

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130z późn. zm.);

dla inwestycji: Budowa 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z drogą wewnętrzną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną;

lokalizacja: Działka o numerze ewidencyjnym 172, 173, 177 w obrębie 28, położona 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 Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r. poz. 1116) zwanym dalej Rozporządzeniem.

Wyznaczenie obszaru analizowanego:

Zgodnie z art. 61. ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu inwestycji na kopii mapy zasadniczej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Zgodnie z wnioskiem inwestora obsługę komunikacyjną określono z ul. Starowiejskiej i ul. Ludowej o kategorii dróg gminnych. Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem, wynosi 59m. W oparciu o powyższą wartość obszar analizowany wyznaczono w odległości 117m od granicy terenu objętego wnioskiem ($3 \times 59\text{m} = 117\text{m}$). Tak wyznaczony obszar analizowany, wskazano w załączniku graficznym Nr 3 do decyzji.

W ślad za obowiązującym orzecnictwem sądowym należy wskazać, iż: Organ właściwy do ustalenia warunków zabudowy nie może bowiem dowolnie oznaczać granic obszaru analizowanego. W ocenie Sądu wykreślenie obszaru większego aniżeli wskazany w ww. przepisie powinno być stosowane w dużą ostrożnością, gdyż wielkość przyjętego obszaru analizowanego determinuje wyniki analizy urbanistycznej i w efekcie ma wpływ na wynik postępowania. Norma art. 61 ust. 5a u.p.z.p. w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyraźnie przewiduje, że przyjęcie trzykrotnej szerokości frontu terenu stanowi pewną prawidłowość, której zastosowanie będzie zawsze zgodne z przepisami i nie wymaga szczególnego uzasadnienia. Ustanawia także zasadę, że granice te nie mogą zostać określone w odległości mniejszej od trzykrotnej szerokości frontu terenu i taki przede wszystkim jest cel tego zapisu. Trzykrotność zaś jest pewną regułą, która znalazła normatywny zapis, natomiast wyznaczenie odległości większej niż trzykrotna szerokość frontu terenu wymaga uzasadnienia przez organ i wyjaśnienia, z jakich przyczyn organ uznał za celowe rozszerzenie obszaru analizy. Taka wykładnia przepisu podyktowana jest koniecznością zachowania ładu przestrzennego i zasadą "dobrego sąsiedztwa". Ustalenie granic obszaru analizowanego w odległości trzykrotnej szerokości frontu terenu oddaje intencje ustawodawcy zawarte w pojęciu "sąsiednia". W taki właśnie sposób organ administracji wyznaczył obszar analizowany i działanie to uznać należy za prawidłowe. (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 14 lipca 2022 r., II SA/Bk 288/22)

Na wskazanym obszarze 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 zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Biorąc pod uwagę powyższe należy uznać, 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. Występująca na obszarze analizowanym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna umożliwia określenie wymagań dla zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów i formy architektonicznej oraz intensywności wykorzystania terenu.

Warunek powyższy uznaje się za spełniony.

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 posiada dostęp do dróg publicznych o kategorii drogi gminnej – ul. Starowiejskiej oraz ul. Ludowej;

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 elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej znak 24-D6/WZD/00752 z dnia 12.09.2024r. wydanym przez PGE Dystrybucja S.A., Oddział Łódź;
- zaopatrzenie w wodę – z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej, zgodnie z zapewnieniem na dostawę wody i odprowadzanie ścieków, z dnia 14.08.2023r. znak L.dz. TWE.801.250.2023 wydanym przez Zakład Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim Spółka z o.o.;
Zgodnie z zapisami ww. zapewnienia: *W przypadku dokonania podziału przedmiotowych działek na poszczególne, promesę na dostawę wody oraz odbiór ścieków zostanie udzielona tylko dla działek przylegających do drogi publicznej, ul. Ludowej. Dostawa wody i odbiór ścieków z pozostałych działek będzie niemożliwy z uwagi na brak technicznych możliwości świadczenia usług przez ZGWK w tym zakresie. Podłączenie tych działek do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej będzie wymagało rozbudowy istniejącej infrastruktury. Szczegóły przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zostaną określone w warunkach przyłączenia nieruchomości do miejskiej sieci.*
- odprowadzanie ścieków – projektowanym przyłączem do sieci kanalizacji, zgodnie z zapewnieniem na dostawę wody i odprowadzanie ścieków, z dnia 14.08.2023r. znak L.dz. TWE.801.250.2023 wydanym przez Zakład Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim Spółka z o.o.;
Zgodnie z zapisami ww. zapewnienia: *W przypadku dokonania podziału przedmiotowych działek na poszczególne, promesę na dostawę wody oraz odbiór ścieków zostanie udzielona tylko dla działek przylegających do drogi publicznej, ul. Ludowej. Dostawa wody i odbiór ścieków z pozostałych działek będzie niemożliwy z uwagi na brak technicznych możliwości świadczenia usług przez ZGWK w tym zakresie. Podłączenie tych działek do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej będzie wymagało rozbudowy istniejącej infrastruktury. Szczegóły przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zostaną określone w warunkach przyłączenia nieruchomości do miejskiej sieci.*

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

- zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła i/lub instalacja pozyskująca energię cieplną z odnawialnych źródeł;
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na własny nieutwardzony teren inwestycji;
- zaopatrzenie w gaz – z maksymalnie projektowanych naziemnych zbiorników na gaz o maksymalnej pojemności do 2,7m³ każdy;
- gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

Istniejące i 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82). 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 – grunty orne (użytki gruntowe oznaczone symbolami „RIIIb” i „RIVa”), które nie podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82). 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 należy 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.

VI. W zakresie art. 61, ust. 1 pkt 6 – zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu;
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Nie stwierdzono niezgodności decyzji z ww. warunkami.

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. z 2024 r. poz. 1130 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 mieszkaniowa jednorodzinna i droga wewnętrzna;**

2) sposób użytkowania obiektu budowlanego: **dziewięć budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z drogą wewnętrzną**

3) sposób zagospodarowania terenu: **nowa zabudowa wraz z infrastrukturą techniczną;**

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

W celu ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w wyznaczonym obszarze analizowanym. Zgodnie z § 2 ust. 2 Rozporządzenia, wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu, określa się na podstawie istniejących na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku. W związku z tym, że planowana inwestycja dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu) określono na podstawie zabudowy tożsamej pod względem funkcji i formy architektonicznej do zabudowy wnioskowanej, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stanowiącej właściwy wzorzec dla określania, zgodnie z § 3-9 Rozporządzenia, cech nowej zabudowy.

Inwestycja zlokalizowana jest w południowo - zachodniej części miasta Tomaszowa Mazowieckiego. Na analizowanym terenie znajdują się wydzielone działki ewidencyjne o dużej powierzchni, stosunkowo wąskie lecz długie, które pozostają zagospodarowane w części frontowej, natomiast w pozostałych częściach znajdują się tereny niezagospodarowane czynne biologicznie porośnięte drzewami, krzewami, tereny upraw i inne tereny zielone. Mając to na uwadze przy sporządzaniu analizy w części dotyczącej powierzchni działki/terenu uwzględniano tereny zagospodarowane tj. ogrodzone w przypadku nieruchomości o niewspółmiernie większej powierzchni.

1) Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

- a) linia zabudowy - zgodnie z §3 ust. 1 Rozporządzenia linie zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich. W przypadku gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskok, linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego (§3 ust. 2 Rozporządzenia). §3 ust. 3 Rozporządzenia wskazuje, że jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dopuszcza się inne ustalenie linii zabudowy. Z kolei §3 ust. 4 Rozporządzenia mówi o tym, że linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące. Dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań.

Teren inwestycji nie przylega bezpośrednio od północy do drogi publicznej ul. Ludowej, od południa do ul. Starowiejskiej, należących do kategorii dróg gminnych. Dla planowanej inwestycji wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy na podstawie §3 ust. 1 Rozporządzenia, jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich. Od strony ul. Ludowej linia zabudowy zostaje wyznaczona w odległości 12,0m od granicy z działką drogową o nr ewid. 186 w obrębie 28, natomiast od strony ul. Starowiejskiej nieprzekraczalna linia zabudowy zostaje wyznaczona w odległości 11,0m od granicy z działką drogową o nr ewid. 168 w obrębie 31.

- b) intensywność zabudowy - zgodnie z §4 ust. 1 Rozporządzenia maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %. §4 ust. 2 Rozporządzenia wskazuje, że minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym. Z kolei §4 ust. 3 Rozporządzenia dopuszcza ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Intensywność zabudowy na obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 0,07 do 0,59, przy średniej równej 0,22, co przy 20% zakresie tolerancji daje wartości od 0,17 do 0,26. Nadziemna intensywność zabudowy na obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 0,07 do 0,59, przy średniej równej 0,21, co przy 20% zakresie tolerancji daje wartości od 0,17 do 0,25. W związku z czym dla realizacji planowanej inwestycji wyznacza się maksymalną intensywność zabudowy do 0,26, zgodnie z §4 ust. 1 Rozporządzenia, natomiast minimalną i maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej w przedziale od 0,07 do 0,25;

- c) udział powierzchni zabudowy - §5 ust. 1 Rozporządzenia wskazuje, że udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego. Natomiast

§5 ust. 2 Rozporządzenia dopuszcza ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy. Udział powierzchni zabudowy na obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 6% do 44%, przy średniej równej 15%. Dla planowanej inwestycji została wydana przez Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego Decyzja Nr 7/S/2024 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 18 listopada 2024r. Zgodnie z jej ustaleniami należy: *Zaprojektować zagospodarowanie terenu przedsięwzięcia, z uwzględnieniem następującego bilansu terenu dla poszczególnych działek (z wyjątkiem działki drogowej): powierzchnia zabudowy max. 15%, powierzchnia utwardzona max. 5%, powierzchnia biologicznie czynna min. 80%.* Dla planowanej inwestycji dopuszcza się udział powierzchni zabudowy (z wyłączeniem drogi wewnętrznej) od 6% do 15%, gdzie wartość minimalna została wyznaczona na podstawie wartości minimalnej z obszaru analizy, natomiast wartość maksymalna została wyznaczona w oparciu o ustalenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Dopuszczone wartości znajdują uzasadnienie w wynikach przeprowadzonej analizy architektoniczno – urbanistycznej i nie naruszają obecnego ładu kompozycyjno - estetycznego występującego na analizowanym obszarze.

- d) udział powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z §9 ust. 1 Rozporządzenia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego. Z kolei §9 ust. 2 Rozporządzenia dopuszcza ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy. Udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze analizowanym kształtuje się na poziomie od 44% do 89%, przy średniej równej 71%. Dla planowanej inwestycji została wydana przez Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego Decyzja Nr 7/S/2024 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 18 listopada 2024r. Zgodnie z jej ustaleniami należy: *Zaprojektować zagospodarowanie terenu przedsięwzięcia, z uwzględnieniem następującego bilansu terenu dla poszczególnych działek (z wyjątkiem działki drogowej): powierzchnia zabudowy max. 15%, powierzchnia utwardzona max. 5%, powierzchnia biologicznie czynna min. 80%.* W związku z czym dla planowanej inwestycji wyznacza się konieczność zachowania minimum 80% (z wyłączeniem drogi wewnętrznej) powierzchni biologicznie czynnej w ramach realizacji inwestycji;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

2.1.) Dla każdego z projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- a) szerokość elewacji frontowej – §6 ust. 1 Rozporządzenia mówi o tym, że szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %. Z kolei §6 ust. 2 Rozporządzenia dopuszcza ustalenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy. Szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obszarze analizowanym zawierają się w przedziale od 4,7m do 21,0m, a ich średnia wartość wynosi 10,7m. Zgodnie z § 6 ust.1 Rozporządzenia, w związku z 20% tolerancją od wartości średniej, szerokość elewacji frontowej powinna zostać wyznaczona w przedziale od 8,5m do 12,8m. Wnioskowana przez Inwestora wartość zawiera się w przedziale od 7,0m do 15,0m. Mając na uwadze szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych w niedalekim sąsiedztwie na działkach o nr ewid. 403 w obrębie 28 (14,0m), dz. o nr ewid. 41 w obr. 28 (17,8m) przychyłono się do wnioskowanych wartości. Dla planowanej inwestycji wyznacza się szerokość elewacji frontowej w oparciu o §6 ust. 2 Rozporządzenia w przedziale wartości od 7,0m do 15,0m. Wyznaczone wartości znajdują uzasadnienie w wynikach przeprowadzonej analizy architektoniczno – urbanistycznej oraz nie naruszają obecnie kształtującego się ładu kompozycyjno – estetycznego.
- b) wysokość zabudowy – §7 ust. 1 Rozporządzenia mówi o tym, że wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich. Z kolei §7 ust. 2 Rozporządzenia wskazuje, że jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach. Natomiast §7 ust. 3 Rozporządzenia dopuszcza ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy. Wysokości budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym zawierają się w przedziale od 4,0m do 11,0m, przy średniej równej 7,5m. Dla planowanej inwestycji wyznacza się wysokość zabudowy w przedziale wartości od 4,0m do 7,0m jako wartości minimalnej z obszaru analizy oraz wartości zgodne z Decyzją Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego Nr 7/S/2024

o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dnia 18 listopada 2024r. Wyznaczona wartość maksymalna pozostaje zbliżona do wartości średniej z obszaru analizy;

- c) **geometria dachu** – zgodnie z § 8 Rozporządzenia geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Zgodnie z §8 ust. 2 Rozporządzenia geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki. Budynki mieszkalne zlokalizowane na obszarze analizowanym pokryte są głównie dachami dwuspadowymi oraz wielospadowymi. Kąty nachylenia połaci dachowych zawierają się w przedziale od 20° do 40°. Kalenice budynków mieszkalnych jednorodzinnych skierowane są głównie równolegle lub prostopadle względem frontów działek. Biorąc pod uwagę duże zróżnicowanie geometrii dachów na terenie objętym analizą, w tym najbliższym sąsiedztwie na podstawie § 8 Rozporządzenia oraz uwzględniając powyższe, dla planowanej inwestycji dopuszcza się:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy;
 - przeciwległe połaci o tych samych kątach nachylenia;
 - nachylenie połaci dachowych – od 20° do 40°;
 - kierunek głównej kalenicy – równolegle lub prostopadle do frontu terenu inwestycji;

2.2.) Dla projektowanej drogi wewnętrznej:

Z uwagi na infrastrukturalny charakter obiektu budowlanego oraz w związku z Decyzją Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego Nr 7/S/2024 o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dnia 18 listopada 2024r., dla projektowanej drogi wyznacza się parametry zgodnie z ww. decyzją.

- a) szerokość – 8m;
- b) długość – 281m;

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

- a) planowana inwestycja winna być zgodna z zapisami Decyzji Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego Nr 7/S/2024 o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dnia 18 listopada 2024r. (znak sprawy: WAR.6220.10.2023.ABŁ);
- b) teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze otuliny Sulejowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z art. 5 pkt. 14 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.) otuliną określa się strefę ochronną graniczącą z formą ochrony przyrody i wyznaczoną indywidualnie dla formy ochrony przyrody w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka;
- c) inwestycja winna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.);
- d) inwestycja powinna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024., poz. 1087 z późn. zm.);
- e) inwestycja winna uwzględniać postanowienia ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.);
- f) inwestycja winna uwzględniać zasady postępowania z odpadami określone w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.);

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

- a) na terenie planowanej inwestycji i w jego najbliższym otoczeniu 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 (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1292), w tym wpisane do rejestru zabytków, a także ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 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 2024r. poz. 1292);

5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg gminnych - ul. Ludowej oraz ul. Starowiejskiej;
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania – §10 Rozporządzenia wskazuje, że minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. Mając powyższe na uwadze, dla wnioskowanego zamierzenia nakłada

się obowiązek zapewnienia na terenie objętym wnioskiem minimum 2 miejsc postojowych (parkingowych lub garażowych) dla każdego z projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Powyższe pozostaje zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszowa Mazowieckiego;

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 – przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej;
- d) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła lub/i z instalacji pozyskującej energię ciepłą z odnawialnych źródeł;
- e) zaopatrzenie w gaz – z maksymalnie projektowanych naziemnych zbiorników na gaz o maksymalnej pojemności do 2,7m³ każdy;
- f) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na własny nieutwardzony teren inwestycji;
- g) gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- h) **przez teren planowanej inwestycji przebiega linia elektroenergetyczna w związku z czym realizacja inwestycji w strefach ochronnych od ww. linii winna nastąpić na warunkach zarządcy sieci.** W przypadku przebudowy lub usunięcia linii elektroenergetycznej przebiegającej przez teren inwestycji wyznaczona strefa ochronna może ulec zmianie, w związku z powyższym wszelkie prace budowlane winny zostać uprzednio uzgodnione przez inwestora z właściwym zarządcą sieci;
- i) w przypadku wystąpienia kolizji, zbliżenia lub skrzyżowania z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej należy uzgodnić warunki realizacji inwestycji lub usunięcia kolizji z właścicielem lub zarządcą tych urządzeń;

7) Wymagania 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 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024r. poz 725 z późn. zm.);
- c) przy projektowaniu i realizacji planowanej inwestycji należy spełnić wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- d) usytuowanie projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do istniejących obiektów i urządzeń budowlanych – z zachowaniem przepisów odrębnych określających dopuszczalne wzajemne odległości;

8) Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82). 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 – grunty orne (użytki gruntowe oznaczone symbolami „RIIIb” i „RIVa”), które nie podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82). 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;
- b) 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 w tym zakresie;
- c) w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze, urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń

zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1087 ze zm.);

- d) teren inwestycji nie znajduje się w strefie ochronnej od wiatraków, które zlokalizowane są na terenie Gminy Tomaszów Mazowiecki;
- e) teren planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka;
- f) w miejscu objętym inwestycją, występuje udokumentowane złożę wód termalnych „Tomaszów Mazowiecki”;

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

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

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Dyrektor Wydziału Architektury

mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny