

TOMPOL CAPITAL SPÓŁKA Z O.O.,
Z SIEDZIBĄ UL. NARWIK 17 LOK. 38,
01-471 WARSZAWA

UM Tomaszów Maz.



RPW/10639/2022 N
Data: 2022-10-07

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI
MIESZKANIOWEJ DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY
ULICY SPALSKIEJ 105B W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM
DZ. NR 162/44, OBRĘB 4.

TOMASZÓW MAZOWIECKI,
PAŹDZIERNIK 2022

Tomaszów Mazowiecki dnia 07.10.2022

TOMPOL CAPITAL Spółka z o.o.,
z siedzibą ul. Narwik 17 lok. 38,
01-471 Warszawa

Rada Miejska
Tomaszowa Mazowieckiego
za pośrednictwem
Prezydenta Miasta
Tomaszowa Mazowieckiego

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla terenu położonego przy ulicy Spalskiej 105B w Tomaszowie Mazowieckim, dz. nr 162/44, obręb 4.

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa istniejącego budynku dawnej przychodni lekarskiej wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny.

Teren inwestycji obejmujący działkę o nr ew. 162/44, położony jest w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Spalskiej 105B. Nieruchomość ma nieregularny kształt i charakteryzuje się spadkiem terenu w kierunku wschodnim. Działka jest zabudowana i częściowo ogrodzona, posiada ponadto przyłącze wodociągowe, kanalizacji sanitarnej oraz energetyczne.

Projekt zakłada przebudowę istniejącego budynku dawnej przychodni lekarskiej wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny o 4 kondygnacjach nadziemnych. W ramach planowanej inwestycji nie planuje się rozbudowy. Dostęp do wszystkich kondygnacji budynku zapewniają dwie klatki schodowe. Na kondygnacjach mieszkalnych zaprojektowano 39 lokali mieszkalnych. Budynek zlokalizowany jest w centralnej części nieruchomości. Dostęp do drogi publicznej (ul. Spalskiej) zapewniony zostanie poprzez projektowany zjazd z ogólnodostępnej drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 162/45 i 162/31). Zjazd połączony jest z utwardzonym układem wewnętrznej komunikacji zawierającym ciąg pieszo jezdny, dojścia piesze do wejść głównych do dwóch klatek schodowych oraz do kotłowni gazowej, a także drogi dojazdowe do 39 miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w tym 4 miejsca dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych). Nie przewiduje się zmiany ukształtowania terenu działki, a niewielkie zmiany wysokościowe terenu dotyczyć będą jedynie bezpośredniego sąsiedztwa przebudowywanego budynku. Na terenie nieruchomości zlokalizowane zostało także utwardzenie pod zamknięte kontenery na odpady bytowe. Wszelkie ewentualne kolizje z infrastrukturą znajdującą się na przedmiotowej działce zostaną usunięte według opracowań branżowych. Przyjęte parametry wysokościowe przebudowywanego budynku, jego lokalizacja, zagospodarowanie sąsiednich działek oraz ukształtowanie terenu pozwalają stwierdzić, że do zacielenia oraz przesłaniania budynków, mieszczących pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, w skutek planowanej inwestycji nie dojdzie.

OPIS INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ OBJĘTEJ NINIEJSZYM WNIOSEM

1. określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000;

Zgodnie z rysunkiem nr 1 Koncepcji Urbanistyczno - Architektonicznej

2. określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;

Struktura powierzchniowa mieszkań znajduje się w przedziale od 29,53 m² do 57,79 m².
Zgodnie z koncepcją urbanistyczno – architektoniczną poniżej przedstawiono strukturę mieszkań

KONDYGNACJA	NR LOKALU	ILOŚĆ POKOI	POW.	
PARTER	LOKAL 1	2	38,07	
	LOKAL 2	2	33,56	
	LOKAL 3	1	30,34	
	LOKAL 4	2	44,67	
	LOKAL 5	2	46,19	
	LOKAL 6	2	31,96	
	LOKAL 25	2	36,69	
	LOKAL 26	2	46,95	
	LOKAL 27	2	43,11	
	suma			351,54
PIĘTRO I	LOKAL 7	2	42,67	
	LOKAL 8	2	36,27	
	LOKAL 9	1	33,32	
	LOKAL 10	2	46,63	
	LOKAL 11	2	47,41	
	LOKAL 12	2	52,15	
	LOKAL 28	2	39,22	
	LOKAL 29	2	49,74	
	LOKAL 30	2	44,93	
	LOKAL 31	1	29,53	
	suma			421,87
	PIĘTRO II	LOKAL 13	2	46,19
LOKAL 14		2	37,73	
LOKAL 15		1	35,5	
LOKAL 16		2	49,98	
LOKAL 17		2	49,42	
LOKAL 18		2	55,74	
LOKAL 32		2	41,67	
LOKAL 33		2	52,16	
LOKAL 34		2	46,18	
LOKAL 35		1	30,5	
suma				445,07
PIĘTRO III		LOKAL 19	2	48,68
		LOKAL 20	2	38,94
	LOKAL 21	1	36,89	
	LOKAL 22	2	50,56	
	LOKAL 23	2	50,16	
	LOKAL 24	2	57,79	
	LOKAL 36	2	41,94	
	LOKAL 37	2	52,17	
	LOKAL 38	2	47,37	
	LOKAL 39	1	32,65	
suma			457,15	

3. określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;

W budynku zaprojektowano 39 mieszkań.

4. określenie zakresu inwestycji przeznaczzonego na działalność handlową lub usługową;

W budynku nie przewidziano działalności handlowej lub usługowej.

5. określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;

Teren inwestycji obejmujący działkę o nr ew. 162/44, położony jest w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Spalskiej 105B. Nieruchomość ma nieregularny kształt i charakteryzuje się spadkiem terenu w kierunku wschodnim. Działka jest zabudowana i częściowo ogrodzona, posiada ponadto przyłącze wodociągowe, kanalizacji sanitarnej oraz energetyczne.

Projekt zakłada przebudowę istniejącego budynku dawnej przychodni lekarskiej wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny o 4 kondygnacjach nadziemnych. W ramach planowanej inwestycji nie planuje się rozbudowy

6. analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;

Na terenie inwestycji jak i w najbliższym otoczeniu inwestycji znajdują się sieci konieczne do prawidłowego funkcjonowania obiektu.

7. charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie:

a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów, Zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz sposób odprowadzania ścieków będzie realizowane z istniejących sieci.

- zaopatrzenie w wodę z projektowanego przyłącza, wg opracowania branżowego
- energia elektryczna z projektowanego przyłącza, wg opracowania branżowego
- odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez projektowane przyłącze, wg opracowania branżowego
- odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej poprzez projektowane przyłącze, wg opracowania branżowego
- zaopatrzenie w gaz z projektowanego przyłącza, wg opracowania branżowego

Na terenie inwestycji zlokalizowano 39 miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w tym 4 miejsca dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych). Wskaźnik miejsc postojowych wynosi 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

Na terenie nieruchomości zlokalizowane zostało także utwardzenie pod zamknięte kontenery na odpady bytowe. Odpady będą wywożone przez specjalistyczne firmy.

b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej, Przedmiotem inwestycji jest przebudowa istniejącego budynku dawnej przychodni lekarskiej wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny.

Bilans terenu:

powierzchnia zabudowy	857,68 m ² = 17,91% pow. dz. < 70% pow. dz.
tereny utwardzone	1 299,64 m ²
tereny zielone	2 630,68 m ² = 54,94% pow. dz. > 10% pow. dz.
ogółem powierzchnia :	4 788,00 m ²

Działka nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

Teren, ani obiekty znajdujące się na nim nie są wpisane do rejestru zabytków i nie podlegają ochronie konserwatorskiej.

Realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie powoduje:

- ograniczenia dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- ograniczenia lub pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;

Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko i nie będzie miała na nie negatywnego wpływu. Obiekty zaprojektowano w sposób minimalizujący wpływ na środowisko obszaru inwestycji i otoczenia, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami Prawa Budowlanego. Obszar oddziaływania projektowanej budowy zamyka się w granicach zainwestowania czyli działki nr 162/44, obręb 4 (podstawa prawna : §12, §13.1, §18, §19, §23.1, §271-273 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami), Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zmianami) i art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. Zmianami) .

8. wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;

Działka nr ewidencyjny 162/44, Id działki: 101601_1.0004.162/44 w obrębie 4.

Województwo – Łódzkie,

Powiat – tomaszowski,

Jednostka ewidencyjna – Tomaszów Mazowiecki,

Użytek – Ba,

Powierzchnia 0,4788 ha

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud – 180,

Rodzaj wg KŚT – Pozostałe budynki niemieszkalne,

Kondygnacje – 4,

Powierzchnia zabudowy – 808 m²,

Id. Budynku : 101601_1.0004.180_BUD

Księga wieczysta [REDAKOWANA]

Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim, V Wydział Ksiąg Wieczystych

9. wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględni ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

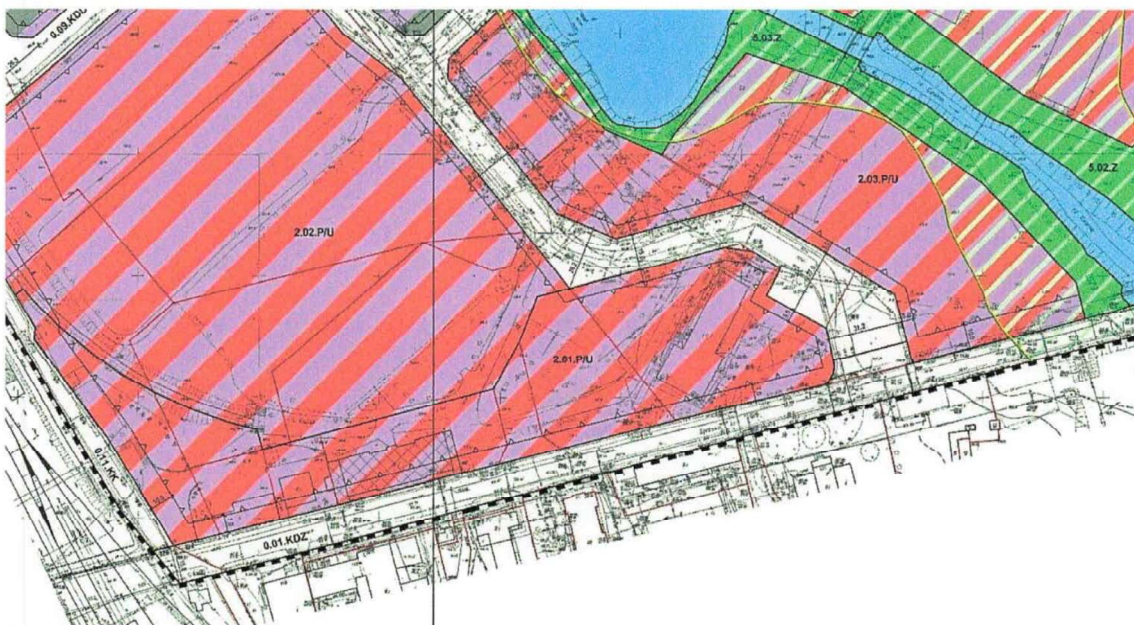
Teren na którym ma zostać zlokalizowana inwestycja objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr LX/534/2018 z dnia 29 marca 2018 roku Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Spalskiej, Luboszewskiej i Piaskowej w Tomaszowie Mazowieckim, Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 19 kwietnia 2018 roku, poz. 2367).

Teren objęty wnioskiem znajduje się w jednostce 2.01.P/U - przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług;

Ustalenia szczegółowe planu dla tego terenu :

- 1) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) instalacji do magazynowania ropy naftowej i produktów naftowych, z wyłączeniem instalacji do dystrybucji ropy naftowej i produktów naftowych,
 - c) zakładów unieszkodliwiania lub odzysku zwłok zwierząt oraz produktów ubocznych pochodzenia zwierzęcego,
 - d) instalacji do przetwarzania zużytych baterii i akumulatorów w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - e) instalacji do przetwarzania odpadów niebezpiecznych w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - f) składowisk odpadów,
 - g) usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz domów pomocy społecznej i szpitali,
 - h) usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m² oraz lokali handlowych w obrębie jednego obiektu o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70 %;

- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 3,5;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków, wiat – 20,0 m,
 - b) maksymalna wysokość altan – 6,0 m;
- 7) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 45° lub dachy płaskie,
 - b) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych – przeciwległe połacie dachu o jednakowych kątach nachylenia;
- 8) zasady ochrony konserwatorskiej budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego stosownym symbolem na rysunku planu:
 - a) zakazuje się termoizolacji od zewnątrz,
 - b) dopuszcza się przebudowę i remont pod warunkiem:
 - zachowania historycznej artykulacji elewacji, tj. osi okiennych, poziomych i pionowych podziałów elewacji, osiowego układu budynku,
 - zachowania portyku wejściowego,
 - zachowania lub odtworzenia historycznego detalu architektonicznego (gzymsów, pilastrów),
 - zachowania lub odtworzenia kształtu otworów okiennych i drzwiowych i ich podziałów,
 - zastosowania tradycyjnych, naturalnych materiałów wykończeniowych: cegła, drewno, kamień, tynk mineralny, szkło,
 - zachowania geometrii dachu.



Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego terenu

Planowana inwestycja nie uwzględnia punktu 1 ustaleń szczegółowych dotyczących przeznaczenia terenu – zapis planu stanowi przeznaczenie tego terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, natomiast zgodnie z wnioskiem ma zostać zlokalizowana na przedmiotowym terenie inwestycja mieszkaniowa. Jednocześnie wskazać należy, że na obszarze jednostki urbanistycznej o numerze 2.01.P/U znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny, z którym wnioskowana inwestycja będzie w zgodności.

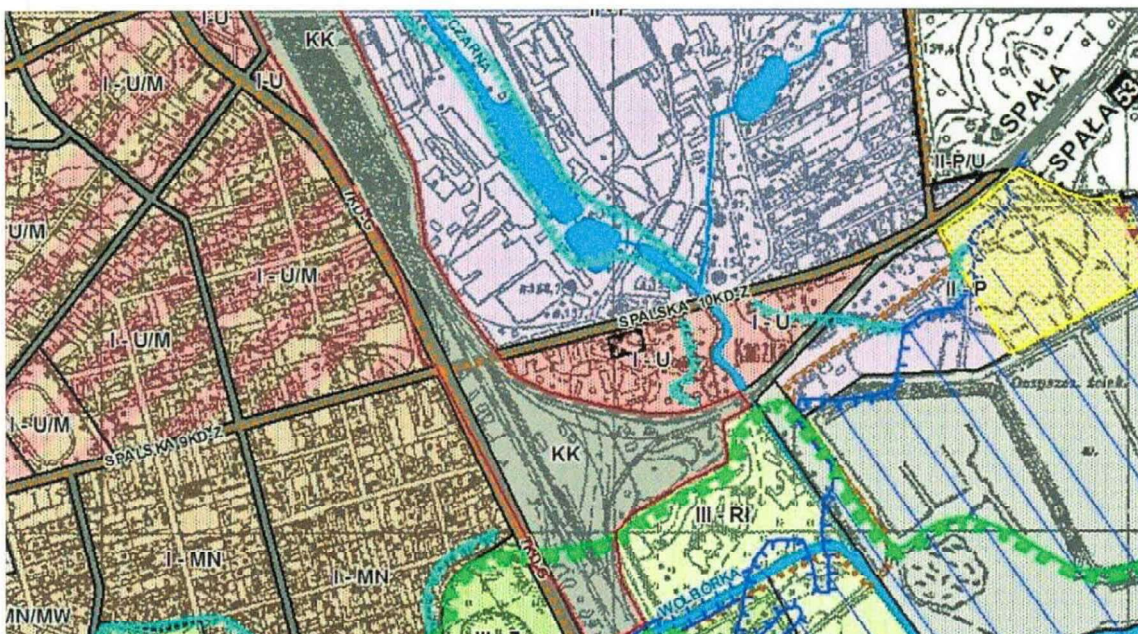
Inwestycja mieszkaniowa nie zalicza się do inwestycji objętych zakazem lokalizacji zgodnie z ustaleniami planu miejscowego dla tego terenu.

Spełnione są ustalenia planu dotyczące wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu

Bilans terenu:	
powierzchnia zabudowy	857,68 m ² = 17,91% pow. dz. < 70% pow. działki
tereny utwardzone	1 299,64 m ²
tereny zielone	2 630,68 m ² = 54,94% pow. dz. > 10% pow. działki
ogółem powierzchnia :	4 788,00 m ²

10. wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania stanowiącymi załącznik do uchwały nr LI/445/09 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2009 r. teren objęty wnioskiem znajduje się w jednostce urbanistycznej II-P.



Rysunek studium dla wnioskowanego terenu

II – Strefa usługowo-przemysłowa (Tereny P/U, P, PG, IT)

Objęmuje obszary produkcyjne, górnicze, tereny zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej, a także tereny infrastruktury technicznej:

Na terenach bezpośrednio sąsiadujących z terenami mieszkaniowymi, w celu ograniczenia ich negatywnego oddziaływania na mieszkańców tych terenów, zaleca się:

- wprowadzanie zieleni izolacyjnej w połączeniu z technicznymi zabezpieczeniami ograniczającymi uciążliwość istniejących inwestycji,
- w pasie bezpośredniego sąsiedztwa – szerokości 50 m – z terenami mieszkaniowymi zakaz lokalizacji inwestycji wywołujących hałas, składowania lub przetwarzania materiałów i substancji o intensywnej i długo utrzymującej się woni, powodujących zapylenie lub inne uciążliwe oddziaływanie (np.: betoniarni, baz transportowych, składów surowców wtórnych itp.).

Dla zapewnienia prawidłowej obsługi oraz zabezpieczenia interesów osób trzecich zaleca się wprowadzanie w procedurze lokalizacyjnej konieczności zabezpieczenia odpowiednich ilości miejsc parkingowych w granicach terenów lub działek poszczególnych inwestycji.

Podstawowe typy terenów wyróżnione ze względu na sposób użytkowania

W ramach wydzielonej strefy polityki przestrzennej wyodrębnia się tereny o następujących podstawowych typach zagospodarowania przestrzennego:

P – Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej

Tereny stanowią zakłady przemysłowe, w tym wysokich technologii, bazy, składy, hurtownie, półhurtownie i inna działalność gospodarcza oraz zakłady recyklingu i bazy techniczne / z dopuszczeniem terenów zabudowy usługowej. Wysokość zabudowy do 20 m powyżej poziomu terenu. Dopuszcza się odstępstwa w zakresie wysokości, jeżeli wymagają tego względy technologiczne i nie będzie kolidowało z charakterem zabudowy terenu i zasadami ład przestrzennego. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów telefonii komórkowej.

Jak wskazano powyżej, na wnioskowanym terenie w studium wskazana jest zabudowa techniczno – produkcyjna. Występuje więc sprzeczność wnioskowanej zabudowy z ustaleniami studium.

Przywołać w tym miejscu należy zapis dotyczący wykazania niesprzeczności ze studium tj. art. 7 ust 12 (ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących) „wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego”; Jak czytamy w powyższym artykule, ustawodawca w tym punkcie zastosował wyłączenie. Zapis dotyczący niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 tj. „warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane”.

Nie ulega wątpliwości, że teren na którym ma być realizowana wnioskowana inwestycja był w przeszłości wykorzystywany jako tereny produkcyjne. Zgodnie z zapisami studium strefę funkcjonalno przestrzenną miasta tworzy między innymi obszar poprzemysłowy dawnych zakładów „Wistom”, część północno – wschodnia miasta (str. 30-31 studium). Jednocześnie studium zalicza składowisko przemysłowe po byłych Zakładach Włókien Chemicznych Wistom S.A. do obszarów wymagających rekultywacji. W związku z powyższym nie ulega wątpliwości, że teren objęty wnioskiem należy do terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny produkcyjne, a obecnie funkcje te nie są na tym terenie realizowane. Pokreślenia wymaga fakt, że inwestycja ma zostać zrealizowana w istniejącym budynku po dawnych zakładach Wistom S.A., w najbliższym sąsiedztwie znajdują się budynki mieszkalne a sam budynek oddzielony jest od pozostałych terenów pasami drogowymi. W związku z tym są ograniczone do minimum potencjalne konflikty przestrzenno – społeczne.

Wnioskowany teren nie jest objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

11. wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy.

Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;

Dostęp do drogi publicznej (ul. Spalskiej) zapewniony zostanie poprzez projektowany zjazd z ogólnodostępnej drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 162/45 i 162/31). Zjazd połączony jest z utwardzonym układem wewnętrznej komunikacji zawierającym ciąg pieszo jezdny, dojścia piesze do wejść głównych do dwóch klatek schodowych oraz do kotłowni gazowej, a także drogi dojazdowe do 39 miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w tym 4 miejsca dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych).

2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028);

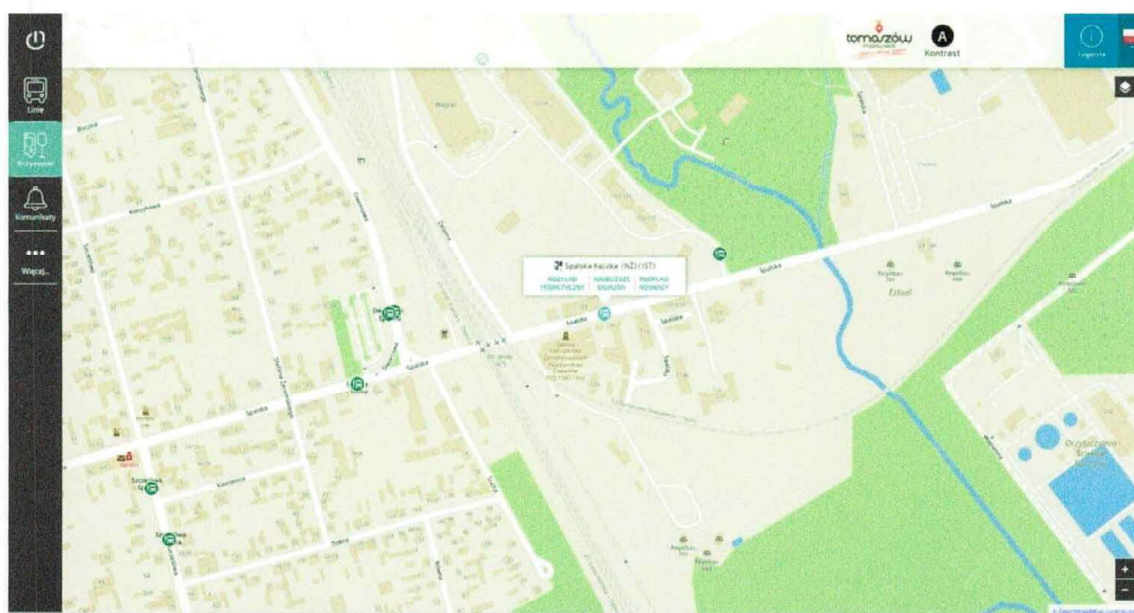
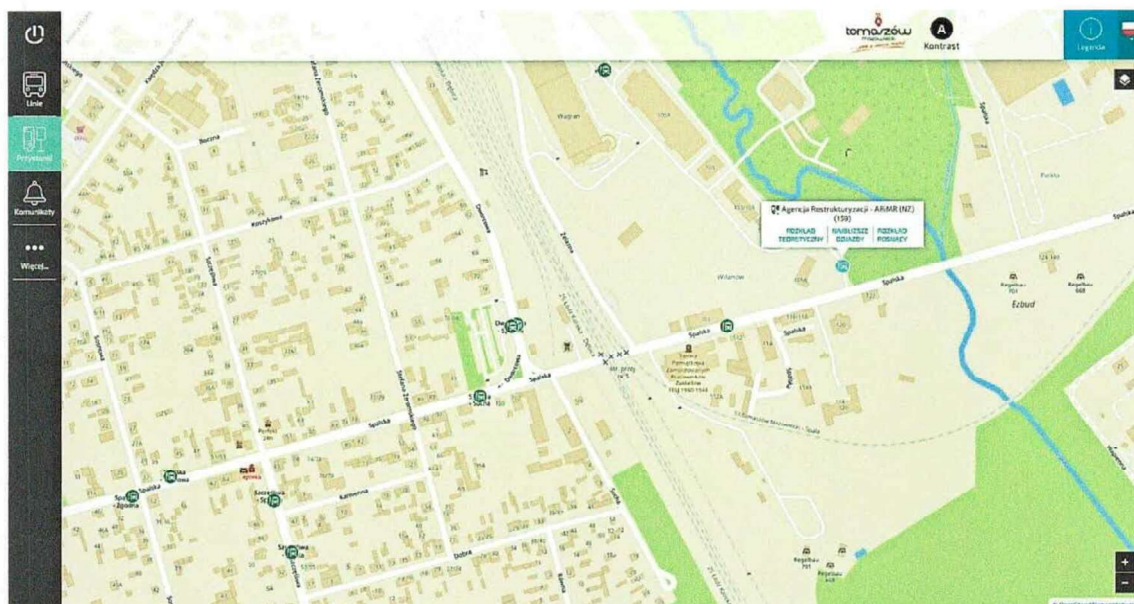
Warunki techniczne w załączeniu

3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

Warunki techniczne w załączeniu

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1944 i 2400);

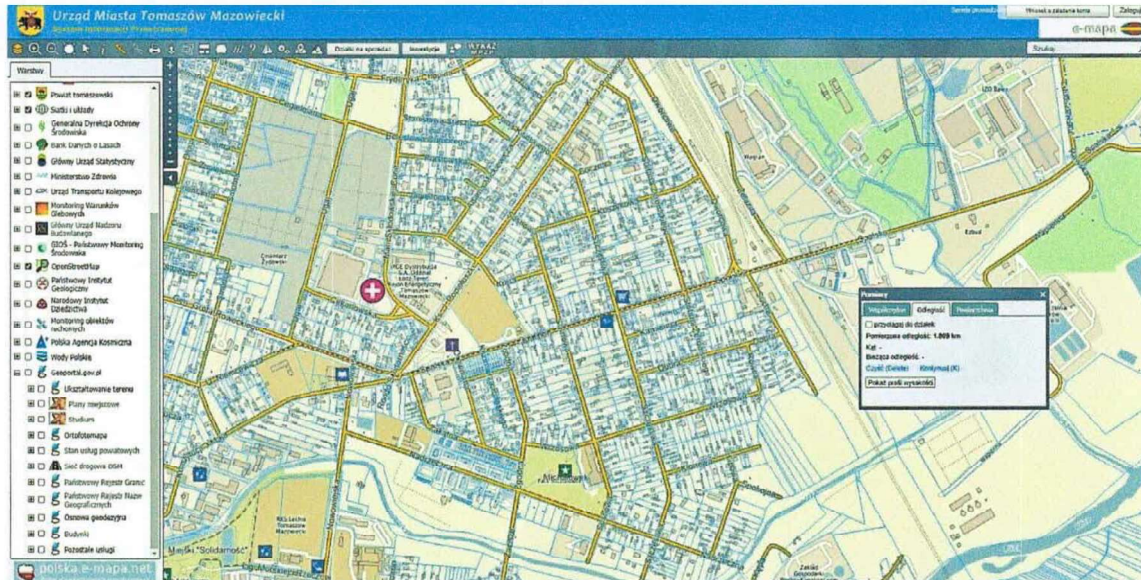


Źródło: <http://www.przystanki.mzktomaszow.pl/>

Warunek spełniony.

Przystanki komunikacji miejskiej znajdują się w promieniu 150 m od terenu inwestycji

2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.



Źródło : Tomaszów Mazowiecki - System Informacji Przestrzennej (e-map.net)

Warunek spełniony.

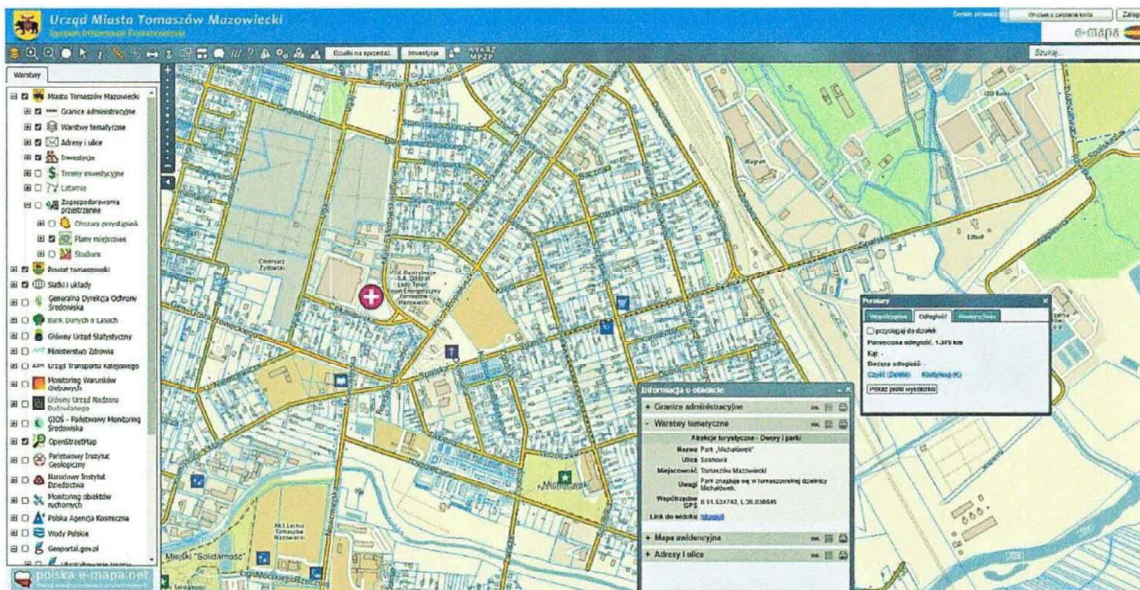
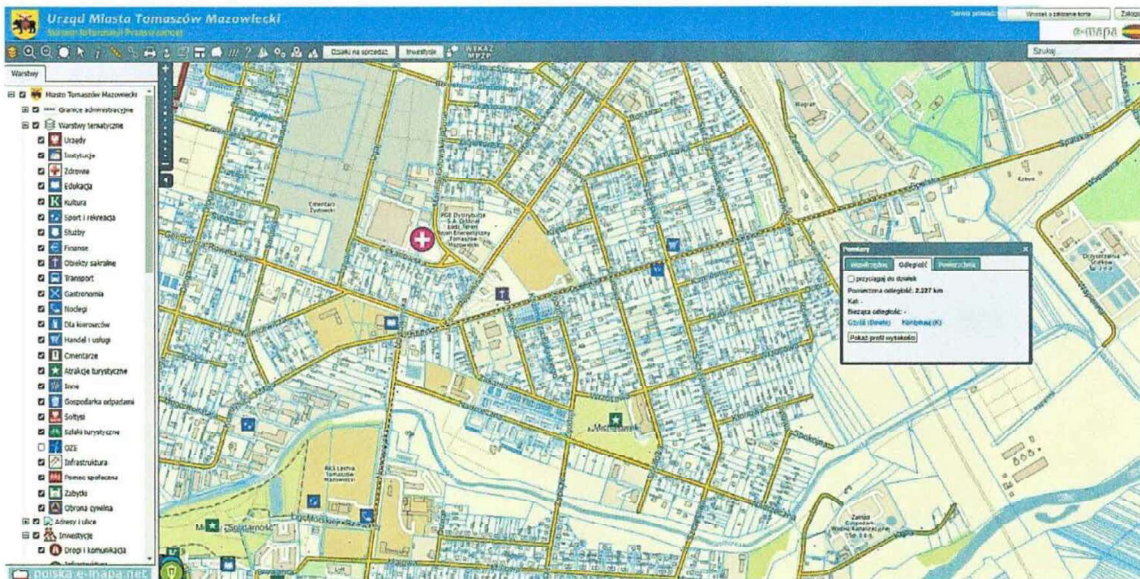
Odległość Szkoły Podstawowej nr 13 Pomnik Tysiąclecia Państwa Polskiego w Zespole Szkolno – Przedszkolnym nr 1 w Tomaszowie Mazowieckim ul. J. Niemcewicza 50/56 wynosi 1800 m.

3. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Zaświadczenie Prezydenta Miasta z dnia 30.12.2021 roku o możliwości przyjęcia nowych uczniów do Szkoły Podstawowej nr 13 Pomnik Tysiąclecia Państwa Polskiego w Zespole Szkolno – Przedszkolnym nr 1 w Tomaszowie Mazowieckim ul. J. Niemcewicza 50/56.

Zaświadczenie w załączeniu

4. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.



Źródło : Tomaszów Mazowiecki - System Informacji Przestrzennej (e-mapa.net)

Warunek spełniony.

Powierzchnia terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu powinna wynosić 4 m² na jednego mieszkańca tj. 4m² x 60 = 240 m²

W odległości 2200 m od terenu inwestycji znajduje się centrum sportu RKS Lechia Tomaszów Mazowiecki (boiska, bieżnia, korty tenisowe) jak i Park Miejski „Solidarność”.

W odległości 1400 m od terenu inwestycji znajduje się park „Michałówek”.

W najbliższym sąsiedztwie znajdują się tereny zielone w postaci lasów Spalskich

5. Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2 i 4, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

Wymogi są spełnione w oparciu o istniejącą infrastrukturę

6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;

Warunek spełniony.

Planowana inwestycja będzie posiadać 4 kondygnacje nadziemne

2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.

Nie dotyczy

7. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Nie dotyczy

8. Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Według danych GUS z 31 grudnia 2020 r. miasto było zamieszkiwane przez 61 338 osób

9. Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².

Powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 1676,25 m²

Wskaźnik powierzchni PUM na jednego mieszkańca wynosi 28 m²

Ilość mieszkańców = PUM / wskaźnik = 1676,25 / 28 = 59,86

Ilość mieszkańców wynosi 60 osób

10. Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4, ustala się, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiekcie położonego na terenie inwestycji.

Warunek spełniony

11. Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Warunek spełniony

TOMPOL CAPITAL Sp. z o.o.
01-471 Warszawa, ul. Narwik 17 lok. 28
NIP 573-278-98-63 Reg.241429140
KRS:0000345336
ADRES DO KORESPONDENCJI:
97-200 Tomaszów Maz., ul. Zawadzka 76A

PREZES ZARZĄDU

Stawomir Burian

Załączniki wymagane ustawą :

- 1) koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6; Koncepcja zawiera w szczególności informacje w zakresie:
 - struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;
 - przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.
 - wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w ust. 1, sporządza osoba, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.
- 2) oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–13;
- 3) wypis i wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 4) wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) KRS
- 6) Mapa zasadnicza
- 7) Wyrys z mapy ewidencyjnej
- 8) Zaświadczenie Prezydenta Miasta z dnia 30.12.2021 roku o możliwości przyjęcia nowych uczniów do Szkoły Podstawowej nr 13 Pomnik Tysiąclecia Państwa Polskiego w Zespole Szkolno – Przedszkolnym nr 1 w Tomaszowie Mazowieckim ul. J. Niemcewicza 50/56.
- 9) Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej
- 10) Informacja ZGW-K, iż zapewni dostawę wody, odbiór ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych
- 11) uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1; nie dotyczy
- 12) uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1; nie dotyczy
- 13) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, 784 i 922);
- 14) porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte – decyzja nie jest wymagana