

**Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji
oraz wynikających z przepisów odrębnych
warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy**

przeprowadzonej na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.);

dla inwestycji: Budowa bazy sportowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Tomaszowie Mazowieckim.

lokalizacja: Działki o numerach ewidencyjnych 259/1, 259/2, 259/3, 258 w obrębie 12 położone w Tomaszowie Mazowieckim.

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

W oparciu o wniosek Inwestora przeprowadzono analizę, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.). Planowane zamierzenie obejmuje realizację inwestycji polegającej na budowie bazy sportowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Tomaszowie Mazowieckim. W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia planowane są następujące zadania:

Przebudowę i rozbudowę zespołu budynków – hotelu i hali sportowej i rozbiórką budynku gospodarczego w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Nowowiejskiej 11/27 wraz z budową parkingów, dojazdów, podziemną infrastrukturą techniczną, pochylnią dla osób ze szczególnymi potrzebami i zagospodarowaniem terenu na fragmentach działek nr ewid. 259/2 i 259/1, obręb 12 Tomaszów Maz.

Ta część inwestycji obejmuje:

- rozbiórkę istniejącej hali sportowej i zespołów szatniowo-sanitarnych o powierzchni łącznie około 892 m²;
- rozbiórkę budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy ok. 160 m²;
- budowę obiektu hali sportowej o powierzchni pomieszczenia hali sportowej ok. 1 363,47 m² i pomieszczeń towarzyszących;
- usunięcie kolizji instalacji poprzez przebudowę istniejącej instalacji wodno-kanalizacyjnej;
- budowę i przebudowę zasilania w energię elektryczną;
- budowę nowego zasilania w wodę w postaci przebudowy istniejącego przyłącza;
- budowę oświetlenia terenu;
- przebudowę utwardzonych dojazdów do budynku, schodów terenowych i pochylni dla niepełnosprawnych;
- budowę parkingów P1 i P2.

Budowę zadaszonej trybuny głównej z budynkiem klubowym. Budowę wieży TV. Budowę trybun stalowych. Przebudowę płyty głównej. Budowę boisk treningowych. Przebudowę, rozbudowę i budowę ciągów komunikacji pieszej i jezdnej. Budowę ogrodzeń.

Wykonanie wylotu odprowadzającego wody deszczowe z terenu inwestycyjnego do rzeki Wolbórki na terenie działek nr 258 i 1/2 obręb 0012. Działka o nr ewid. 1/2 w obrębie 12 objęta jest postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Nr XLVI/417/2017 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 25 maja 2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Konstytucji 3 Maja w Tomaszowie Mazowieckim (Dz. U. Woj. Łódzkiego z dnia 14 czerwca 2017r., poz. 2834), wobec czego nie została objęta rozstrzygnięciami przedmiotowego postępowania.

Planowana inwestycja stanowi inwestycję celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym przepisem, pod pojęciem *inwestycji celu publicznego* należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym),

a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W ocenie organu wydającego decyzję, planowana inwestycja wpisuje się w powyższą definicję, stanowiąc działanie o znaczeniu lokalnym (gminnym), realizujące cel publiczny, o którym mowa w art. 6 pkt 6) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1145 z późn. zm.) – *Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są: [...] 6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych.*

Wnioskowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym określenie sposobu zagospodarowania następuje, na podstawie art. 50 ust. 1 u.p.z.p. w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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 terenach objętych wnioskiem (zgodnie z załącznikiem graficznym) nie występują grunty leśne. Zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków na terenie objętym wnioskiem występują grunty zabudowane i zurbanizowane – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (użytek gruntowy oznaczonym symbolem „Bz”) oraz drogi (użytek gruntowy oznaczonym symbolem „dr”) niepodlegający działaniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 82). Na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków ustalono również, że w granicach terenu planowanych inwestycji nie występują grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione.

Ustala się następujące wymagania dotyczące nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. RODZAJ INWESTYCJI według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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) - **obiekt usługowy o charakterze użyteczności publicznej – obiekt sportowy.**
2. ANALIZA WARUNKÓW I SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

Zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje się analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

1) Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

Teren planowanej inwestycji obejmuje działki numerze ewidencyjnym 259/1, 259/2, 259/3 w obrębie 12, położone w Tomaszowie Mazowieckim, które stanowią własność Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki. Działka o nr ewid. 258 w orębie 12 jest działką drogową będącą we władaniu samoistnym Skarbu Państwa, gdzie zgodnie z ewidencją gruntów i budynków Gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa posiadają drogi gminne tj. Gmina Miasto Tomaszów Mazowiecki.

Działki aktualnie są zagospodarowane istniejącym i funkcjonującym Stadionem Miejskim w Tomaszowie Mazowieckim oraz kompleksem budynków hotelu i hali sportowej. Teren jest ogrodzony. Obszar inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, ul. Nowomiejskiej oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych w ulicy i na terenie działek.

Wjazd i wejście na teren przedsięwzięcia zlokalizowane są od strony wschodniej i południowej, z ul. Nowowiejskiej 11/27 oraz ul. Ligii Morskiej i Rzecznej będącą gminną drogą wewnętrzną. Od strony zachodniej i północnej działka graniczy z zadrzewieniami Parku Miejskiego. W decyzji o słownikowych uwarunkowaniach wydanej na potrzeby planowanego przedsięwzięcia wskazano, że na terenie opracowania występuje roślinność niska w postaci trawników oraz roślinność wysoka – drzewa. Krzewy nie występują.

W ramach planowanej inwestycji wskazano następujące zapotrzebowanie na media oraz dołączono potwierdzające ten fakt zapewnienia:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego/projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami przyłączenia nr 25-D0WP0022 dla Podmiotu III grupy przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu zmianowym 15kV wydanymi w dniu 25 marca 2025r. przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź oraz zgodnie z wnioskiem: budowa stacji transformatorowej i agregat prądotwórczy;
- zaopatrzenie w wodę – z istniejącego/projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technicznymi nr 19/2025 z dnia 17.03.2025r. wydanymi przy piśmie znak L.dz. TWE.801.77.2025 przez Zakład Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim Spółka z o.o. oraz warunkami przyłączenia Nr 34/2025 z dnia 20.03.2025r. wydanymi przy piśmie znak L.dz. TWE.801.64.2025 przez Zakład Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim Spółka z o.o.;
- odprowadzanie ścieków – istniejącym/projektowanym przyłączem do sieci kanalizacji, zgodnie z warunkami technicznymi nr 19/2025 z dnia 17.03.2025r. wydanymi przy piśmie znak L.dz. TWE.801.77.2025 przez Zakład Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim Spółka z o.o. oraz warunkami przyłączenia Nr 34/2025 z dnia 20.03.2025r. wydanymi przy piśmie znak L.dz. TWE.801.64.2025 przez Zakład Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim Spółka z o.o.;
- zaopatrzenie w ciepło – z istniejącego/projektowanego przyłącza do sieci ciepłowniczej, zgodnie z zapewnieniem wydanym przy piśmie znak TC-729/29/2025/341 z dnia 10.03.2025r. przez Zakład Gospodarki ciepłowniczej w Tomaszowie Mazowieckim Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- odprowadzenie wód opadowych – Zgodnie z wnioskiem: zrzut do rzeki Wolbórki oraz ewentualne retencjonowanie;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

- a) linia zabudowy – teren objęty inwestycją przylega bezpośrednio do drogi publicznej o kategorii drogi powiatowej ul. Nowowiejskiej oraz gminnej drogi wewnętrznej ul. Ligii Morskiej i Rzecznej. Zgodnie z przepisami odrębnymi tj. art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. (t.j. Dz. U. 2024 poz. 320 z późn. zm.): *Obiekty budowlane przy drogach gminnych w terenie zabudowy powinny być usytuowane w odległości co najmniej 6,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni oraz: Obiekty budowlane przy drogach powiatowych w terenie zabudowy powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni.* Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest z zachowaniem powyższych odległości. Tym samym stwierdzić należy, iż linia zabudowy wyznaczona w oparciu o przepisy odrębne znajdowałaby się poza terenem objętym wnioskiem. Uwzględniając powyższe odstępuje się od ustalenia linii zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia.
- b) lokalizacja i realizacja planowanej inwestycji – na terenie inwestycji wyznaczonym liniami rozgraniczającymi na mapie stanowiącej Załącznik nr 1, do niniejszej decyzji;
- c) powierzchnia podlegająca przekształceniu – do 53489m²;
- d) parametry inwestycji:
zgodnie z zapisami Decyzji Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego Nr 1/S/2025 o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dnia 05 marca 2025 r. (znak sprawy: WAR.6220.9.2024.PJ.KG):
 - maksymalna powierzchnia zabudowy do 0,609 ha;
 - maksymalna powierzchnia utwardzona do 2,299 ha;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 2,441 ha;

3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

Parametry planowanych do usytuowania na terenie inwestycji obiektów kubaturowych ustala się w oparciu o przedstawione we wniosku dane dotyczące zamierzenia przyjmując, iż są one ściśle związane z funkcją obiektu oraz niezbędne do jego prawidłowego funkcjonowania. Parametry techniczne związane są ze specyfiką funkcji jaką pełnią poszczególne budynki/obiekty i ze względu na charakter planowanej inwestycji.

3.1.) Przebudowa i rozbudowa budynku hali sportowej z zapleczem socjalno-administracyjnym i bazą noclegową - 1265 budynki kultury fizycznej:

- a) szerokość elewacji frontowej – od 33,0m do 55,0m;
- b) wysokość zabudowy – od 7,0m do 15,0m;
- c) geometria dachu :
 - dach płaski lub wielospadowy;
 - nachylenie połaci dachowych – od 0° do 12°;
 - kierunek głównej kalenicy – równoległe lub prostopadłe elewacji frontowej;

3.2.) Budowa trybuny głównej z budynkiem klubowym (zadaszona trybuna z miejscami dla widzów, budynek z zapleczem sanitarnym, socjalnym, szatniowym/ technicznym) - 1265 budynki kultury fizycznej:

- a) szerokość elewacji frontowej – od 75,0m do 85,0m;
- b) wysokość zabudowy – od 13,0m do 20,0m;
- c) geometria dachu :
 - dach płaski lub jednospadowy;
 - nachylenie połaci dachowych – od 0° do 10°;
 - kierunek głównej kalenicy – równoległe lub prostopadłe do frontu terenu inwestycji;

3.3.) Budowa wieży TV – budynek kontenerowy (budynek z zapleczem sanitarnym, socjalnym, szatniowym/ technicznym) - 1265 budynki kultury fizycznej:

- a) szerokość elewacji frontowej – od 30,0m do 35,0m;
- b) wysokość zabudowy – od 11,0m do 14,0m;
- d) geometria dachu :
 - dach płaski lub jednospadowy;
 - nachylenie połaci dachowych – od 0° do 5°;
 - kierunek głównej kalenicy – równoległe do frontu terenu inwestycji;

3.4.) Budowa 4 budynków kontenerowych (budynki z zapleczem sanitarnym, socjalnym, szatniowym/ technicznym) - 1265 budynki kultury fizycznej:

- a) szerokość elewacji frontowej – od 15,0m do 20,0m;
- b) wysokość zabudowy – od 2,5m do 3,0m;
- c) geometria dachu :
 - dach płaski lub jednospadowy;
 - nachylenie połaci dachowych – od 0° do 2°;
 - kierunek głównej kalenicy – równoległe do frontu terenu inwestycji;

3.5.) Budowa 2 budynków kontenerowych (budynki z zapleczem sanitarnym, socjalnym, szatniowym/ technicznym) - 1265 budynki kultury fizycznej:

- a) szerokość elewacji frontowej – od 10,0m do 15,0m;
- b) wysokość zabudowy – od 2,5m do 3,0m;
- c) geometria dachu :
 - dach płaski lub jednospadowy;
 - nachylenie połaci dachowych – od 0° do 2°;
 - kierunek głównej kalenicy – równoległe do frontu terenu inwestycji;

3.6.) Budowa budynku kontenerowego (budynek z zapleczem sanitarnym, socjalnym, szatniowym/ technicznym) - 1265 budynki kultury fizycznej:

- a) szerokość elewacji frontowej – od 5,0m do 6,0m;
- b) wysokość zabudowy – od 2,5m do 3,0m;
- c) geometria dachu :
 - dach płaski lub jednospadowy;
 - nachylenie połaci dachowych – od 0° do 2°;
 - kierunek głównej kalenicy – równoległe do frontu terenu inwestycji;

3.7.) Budowa 2 trybun stalowych (parametry dla każdej z trybun):

- a) powierzchnia – od 150m² do 280m²;
- b) długość – od 30m do 35m;
- c) szerokość – od 5m do 8m;
- d) wysokość – od 2m do 4m;

3.8.) Budowa trybuny stalowej:

- a) powierzchnia – od 90m² do 175m²;

- b) długość – od 30m do 35m;
- c) szerokość – od 3m do 5m;
- d) wysokość – od 1m do 3m;

3.9.) Budowa boiska głównego:

- a) powierzchnia – od 6400m² do 7140m²;
- b) długość – od 100m do 105m;
- c) szerokość – od 64m do 68m;

3.10.) Budowa boiska treningowego:

- a) powierzchnia – od 5400m² do 6400m²;
- b) długość – od 90m do 100m;
- c) szerokość – od 60m do 64m;

3.11.) Budowa boiska treningowego:

- a) powierzchnia – od 1800m² do 2240m²;
- b) długość – od 60m do 64m;
- c) szerokość – od 30m do 35m;

3.12.) Budowa ogrodzenia stadionu:

- a) długość – od 400m do 460m;
- b) wysokość – od 9m do 12m;

3.13.) Budowa 4 masztów oświetleniowych:

wysokość – od 32,5m do 37,5m;

Istniejący sposób zagospodarowania i zainwestowanie terenu powodują, że dopuszczone wartości nie naruszają obecnie kształtującego się ładu kompozycyjno – estetycznego w najbliższym sąsiedztwie planowanej inwestycji. Dodatkowo o celowości realizacji niniejszej inwestycji decydują uwarunkowania i wymagania społeczno – gospodarcze związane z rozwojem obiektów sportowych w Tomaszowie Mazowieckim.

4) 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 1/S/2025 o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dnia 05 marca 2025 r. (znak sprawy: WAR.6220.9.2024.PJ.KG);
- b) inwestycja nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji w zakresie form ochrony przyrody;
- c) inwestycja winna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 54 z późn. zm.);
- d) inwestycja powinna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1087 z późn. zm.);
- e) inwestycja winna uwzględniać postanowienia ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 1336 z późn. zm.);
- f) inwestycja winna uwzględniać zasady postępowania z odpadami określone w ustawie z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.);

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

- a) teren objęty wnioskiem (działki o numerach ewid. 259/1, 259/2, 259/3 oraz 258 w obrębie 12), objęty jest ochroną konserwatorską poprzez ujęcie w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków - inwestycja zlokalizowana jest na obszarze Strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego – Strefa śródmiejska;
- b) bezpośrednio z terenem inwestycji graniczy nieruchomość (działka o numerze ewidencyjnym 240/16 w obrębie 12), będąca częścią zespołu parkowego, objętego ochroną konserwatorską poprzez ujęcie w rejestrze zabytków;
- c) 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 2024 r. poz. 725 z późn. zm.);
- d) Miasto Tomaszów Mazowiecki nie posiada usankcjonowanych prawnie dóbr kultury współczesnej;
- e) inwestycja winna uwzględniać postanowienia ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292);

6) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej ul. Nowowiejskiej oraz z gminnej drogi wewnętrznej ul. Ligi Morskiej i Rzeczej;
- b) liczba miejsc parkingowych – z uwagi na lokalizację inwestycji w obszarze centrum, dla wnioskowanego zamierzenia nakłada się obowiązek zapewnienia na terenie objętym wnioskiem minimum 10 miejsc parkingowych na każde 100 miejsc / użytkowników obiektu sportowego, zgodnie z Uchwałą Nr LI/445/09 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego;

7) 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 – przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej;
- d) zaopatrzenie w ciepło – z przyłącza do sieci ciepłowniczej;
- e) odprowadzenie wód opadowych – zrzut do rzeki Wolbórki oraz retencjonowanie;
- f) gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- g) 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;

8) Wymagania ochrony interesów osób trzecich:

- a) planowana inwestycja na etapie realizacji 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 2024 r. 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 z późn. zm.);
- d) usytuowanie projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do istniejących obiektów i urządzeń budowlanych – z zachowaniem przepisów odrębnych określających dopuszczalne wzajemne odległości;

9) Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (w tym: terenów górniczych, terenów zagrożonych powodzią oraz osuwaniem mas ziemnych):

- a) na terenach objętych wnioskiem (zgodnie z załącznikiem graficznym) nie występują grunty leśne. Zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków na terenie objętym wnioskiem występują grunty zabudowane i zurbanizowane – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (użytek gruntowy oznaczonym symbolem „Bz”) oraz drogi (użytek gruntowy oznaczonym symbolem „dr”) niepodlegający działaniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 82). Na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków ustalono również, że w granicach terenu planowanych inwestycji nie występują grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione;
- b) teren planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenach górniczych lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie wymaga ustalenia szczególnych zasad zagospodarowania w tym zakresie;
- c) teren planowanej inwestycji, zgodnie z Arkuszami map zagrożenia powodziowego udostępnionych do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska w dniu 22 października 2020r., znajduje się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rejonie oddziaływania wód wezbraniowych rzeki Wolbórki o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi równym 10% i 1%;
- d) zgodnie z informacjami zawartymi w opracowaniu i Numerycznym Modelem Powierzchni Wody, teren przeznaczony pod planowaną inwestycję znajduje się częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w zasięgu oddziaływania wody 1%, o rzędnej wynoszącej ok. 156,52 m n. p. m. PL-KRON86-NH

(156,69m n.p.m. PL-EVRF2007-NH) oraz częściowo w zasięgu oddziaływania wody 10%, o rzędnej wynoszącej ok. 156,12m n. p. m. PL-KRON86-NH (156,29m n.p.m. PL-EVRF2007-NH). Rzędne terenu znajdującego się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wynoszą 154,80 – 155,00 m n. p. m. PL-KRON86-NH (154,97 – 155,17 m n.p.m. PL-EVRF2007-NH), co oznacza, że maksymalna głębokość zalewu dla oddziaływania wody 1% wynosi 1,72m, natomiast dla wody 10% miejscowo wynosi 1,32m;

- e) inwestycja powinna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017r. *Prawo wodne* (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1087 z późn. zm.), w tym uwzględniać w szczególności zapisy dotyczące wałów przeciwpowodziowych (występujących wzdłuż rzeki Wolbórki na wysokości terenu inwestycji), a także zakazów wykonywania robót lub czynności wpływających na szczelność i stabilność wałów przeciwpowodziowych;
- f) teren objęty wnioskiem położony jest częściowo na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 404 – Koluszki – Tomaszów;
- g) w miejscu objętym inwestycją, występuje udokumentowane złożo wód termalnych „Tomaszów Mazowiecki”;
- h) w miejscu objętym inwestycją, na terenie działki o nr ewid. nr 259/2 w obr.12, zgodnie z Centralną Bazą Danych Hydrologicznych (CBDH) występuje udokumentowane ujęcie wód podziemnych z utworów jurajskich stanowiące studnię o głębokości 40,0m, nazwa obiektu 6670072-RKS LECHIA-STADION 1.
W celu ochrony jakości wód i stanu technicznego ujęcia zaleca się, aby roboty budowlane przeprowadzone były z właściwą ostrożnością i w odległości minimum 5m od udokumentowanego ujęcia.
W przypadku konieczności likwidacji ww. ujęcia wód podziemnych proces musi być przeprowadzony stosownie do wymogów wynikających z przepisów m.in. ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. *Prawo geologiczne i górnicze* (t. j. Dz.U. z 2024r. poz. 1290 z późn. zm.), wymagającej m.in. sporządzenia projektu robót na likwidację otworu studziennego;

projekt decyzji sporządziła:

INSPEKTOR
mgr Kinga Gwizda

posiadająca uprawnienia do projektowania w planowaniu
przestrzennym na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
w nawiązaniu do art. 50 ust. 4 tej ustawy.
ustawy

