zabudowa w tym mieszkalna jednorodzinna występuje od strony południowej, natomiast od strony zachodniej i bliżej południowej znajduje się zabudowa gospodarcza a od strony północnej i wschodniej znajdują się tereny upraw leśnych i niezabudowane działki budowlane, co na podstawie przeprowadzonej wcześniej wizji w terenie pozwoliło na znalezienie na sąsiednich działkach wzorca dla nowej funkcji mieszkalnej jednorodzinnej w harmonii z panującym tam ładem funkcjonalno-przestrzennym *(w zgodzie treścią art.107 §3 KPA)*.

W trakcie przeprowadzania analizy dokonano oceny łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) i stosując przepisy zawarte w § 1 - 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003r. poz. 1588) ustalono następujący stan istniejący w obszarze analizowanym:

1) funkcja i cechy istniejącej na działkach sąsiednich zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) w granicach obszaru analizowanego ustalonego w sposób określony w § 3.1 ww. rozporządzenia znalazła się m.in. charakterystyczna dla tego terenu zabudowa mieszkalna jednorodzinna zblokowana (szeregowa i zblokowana z odrębnymi lokalami) na działkach oznaczonych nr 1 - 3 oraz gospodarcza na działkach oznaczonych nr 4 - 8.

      Ustalono również że w obszarze analizowanym znajdują się zabudowane budynkami działki sąsiednie z działką wnioskodawcy dostępne z tej samej drogi publicznej gminnej, których istniejąca linia zabudowy pozwala na jej kontynuację na działce wnioskodawcy, co w konsekwencji daje możliwość ustalenia funkcji dla nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

      Daje to podstawę do określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na działce nr ewid. gruntów [redacted], obręb 00[redacted], zlokalizowanej w miejscowości [redacted]

b) istniejąca linia zabudowy na działkach sąsiednich - ustalono że istniejąca możliwa do kontynuacji linia zabudowy przebiega na działce nr 1 - 3 w odległości od pasa drogi ok. 6m, dlatego nową nieprzekraczalną linię zabudowy postanowiono ustalić jako kontynuacje tej linii w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej działkę i pas drogi gminnej oznaczonej literami AB *(zgodnie z § 4, ust. 1 powyższego rozporządzenia "Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich")*, co pozostanie w zgodzie z przepisami odrębnymi tj. z art. 43 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.);

c) wielkość powierzchni istniejącej zabudowy do powierzchni działek nr 1 - 2 na obszarze analizowanym - wynosi odpowiednio ok. 13%, 19%, 14% co daje średni wskaźnik tego parametru ok. 15% i do takiej wielkości przyjęto go dla nowej zabudowy *(zgodnie z § 5, ust. 1 powyższego rozporządzenia "wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego")*;

d) szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy mieszkalnej w rozbiciu na segmenty i lokale mieszkalne układzie dla działki nr 1 - 3 wynosi odpowiednio ok. 10m, 10m, 10m - średnia szerokość dla budynków w terenie analizowanym wynosi więc ok. 10,0 m - dla planowanej nowej zabudowy szerokość elewacji frontowej przyjęto od przedziale od 8,0 m do 12,0 m stosując 20% dopuszczalną tolerancję *(zgodnie z § 6, ust. 1 powyższego rozporządzenia "Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%")*;

e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (istniejące okapy dachów) zabudowy na działkach sąsiednich zabudowy mieszkalnej nr 1 - 3 mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku wynosi odpowiednio ok. 2,5m, 3,5m, 7m gdzie średnia wysokość dla budynków w terenie analizowanym wynosi ok. 4,5 m - przyjęto od wartości minimalnej 2,5m do wartości średniej maksymalnie do 4,5 m, a w przypadku lokalizacji tej elewacji jako szczytowej od strony frontu działki - maksymalnie do górnej wysokości głównej kalenicy dachu wyznaczonej poniżej, gdyż nie zakłóci to panującego w tym terenie ładu przestrzennego *(zgodnie z § 7, ust. 1 powyższego rozporządzenia "Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich" i § 7, ust. 2 „Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku", jednak § 7, ust. 4 mówi że „Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.")*;

f) geometria dachu budynków sąsiednich występująca na obszarze analizowanym na działkach nr 1 - 3:
   - kąt nachylenia dachu wynosi odpowiednio ok. 40°, 40°, 25° - średni kąt jw. dla budynków w terenie analizowanym wynosi ok. 35° - dla nowej zabudowy mieszkalnej należałoby przyjąć od wartości minimalnej 25° do wartości średniej maksymalnie 35°, jednak biorąc pod uwagę wniosek inwestora i fakt że dwa budynki w terenie analizowanym mają kąt nachylenia dachu dochodzący do ok. 40°, można byłoby dopuścić nieznaczne zwiększenie tego parametru do wnioskowanej przez inwestorów wielkości czyli od wartości

minimalnej 25° do maksymalnie 40°, gdyż w żaden sposób nie zakłóci to panującego w tym terenie ładu przestrzennego;

- wysokość głównej kalenicy dachów wynosi odpowiednio ok. 6,5m, 8,5m, 9m - średnia wysokość jw. dla budynków w terenie analizowanym wynosi ok. 8,0 m - dla nowej zabudowy mieszkalnej przyjęto od wartości minimalnej 6,5 m do maksymalnie 8,0 m;
- kierunek głównej kalenicy dachów oraz układ połaci dachowych przebiega poprzecznie lub podłużnie w stosunku do frontu działek oraz prostopadle lub równolegle stosunku do granic sąsiednich działek dla budynków mieszkalnych w układzie dwuspadowym i czterospadowym (działka nr 1 i 2) - przyjęto układ głównej kalenicy i układ połaci j.w. *(zgodnie z § 8, ust.1 powyższego rozporządzenia "geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym").*

2) działka ma dostęp do drogi publicznej gminnej oznaczonej jako działka o nr ewidencji gruntów [redacted], obręb 00[redacted]

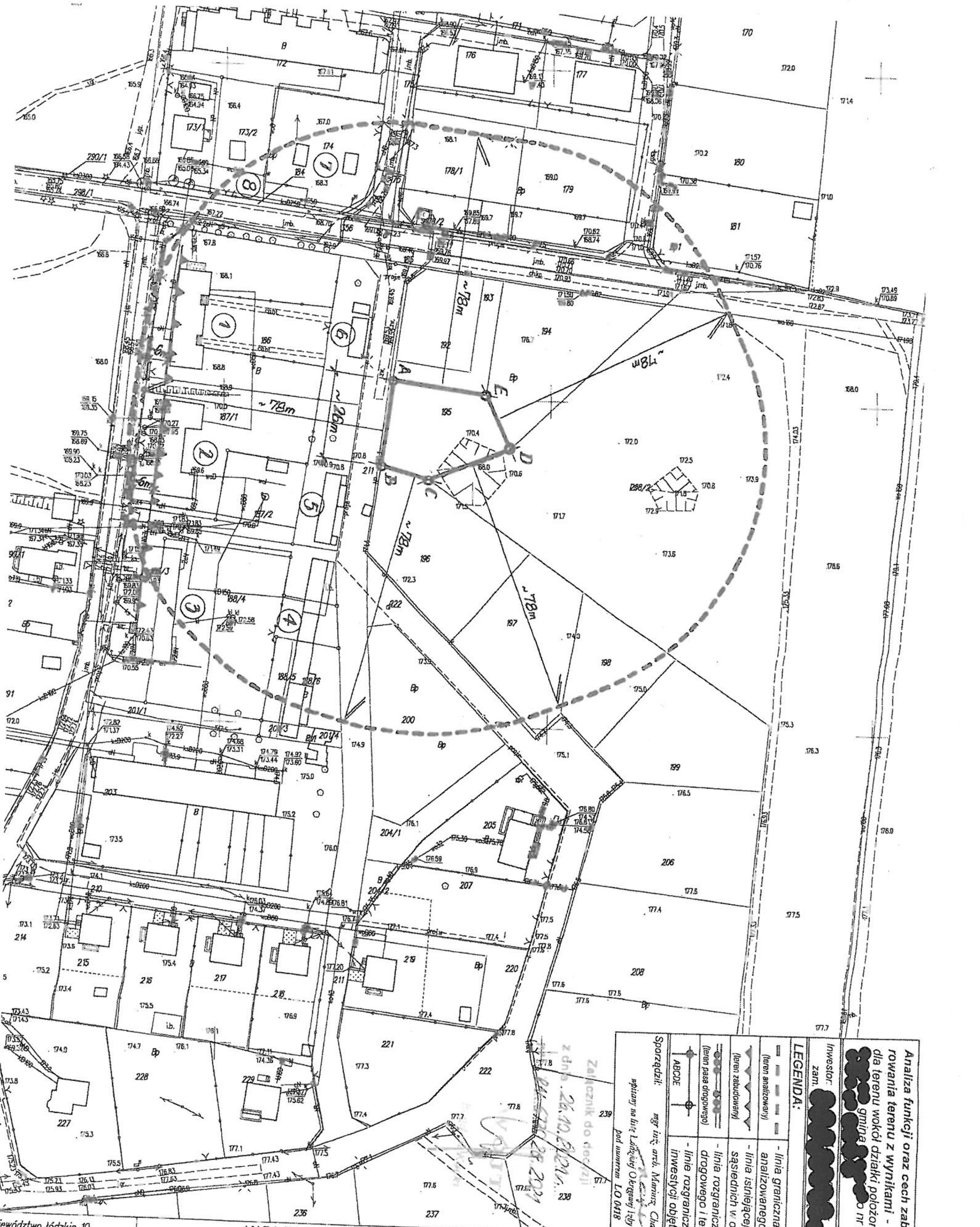
3) uzbrojenie terenu przy działce obejmuje sieć elektroenergetyczną i gminną sieć wodociągową, a ponieważ wnioskodawca przedstawił dokumenty od zarządców właściwych sieci o zapewnieniu dostaw energii i wody, jest to wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego;

4) teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż zgodnie z przedstawionym wypisem z rejestru gruntów stanowi zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, oznaczone symbolem Bp;

5) nie stwierdzono niezgodności lokalizacji projektowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.

Analizę z wynikami sporządził:
mgr inż. arch. Mariusz Chaboń

wpisany na listę Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów
pod numerem ***LO 0418***



Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospoda rowania terenu z wynikami - część graficzna
dla terenu wokół działki położonej w miejscowości [redacted] gmina [redacted] o nr ewidencji gruntów

Inwestor: [redacted]
zam. [redacted]

LEGENDA:

(teren analizowany)	- linia graniczna obszaru analizowanego wokół działki
(teren zabudowany)	- linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich w obszarze analizowanym
(teren pasa drogowego)	- linia rozgraniczająca pasa drogowego i terenu działki
ABCDE	- linie rozgraniczające teren inwestycji objęty wnioskiem

Sporządził: mgr inż. arch. Mariusz Chachoł
wpisany na listę Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów
pod numerem LO 0418

Załącznik do decyzji
z dnia 26.10.2021 r.
RN.6730.28.2021

województwo łódzkie 10
powiat tomaszowski 1016
gmina Inowłódz
obr. Spała
dz.:
dz.: 195
obr.
dz.:

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

Dane ewidencyjne nie spełniają wymagań rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1034) oraz obowiązujących standardów technicznych.

sekcja nr
Dokument sporządził/a: Kosiorek Katarzyna

Znak: GGN.6642.1.1350.2021
Tomaszów Maz.,dn.8.06.2021 r.

STAROSTA TOMASZOWSKI
Wydz. Geodezji i Gosp. Nieruchomościami
Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Maz.
97–200 Tomaszów Maz., ul.Św. Antoniego 4

Po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego stwierdzono że zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów teren inwestycji w granicach określonych we wniosku stanowiący działkę o nr ewidencji gruntów [redacted] obręb 00[redacted] [redacted] jest we współposiadaniu wnioskodawców i obecnie nie jest wykorzystywany do celów mieszkaniowych a jedynie jako tereny rekreacyjne.

W wyniku przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru analizowanego i w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 - 5 i zgodnie z art. 53 ust. 3, art. 54 pkt. 2 i art. 64 ust. 1 u.p.z.p. oraz 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 (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1588), ustalono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla w/w inwestycji.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych ustalono że użytkowanie w planowanym zagospodarowaniu terenu inwestycji, opisane we wniosku inwestora nie będzie naruszało właściwych przepisów odrębnych w tym:

- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. - o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 55 ze zm.),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 247 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326),
- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1420).

W toku postępowania uzyskano uzgodnienia i opinie projektu niniejszej decyzji od właściwych organów w zakresie wymaganym przez art. 53 ust. 4 u.p.z.p. w sprawach:

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi - w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie - organ nie wyraził stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, w związku z czym decyzję uznać należy za uzgodnioną.
- Wójt Gminy Inowłódz - organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane.

Teren objęty wnioskiem nie był przeznaczony w nieobowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz na realizację celów publicznych ponadlokalnych, dlatego w myśl art. 53 ust. 4 pkt. 10 u.p.z.p. nie zachodziła konieczność uzgodnienia projektu decyzji z Wojewodą, Marszałkiem Województwa i Starostą w zakresie zadań rządowych i samorządowych.

W toku postępowania dokonano ponadto oceny łącznego spełnienia warunków koniecznych dla wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 u.p.z.p. tym samym ustalając, że:

1) co najmniej jedna sąsiednia działka dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, jej parametrów, cech, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów, formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu - zgodnie z załącznikiem nr 2 i 3 do niniejszej decyzji,
2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające do zamierzenia inwestycyjnego,
4) teren, na którym planowana jest inwestycja nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
5) niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Na podstawie załączonego wypisu z rejestru gruntów dokonano również analizy stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W dniu 30 września 2021 r. strony postępowania zostały zawiadomione o wydanych postanowieniach w sprawie oraz że zgromadzony materiał dowodowy daje podstawę do wydania decyzji w przedmiotowej sprawie. Działając w oparciu o art. 10 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, poinformowano ponadto strony o możliwości zapoznania się z zebranym materiałem dowodowym oraz wypowiedzenia się w sprawie przed jej ostatecznym rozstrzygnięciem. W wyznaczonym 7 - dniowym terminie żadna ze stron nie skorzystała z przysługującego jej prawa.

W związku z powyższym rozstrzygnięto jak w sentencji.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji zawierające część tekstową i graficzną stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. arch. Mariusz Chachoń wpisany na listę
Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem ***LO 0418***

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Tryb. za pośrednictwem Wójta Gminy Inowłódz w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji.
2. 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.
3. Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. 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).
5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymana decyzją o warunkach zabudowy (art. 63, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

6. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli zostanie uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji lub inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę. Nie można stwierdzić wygaśnięcia decyzji, w przypadku, gdy została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
7. Wygaśnięcie decyzji stwierdza w formie decyzji organ, który ją wydał.
8. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub w przypadku inwestycji obejmującej wolno stojące budynki mieszkalne jednorodzinne, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane - zgłoszenia budowy co do którego sprzeciwu nie wniósł organ administracji architektoniczno-budowlanej, którym jest w/g właściwości Starosta Tomaszowski ul. Św. Antoniego 41 - Wydział Architektury i Budownictwa (art. 28 ust. 1 i art. 30 ust. 1 pkt. 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane.
9. Do wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia budowy należy dołączyć:
   - cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniami o wpisie projektantów na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego wydanymi przez tę izbę z określonym terminem ważności, a także decyzjami o wpisie do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane.
   - oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, prawomocną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wymaganą zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załączniki:
1. Mapa z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa.
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

WÓJT GMINY INOWŁÓDZ

WÓJT
Bogdan Łącki

Otrzymują:
1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
5. [redacted]
6. [redacted]
7. [redacted]
8. a/a