

*P. M. Absdele*

DYREKTOR  
Wydziału Infrastruktury  
Tomaszów Mazowiecki, dnia 29 września 2015 r.  
*mgr Adam Kozielek*

WAR.6730.78.2015.TA

DECYZJA NR 129/W/2015  
O WARUNKACH ZABUDOWY

URZĄD MIASTA  
WYDZIAŁ INFRASTRUKTURY  
w Tomaszowie Mazowieckim

Wpłynęło dnia ..... 1 PAZ 2015 .....  
L.dz. 1123 ..... podpis ..... *Ch*

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 (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Gminy Miasta Tomaszów Mazowiecki z dnia 21.05.2015 r.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla: Gminy Miasta Tomaszów Mazowiecki, ul. P.O.W. 10/16, 97-200 Tomaszów Mazowiecki.

Przedmiot inwestycji: budowa schroniska dla bezdomnych zwierząt wraz z niezbędną infrastrukturą.

Lokalizacja: działki o nr ewid.: 6/3, 6/8 położone w obrębie nr 5 w Tomaszowie Mazowieckim.

1. Sposób zagospodarowania terenu, rodzaj inwestycji:

- 1) Rodzaj zabudowy – zabudowa usługowa służąca zapewnieniu opieki nad bezdomnymi zwierzętami (schronisko dla zwierząt).
- 2) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu (sposób użytkowania obiektów budowlanych i sposób zagospodarowania terenu):
  - a) budowa dwóch budynków przeznaczonych do utrzymania bezdomnych zwierząt (wydzielone boksy dla zwierząt z wybiegami zadaszonymi);
  - b) budowa budynku administracyjno-socjalnego oraz opieki weterynaryjnej;
  - c) budowa budynku obsługi schroniska z pomieszczeniami: gospodarczymi, garażowymi, magazynowymi oraz z zapleczem gastronomicznym;
  - d) wyposażenie ww. budynków w niezbędne instalacje i urządzenia zapewniające możliwość zgodnego z przeznaczeniem użytkowania tych obiektów, w tym elektryczne, wodno-kanalizacyjne, ciepłne, wentylacyjne i gazowe;
  - e) budowa ciągów pieszych oraz dróg dojazdowych o całkowitej długości nie większej niż 1000 m;
  - f) budowa parkingu dla samochodów osobowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m<sup>2</sup>.

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

1) Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

- a) linia zabudowy (nieprzekraczalna) – usytuowana równolegle w stosunku do granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej - ul Wapiennej, w odległości nie mniejszej niż 10 m od tej granicy – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji;
- b) wielkość powierzchni zabudowy – nie większa niż 6% powierzchni całej działki o nr ewid. 6/8 objętej decyzją;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40% powierzchni całej działki o nr ewid. 6/8 objętej decyzją;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) szerokość elewacji frontowej:
  - budynku administracyjno-socjalnego oraz opieki weterynaryjnej – od 18,5 do 51,5 m,
  - budynku przeznaczonego do utrzymania bezdomnych zwierząt – od 8,0 do 46,0 m,
  - budynku obsługi schroniska – od 7,0 do 18,5 m;
- b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:
  - budynku administracyjno-socjalnego oraz opieki weterynaryjnej – do 8,5 m,
  - budynku przeznaczonego do utrzymania bezdomnych zwierząt – do 6,0 m,
  - budynku obsługi schroniska – do 5,0 m;
- c) geometria dachów:
  - układ połąci dachowych – płaski, jednospadowy lub dwuspadowy,
  - kąt nachylenia połąci dachowych – do 10°, jednakowy dla przeciwległych połąci,
  - wysokość głównej kalenicy – do 9,5 m dla budynku administracyjno-socjalnego i opieki weterynaryjnej, do 6,0 m dla budynków przeznaczonych do utrzymania bezdomnych zwierząt oraz budynku obsługi schroniska,
  - kierunek głównej kalenicy – równoległy albo prostopadły w stosunku do frontu działki sąsiedniej o nr ewid. 6/6, na której znajduje się oczyszczalnia ścieków.

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

- a) planowana inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397 ze zm.), dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- b) realizacja planowanej inwestycji nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- c) teren planowanej inwestycji jest położony poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 627 ze zm.);
- d) inwestycja winna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.) poprzez m.in. oszczędne korzystanie z terenu, ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych w obszarze prowadzenia prac budowlanych; wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych dopuszcza się wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją planowanej inwestycji;
- e) inwestycja powinna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 469), w tym:
  - zabrania się wprowadzania ścieków bezpośrednio do wód podziemnych oraz do ziemi, jeżeli stopień oczyszczania ścieków lub miąższość utworów skalnych nad zwierciadłem wód podziemnych nie stanowi zabezpieczenia tych wód przed zanieczyszczeniem,
  - ścieki wprowadzane do wód lub do ziemi w ramach zwykłego albo szczególnego korzystania z wód powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym przepisami ustawy,
  - wprowadzający ścieki do wód lub do ziemi są obowiązani zapewnić ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w szczególności poprzez budowę i eksploatację urządzeń służących tej ochronie, a tam gdzie jest to celowe, powtórne wykorzystanie oczyszczonych ścieków,
  - zakazuje się zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody odpadowej - ze szkodą dla gruntów sąsiednich
  - zakazuje się odprowadzania wód oraz ścieków na grunty sąsiednie;
- f) przy wprowadzaniu ścieków do ziemi należy zachować warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 1800);
- g) dostawca ścieków przemysłowych wprowadzanych do urządzeń kanalizacyjnych jest obowiązany stosować się do przepisów Rozporządzenia Ministra Budownictwa z dnia 14 lipca 2006 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (Dz. U. z 14 lipca 2006 r. Nr 136 poz. 964), w szczególności powinien zapewnić odpowiednią jakość wprowadzanych ścieków przemysłowych poprzez m.in. instalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających;
- h) należy zachować przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 627 ze zm.), w szczególności w zakresie ochrony terenów zieleni i zadrzewień:
  - prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom,
  - w przypadku konieczności usunięcia drzew lub krzewów kolidujących z planowaną inwestycją należy uzyskać stosowne zezwolenie Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego;
- i) inwestycja winna uwzględniać zasady postępowania z odpadami określone w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 21 z późn. zm.);

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

- a) na terenie planowanej inwestycji nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446), w tym wpisane do rejestru zabytków, a także ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- b) Miasto Tomaszów Mazowiecki nie posiada usankcjonowanych prawnie dóbr kultury współczesnej;

**5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:**

- a) dostęp do drogi publicznej – dostęp do drogi powiatowej w ciągu ulicy Spalskiej (działka o nr ewid. 2) poprzez drogę wewnętrzną w ciągu ulicy Wapiennej (działka o nr ewid. 6/3);
- b) należy uzyskać prawo do korzystania z drogi wewnętrznej – ul. Wapiennej w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej projektowanego obiektu;
- c) ilość miejsc parkingowych – na terenie planowanej inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla obsługi projektowanego schroniska w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnionych, a także odpowiednią do potrzeb użytkowych wynikających

z przeznaczenia projektowanego obiektu liczbę miejsc postojowych dla innych samochodów, przy czym przy czym co najmniej jedno na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych powinno być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych;

**6) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowanym przyłączem do sieci energetycznej (projektowanej linii kablowej niskiego napięcia), na podstawie stosownej umowy zawartej z przedsiębiorstwem energetycznym, po spełnieniu warunków przyłączenia do sieci określonych przez gestora sieci; zgodnie z oświadczeniem PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź – Teren Rejon Energetyczny Tomaszów Mazowiecki z dnia 21.04.2015 r. znak: 06-KAN-002144-2015 przyłączenie projektowanego obiektu do sieci dystrybucyjnej będzie możliwe po wybudowaniu stacji transformatorowej 15/0,4 kV oraz linii kablowej niskiego i średniego napięcia, a szczegółowy zakres plac niezbędnych do przyłączenia obiektu do sieci zostanie określony w warunkach przyłączenia;
- b) zaopatrzenie w wodę – projektowanym przyłączem do sieci wodociągowej (istniejącego wodociągu znajdującego się na terenie oczyszczalni ścieków na działce o nr ewid. 6/6), na podstawie stosownej umowy zawartej z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym, po spełnieniu warunków przyłączenia do sieci określonych przez gestora sieci;
- c) zaopatrzenie w energię cieplną – z wykorzystaniem indywidualnego źródła ciepła (projektowana kotłownia indywidualna zasilana paliwem gazowym);
- d) zaopatrzenie w gaz – projektowanym przyłączem do sieci gazowej (projektowanego w ulicy Wapiennej gazociągu średniego ciśnienia), na podstawie stosownej umowy zawartej z przedsiębiorstwem gazowniczym, po spełnieniu warunków przyłączenia do sieci określonych przez gestora sieci;
- e) odprowadzanie ścieków – projektowanym przyłączem do sieci kanalizacyjnej (istniejącego kanału sanitarnego znajdującego się na terenie oczyszczalni ścieków na działce o nr ewid. 6/6), na podstawie stosownej umowy zawartej z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym, po spełnieniu warunków przyłączenia do sieci określonych przez gestora sieci, z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 139) w zakresie warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych; należy przywidzieć odrębną kanalizację sanitarną odprowadzającą ścieki mogące zawierać chorobotwórcze drobnoustroje, pochodzące z budynku opieki weterynaryjnej, jeżeli będą w nim leczone stacjonarnie zwierzęta na choroby zakaźne;
- f) oczyszczanie ścieków – należy przewidzieć urządzenia podczyszczające ścieki, jeżeli ich jakość nie spełnia wymagań określonych w przepisach odrębnych, m.in. Rozporządzeniu Ministra Budownictwa z dnia 14 lipca 2006 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 136, poz. 964);
- g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren planowanej inwestycji, z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 469) w zakresie warunków wprowadzania wód opadowych i roztopowych do wód lub do ziemi;
- h) gospodarowanie odpadami – odpady zbierane selektywnie i gromadzone czasowo w specjalnych pojemnikach w granicach terenu planowanej inwestycji, a następnie zabierane i transportowane do miejsc przetwarzania odpadów przez uprawniony podmiot celem ich odzysku lub unieszkodliwienia;
- i) lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów stałych – w granicach planowanej inwestycji, z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych;

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

- a) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej, 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;
- b) planowana inwestycja winna być realizowana i eksploatowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno-budowlanych ze szczególnym uwzględnieniem ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.);
- c) projekt budowlany dotyczący planowanej inwestycji powinien być zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.);
- d) projektowane schronisko dla zwierząt powinno spełniać warunki określone w ustawie z dnia 11 marca 2004 r. o ochronie zdrowia zwierząt oraz zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt (Dz. U. z 2014 r. poz. 1539 z późn. zm.) oraz rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 23 czerwca 2004 r. w sprawie szczegółowych wymagań weterynaryjnych dla prowadzenia schronisk dla zwierząt (Dz. U. z 2004 r. Nr 158, poz. 1657), m.in. teren, na którym ma być zlokalizowane schronisko, powinien być utwardzony i ogrodzony;

- e) lokalizacja i realizacja planowanej inwestycji w pasie drogi wewnętrznej – ul. Wapiennej może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy terenu, na którym zlokalizowana jest droga, a w przypadku jego braku – właściciela tego terenu;

**8) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- a) teren planowanej inwestycji, według map zagrożenia powodziowego sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują zakazy określone w art. 40 ust. 1 pkt 3 i art. 88l ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 469) m.in. zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
- b) teren planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. 2013, poz. 1205 ze zm.);
- c) teren planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 – Zbiornik Koluśki-Tomaszów.

**3. Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oraz inne oznaczenia graficzne wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.**

### UZASADNIENIE

Prezydent Miasta Tomaszów Mazowiecki działający w imieniu i na rzecz Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki wystąpił w dniu 22.05.2015 r. z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie schroniska dla bezdomnych zwierząt o obsadzie nie większej niż 15 DJP wraz z niezbędną infrastrukturą na działkach o nr ewid. 6/3 i 6/8 w obrębie nr 5 przy ul. Wapiennej w Tomaszowie Mazowieckim.

Dla terenu objętego wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dlatego określenie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pismem z dnia 12.06.2015 r. zawiadomiono strony – właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na które inwestycja może oddziaływać, o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowano je o możliwości wglądu w akta administracyjne, uzyskiwania wyjaśnień oraz składania wniosków, uwag i zastrzeżeń. Żadna ze stron na tym etapie nie zgłosiła uwag ani zastrzeżeń dotyczących planowanej inwestycji.

W toku postępowania związanego z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z Rozporządzeniem 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 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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

W oparciu o wyniki przeprowadzonej analizy sporządzony został przez osobę posiadającą uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Został on następnie przesłany inwestorowi celem zapoznania oraz właściwym organom celem uzgodnienia.

Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie postanowieniem nr 1569/P/NZW/15 z dnia 23.07.2015 r. znak sprawy: NZW/0222/637/2015 odmówił uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego. W uzasadnieniu wskazał, że przedmiotowa inwestycja położona jest w rejonie km 128+000 rzeki Pilicy oraz w rejonie km 0+100 rzeki Wolbórki na podstawie mapy zagrożenia powodziowego i znajduje się poza obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w art. 88d ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, tj. poza zasięgiem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Stwierdził jednocześnie na podstawie „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej, Etap III – rzeka Czarna Bielina”, że planowana inwestycja znajduje się w rejonie km 0+000 rzeki Czarnej Bieliny w całości w zasięgu

obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego rządna zalewu wód o prawdopodobieństwie występowania raz na sto lat (1%) wynosi 155,80 m n.p.m. Kr. Zgodnie zaś z art. 88l ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy m.in. wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych i realizacja inwestycji na tym obszarze wymaga w pierwszej kolejności uzyskania od Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie decyzji zwalniającej z ww. zakazów, o której mowa w art. 88l ust. 2 ustawy Prawo wodne. Ponieważ złożony wniosek o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy nie zawierał decyzji zwalniającej z zakazów, jakie obowiązują na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie podjął decyzję o odmowie uzgodnienia projektu decyzji dla planowanego przedsięwzięcia.

Marszałek Województwa Łódzkiego jako właściwy organ administracji geologicznej w odniesieniu do udokumentowanych złóż kaplin i wód podziemnych postanowieniem z dnia 29.07.2015 r. znak: RŚV.7630.393.2015.IK uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji nie wnosząc do niego żadnych uwag. Z kolei Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tomaszowie Mazowieckim po otrzymaniu wniosku o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych wskazał, iż nie widzi podstaw prawnych do dokonania uzgodnienia.

Pozostałe organy uzgadniające – Starosta Tomaszowski jako właściwy organ ochrony środowiska i organ właściwy w sprawie ochrony gruntów rolnych, Marszałek Województwa Łódzkiego jako organ właściwy w sprawie melioracji wodnych, Zakład Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim Sp. z o.o. jako zarządca drogi wewnętrznej w ciągu ul. Wapiennej, skorzystały z przepisu art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie zajęły stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia wystąpienia o uzgodnienie, co jest równoznaczne z uzgodnieniem projektu decyzji.

W związku z odmową uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy Prezydent Miasta Tomaszów Mazowiecki, działający w imieniu i na rzecz Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki, wystąpił do Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z wnioskiem o zwolnienie od zakazów obowiązujących na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie postanowieniem nr 1812/P/TC-U/15 z dnia 01.09.2015 r., znak: TC-U-021-0667-002/15 odmówił wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji zwalniającej od zakazów obowiązujących na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, określonych art. 88l ust. 1 i art. 40 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo wodne, w celu umożliwienia realizacji inwestycji polegającej na budowie schroniska dla bezdomnych zwierząt wraz z niezbędną infrastrukturą oraz gromadzenia odchodów zwierzęcych na działkach o nr ewid. 6/3 i 6/8 obręb nr 5 w mieście Tomaszów Mazowiecki, z uwagi na lokalizację inwestycji poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. W uzasadnieniu wskazał, że wnioskowana inwestycja planowana jest do realizacji na nieruchomościach zlokalizowanych wzdłuż nieobwałowanych odcinków rzek, w rejonie km 0+250 na brzegu lewym rzeki Wolbórki, poniżej ujścia rzeki Czarnej Bieliny, oraz w rejonie km 128+100 na brzegu lewym rzeki Pilicy, wg map zagrożenia powodziowego. Zgodnie z ww. opracowaniem działka nr 6/8 w całości znajduje się poza zasięgiem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, a działka nr 6/3 częściowo znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w zasięgu zalewu wód o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat ( $p=1\%$ ), jednakże przedmiotowa inwestycja obejmująca budowę schroniska dla bezdomnych zwierząt wraz z niezbędną infrastrukturą, usytuowana jest w całości poza zasięgiem tego obszaru. Reasumując stwierdził, że w aktualnym stanie prawnym części działek, na których przewidziano realizację inwestycji, nie znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne i nie obowiązują ograniczenia w zakresie możliwości ich zagospodarowania wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne, w postaci zakazów określonych art. 40 ust. 1 pkt 3 oraz art. 88l ust. 1.

W związku z powyższym, Prezydent Miasta Tomaszów Mazowiecki jako organ prowadzący postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy ponownie wystąpił do Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Organ uzgadniający postanowieniem nr 1981/P/NZW/15 z dnia 17.09.2015 r. znak: NZW/0222/767/2015/JO umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji ze względu na brak podstaw prawnych do dokonania uzgodnienia, tj. lokalizację inwestycji poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Przed wydaniem decyzji pismem z dnia 21.09.2015 r. zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu zbierania materiału dowodowego. Wyznaczono miejsce i termin, w którym strony mogą zapoznać się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, a także poinformowano je o możliwości wypowiedzenia się o do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Żadna ze stron nie skorzystała z przysługującego jej uprawnienia i nie wniosła uwag w kwestii ochrony swoich interesów prawnych.

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 stwierdzi 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.

Uzgodnienia:

1. Marszałek Województwa Łódzkiego – Urząd Marszałkowski Województwa Łódzkiego (w zakresie udokumentowanych złóż wód podziemnych)
2. Marszałek Województwa Łódzkiego – Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych (w zakresie melioracji wodnych)
3. Starosta Tomaszowski – Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Mazowieckim (w zakresie ochrony gruntów rolnych)
4. Starosta Tomaszowski – Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Mazowieckim (w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych)
5. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie (w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze zagrożenia powodzią)
6. Zakład Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim (jako zarządca drogi wewnętrznej w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego)
7. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tomaszowie Mazowieckim – Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Tomaszowie Mazowieckim (pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych)

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

Otrzymują:

1. Gmina Miasto Tomaszów Mazowiecki, ul. P.O.W. 10/16, 97-200 Tomaszów Mazowiecki
2. Skarb Państwa – Starosta Tomaszowski, ul. Św. Antoniego 41, 97-200 Tomaszów Mazowiecki
3. Zakład Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim Sp. z o.o., ul. Kępa 19, 97-200 Tomaszów Mazowiecki
4. a/a TA



Z up. PREZYDENTA MIASTA  
Dyrektor Wydziału Architektury  
mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny

### 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.)

**dla inwestycji:** budowa schroniska dla bezdomnych zwierząt wraz z niezbędną infrastrukturą.

**lokalizacja:** działki o nr ewid.: 6/3, 6/8 położone w obrębie nr 5 w Tomaszowie Mazowieckim.

**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. nr 164 z 2003 r. poz. 1588), zwanym dalej rozporządzeniem.

#### **Analiza wniosku:**

Wniosek dotyczy ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie schroniska dla bezdomnych zwierząt wraz z towarzyszącą infrastrukturą na działkach o nr ewid.: 6/3 i 6/8 położonych w obrębie nr 5 w Tomaszowie Mazowieckim. Inwestycja ma służyć realizacji zadań własnych gminy w zakresie zapewnienia opieki bezdomnym zwierzętom, który to obowiązek wynika z ustawy 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 856 z późn. zm.). Wniosek zakłada, że w projektowanym obiekcie znajdzie schronienie i opiekę maksymalnie ok. 250 szt. bezpańskich zwierząt (ok. 230 psów i 20 kotów), co daje maksymalną obsadę zwierząt równą ok. 11,7 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP). Uwzględniając ewentualny zamiar nieznaczniejszego zwiększenia pojemności projektowanego schroniska przyjęto, że całkowita obsada zwierząt nie powinna przekroczyć wielkości 15 DJP. Podstawową funkcją obiektu będzie zapewnienie właściwej opieki weterynaryjnej zwierzętom przyjmowanym do schroniska i w nim przebywającym, w szczególności w zakresie kontroli stanu zdrowia, profilaktyki i leczenia, zapewnienie zwierzętom odpowiednich warunków higieniczno-sanitarnych i bytowych, zwłaszcza w zakresie wyżywienia, bezpieczeństwa, utrzymania higieny i czystości, a także zapewnienie odpowiedniej obsługi schroniska, w tym osób w nim zatrudnionych i odwiedzających schronisko. W zakres planowanej inwestycji wchodzić będzie:

- budowa dwóch budynków przeznaczonych do utrzymania bezdomnych zwierząt (wydzielone boksy dla zwierząt z wybiegami zadaszonymi);
- budowa budynku administracyjno-socjalnego oraz opieki weterynaryjnej;
- budowa budynku obsługi schroniska z pomieszczeniami: gospodarczymi, garażowymi, magazynowymi oraz z zapleczem gastronomicznym;
- wyposażenie ww. budynków w niezbędne instalacje i urządzenia zapewniające możliwość zgodnego z przeznaczeniem użytkowania tych obiektów;
- budowa ciągów pieszych oraz dróg dojazdowych o całkowitej długości nie większej niż 1000 m;
- budowa parkingu dla samochodów osobowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu w wyniku realizacji planowanej inwestycji zgodnie z wnioskiem wyniesie ok. 19000 m<sup>2</sup>. Maksymalna obsada zwierząt w schronisku nie przekroczy wielkości 15 DJP. Inwestycja nie będzie obejmowała budowy instalacji służącej do utylizacji odpadów w postaci zwłok zwierzęcych i ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego (budowy spalarni). W zamian planuje się wyposażanie budynku w chłodnię przeznaczoną do czasowego przetrzymywania zwłok zwierzęcych, które następnie będą przekazywane wyspecjalizowanym podmiotom prowadzącym działalność w zakresie odbioru i utylizacji tego rodzaju odpadów. Biorąc pod uwagę charakterystykę planowanej inwestycji przedstawioną we wniosku, a także dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko stwierdza się, że planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397 z późn. zm.).

#### **Wyznaczenie obszaru analizowanego:**

Zgodnie z treścią § 2 pkt 4 rozporządzenia, obszar analizowany to teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcję zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania analizuje się w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy (§ 3 ust. 1 rozporządzenia). Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, w odległości nie mniejszej niż

trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów (§ 3 ust. 2 rozporządzenia). Przez front działki należy zaś rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę (§ 2 pkt 5 rozporządzenia). Podkreślić przy tym należy, że przepisy rozporządzenia określają jedynie minimalne granice obszaru analizowanego, co oznacza że organ wydający decyzję o warunkach zabudowy może wyznaczyć większy obszar wokół terenu planowanej inwestycji, jeżeli uzna to za uzasadnione z punktu widzenia ładu przestrzennego, szczególnie gdy będzie on tworzył całość urbanistyczną. Działka o nr ewid. 6/8 objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, na której przewiduje się realizację nowej zabudowy, przylega do drogi wewnętrznej na działce o nr ewid. 6/3 – ul. Wapiennej, która również została objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla potrzeb budowy nowego wjazdu. Szerokość frontu działki o nr ewid. 6/8 wynosi ok. 21,5 m, dlatego obszar analizowany powinien obejmować teren wyznaczony w promieniu co najmniej 64,5 m od granic działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy ( $21,5 \text{ m} \times 3 = 64,5 \text{ m}$ ). Należy jednak zauważyć, że front działki jest znacznie mniejszy od jej szerokości (ok. 155 m), przez co rozmiar wyznaczonego obszaru analizowanego jest nieadekwatny do wielkości działki, która ma powierzchnię 3,7638 ha. Poza tym wyznaczony w ten sposób obszar analizowany nie daje pełnego obrazu zabudowy w sąsiedztwie i nie obejmuje żadnej wyodrębnionej jednostki funkcjonalno-przestrzennej, dlatego uzasadnione jest wyznaczenie obszaru analizowanego w większych niż minimalne rozmiarach. W związku z tym, dla potrzeb określenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu granicę obszaru analizowanego wyznaczono w odległości ok. 400 m od granic działki o nr ewid. 6/8 objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, obejmując prawie całą działkę sąsiednią położoną przy tej samej drodze wewnętrznej, stanowiącą teren miejskiej oczyszczalni ścieków. Dopiero w tak wyznaczonym obszarze możliwie było dokonanie pełnej i kompleksowej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w kontekście ustalenia wymagań dla nowej zabudowy.

#### **Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy:**

- I. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy – 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.**

Wynikający z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymóg kontynuacji przez nową zabudowę funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych zabudowy już istniejącej wokół terenu objętego wnioskiem, określany jest zasadą dobrego sąsiedztwa. Zasada ta uzależnia zmiany w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego. Regulacja powyższa ma na celu zagwarantowanie ładu przestrzennego, określonego w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Zasada dobrego sąsiedztwa określa konieczność dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie terenu) i architektonicznym (uksztalowanie wzniesionych obiektów). Powstająca w sąsiedztwie zabudowanej już działki nowa zabudowa powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabaryty i forma architektonicznej obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej. Kontynuacja funkcji, o jakiej mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy oznacza, że nowa zabudowa musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu, w tym użytkowania obiektów budowlanych. Nie oznacza ona tożsamości funkcji, lecz umożliwia uzupełnienie funkcji istniejącej o zagospodarowanie nie wchodzące z nią w kolizję. Zarówno zatem w sytuacji, gdy planowana inwestycja powtarza jeden z istniejących w obszarze analizowanym sposobów zagospodarowania, jak i w sytuacji, gdy stanowi uznawane uzupełnienie którejś z istniejących funkcji, dające się z nią pogodzić i z nią nie kolidujące, warunek kontynuacji funkcji jest spełniony (wyrok NSA z dnia 26 czerwca 2012 r. sygn. akt II OSK 586/11). W ślad za szerokim rozumieniem pojęcia kontynuacji funkcji w orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowało się stanowisko, zgodnie z którym podstawę odmowy ustalenia warunków zabudowy może stanowić jedynie sprzeczność projektowanej inwestycji z funkcją obiektów już istniejących. Opowiadając się za szerokim rozumieniem zasady dobrego sąsiedztwa, w tym kontynuacji funkcji stwierdzić należy, że warunek o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, w analizowanej sprawie jest spełniony. Mimo iż w obszarze analizowanym nie występuje zabudowa o funkcji odpowiadającej ściśle funkcji wnioskowanej, tj. zabudowa usługowa związana z opieką nad zwierzętami, co jest zrozumiałe uwzględniając specyfikę projektowanego obiektu budowlanego stanowiącego doraźną odpowiedź na palący problem bezdomności bezpańskich zwierząt, którego rozwiązanie spoczywa prawie wyłącznie na barakach władz samorządowych, to jednak istnieje możliwość wprowadzenia wnioskowanej funkcji na wskazanym we wniosku terenie jako uzupełnienie zastanego w obszarze analizowanym sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu. Planowana inwestycja polegająca na budowie schroniska dla bezdomnych zwierząt jest bowiem lokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie przechodzącej obecnie gruntowną modernizację miejskiej oczyszczalni ścieków (działka o nr ewid. 6/6 dostępna z tej samej drogi publicznej – ul. Spalskiej poprzez drogę wewnętrzną –



ul. Wapienną), która podobnie jak wnioskowane zamierzenie inwestycyjne generuje znaczne uciążliwości dla otoczenia związane m.in. z emisją nieprzyjemnych zapachów czy hałasu. Uwzględniając zasięg i skalę oddziaływania zarówno jednego jak i drugiego przedsięwzięcia (projektowanego schroniska i istniejącej już oczyszczalni ścieków) na otoczenie, znaczne oddalenie miejsca ich lokalizacji od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ogrodów działkowych, gdzie przebywają ludzie (ok. 250 m w linii prostej), a także przedzielenie tych terenów od siebie naturalnymi barierami w postaci koryta rzeki Pilicy i Wolbórki oraz licznymi w obrębie tych cieków wodnych zadrzewieniami, można założyć że obydwie funkcje (ta obecna na działce sąsiedniej związana z obsługą ludności w zakresie odbioru i oczyszczania ścieków oraz ta dopiero planowana, związana z opieką nad bezdomnymi zwierzętami) jako realizujące zadania publiczne, dają się ze sobą w praktyce pogodzić. Biorąc pod uwagę przedstawione argumenty przemawiające za dopuszczeniem lokalizacji planowanej inwestycji we wnioskowanym miejscu jak również fakt, że oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na środowisko i otoczenie będzie nieporównywalnie mniejsze od wpływu, jaki generuje pobliska oczyszczalnia ścieków obsługująca aglomerację miasta Tomaszowa Mazowieckiego, można założyć że planowany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu nie zakłóci ponad przeciętną miarę sposobu korzystania z nieruchomości sąsiednich w obszarze analizowanym, zwłaszcza tych wykorzystywanych na cele mieszkaniowe i rekreacyjno-wypoczynkowe, a więc ewidentnie sprzeczne z funkcją planowaną.

Z punktu widzenia spełniania zasady dobrego sąsiedztwa wyrażonej w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy istotne jest to, żeby w obszarze analizowanym co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, była zabudowana w sposób pozwalający na określanie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wynika, iż przesłanka powyższa również jest spełniona, ponieważ na działce sąsiedniej o nr ewid. 6/6 dostępnej z tej samej drogi publicznej – ul. Spalskiej poprzez drogę wewnętrzną – ul. Wapienną, stanowiącej teren miejskiej oczyszczalni ścieków, znajduje się zabudowa, w oparciu o którą możliwe jest określenie warunków i wymagań dla nowej zabudowy w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Mianowicie na działce tej znajduje się m.in. budynek administracyjno-biurowy z częścią laboratoryjną, budynek socjalny dla pracowników, budynki techniczne związane z procesem technologicznym oczyszczania ścieków (pompownia ścieków, suszarnia osadów ściekowych) i inne związane z obsługą samej oczyszczalni ścieków (rozdzielnia elektryczna, warsztat, stróżówka). W oparciu o cechy tej zabudowy możliwe jest określanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Pozostała zabudowa występująca w obszarze analizowanym – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa ogrodów działkowych nie stanowi odpowiedniego wzorca dla nowej zabudowy z racji tego, że nie jest dostępna z tej samej drogi publicznej, położona jest po drugiej stronie rzeki Pilicy i Wolbórki w odrębnej jednostce funkcjonalno-przestrzennej, a co najważniejsze odbiega znacznie pod względem funkcji oraz cech od zabudowy wnioskowanej, dlatego nie może być brana pod uwagę przy określaniu cech dla nowej zabudowy zgodnie z wymaganiami ładu przestrzennego. Mając na uwadze powyższe należy przyjąć, że zasada dobrego sąsiedztwa wyrażona w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzależniająca zmianę zagospodarowania terenu od dostosowania się do określonych cech zabudowy na działkach sąsiednich zostanie zachowana, gdyż na działce sąsiedniej dostępnej z tej samej drogi publicznej występuje zabudowa, która umożliwi określanie wymagań dla nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Należy także zaznaczyć, że planowana inwestycja oprócz budowy budynków na potrzeby schroniska dla bezdomnych zwierząt – dwóch budynków przeznaczonych do utrzymania bezdomnych zwierząt (wydzielonych boksów dla zwierząt z wybiegami zewnętrznymi), budynku administracyjno-socjalnego i opieki weterynaryjnej oraz budynku obsługi schroniska obejmuje również realizację towarzyszącej tym budynkom niezbędnej infrastruktury – montaż instalacji i urządzeń: elektrycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, wentylacyjnych, cieplnych i gazowych, budowę ciągów pieszych i dróg dojazdowych oraz parkingu dla samochodów osobowych. Wyszczególnione wyżej obiekty i urządzenia pełnią służebną rolę w stosunku do projektowanej zabudowy, zapewniając możliwość zgodnego z przeznaczeniem jej użytkowania i wpisują się w pojęcie albo urządzeń infrastruktury technicznej albo obiektów liniowych, w odniesieniu do których nie stosuje się przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 61 ust. 3 ustawy, co z kolei skutkuje odstąpieniem od analizy w zakresie warunku tzw. dobrego sąsiedztwa.

Warunek dobrego sąsiedztwa, w tym wymóg kontynuacji funkcji uznaje się za spełniony.

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

W świetle art. 2 pkt 14 ustawy przez 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 planowanej inwestycji obejmujący działkę o nr ewid. 6/8, na której planowana jest realizacja nowej zabudowy posiada pośredni dostęp do drogi publicznej (powiatowej) w ciągu ul. Spalskiej poprzez drogę wewnętrzną na działce o nr ewid. 6/3 w ciągu ul. Wapiennej, która w pewnej części została objęta wnioskiem w celu wykonania nowego wjazdu na działkę. Wspomniana droga wewnętrzna stanowi własność Skarbu Państwa i przedmiot użytkowania wieczystego Zakładu Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim Sp. z o.o. co powoduje, że korzystanie z niej przez inwestora w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej jest w stanie istniejącym ograniczone, ponieważ nie posiada on żadnego tytułu prawnego do nieruchomości, na której znajduje się owa droga. Możliwość korzystania z drogi wewnętrznej zgodnie ze

ustawionymi przy niej znakami drogowymi i informacyjnymi dotyczy wyłącznie pracowników oczyszczalni ścieków i pojazdów specjalnych, a obecnie także pojazdów budowy w związku z trwającymi robotami budowlanymi przy modernizacji oczyszczalni ścieków. Droga ta nie jest zatem dostępna dla wszystkich. Mimo tych ograniczeń należy jednak przyjąć, że teren planowanej inwestycji ma zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy, ponieważ ustawa nie nakłada obowiązku ustanawiania służebności drogowej na nieruchomości, jeżeli dostęp do drogi publicznej odbywa się poprzez drogę wewnętrzną. W żadnym wypadku nie uprawnia to jednak inwestora do korzystania z drogi wewnętrznej bez uzyskania zgody zarządy lub właściciela drogi wewnętrznej.

Należy zauważyć, że zarówno orzecznictwo jak i doktryna pozostają w tej kwestii niejednolite. W wyroku z dnia 3 listopada 2010 r. sygn. akt II OSK 1625/09 NSA stanął na stanowisku, że w przypadku zapewnienia dostępu do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną inwestorowi powinno przysługiwać prawo do korzystania z niej, np. poprzez ustanowienie służebności przejazdu, uzyskanie zgody właściciela drogi wewnętrznej na korzystanie z niej albo nabycie udziału w prawie własności tej drogi. Z kolei autor komentarza do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prof. Zygmunt Niewiadomski opowiada się przeciwko żądaniu od inwestora udokumentowania posiadanych praw do korzystania z cudzego gruntu na cele komunikacji, przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy. Jego zdaniem uzyskanie tych praw powinno być jednym z warunków, określonych w decyzji o warunkach zabudowy, koniecznych do spełniania przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. W przeciwnym wypadku nałożenie na inwestora obowiązku uzyskania prawa do przejazdu przez cudzy grunt byłoby odstępstwem od ustawowej zasady, że przy lokalizacji inwestycji nie trzeba legitymować się prawem do gruntu (Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne – komentarz pod red. prof. Z. Niewiadomskiego, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2011, str. 513-514).

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

Inwestor określił we wniosku następującą charakterystykę planowanej inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej:

- zapotrzebowanie na energię elektryczną – projektowanym przyłączem z istniejącej sieci energetycznej;
- zapotrzebowanie na wodę – projektowanym przyłączem z istniejącej sieci wodociągowej;
- zapotrzebowanie na energię cieplną – projektowana kotłownia indywidualna zasilana paliwem gazowym;
- zaopatrzenie w gaz – projektowanym przyłączem do projektowanej sieci gazowej;
- sposób odprowadzania wód opadowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren inwestycji (z dachów, utwardzonych nawierzchni ciągów pieszych, dróg dojazdowych i parkingów);
- sposób odprowadzania ścieków – projektowanym przyłączem do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej (przewiduje się odrębną kanalizację sanitarną dla ścieków mogących zawierać chorobotwórcze drobnoustroje, pochodzących z lecznicy weterynaryjnej w celu ich dezynfekcji);
- sposób oczyszczania ścieków – ścieki pochodzące z części gastronomicznej oraz boksów i wybiegów zadaszonych dla zwierząt będą przed wprowadzeniem do zbiorczego systemu kanalizacyjnego podczyszczane w urządzeniach podczyszczających, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.

Na potwierdzenie możliwości zaopatrzenia planowanej inwestycji w media i przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej inwestor przedstawił stosowne zapewnienia gestorów sieci:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – oświadczenie PGE Dystrybucja S.A. Oddział – Łódź Teren Rejon Energetyczny Tomaszów Mazowiecki z dnia 21.04.2015 r. znak: 06-KAN-002144-2015 o zapewnieniu dostawy energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej, z którego wynika że istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej dla projektowanego obiektu, a przyłączenie do sieci będzie możliwe po wybudowaniu stacji transformatorowej 15/0,4 kV oraz linii kablowej średniego i niskiego napięcia (szczegółowy zakres prac niezbędnych do przyłączenia obiektu do sieci zostanie określony w warunkach przyłączenia, które zostaną wydane na podstawie kompletnego wniosku o określenia warunków przyłączenia);
- zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków – pismo Zakładu Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej Sp. z o.o. z dnia 28.04.2015 r. znak: TE/667/2616/2015 z którego wynika, że przedsiębiorstwo nie posiada sieci wodno-kanalizacyjnej na ulicy Wapiennej w rejonie działki objętej wnioskiem, a najbliższy kanał sanitarny i wodociąg znajduje się w rejonie budynku socjalno-bytowego dla pracowników oczyszczalni, uzupełnione pismem z dnia 07.05.2015 r. znak: TE/700/2772/2015, w którym przedsiębiorstwo przedstawiło możliwe miejsca dostawy wody i odbioru ścieków dla projektowanego obiektu – włączenie wody proponuje wykonać do istniejącego wodociągu zlokalizowanego w pobliżu obecnej wagi samochodowej umiejscowionej przy dawnym wjeździe na oczyszczalnię, a włączenie kanału ściekowego proponuje wykonać do kanalizacji deszczowej zlokalizowanej na terenie oczyszczalni (miejsca proponowanych włączeń przedstawiono na mapie dołączonej do pisma);
- zaopatrzenie w gaz – oświadczenie Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział w Warszawie Zakład w Łodzi o warunkach przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego z dnia 24.04.2015 r. znak: LTRR/W/8918/IP/1/2015 z którego wynika, że istnieje możliwość przyłączenia projektowanego obiektu do projektowanego w ulicy Wapiennej w Tomaszowie Mazowieckim gazociągu średniego ciśnienia (sprawa nie była rozpatrywana po względem istnienia warunków ekonomicznych realizacji inwestycji).

Jak wynika z powyższego, istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Warunek powyższy uznaje się za spełniony.

**IV. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy – 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 planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów w granicach terenu objętego wnioskiem występują grunty zabudowane i zurbanizowane stanowiące zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp) oraz tereny komunikacyjne – drogi (dr), niepodlegające działaniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 ze zm.). Oprócz nich występują także grunty rolne stanowiące użytki rolne V i VI klasy – grunty orne (RVI i RVI) i pastwiska trwałe (PsVI), które nie podlegają ochronie przez zmianą przeznaczenia na cele na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie art. 10a ww. ustawy. Na terenie objętym wnioskiem nie występują grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako grunty leśne – lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione, w związku z czym nie jest wymagana zgoda na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne.

Warunek powyższy uznaje się za spełniony.

**V. W zakresie art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi**

Projektowane schronisko dla zwierząt spełnia wymagania, o których mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 23 czerwca 2004 r. w sprawie szczegółowych wymagań weterynaryjnych dla prowadzenia schronisk dla zwierząt (Dz. U. z 2004 r. Nr 158, poz. 1657). Mianowicie jest ono zlokalizowane w miejscu oddalonym co najmniej o 150 m od siedzib ludzkich, obiektów użyteczności publicznej, zakładów należących do podmiotów prowadzących działalność gospodarczą w zakresie produkcji produktów pochodzenia zwierzęcego, zakładów należących do przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania środków żywienia zwierząt, zakładów prowadzących działalność w zakresie zbierania, przechowywania, operowania, przetwarzania, wykorzystywania lub usuwania ubocznych produktów zwierzęcych, rzeźni, targów, spędów, ogrodów zoologicznych oraz innych miejsc gromadzenia zwierząt. Choć ww. rozporządzenie, jak również żaden inny przepis prawa nie precyzuje, co należy rozumieć przez pojęcie obiektów użyteczności publicznej, w celu przybliżenia znaczenia tego pojęcia skorzystano pomocniczo z definicji budynku użyteczności publicznej, zawartej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Zgodnie z zamieszczoną tam definicją, przez budynek użyteczności publicznej należy rozumieć budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny. Przeprowadzono analiza wykazała, że w strefie 150 m od granic terenu objętego wnioskiem, na którym planuje się budowę schroniska dla zwierząt, nie znajdują się siedziby ludzkie, obiekty użyteczności publicznej, a także inne obiekty i zakłady wymienione w rozporządzeniu, które uniemożliwiałyby jego lokalizację. Najbliżej położonym terenem zabudowanym jest działka o nr ewid. 6/6, która stanowi teren oczyszczalni ścieków. Ze względu na ograniczoną dostępność tego obiektu dla mieszkańców (dostęp wyłącznie dla pracowników oczyszczalni i służb technicznych; obsługa mieszkańców odbywa się w innym miejscu) nie można uznać go za obiekt o charakterze użyteczności publicznej. Na terenie tego obiektu znajdują się wprawdzie obiekty, które w świetle przedstawionej wyżej definicji można określić mianem budynków użyteczności publicznej – mowa m.in. o budynku administracyjno-biurowym z częścią laboratoryjną oraz o budynku socjalnym dla pracowników oczyszczalni ścieków, ale są usytuowane w odległości większej niż 150 m od granic terenu objętego wnioskiem, przez co nie przesądza o możliwości lokalizacji planowanej inwestycji. Reasumując, planowana inwestycja polegająca na budowie schroniska dla zwierząt jest zgodna z przepisami rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 23 czerwca 2004 r. w sprawie szczegółowych wymagań weterynaryjnych dla prowadzenia schronisk dla zwierząt (Dz. U. z 2004 r. Nr 158, poz. 1657) w zakresie jego lokalizacji. Strefę buforową wyznaczoną w odległości 150 m od granic terenu projektowanego schroniska dla zwierząt na potwierdzenie spełnienia wymagań ww. rozporządzenia wskazano w wynikach analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – części graficznej.

Na podstawie przeprowadzonej analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych stwierdza się, że decyzja o warunkach zabudowy jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek powyższy uznaje się za spełniony.

Spełnione są łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

**Ustala się następujące wymagania dotyczące nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

**1. SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU, RODZAJ INWESTYCJI:**

- 1) Rodzaj zabudowy 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, służąca zapewnieniu opieki nad bezdomnymi zwierzętami (schronisko dla zwierząt).
- 2) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu (sposób użytkowania obiektów budowlanych i sposób zagospodarowania terenu):
  - a) budowa dwóch budynków przeznaczonych do utrzymania bezdomnych zwierząt (wydzielone boksy dla zwierząt z wybiegami zadaszonymi);
  - b) budowa budynku administracyjno-socjalnego oraz opieki weterynaryjnej;
  - c) budowa budynku obsługi schroniska z pomieszczeniami: gospodarczymi, garażowymi, magazynowymi oraz z zapleczem gastronomicznym;
  - d) wyposażenie ww. budynków w niezbędne instalacje i urządzenia zapewniające możliwość zgodnego z przeznaczeniem użytkowania tych obiektów, w tym elektryczne, wodno-kanalizacyjne, ciepłe, wentylacyjne i gazowe;
  - e) budowa ciągów pieszych oraz dróg dojazdowych o całkowitej długości nie większej niż 1000 m;
  - f) budowa parkingu dla samochodów osobowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m<sup>2</sup>.

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

W celu określania warunków i wymagań dla nowej zabudowy w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu) analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu ograniczono wyłącznie do zabudowy usytuowanej na działce sąsiedniej o nr ewid. 6/6, dostępnej z tej samej drogi publicznej, stanowiącej odpowiedni wzorzec dla określania, zgodnie z § 4-8 rozporządzenia, cech nowej zabudowy.

**1) Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:**

- a) linia zabudowy: linia istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej przebiega w różnej odległości o granicy pasa drogi wewnętrznej ul. Wapiennej – od ok. 6,0 m w przypadku budynku socjalnego (budynek oznaczony na mapie z wynikami analizy nr 1) do ok. 133 m w przypadku budynku administracyjno-biurowego i budynku suszarni osadów (budynek oznaczony na mapie z wynikami analizy odpowiednio nr 6 i 7). Przebieg linii istniejącej zabudowy tworzy uskok, co uniemożliwia wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy już istniejącej na działce sąsiedniej. Daje się jednak zauważyć pewną regułę, jeżeli chodzi o ukształtowanie linii istniejącej zabudowy w granicach tej działki. Mianowicie linia znajdującej się na niej zabudowy jest usytuowana w większości przypadków równolegle w stosunku do granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej. Stąd też przy wyznaczaniu obowiązującej linii nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem w celu zachowania ładu przestrzennego utrzymano ten sam kierunek linii zabudowy – równoległy względem frontu działki (granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej). Biorąc pod uwagę znaczne różnice w zakresie usytuowania zabudowy w stosunku do drogi, utrudniające jednoznaczne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, na działce objętej wnioskiem postanowiono ustalić nieprzekraczalną linię nowej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 10 m o granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej – ul. Wapiennej w nawiązaniu do linii zabudowy tego budynku, który znajduje się najbliżej terenu planowanej inwestycji i jednocześnie najbliżej drogi wewnętrznej, tj. budynku stróżówki oznaczonego na mapie z wynikami analizy nr 5. Na podstawie § 4 ust. 4 rozporządzenia, dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy jeżeli wynika to z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
- b) wskaźniki zagospodarowania terenu w stosunku do powierzchni działki albo terenu:
  - wielkość powierzchni zabudowy – wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki sąsiedniej o nr ewid. 6/6 wynosi w przybliżeniu ok. 1% (0,88%), ale należy zwrócić uwagę że działka ta zajmuje znaczną powierzchnię 37,4067 ha i należy do jednych z największych w obszarze analizowanym. Tymczasem działka o nr ewid. 6/6 objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy ma powierzchnię prawie dziesięciokrotnie mniejszą – 3,7638 ha, dlatego wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy na tej działce powinien być odpowiednio (proporcjonalnie) większy, czyli mógłby maksymalnie wynosić 8,8%. Przeprowadzana analiza wskazuje, że wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy na działce sąsiedniej liczony w stosunku do tej jej części, która została już zagospodarowana na potrzeby oczyszczalni ścieków, z wyłączeniem terenu lagun, wynosi ok. 6%. Wielkość ta odpowiada wielkości wnioskowanej przez inwestora, którą można obliczyć na podstawie przedstawionego na mapie planowanego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu. W związku z powyższym, dla planowanej inwestycji dopuszcza się wielkość powierzchni zabudowy nie większą niż 6% powierzchni całej działki o nr ewid. 6/8 objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, na podstawie § 5 ust. 2 rozporządzenia, zgodnie z którym dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku

do powierzchni działki lub terenu, jeżeli wynika to z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 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/445/09 z dnia 18 grudnia 2009 r. Dla terenów zabudowy usługowej studium ustala udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%, przy czym w szczególnych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie tego wskaźnika pod warunkiem odprowadzenia wszelkich wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. W związku z odmiennym sposobem odprowadzania wód opadowych z terenu planowanej inwestycji, tj. powierzchniowo na nieutwardzony teren działki, dużą powierzchnią działki objętej wnioskiem oraz przewagą w sąsiedztwie terenu planowanej inwestycji terenów zielonych, co potwierdza przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, dla planowanej inwestycji ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni całej działki o nr ewid. 6/8 objętej wnioskiem.

## 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) szerokość elewacji frontowej – szerokości elewacji frontowych budynków znajdujących się na działce sąsiedniej o nr ewid. 6/6 objętej analizą są zróżnicowane w zależności od ich przeznaczenia oraz usytuowania względem frontu działki. Zawierają się w przedziale od 7,0 m (budynek stróżówki oznaczony nr 5) do maksymalnie 51,5 m (budynek administracyjno-biurowy z częścią laboratoryjną oznaczony nr 6). Rozpiętość tego parametru w przypadku analizowanej zabudowy jest dość znaczna, a średnia jego wielkość wynosi ok. 23,6 m. Zgodnie z § 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 sąsiednich, z tolerancją do 20%. Przedstawiony sposób wyznaczania szerokości elewacji frontowej nowej zabudowy znajduje uzasadnienie w sytuacji, gdy w obszarze analizowanym mamy dość jednorodną pod względem funkcji oraz cech zabudowę. Metoda ta nie zdaje egzaminu w sytuacji, gdy zabudowa na działkach sąsiednich jest znacznie zróżnicowana pod względem parametrów (gabarytów), które dostosowane są najczęściej do jej przeznaczenia, a z taką sytuacją mamy do czynienia w rozpatrywanej sprawie. Właściwym podejściem wydaje się więc wyznaczenie szerokości elewacji frontowej nowej zabudowy w sposób inny niż wynikający z § 6 ust. 1 rozporządzenia. Dla nowej zabudowy ustala się szerokość elewacji frontowej z uwzględnieniem jej przeznaczenia (osobno dla każdego budynku o odmiennym przeznaczeniu), w nawiązaniu do cech istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej, mając na uwadze wnioski inwestora i określone w nim parametry nowej zabudowy:
  - budynek administracyjno-socjalny oraz opieki weterynaryjnej – od 18,5 do 51,5 m na podstawie parametrów budynku socjalnego i administracyjno-biurowego z częścią laboratoryjną (budynek nr 5 i 6) na działce sąsiedniej,
  - budynki przeznaczone do utrzymania bezdomnych zwierząt (boksy dla zwierząt z wybiegami) – od 8,0 do 46,0 m na podstawie parametrów budynków technicznych na działce sąsiedniej, nieprzeznaczonych na pobyt ludzi (budynek nr 2, 4 i 7),
  - budynek obsługi schroniska – od 7,0 do 18,5 m na podstawie parametrów budynków przeznaczonych do obsługi oczyszczalni ścieków na działce sąsiedniej – budynku socjalnego, warsztatowego i stróżówki (budynek nr 1, 3 i 5).

Zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika ona z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

- b) wysokość elewacji frontowej – zgodnie z § 7 ust. 1 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. Wysokości elewacji frontowych budynków zlokalizowanych na działce sąsiedniej o nr ewid. 6/6 objętej analizą są zróżnicowane i zawierają się w przedziale od 3,5 m (budynek stróżówki oznaczony nr 5) do 16,0 m (budynek suszarni osadów oznaczony nr 7). Jeżeli wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków na działkach sąsiednich przebiegają tworząc uskok, to wówczas w myśl § 7 ust. 3 Rozporządzenia przyjmuje się jej średnią wielkość występującą w obszarze analizowanym. Z uwagi na to, że analizą objęto wyłącznie działkę sąsiednią o nr ewid. 6/6, a nie całą zabudowę występującą w obszarze analizowanym ze względu na podobieństwo funkcji, nie jest właściwe ustalenie analizowanego parametru zgodnie z ww. zasadami. Dlatego też wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nowej zabudowy wyznacza się inny sposób na podstawie § 7 ust. 4 Rozporządzenia. Zgodnie z tym przepisem dopuszcza się wyznaczenie

innej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki, jeżeli wynika to z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeprowadzona analiza wskazuje, że wysokości elewacji frontowych budynków na działce sąsiedniej zawierają się zazwyczaj w przedziale od 3,5 do 8,5 m, nie licząc budynku suszarni osadów ściekowych, który ze względów technologicznych posiada najwyższą ze wszystkich analizowanych budynków wysokość elewacji (16,0 m). Na podstawie przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania oraz jej wyników wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki ustala się dla nowej zabudowy (osobno dla każdego budynku o odmiennym przeznaczeniu) z uwzględnieniem jej przeznaczenia, w nawiązaniu do cech istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej, mając na uwadze wniosek inwestora i określone w nim parametry nowej zabudowy:

- budynek administracyjno-socjalny oraz opieki weterynaryjnej – do 8,5 m na podstawie parametrów budynku administracyjno-biurowego z częścią laboratoryjną na działce sąsiedniej (budynek nr 6),
- budynki przeznaczone do utrzymania bezdomnych zwierząt (boksy dla zwierząt z wybiegami) – do 6,0 m na podstawie parametrów budynków technicznych na działce sąsiedniej, nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, z wyłączeniem budynku suszarni osadów ściekowych (budynek nr 2, 4),
- budynek obsługi schroniska – do 5,0 m na podstawie parametrów budynków przeznaczonych do obsługi oczyszczalni ścieków na działce sąsiedniej – budynku socjalnego, warsztatowego i stróżówki (budynek nr 1, 3 i 5).

c) geometria dachu – zgodnie z § 8 Rozporządzenia geometrię dachu (kątem 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 w obszarze analizowanym. Budynki na działce sąsiedniej o nr ewid. 6/6 objętej analizą posiadają dachy o zbliżonej do siebie geometrii. Przekryte są dachami płaskimi – jednospadowymi oraz dwuspadowymi o niewielkim kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym zwykle 10°. Wysokości głównych kalenic dachów tych budynków są różne i zawierają się w granicach od 3,5 do 17,5 m, przy średniej wielkości równej 7,6 m. Przebiegają one zazwyczaj równoległe w stosunku do frontu działki, a rzadziej prostopadłe lub w zupełnie inny sposób (nieregularnie). Ze względu na to, że front działki objętej wnioskiem przebiega inaczej niż na działce sąsiedniej o nr ewid. 6/6 objętej analizą (ulega załamaniu w związku ze zmianą przebiegu drogi – ul. Wapiennej na wysokości tej działki), kierunek głównej kalenicy dla nowej zabudowy określono w odniesieniu do frontu działki analizowanej w celu zachowania ładu przestrzennego. Na podstawie § 8 Rozporządzenia, ustala się następującą geometrię dachów budynków objętych wnioskiem:

- układ połaci dachowych – płaski, jednospadowy lub dwuspadowy,
- kąt nachylenia połaci dachowych – do 10°, jednakowy dla przeciwległych połaci,
- wysokość głównej kalenicy – do 9,5 m dla budynku administracyjno-socjalnego i opieki weterynaryjnej, do 6,0 m dla budynków przeznaczonych do utrzymania bezdomnych zwierząt oraz budynku obsługi schroniska,
- kierunek głównej kalenicy – równoległy lub prostopadły w stosunku do frontu działki sąsiedniej o nr ewid. 6/6, na której znajduje się oczyszczalnia ścieków.

### 3) Warunki i wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz przyrody i krajobrazu:

- a) planowana inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397 ze zm.), dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- b) realizacja planowanej inwestycji nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- c) teren planowanej inwestycji jest położony poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 627 ze zm.);
- d) inwestycja winna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.) poprzez m.in. oszczędne korzystanie z terenu, ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych w obszarze prowadzenia prac budowlanych; wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych dopuszcza się wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją planowanej inwestycji;
- e) inwestycja powinna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 469), w tym:
  - zabrania się wprowadzania ścieków bezpośrednio do wód podziemnych oraz do ziemi, jeżeli stopień oczyszczania ścieków lub miąższość utworów skalnych nad zwierciadłem wód podziemnych nie stanowi zabezpieczenia tych wód przed zanieczyszczeniem,
  - ścieki wprowadzane do wód lub do ziemi w ramach zwykłego albo szczególnego korzystania z wód powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym przepisami ustawy,
  - wprowadzający ścieki do wód lub do ziemi są obowiązani zapewnić ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w szczególności poprzez budowę i eksploatację urządzeń służących tej ochronie, a tam gdzie jest to celowe, powtórne wykorzystanie oczyszczonych ścieków,

- zakazuje się zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody odpadowej - ze szkodą dla gruntów sąsiednich
  - zakazuje się odprowadzania wód oraz ścieków na grunty sąsiednie;
  - f) przy wprowadzaniu ścieków do ziemi należy zachować warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 1800);
  - g) dostawca ścieków przemysłowych wprowadzanych do urządzeń kanalizacyjnych jest obowiązany stosować się do przepisów Rozporządzenia Ministra Budownictwa z dnia 14 lipca 2006 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (Dz. U. z 14 lipca 2006 r. Nr 136 poz. 964), w szczególności powinien zapewnić odpowiednią jakość wprowadzanych ścieków przemysłowych poprzez m.in. instalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających;
  - h) należy zachować przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 627 ze zm.), w szczególności w zakresie ochrony terenów zieleni i zadrzewień:
    - prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom,
    - w przypadku konieczności usunięcia drzew lub krzewów kolidujących z planowaną inwestycją należy uzyskać stosowne zezwolenie Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego;
  - i) inwestycja winna uwzględniać zasady postępowania z odpadami określone w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 21 z późn. zm.);
- 4) Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**
- a) na terenie planowanej inwestycji nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446), w tym wpisane do rejestru zabytków, a także ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
  - b) Miasto Tomaszów Mazowiecki nie posiada usankcjonowanych prawnie dóbr kultury współczesnej;
- 5) Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:**
- a) dostęp do drogi publicznej – dostęp do drogi powiatowej w ciągu ulicy Spalskiej (działka o nr ewid. 2) poprzez drogę wewnętrzną w ciągu ulicy Wapiennej (działka o nr ewid. 6/3);
  - b) należy uzyskać prawo do korzystania z drogi wewnętrznej – ul. Wapiennej w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej projektowanego obiektu w drodze ustanowienia odpowiedniej służebności drogowej, uzyskania zgody właściciela lub zarządcy drogi wewnętrznej albo nabycie udziału w prawie własności lub użytkowania wieczystego tej drogi;
  - c) ilość miejsc parkingowych – na terenie planowanej inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla obsługi projektowanego schroniska w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnionych, a także odpowiednią do potrzeb użytkowych wynikających z przeznaczenia projektowanego obiektu liczbę miejsc postojowych dla innych samochodów, przy czym przy czym co najmniej jedno na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych powinno być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 6) Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowanym przyłączem do sieci energetycznej (projektowanej linii kablowej niskiego napięcia), na podstawie stosownej umowy zawartej z przedsiębiorstwem energetycznym, po spełnieniu warunków przyłączenia do sieci określonych przez gestora sieci; zgodnie z oświadczeniem PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź – Teren Rejon Energetyczny Tomaszów Mazowiecki z dnia 21.04.2015 r. znak: 06-KAN-002144-2015 przyłączenie projektowanego obiektu do sieci dystrybucyjnej będzie możliwe po wybudowaniu stacji transformatorowej 15/0,4 kV oraz linii kablowej niskiego i średniego napięcia, a szczegółowy zakres plac niezbędnych do przyłączenia obiektu do sieci zostanie określony w warunkach przyłączenia;
  - b) zaopatrzenie w wodę – projektowanym przyłączem do sieci wodociągowej (istniejącego wodociągu znajdującego się na terenie oczyszczalni ścieków na działce o nr ewid. 6/6), na podstawie stosownej umowy zawartej z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym, po spełnieniu warunków przyłączenia do sieci określonych przez gestora sieci;
  - c) zaopatrzenie w energię cieplną – z wykorzystaniem indywidualnego źródła ciepła (projektowana kotłownia indywidualna zasilana paliwem gazowym);
  - d) zaopatrzenie w gaz – projektowanym przyłączem do sieci gazowej (projektowanego w ulicy Wapiennej gazociągu średniego ciśnienia), na podstawie stosownej umowy zawartej z przedsiębiorstwem gazowniczym, po spełnieniu warunków przyłączenia do sieci określonych przez gestora sieci;
  - e) odprowadzanie ścieków – projektowanym przyłączem do sieci kanalizacyjnej (istniejącego kanału sanitarnego znajdującego się na terenie oczyszczalni ścieków na działce o nr ewid. 6/6), na podstawie stosownej umowy zawartej z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym, po spełnieniu warunków przyłączenia do sieci określonych przez gestora sieci, z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn.

Dz. U. z 2015 r. poz. 139) w zakresie warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych; należy przewidzieć odrębną kanalizację sanitarną odprowadzającą ścieki mogące zawierać chorobotwórcze drobnoustroje, pochodzące z budynku opieki weterynaryjnej, jeżeli będą w nim leczone stacjonarnie zwierzęta na choroby zakaźne;

- f) oczyszczanie ścieków – należy przewidzieć urządzenia podczyszczające ścieki, jeżeli ich jakość nie spełnia wymagań określonych w przepisach odrębnych, m.in. Rozporządzeniu Ministra Budownictwa z dnia 14 lipca 2006 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 136, poz. 964);
- g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren planowanej inwestycji, z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 469) w zakresie warunków wprowadzania wód opadowych i roztopowych do wód lub do ziemi;
- h) gospodarowanie odpadami – odpady zbierane selektywnie i gromadzone czasowo w specjalnych pojemnikach w granicach terenu planowanej inwestycji, a następnie zabierane i transportowane do miejsc przetwarzania odpadów przez uprawniony podmiot celem ich odzysku lub unieszkodliwienia;
- i) lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów stałych – w granicach planowanej inwestycji, z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych;

#### 7) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) 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;
- b) planowana inwestycja winna być realizowana i eksploatowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno-budowlanych ze szczególnym uwzględnieniem ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.);
- c) projekt budowlany dotyczący planowanej inwestycji powinien być zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.);
- d) projektowane schronisko dla zwierząt powinno spełniać warunki określone w ustawie z dnia 11 marca 2004 r. o ochronie zdrowia zwierząt oraz zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt (Dz. U. z 2014 r. poz. 1539 z późn. zm.) oraz rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 23 czerwca 2004 r. w sprawie szczegółowych wymagań weterynaryjnych dla prowadzenia schronisk dla zwierząt (Dz. U. z 2004 r. Nr 158, poz. 1657), m.in. teren, na którym ma być zlokalizowane schronisko, powinien być utwardzony i ogrodzony;
- e) lokalizacja i realizacja planowanej inwestycji w pasie drogi wewnętrznej – ul. Wapiennej może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy terenu, na którym zlokalizowana jest droga, a w przypadku jego braku – właściciela tego terenu;

#### 8) Wymagania dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) teren planowanej inwestycji, według map zagrożenia powodziowego sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują zakazy określone w art. 40 ust. 1 pkt 3 i art. 88l ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 469) m.in. zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
- b) teren planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. 2013, poz. 1205 ze zm.);
- c) teren planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 – Zbiornik Kuluszki-Tomaszów.

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

Załącznik: analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – dane wyjściowe do ustalenia warunków i wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z up. PREZYDENTA MIASTA  
Dyrektor Wydziału Architektury

mgr inż. arch. *Dariusz Żeleźny*