

IR.6730.4.2023

Tomaszów Lubelski, dnia 07.03.2023r.

Miasto Tomaszów Lubelski
ul. Lwowska 57
22-600 Tomaszów Lubelski

DECYZJA

O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

- art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2022r. poz. 2000),
- art.59 ust.1, art.60 ust.1, art.61, art.63 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 503),
- art. 5 ustawy z dnia 13 lipca 2012 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody i niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2012r. poz. 985).
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.1588 z 2003r.).

Po rozpatrzeniu wniosku Miasta Tomaszów Lubelski, ul. Lwowska 57, 22-600 Tomaszów Lubelski z dnia 23.01.2023r. dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy terenu działki Nr 91/5 ark. 10 położonej w Tomaszowie Lubelskim na budowę 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Stwierdzam

że ustalone warunki zabudowy zostały określone w oparciu o wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu obszaru analizowanego (część tekstowa i graficzna), stanowiące załączniki do niniejszej decyzji, programu inwestycji oraz przepisy odrębne.

Ustalam warunki zabudowy

- 1. RODZAJ ZABUDOWY:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2. FUNKCJA I ZAKRES INWESTYCJI:** budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
- 3. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z ANALIZY OBSZARU, PROGRAMU INWESTYCJI I PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:**
 - 1) Planem zagospodarowania objąć teren działki Nr 91/5 ark. 10 oznaczonej kolorem czerwonym w granicach liter ABCDEFGHIJKA na załączniku graficznym Nr 1 do w/w decyzji.
 - 2) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni terenu działki.
 - 3) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni terenu działki.
 - 4) Budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych należy przeprowadzić w zabudowie wolnostojącej z zachowaniem obowiązujących norm i przepisów odrębnych.
 - 5) Dopuszcza się przyjęcie szerokości elewacji frontowych projektowanych budynku mieszkalnych wielorodzinnych do 30,0m.

- 6) Maksymalna wysokość całkowita budynków mieszkalnych wielorodzinnych (od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu) do 12,0m – do III kondygnacji naziemnych z możliwością realizacji I kondygnacji podziemnej.
- 7) Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki - do 12,0m.
- 8) Zaleca się zastosowanie w projektowanych budynkach mieszkalnych dachów płaskich.
- 9) Realizację planowanej inwestycji przewidzieć należy w oparciu o adaptację projektów powtarzalnych lub dokumentację indywidualną.
- 10) Połączenie z komunikacją kołową zewnętrzną z drogą gminną Nr 111890L (ul. Starozamojska) o szerokości pasa drogi w istniejących liniach rozgraniczających 12,0m.
- 11) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od istniejącej linii rozgraniczenia w/w drogi.
- 12) W zagospodarowaniu terenu działki inwestycyjnej przewidzieć należy zorganizowanie miejsc parkingowych w ilości:
 - min 1,2 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 13) W zagospodarowaniu terenu działki inwestycyjnej przewidzieć należy zorganizowanie zieleni urządzonej wysokiej i niskiej wielosezonowej.
- 14) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków na tereny zielone w obręb nieruchomości.
- 15) Odprowadzenie wód opadowych z parkingów i dróg wewnętrznych do separatorów, a następnie na tereny zielone w obręb nieruchomości.

4. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH DOTYCZĄCE:

- ochrony sanitarnej – _____
- ochrony środowiska - _____
- dostępności obiektów i terenu dla osób niepełnosprawnych - wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,
- ochrony gruntów rolnych i leśnych - _____
- ochrony dóbr kultury - _____
- inne – projekt zagospodarowania terenu opracować na aktualnych mapach geodezyjnych sytuacyjno – wysokościowych w skali 1:500 (1:1000) z zachowaniem obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

5. WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – wg warunków zarządcy sieci,
- zaopatrzenie w wodę – wg warunków zarządcy sieci,
- odprowadzenie ścieków – wg warunków zarządcy sieci,
- odprowadzenie wód opadowych - na tereny zielone w obręb nieruchomości,
- telekomunikacja – wg warunków zarządcy sieci,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z kotłowni własnych (wbudowanych) lub indywidualnych urządzeń grzewczych w lokalach mieszkalnych,
- zaopatrzenie w gaz ziemny - wg warunków zarządcy sieci,
- odpady stałe - gromadzone będą okresowo w pojemnikach na śmieci (kontenerach) na terenie nieruchomości oraz wywożone na komunalne wysypisko śmieci.

6. WYMAGANE UZGODNIENIA:

Projekt decyzji został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Tomaszowie Lubelskim opinią znak DS.5100.2.2023 z dnia 22.02.2023 r.

7. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH:

- 1) Projektowana budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie działki Nr 91/5 ark. 10 położonej w Tomaszowie Lubelskim przy zachowaniu warunków określanych w niniejszej decyzji nie powinna powodować pozbawienia:
 - a) dostępu do drogi publicznej,
 - b) możliwości korzystania z uzbrojenia terenu,
 - c) dostępu światła do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- 2) Nie powinna powodować również:
 - a) uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - b) zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

Uzasadnienie

Inwestor zwrócił się z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji określonej w ust. 1 i 2 niniejszej decyzji.

Na podstawie art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 503), ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania a i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania, w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Wnioskowana inwestycja znajduje się w obszarze, który nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania terenu i ustalenie sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Po dokonaniu analizy i oceny stanu faktycznego i prawnego, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy (zainwestowania) ustalono, że teren, dla którego wystąpiono z wnioskiem może być przeznaczony pod wskazaną inwestycję.

Wnioskowane działki spełniają warunki zawarte w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym posiadają dostęp do drogi publicznej, a istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia.

Pouczenie

- 1) W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając opis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.
- 2) Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 3) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z niniejszą decyzją.
- 4) Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, za zgodą strony na rzecz, której została wydana, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.
- 5) Wygaśnięcie decyzji następuje jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - b) dla tego samego terenu uchwalony zostanie plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w tej decyzji, jeżeli nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę; stwierdzenie wygaśnięcia decyzji nastąpi w trybie art. 162 pkt.1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

78 2121 11213111 1111331
1111 1111 1111 1111

- 6) Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zamościu, za pośrednictwem tutejszego urzędu w terminie 14-tu dni od daty jej otrzymania.
- 7) W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
- 8) 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.
- 9) Decyzja spełnia wymogi art.107 Kodeksu postępowania administracyjnego.
- 10) Stosownie do art. 51 ust. 2-2i w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 503) w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy może żądać wymierzenia kary pieniężnej w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Żądanie, o którym mowa w ust. 2e, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Do terminu, o którym mowa w ust. 2, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. urb. Piotr Rabiega

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie ustawy z dnia 16.11.2006 o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2022r. poz. 2142)

Z up. BURMISTRZA MIASTA
Marcin Zieliński
NACZELNIK
WYDZIAŁU INWESTYCJI I ROZWOJU

Załączniki:

- 1) Mapa geodezyjna sytuacyjno – wysokościowa w skali 1:1000, stanowiąca załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji z określonymi warunkami zabudowy.
- 2) „Analiza obszaru” do decyzji o warunkach zabudowy (część tekstowa i graficzna).

Otrzymują:

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Miasto Tomaszów | 20. Ewelina Jasińska |
| Lubelski/załącznikami/ | 21. Andrzej i Joanna Łopusiewicz |
| 2. Miejski Zarząd Dróg | 22. Jan i Ałła Mandro |
| 3. Anna Zajączkowska | 23. Mariusz i Justyna Nazarczuk |
| 4. Mariola Mizura | 24. Daniel i Angelika Pachla |
| 5. Małgorzata Nowicka | 25. Paweł i Agnieszka Pryciuk |
| 6. Anna Skóra | 26. Sławomir i Magdalena Puźniak |
| 7. Barbara Szlonzak | 27. Kamil i Anna Skroban |
| 8. Mateusz Tarański | 28. Konrad i Dorota Wojnarski |
| 9. Grzegorz Trynda | 29. Łukasz i Anna Żurawski |
| 10. Mateusz Wasyl | 30. Anna Chabros |
| 11. Izabela Wietoszew | 31. Bogdan Czarnopyś |
| 12. Magdalena Woźniak | 32. Paweł Czarnopyś |
| 13. Grzegorz Zubiak | 33. January Kudlicki |
| 14. Marcin i Marta Czuwara | 34. Konrad Kudlicki |
| 15. Paweł i Małgorzata Garbula | 35. Marek Kudlicki |
| 16. Bartłomiej i Dominika Górnik | 36. Anna Hałasa |
| 17. Łukasz Hałasa | 37. Leszek Piwko |
| 18. Magdalena Hałasa | 38. a/a / do wglądu z załącznikami/ |
| 19. Krzysztof Jasiński | |

DECYZJA NINIEJSZA STAŁA SIĘ
PRAWOMOCNA W DNIU
25.04.2023r.

Z up. BURMISTRZA MIASTA
Marcin Zieliński
NACZELNIK
WYDZIAŁU INWESTYCJI I ROZWOJU