

WAR.6730.7.2017.AB

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY
Nr 58/W/2017

z dniem 04.05.2017.
PODINSPEKTOR

Tomasz Anteczek

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 23 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13 stycznia 2017r. (uzupełnionego dnia 20.02.2017r.), który złożył w tutejszym Urzędzie Pan Grzegorz Chirk, działający na mocy udzielonego pełnomocnictwa w imieniu i na rzecz Fundacji „Dwa Skrzydła”,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla: Fundacja „Dwa Skrzydła”, ul. Św. Antoniego 38, 97 – 200 Tomaszów Maz.

Przedmiot inwestycji: budowa budynku usługowego (hospicjum)

Lokalizacja: działka o numerze ewidencyjnym 460/6 w obrębie 6 położona w Tomaszowie Maz.

1. Sposób zagospodarowania terenu, rodzaj inwestycji:

- 1) rodzaj zabudowy – zabudowa usługowa,
- 2) sposób użytkowania obiektu budowlanego – budynek usługowy (hospicjum),
- 3) sposób zagospodarowania terenu – nowa zabudowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;

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

1) Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu (w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem):

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy (Załącznik 1):
 - od strony ul. Kępa – ustala się w odległości 5,0m od frontowej granicy działki,
 - od strony ul. Mireckiego – ustala się w odległości 7,0m od granicy terenu objętego wnioskiem z działką drogową,
- b) wielkość powierzchni zabudowy – do 20%,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) szerokość elewacji frontowej – od 11,6m do 44,0m,
- b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 3,8m do 9,5m,
- c) geometria dachu:
 - dach płaski lub dwuspadowy lub wielospadowy,
 - przeciwległe połacie o jednakowych kątach nachylenia,
 - nachylenie połaci dachowych – do 40°,
 - wysokość głównej kalenicy – do 10,5m,
 - kierunek głównej kalenicy – równoległe lub prostopadłe do elewacji frontowej.

3) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 71),
- b) inwestycja nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji w zakresie ustalonych form ochrony przyrody,

4) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) planowana inwestycja nie jest zlokalizowana w otoczeniu obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków i objętych ochroną konserwatorską,
- b) Miasto Tomaszów Mazowiecki nie posiada usankcjonowanych prawnie dóbr kultury współczesnej,
- c) inwestycja winna uwzględniać postanowienia ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 1446 z późn. zm.);

5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna zjazdem z drogi gminnej – ul. Kępa,
- b) nakłada się obowiązek zapewnienia na terenie objętym wnioskiem minimum 3 miejsc postojowych lub garażowych na każde 10 łózek;

PODINSPEKTOR

mgr Anna Baster

- 6) **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**
- zaopatrzenie w wodę – z przyłącza do sieci wodociągowej,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – z przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych – do przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła,
 - odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren inwestycji,
 - lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów stałych – na terenie inwestycji,
- 7) **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich** - planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby
- 8) **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** (w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, melioracji szczegółowych):
- Zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków na terenie objętym wnioskiem występują użytki rolne zabudowane: grunty orne VI klasy gleboznawczej (użytek gruntowy oznaczony symbolem „R VI”) oraz pastwiska trwałe V klasy gleboznawczej (użytek gruntowy oznaczony symbolem „Ps V”). Na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków ustalono również, że w granicach terenu planowanej inwestycji nie występują grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione. Teren objęty wnioskiem może wymagać, przed rozpoczęciem innego niż rolniczy sposobu użytkowania występujących na terenie inwestycji użytków rolnych, uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie tych gruntów z produkcji rolniczej, w której określone zostaną obowiązki związane z wyłączeniem, w tym obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych z tytułu wyłączenia;
 - zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015r., poz. 909 z późn. zm.) wyłączenie z produkcji użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb, oraz użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, a także gruntów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2-10, oraz gruntów leśnych, przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne – może nastąpić po wydaniu decyzji zwalniających na takie wyłączenie,
 - teren planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie wymaga ustalenia szczególnych zasad zagospodarowania,
 - teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 404 – Koluszki – Tomaszów,
 - inwestycja powinna być zgodna z przepisami odrębnymi w tym:
 - ustawą z dnia 18 lipca 2001r. *Prawo wodne*, w szczególności z art. 124 (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 469 z późn. zm.),
 - ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo Ochrony Środowiska*, w szczególności z: art. 74, art. 75 ustawy (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 672 z późniejszymi zmianami),
 - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. *O ochronie przyrody* (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 2134 z późn. zmianami),
 - ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. *O odpadach* (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 1987 z późn. zmianami), m. in. w zakresie sposobu postępowania z masami ziemnymi i innymi odpadami wytworzonymi podczas prac budowlanych,
 - usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. *o ochronie przyrody* (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 2134 z późn. zmianami),
 - planowana inwestycja winna być realizowana i eksploatowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych ze szczególnym uwzględnieniem ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 290 z późniejszymi zmianami).
3. **Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz inne oznaczenia graficzne wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji.**

UZASADNIENIE

Pan Grzegorz Chirk, działający na mocy udzielonego pełnomocnictwa w imieniu i na rzecz Fundacji „Dwa Skrzydła”, wystąpił dnia 13 stycznia 2017r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. W związku z brakami formalnymi Inwestor wezwany został pismem z dnia 19 stycznia 2017r. do ich usunięcia, którego dokonał dnia 20 lutego 2017r.

Na terenie objętym wnioskiem nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym ustalenie warunków zabudowy następuje na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.).

W toku postępowania przeprowadzono analizę urbanistyczno – architektoniczną na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z przeprowadzonej analizy wynika, że spełnione są łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu określono na podstawie wyników w/w analizy.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowany w oparciu o przeprowadzoną analizę urbanistyczno – architektoniczną projekt decyzji uzgodniono z właściwymi organami określonymi w art. 53 ust. 4 ww. ustawy.

Pismem znak: NID.6730.26.2017 z dnia 05 kwietnia 2017 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu 05.04.2017r.) Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta w Tomaszowie Mazowieckim uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy w części dotyczącej lokalizacji na działce przyległej do pasa drogi zaliczonej do kategorii dróg gminnych w Tomaszowie Mazowieckim.

Postanowieniem znak: UD.7041.146.2017.AS z dnia 06 kwietnia 2017 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu 11.04.2017r.) z upoważnienia Zarządu Województwa Łódzkiego, Dyrektor Zarządu Dróg Wojewódzkich w Łodzi uzgodnił pozytywnie w obszarze przyległym do pasa drogowego drogi wojewódzkiej Nr 713 projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1440 z późn. zm.).

Projekt decyzji o warunkach zabudowy postanowieniem znak: RŚV.7630.233.2017.MP z dnia 13 kwietnia 2017 r. (data wpływu do tutejszego Urzędu 20.04.2017r.) został pozytywnie uzgodniony przez Marszałka Województwa Łódzkiego.

Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Mazowieckim Wydział Rolnictwa Leśnictwa i Ochrony Środowiska skorzystało z przepisu z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, iż w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane (data odbioru projektu wg potwierdzenia zwrotnego 03.04.2017r.).

Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi Inspektorat w Rawie Mazowieckiej skorzystał z przepisu z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, iż w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane (data odbioru projektu wg potwierdzenia zwrotnego 03.04.2017r.).

Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Z uwagi na powyższe, ustalono jak w treści decyzji.

Pouczenie

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności osób trzecich.

Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do podejmowania robót budowlanych związanych z planowaną inwestycją.

Organ wydający decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę;
- 2) dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego w terminie czternastu dni od jej doręczenia.

Załączniki:

1. Mapa, na której wyznaczono linie rozgraniczające 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



Z up. PREZIDENTA
Dyrektor Wydziału Arc

mgr inż. arch. Dariusz

Otrzymują:

1. Fundacja Dwa Skrzydła, ul. Św. Antoniego 28, 97-200 Tomaszów Maz.
Pełnomocnik: Grzegorz Chirk, ul. Niska 81, 97 – 200 Tomaszów Maz.
2. Gmina Miasto Tomaszów Mazowiecki, ul. P.O.W. 10/16, 97-200 Tomaszów Maz.
3. ZŁOMREX METAL Sp. z o.o., ul. Zielona 26, 42 – 360 Poraj
4. PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź – Teren, ul. Tuwima 58, 90 – 021 Łódź
5. a/a AB

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.)

dla inwestycji: budowa budynku usługowego (hospicjum)

lokalizacja: działka o numerze ewidencyjnym 460/6 w obrębie 6 położona w Tomaszowie Maz.

UWAGA: wyniki niniejszej analizy nie stanowią ustaleń decyzji, są jedynie uzasadnieniem rozstrzygnięć stanowiących treść decyzji.

Analizę przeprowadzono 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 planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1588) zwanym dalej Rozporządzeniem.

wyznaczenie obszaru analizowanego:

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia obszar analizowany wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na działce o nr ewid. 460/6 w obrębie 6, która posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Mireckiego oraz ul. Kępa. Główny wjazd na teren inwestycji zgodnie z wnioskiem inwestora odbywać się będzie ul. Kępa. Szerokość frontu terenu inwestycji wynosi około 91,55m. W oparciu o powyższą wartość obszar analizowany winien być wyznaczony w odległości 91,55m od granicy terenu objętego wnioskiem ($3 \times 91,55\text{m} = 274,65\text{m}$). Tak wyznaczony obszar analizowany, wskazano w załączniku graficznym Nr 3 do decyzji. Na obszarze tym przeprowadzono analizę aktualnej funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania w kontekście inwestycji, wskazanej we wniosku. Stwierdzono:

- I. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt. 1 – co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu**

Analizowany teren jest zagospodarowany w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i kontynuacji funkcji. Na analizowanym obszarze występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna uzupełniona, usługowa (m.in. stacja paliw, siedziba firmy związanej z gospodarką odpadami, budynki biurowe, usługi mechaniki samochodowej, skup złomu) oraz produkcyjna (piekarnia).

Biorąc pod uwagę powyższe, planowana inwestycja spełnia wymóg kontynuacji funkcji, gdyż na analizowanym obszarze istnieje zabudowa usługowa.

- II. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt. 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej**

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako "dostęp do drogi publicznej, należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej".

Teren inwestycji (działka o nr ewid. 460/6) posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych – ul. Mireckiego, o kategorii drogi wojewódzkiej, oraz ul. Kępa, o kategorii drogi gminnej.

Warunek dostępu do drogi publicznej należy uznać za spełniony.

- III. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt. 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego**

Inwestor przedłożył pisma odpowiednich gestorów sieci, potwierdzające możliwość zaopatrzenia planowanej inwestycji w media:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza do sieci energetycznej, zgodnie z Umową Nr 13632/2001 sprzedaży energii elektrycznej oraz świadczenia usług przesyłowych zawartą dnia 15.03.2001r. z Zakładem Energetycznym Łódź - Teren S.A. Rejon Energetyczny Tomaszów Mazowiecki,
- zaopatrzenie w wodę – z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej, zgodnie z Umową nr 8464/892/2014/UE-135 na dostawę wody i odprowadzanie ścieków zawartą dnia 31.12.2014r. z Zakładem Gospodarki Wodno - Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim Sp. z o.o.,

- odprowadzanie ścieków sanitarnych – do projektowanego przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z Umową nr 8464/892/2014/UE-135 na dostawę wody i odprowadzanie ścieków zawartą dnia 31.12.2014r. z Zakładem Gospodarki Wodno - Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim Sp. z o.o.,

Zgodnie z wnioskiem inwestora określa się następującą charakterystykę w zakresie pozostałej infrastruktury , technicznej:

- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren inwestycji,
- zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła,

Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji inwestycji.
Warunek należy uznać za spełniony.

IV. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt. 4 – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1

Teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015r., poz. 909 z późn. zm.). Na terenie objętym wnioskiem (zgodnie z załącznikiem graficznym) nie występują grunty leśne. Zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków na terenie objętym wnioskiem występują użytki rolne zabudowane: grunty orne VI klasy gleboznawczej (użytek gruntowy oznaczony symbolem „R VI”) oraz pastwiska trwałe V klasy gleboznawczej (użytek gruntowy oznaczony symbolem „Ps V”), niepodlegające działaniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2015r. poz. 909 z późn. zm.). Na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków ustalono również, że w granicach terenu planowanej inwestycji nie występują grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione.
Warunek można uznać za spełniony.

V. W zakresie art. 61, ust. 1 pkt. 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi
Nie stwierdzono niezgodności decyzji z przepisami odrębnymi.

Spełnione są łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016r., poz. 778 z późn. zm.).

Ustala się następujące wymagania dotyczące nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU, RODZAJ INWESTYCJI

1) Rodzaj inwestycji:

według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) – **zabudowa usługowa,**

2) sposób użytkowania obiektu budowlanego: budynek usługowy (hospicjum),

3) sposób zagospodarowania terenu: nowa zabudowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,

2. ANALIZA WARUNKÓW I SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

W związku z tym, iż wnioskowana inwestycja polegać ma na budowie budynku usługowego (hospicjum) z niniejszej analizy architektoniczno – urbanistycznej wyłączono działki niezabudowane oraz te, na których zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, której gabaryty znacznie odbiegają od zabudowy usługowej i nie stanowią podstawy do uznania ich za obiekty stanowiące właściwy wzorzec dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Wyeliminowanie z niniejszej analizy w/w obiektów uznaje się za uzasadnione w odniesieniu do inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego.

Uwzględniając powyższe, niniejszej analizie poddane zostały obiekty zabudowy usługowej i produkcyjno – usługowej oraz mieszkaniowo – usługowej na podstawie których określono parametry nowej zabudowy spełniające kryterium kontynuacji funkcji.

1) Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

- linia zabudowy:** Teren inwestycji obejmuje narożną część działki 460/6, zatem istnieje konieczność wyznaczenia linii zabudowy zarówno od strony ul. Kępa, jak i ul. Mireckiego. Na podstawie § 4 ust. 1 Rozporządzenia linię zabudowy ustala się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Budynki zlokalizowane wzdłuż ulicy Kępa (fragmentu o przebiegu północ – południe), kształtują zbliżoną linię zabudowy tj. w odległości 5m granic frontowych. Zgodnie z powyższym, nieprzekraczalną linię zabudowy dla planowanej inwestycji od ul. Kępa ustala się w oparciu o § 4 ust. 1 Rozporządzenia, równoległe do frontowej granicy działki, jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej o nr ewid. 459. W przypadku ulicy Mireckiego brak jest budynku, w oparciu o który można by było wyznaczyć linię zabudowy. Teren inwestycji od zachodu ogranicza ulica Kępa, od wschodu pozostała niezabudowana część działki, na której ma być zlokalizowane zamierzenie, dalsze tereny stanowi rzeka Pilica. Kierując się zasadą kształtowania ładu przestrzennego,

przeanalizowano usytuowanie zabudowy w zespole urbanistycznym między ulicą Mireckiego, ul. Kępa o przebiegu NS i ul. Kępa o przebiegu WE. Zabudowa usługowa od strony ul. Kępa o przebiegu WE nie tworzy jednej linii. Wzorcem okazuje się budynek usytuowany w większej odległości od pasa drogowego tj. budynek na dz. nr 459, w oparciu o który, wyznaczono dla nowej inwestycji linię od strony ul. Kępa. Zgodnie z § 4 ust. 4 Rozporządzenia dopuszcza się inne wyznaczenie linii zabudowy, jeśli wynika to z analizy. Uwzględniając powyższe dla planowanego zamierzenia ustala się od strony ul. Mireckiego nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 7,0m od granicy działki, biegnącą równolegle od granicy południowej terenu inwestycji. Tak ustalona linia zachowuje obecną odległość zabudowy w istniejącym zespole urbanistycznym (kwartale), tj. odległość budynku usługowego zlokalizowanego na działce o nr ewid. 459 od północnej granicy tej działki. (Załącznik 1) Wyznaczona linia zabudowy od strony ul. Mireckiego jest zgodna z przepisami odrębnymi, tj. art. 43.1 ustawy o drogach publicznych („Obiekty budowlane przy drogach wojewódzkich powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 8,0m”, tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 z późn. zm.). (Załącznik 1)

b) wskaźniki zagospodarowania terenu objętego wnioskiem:

- wielkość powierzchni zabudowy – Wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy dla zabudowy w obszarze analizowanym zawierają się w przedziale od 2% do 59%, a ich średni wskaźnik kształtuje się na poziomie 20%. Na podstawie § 5 ust. 1 Rozporządzenia wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Zgodnie z powyższym dla terenu objętego wnioskiem dopuszcza się wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie średniej wartości, wynikającej z obszaru analizowanego, tj. do 20%.
Dopuszczona wartość parametru znajduje uzasadnienie w wynikach przeprowadzonej analizy architektoniczno – urbanistycznej i nie narusza na obecnie kształtującego się ładu kompozycyjno – estetycznego w najbliższym sąsiedztwie.
- udział powierzchni biologicznie czynnej – Zgodnie z § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz.1589) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisuje się między innymi poprzez określenie udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ponieważ rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie określa sposobu ustalania tego wskaźnika, przyjmuje się udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Nr LI/1445/09 z dnia 18 grudnia 2009r. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalony w Studium wynosi minimum 20%. Uwzględniając charakter planowanej inwestycji, polegającej na budowie budynku usługowego (hospicjum), ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu objętego wnioskiem na poziomie minimum 20%.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) szerokość elewacji frontowej – Szerokości elewacji frontowych budynków, o tej samej funkcji co wnioskowane zamierzenie (zabudowa usługowa), zlokalizowanych w obszarze analizowanym zawierają się w przedziale od 4,0m do 44,0m, a ich średnia wartość kształtuje się na poziomie 14,5m. Na podstawie § 6 ust. 1 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%, tj. od 11,6m do 17,4m. Zgodnie z § 6 ust. 2 Rozporządzenia dopuszcza się ustalenie innej szerokości elewacji frontowej jeżeli wynika to z przeprowadzonej analizy. Działka o numerze ewidencyjnym 460/6 oraz sam teren objęty wnioskiem jest znacznie większy niż większość działek położonych w obszarze analizowanym, tym samym możliwości zabudowy tego terenu winny być proporcjonalnie większe niż pozostałych działek. Mając na względzie powyższe oraz wyniki przeprowadzonej analizy architektoniczno urbanistycznej dla wnioskowanej inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego (hospicjum), ustala się szerokość elewacji frontowej zgodnie z § 6 ust. 2 Rozporządzenia, tj. od minimalnej szerokości elewacji frontowej wynikającej z § 6 ust. 1 Rozporządzenia, tj. od 11,6m, do maksymalnej szerokości elewacji frontowej wynikającej z przeprowadzonej analizy, tj. do 44,0m.
- Dopuszczona wartość parametru znajduje uzasadnienie w wynikach przeprowadzonej analizy architektoniczno – urbanistycznej i nie narusza na obecnie kształtującego się ładu kompozycyjno – estetycznego w najbliższym sąsiedztwie.
- b) wysokość elewacji frontowej – Wysokości elewacji frontowych budynków zlokalizowanych na obszarze analizowanym zawierają się w przedziale od 3,8m do 9,5m, a ich średnia wysokość kształtuje się na poziomie 5,7m. Na podstawie § 7 ust. 1 Rozporządzenia wysokość elewacji frontowej, znajdującej się

od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Zgodnie z § 7 ust. 3 Rozporządzenia jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1 przebiega tworząc uskok, wysokość elewacji frontowej wyznacza się jako średnią wynikającą z obszaru. Teren objęty wnioskiem sąsiaduje tylko z jedną działką zabudowaną (nie wliczając działki 460/5, zabudowanej obiektem towarzyszącym infrastrukturze technicznej), w związku z czym nie ma oczywistej podstawy do ustalenia tego parametru w oparciu o § 7 ust. 1 - 3 Rozporządzenia. Teren objęty wnioskiem sąsiaduje sąsiedztwie rzeki Pilicy (na wschodzie) oraz od północnej strony działkami zabudowanymi obiektami usługowo – produkcyjnymi, których gabaryty i forma architektoniczna podyktowana jest warunkami związanymi z prowadzoną działalnością. Planowany budynek usługowy (hospicjum) ma wpisać się swoją formą architektoniczną w istniejącą zabudowę zastaną na obszarze analizowanym i nie powinien naruszać ładu kompozycyjno – estetycznego. Na podstawie § 7 ust. 4 Rozporządzenia dopuszcza się ustalenie innej wysokości elewacji frontowej jeżeli wynika to z przeprowadzonej analizy. Uwzględniając powyższe oraz wyniki przeprowadzonej analizy architektoniczno – urbanistycznej, dla wnioskowanej inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego (hospicjum) dopuszcza się wysokość elewacji frontowej od średniej wartości tego parametru wynikającej z obszaru analizowanego do maksymalnej wartości z wyznaczonego przedziału dla tego obszaru, tj. w przedziale od 3,8m do 9,5m.

Dopuszczona wartość parametru znajduje uzasadnienie w wynikach przeprowadzonej analizy architektoniczno – urbanistycznej i nie narusza na obecnie kształtującego się ładu kompozycyjno – estetycznego w najbliższym sąsiedztwie.

- c) geometria dachu – Budynki zlokalizowane na obszarze analizowanym pokryte są dachami dwuspadowymi oraz płaskimi (jeden przypadek dachu jednospadowego). Kąty nachylenia połaci zawierają się w przedziale do 40°. Wysokości głównej kalenicy kształtują się na poziomie do około 10,5m. Kalenice skierowane są zarówno prostopadle jak i równolegle do elewacji frontowych (nie w stosunku do frontowych granic działek ze względu na fakt, iż często budynki na nich zlokalizowane usytuowane są inaczej niż równolegle do frontu działki, co wynika ze skośnego usytuowania działek względem pasa drogowego). Na podstawie § 8 Rozporządzenia, uwzględniając powyższe oraz wniosek Inwestora dla wnioskowanej inwestycji dopuszcza się:

- dach płaski lub dwuspadowy lub wielospadowy,
- przeciwległe połacie o jednakowych kątach nachylenia,
- nachylenie połaci dachowych – do 40°,
- wysokość głównej kalenicy – do 10,5m,
- kierunek głównej kalenicy – równolegle lub prostopadle do elewacji frontowej.

3) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz przyrody i krajobrazu:

- a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r., poz. 71),
- b) inwestycja nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji w zakresie ustalonych form ochrony przyrody,

4) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

- a) planowana inwestycja nie jest zlokalizowana w otoczeniu obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków nieruchomych oraz objętych ochroną konserwatorską,
- b) Miasto Tomaszów Mazowiecki nie posiada usankcjonowanych prawnie dóbr kultury współczesnej,
- c) inwestycja winna uwzględniać postanowienia ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 1446 z późn. zm.).

5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna zjazdem z drogi gminnej – ul. Kępa,
- b) Planowana inwestycja, polegająca na budowie budynku usługowego, polega na budowie hospicjum, a więc ośrodka opiekuńczego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszowa Mazowieckiego, dla inwestycji zaliczanych do szpitali, położonych poza obszarem centrum Miasta, ustala się liczbę miejsc parkingowych na poziomie minimum 3 - 8 miejsc parkingowych lub garażowych na 10 łóżek. Mając na uwadze powyższe oraz charakter planowanej inwestycji, nakłada się obowiązek zapewnienia dla obsługi wnioskowanego zamierzenia minimum 3 miejsc postojowych lub garażowych przypadających na każde 10 łóżek.

6) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę – z przyłącza do sieci wodociągowej,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
- c) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej,
- d) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła,
- e) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren inwestycji,
- f) lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów stałych – na terenie inwestycji,
- g) realizacja inwestycji w strefie ochronnej od sieci kanalizacji sanitarnej ks1600 winna nastąpić na warunkach zarządcy sieci,

- h) realizacja inwestycji w strefach ochronnych linii energetycznych winna nastąpić na warunkach zarządcy sieci;

7) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich - planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby,

8) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (w tym: terenów górniczych, terenów zagrożonych powodzią oraz osuwaniem mas ziemnych):

- a) Zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków na terenie objętym wnioskiem występują użytki rolne zabudowane: grunty orne VI klasy gleboznawczej (użytek gruntowy oznaczony symbolem „R VI”) oraz pastwiska trwałe V klasy gleboznawczej (użytek gruntowy oznaczony symbolem „Ps V”). Na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków ustalono również, że w granicach terenu planowanej inwestycji nie występują grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione. Teren objęty wnioskiem może wymagać, przed rozpoczęciem innego niż rolniczy sposobu użytkowania występujących na terenie inwestycji użytków rolnych, uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie tych gruntów z produkcji rolniczej, w której określone zostaną obowiązki związane z wyłączeniem, w tym obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych z tytułu wyłączenia.;
- b) zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015r., poz. 909 z późn. zm.) wyłączenie z produkcji użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb, oraz użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, a także gruntów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2-10, oraz gruntów leśnych, przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne – może nastąpić po wydaniu decyzji zwalniających na takie wyłączenie,
- c) teren planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie wymaga ustalenia szczególnych zasad zagospodarowania,
- d) teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 404 – Koluszki – Tomaszów,
- e) inwestycja powinna być zgodna z przepisami odrębnymi w tym:
- ustawą z dnia 18 lipca 2001r. *Prawo wodne*, w szczególności z art. 124 (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 469 z późn. zm.),
 - ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo Ochrony Środowiska*, w szczególności z: art. 74, art. 75 ustawy (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 672 z późniejszymi zmianami),
 - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. *O ochronie przyrody* (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 2134 z późn. zmianami),
 - ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. *O odpadach* (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 1987 z późn. zmianami), m. in. w zakresie sposobu postępowania z masami ziemnymi i innymi odpadami wytworzonymi podczas prac budowlanych,
- f) usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o *ochronie przyrody* (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 2134 z późn. zmianami),
- g) planowana inwestycja winna być realizowana i eksploatowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych ze szczególnym uwzględnieniem ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 290 z późniejszymi zmianami).

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w odpowiedniej skali.

Załączniki:

1. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

Uwaga: Część graficzna analizy została sporządzona na kopii mapy zasadniczej udostępnionej Gminie Miasto Tomaszów Mazowiecki przez Starostę Powiatu Tomaszowskiego – Powiatowy Ośrodek Geodezji i Kartografii w Tomaszowie Mazowieckim, zgodnie z zawartą umową.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Dyrektor Wydziału Architektury

mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny

