

WAR.6730.35.2025.PJ

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY
Nr 94/W/2025

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18 lutego 2025r., zmienionego w dniu 30 kwietnia 2025r., który złożyła w tutejszym Urzędzie [REDAKTOWANE]

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla: [REDAKTOWANE]

Przedmiot inwestycji: Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;

Lokalizacja: Działki o numerach ewidencyjnych 20/41, 20/43 w obrębie 30, położone w Tomaszowie Mazowieckim;

1. Sposób zagospodarowania terenu, rodzaj inwestycji:

- 1) rodzaj zabudowy – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;
- 2) sposób użytkowania obiektu budowlanego – **budynek mieszkalny jednorodzinny**;
- 3) sposób zagospodarowania terenu – **nowa zabudowa wraz z infrastrukturą techniczną**;

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

1) Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

- a) linia zabudowy (nieprzekraczalna) – w odległości 6,0m od granicy terenu inwestycji z działkami o numerach ewidencyjnych 20/40, 20/42 i 20/33 w obrębie 30 (zgodnie z załącznikiem nr 1);
- b) intensywność zabudowy:
 - maksymalna intensywność zabudowy – do 0,50;
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – do 0,50;
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01;
- c) udział powierzchni zabudowy – do 27%;
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy (dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego):

- a) szerokość elewacji frontowej – od 10,0m do 16,0m;
- b) wysokość zabudowy – od 3,4m do 9,0m;
- c) geometria dachu:
 - dach płaski lub dwuspadowy lub wielospadowy;
 - przeciwległe połacie o jednakowych kątach nachylenia;
 - nachylenie połaci dachowych – <10° dla dachu płaskiego, dla dachu dwuspadowego i wielospadowego od 11° do 46°;
 - kierunek głównej kalenicy – równoległe lub prostopadłe do frontu terenu inwestycji;

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

- a) planowana inwestycja winna być zgodna z zapisami Decyzji Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego Nr 9/S/2022 o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dnia 07 listopada 2022r. (znak sprawy: WAN-A.6220.2.2022.KG);
- 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 2022r. 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 2001r. – 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 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024., poz. 1087 z późn. zm.);
- e) inwestycja winna uwzględniać postanowienia ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. 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 2012r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.);

4) Warunki 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 2003r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1292);

5) Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna zjazdem z drogi gminnej - ul. Nagórzyckiej, poprzez działki o nr ewid. 20/33, 20/42, 20/40, 155/4, 16/3, 15/3 w obrębie 30;
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania – dla wnioskowanego zamierzenia nakłada się obowiązek zapewnienia na terenie objętym wnioskiem minimum 2 miejsc postojowych (parkingowych lub garażowych) dla projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.;

6) Warunki 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;
- e) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na własny nieutwardzony teren inwestycji;
- 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;

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

- a) 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 „R V”), które nie podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze ze względu na położenie w granicach administracyjnych miasta - 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) 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 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1087 ze zm.);
- c) teren planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie wymaga ustalenia szczególnych zasad zagospodarowania w tym zakresie;
- 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 złożo wód termalnych „Tomaszów Mazowiecki”;

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz inne oznaczenia graficzne wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 18 lutego 2025r., wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą: „*Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną*”, zlokalizowanej na działkach o numerach ewidencyjnym 20/41, 20/43 w obrębie 30, położonych w Tomaszowie Mazowieckim, który złożyła w tutejszym Urzędzie [REDAKTOWANE]

W związku z brakami formalnymi we wniosku, pismem z dnia 27 marca 2025 r. wezwano Inwestora do uzupełnienia braków. W dniu 30 kwietnia 2025 r. [REDAKTOWANE] uzupełniła braki, jednocześnie zmieniając przedmiot inwestycji.

Pismem z dnia 02 lipca 2025r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy, informując jednocześnie o możliwości wglądu w akta administracyjne, uzyskiwania wyjaśnień oraz składania wniosków, uwag i zastrzeżeń.

Zgodnie z ogólną zasadą zawartą w art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposób zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, a sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Dla terenu objętego wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a inwestycja nie ma charakteru inwestycji celu publicznego, wobec czego określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku postępowania przeprowadzono analizę urbanistyczno – architektoniczną na podstawie Rozporządzenia 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). Z przeprowadzonej analizy wynika, że spełnione są łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu określono na podstawie wyników w/w analizy.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 ust. 4 w nawiązaniu do art. 60 ust. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowany w oparciu o przeprowadzoną analizę urbanistyczno – architektoniczną projekt decyzji został przesłany Inwestorowi oraz właściwym organom celem uzgodnienia.

Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Łodzi, będący organem właściwym do uzgodnienia na podstawie art. 53. ust 4 pkt. 8 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, skorzystał z przepisu z art. 53 ust. 5c ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, który stanowi, iż niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, przez

regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji (data odbioru projektu wg potwierdzenia zwrotnego 21.07.2025r.).

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tomaszowie Mazowieckim, będący organem właściwym do uzgodnienia na podstawie art. 53 ust 4 pkt. 2a w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postanowieniem z dnia 24 lipca 2025r. znak ZNS.90281.946.2025 (wpływ 28.07.2025r.), uzgodnił pozytywnie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych otrzymany projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji. W postanowieniu wskazano: *W dniu 22.07.2025r. Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego pismem z dnia 21.07.2025 r. znak: WAR.6730.35.2025.PJ zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: „budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid. 20/41, 20/43 położonych w obrębie 0030 – Tomaszów Mazowiecki” w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tomaszowie Mazowieckim po zapoznaniu się z załączonym do wniosku projektem decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: „budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid. 20/41, 20/43 położonych w obrębie 0030 – Tomaszów Mazowiecki” mając na uwadze, że inwestor złożył wniosek o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku jednorodzinnego na terenach wiejskich uznał, że jest on świadomy o uciążliwościach, które mogą występować na tych terenach, w związku z rolniczym użytkowaniem terenów wokół jego działek tj. możliwość realizowania obiektów związanych z rolniczym wykorzystaniem tj. np. stodoły, kurniki czy chlewnie, czy też wykonywaniem prac związanych z uprawą rolną, a co za tym idzie uciążliwościami z nawożeniem gruntów, czy też hałasem, pozytywnie uzgadnia pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych warunki przedłożone w/w projekcie.*

Państwowe Gospodarstwo Wodne, Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim, będący organem właściwym do uzgodnienia na podstawie art. 53. ust 4 pkt. 6 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, skorzystał z przepisu z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, iż w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane (data odbioru projektu wg potwierdzenia zwrotnego 23.07.2025r.).

Starosta Tomaszowski, będący organem właściwym do uzgodnienia na podstawie art. 53. ust 4 pkt. 6 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, skorzystał z przepisu z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, iż w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane (data odbioru projektu wg potwierdzenia zwrotnego 21.07.2025r.).

Marszałek Województwa Łódzkiego, będący organem właściwym do uzgodnienia na podstawie art. 53. ust 4 pkt. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, skorzystał z przepisu z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, iż w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane (data odbioru projektu wg potwierdzenia zwrotnego 21.07.2025r.).

Po przeanalizowaniu stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych stwierdzono, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne może zostać zrealizowane.

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

1. *Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).*
2. *W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości (art. 63 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).*
3. *Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).*

4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art.63 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
5. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli: inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę; nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę; inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane; dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
6. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania decyzja podlega wykonaniu. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania skutkuje również brakiem możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
7. W przypadku niewydania przez organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.



Załączniki:

1. Mapa, na której wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Dyrektor Wydziału Architektury

mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny

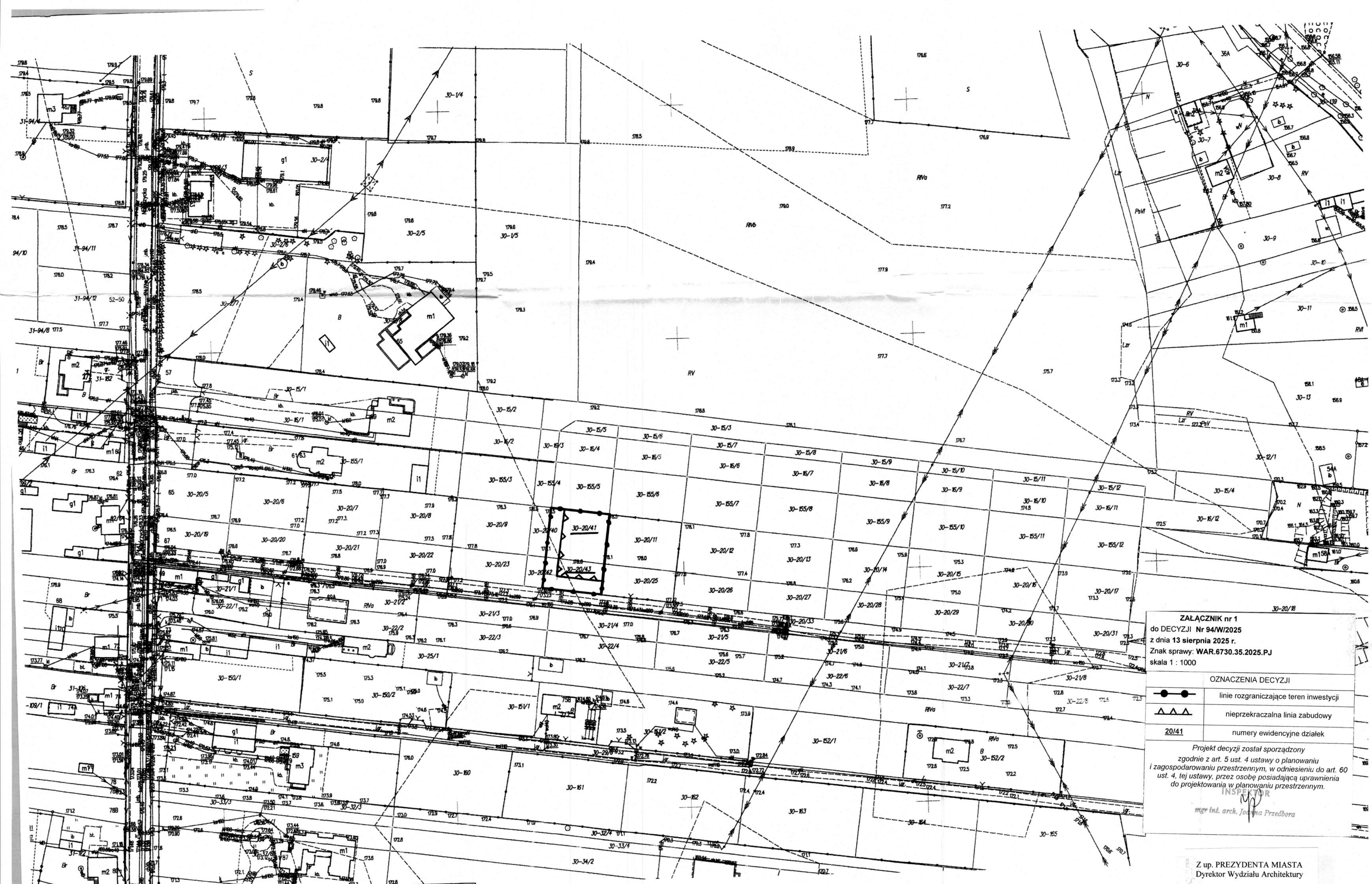
Za zgodność z oryginałem

Elektronicznie
podpisany przez
Dariusz Artur Żeleźny
Data: 2025.08.13
14:27:22 +02'00'

Do wiadomości:

[Redacted signature area]

2. a/a PJ



ZALĄCZNIK nr 1
do DECYZJI Nr 94/W/2025
z dnia 13 sierpnia 2025 r.
Znak sprawy: WAR.6730.35.2025.PJ
skala 1 : 1000

OZNACZENIA DECYZJI

	linie rozgraniczające teren inwestycji
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	numery ewidencyjne działek

Projekt decyzji został sporządzony zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do art. 60 ust. 4, tej ustawy, przez osobę posiadającą uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym.

INSPEKTOR
mgr inż. arch. Joanna Przedbora

województwo łódzkie 10
powiat tomaszowski 1016
gmina m. Tomaszów Maz.
obr. 30
dz.
dz.
obr.
rt.

MAPA ZASADNICZA Skala 1:1000
w postaci wektorowej do celów opiniotwórczych
MAPA NIE SŁUŻY DO CELÓW PROJEKTOWYCH
Dane ewidencyjne nie spełniają wymagań rozporządzenia Ministra Rozwoju Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1390) oraz obowiązujących standardów technicznych.
sekcja nr
Dokument sporządził/a: Namysława Katarzyna

STAROSTA TOMASZOWSKI
Wydz. Geodezji i Kartografii
Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Maz.
97-200 Tomaszów Maz., ul. Św. Antoniego 41

Znak: GK.6642.3.290.2025
Tomaszów Maz., dn. 28.01.2025

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Dyrektor Wydziału Architektury

mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny
Elektronicznie
podpisany przez
Dariusz Artur Żeleźny
Data: 2025.08.13
14:27:47 +02'00'

Za zgodność z oryginałem

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. 1130 z późn. zm.);

dla inwestycji: Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;

lokalizacja: Działki o numerach ewidencyjnych 20/41, 20/43 w obrębie 30, położone 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, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Zgodnie z wnioskiem inwestora obsługę komunikacyjną określono zjazdem z drogi gminnej ul. Nagórzyckiej poprzez działki o nr ewid. 20/33, 20/42, 20/40, 155/4, 16/3, 15/3 w obrębie 30, będącą współwłasnością oraz własnością Wnioskodawcy.

Działki objęte wnioskiem stanowiły część większego terenu należącego do Inwestora (dz. nr 155/2, 20/10, 20/24, 15, 16 obręb 30). Dla ww. terenu w dniu 07 listopada 2022r. została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, a następnie w dniu 30 maja 2023 r. została wydana decyzja ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogą wewnętrzną. Na podstawie ww. decyzji Inwestor dokonał podziału ww. terenu i w dniu 18 lutego 2025 r. (data zmiany wniosku 30 kwietnia 2025 r.) wystąpił z wnioskiem o warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanej na wydzielonych po podziale działkach. Co za tym idzie, w tym samym czasie Inwestor złożył jedenaście wniosków o warunki zabudowy zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie (WAR.6730.24.2025.JP, WAR.6730.25.2025.JP, WAR.6730.26.2025.JP, WAR.6730.28.2025.WS, WAR.6730.29.2025.WS, WAR.6730.30.2025.WS, WAR.6730.33.2025.PJ, WAR.6730.34.2025.PJ, WAR.6730.35.2025.PJ, WAR.6730.41.2025.KG, WAR.6730.42.2025.KG).

Mając na uwadze fakt, iż w tym samym czasie, inwestor złożył jeszcze dziesięć wniosków o ustalenie warunków zabudowy dla terenów sąsiednich, położonych obok siebie, stanowiących własność inwestora, postanowiono przeprowadzić analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o obszar analizowany wyznaczony na podstawie terenów inwestycji wskazanych we wszystkich wnioskach. Jako front terenu inwestycji przyjęto zachodnią granicę działek o numerach ewid. 15/2, 16/2, 155/3 oraz zachodnią granicę działek o nr ewid. 20/41 i 20/43, których łączna długość osiągnęła wartość 80m. Granice te znajdują się od strony drogi publicznej, ul. Nagórzyckiej o kategorii drogi powiatowej, z której określony główny wjazd na teren inwestycji. W oparciu o długość wskazanych działek wyznaczono obszar analizowany, jako trzykrotność wartości frontu terenów inwestycji od granic działek, tj. 240m (3 x 80m = 240m). Tak wyznaczony obszar analizowany, wskazano w załączniku graficznym Nr 3 do decyzji.

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 drogi publicznej – ul. Nagórzyckiej o kategorii drogi gminnej, poprzez działki o nr ewid. 20/33, 20/42, 20/40, 155/4, 16/3, 15/3 w obrębie 30, będącą współwłasnością lub własnością Wnioskodawcy;

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 25-D6/WZD/00199, z dnia 12 lutego 2025r., wydanym przez PGE Dystrybucja S.A., Oddział Łódź, Rejon Energetyczny Tomaszów Mazowiecki;
- zaopatrzenie w wodę – z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej, zgodnie z zapewnieniem na dostawę wody i odprowadzanie ścieków z dnia 28 kwietnia 2025r. wydanym przez Zakład Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim Spółka z o.o. przy piśmie znak L.dz. TWE.801.159.2025. Zgodnie z przedłożonym zapewnieniem: Zakład Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Maz. Sp. z o.o. informuje, iż zapewni dostawę wody i odbiór ścieków sanitarnych z terenu objętego wnioskiem *po wybudowaniu uzbrojenia terenów inwestycyjnych w sieć wodociągową oraz sieć kanalizacji sanitarnej zgodnie z porozumieniem zawartym dnia 25.04.2025 r.;*
- odprowadzanie ścieków – projektowanym przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z zapewnieniem na dostawę wody i odprowadzanie ścieków z dnia 28 kwietnia 2025r. wydanym przez Zakład Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim Spółka z o.o. przy piśmie znak L.dz. TWE.801.159.2025. Zgodnie z przedłożonym zapewnieniem: Zakład Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Maz. Sp. z o.o. informuje, iż zapewni dostawę wody i odbiór ścieków sanitarnych z terenu objętego wnioskiem *po wybudowaniu uzbrojenia terenów inwestycyjnych w sieć wodociągową oraz sieć kanalizacji sanitarnej zgodnie z porozumieniem zawartym dnia 25.04.2025 r.;*

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

- zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła;
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na własny nieutwardzony teren inwestycji;
- 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 „R V”), które nie podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele

nierolnicze ze względu na położenie w granicach administracyjnych miasta - art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. 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 można uznać za spełniony.

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

Nie stwierdzono niezgodności decyzji z przepisami odrębnymi.

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

- a) w 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 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy;
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2;
- 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;**

2) sposób użytkowania obiektu budowlanego: budynek mieszkalny jednorodzinny;

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 uskoki, 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 do drogi publicznej. Zgodnie z wnioskiem inwestora obsługę komunikacyjną określono zjazdem z drogi gminnej ul. Nagórzyckiej poprzez działki o nr ewid. 20/33, 20/42, 20/40, 155/4, 16/3, 15/3 w obrębie 30, będącą współwłasnością oraz własnością Wnioskodawcy. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji planowane są inwestycje polegające na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W związku z planowaną inwestycją w celu zapewnienia spójności urbanistycznej i ładu przestrzennego, winno ustalić się nieprzekraczalną linię zabudowy odległości 6m od granicy terenu inwestycji z działką, która będzie stanowiła pośredni dostęp do drogi publicznej, przylegającą do terenu inwestycji. Odległość 6 m wynika z konieczności zachowania odpowiednich parametrów przestrzennych, umożliwiających lokalizację dojazdów oraz ewentualnej rozbudowy infrastruktury technicznej, z uwagi na rodzaj planowanej inwestycji. Dla planowanej inwestycji wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od granicy terenu inwestycji z działkami o numerach ewidencyjnych 20/40, 20/42 i 20/33 w obrębie 30. (zgodnie z załącznikiem nr 1).

- 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 0,01 do 0,50, przy średniej równej 0,15, co przy 20% zakresie tolerancji daje wartości od 0,12 do 0,18. Nadziemna intensywność zabudowy na obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 0,01 do 0,50, przy średniej równej 0,14, co przy 20% zakresie tolerancji daje wartości od 0,11 do 0,17. W związku z czym dla realizacji planowanej inwestycji wyznacza się maksymalną intensywność zabudowy do 0,50, a minimalną i maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej w przedziale od 0,01 do 0,50, zgodnie z §4 ust. 3 Rozporządzenia na podstawie wartości skrajnych reprezentujących obszar analizowany. Dopuszczone wartości znajdują uzasadnienie w wynikach przeprowadzonej analizy architektoniczno – urbanistycznej i nie naruszają obecnego ładu kompozycyjno - estetycznego występującego na analizowanym obszarze.

- 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 1% do 27%, przy średniej równej 10%. Dla planowanej inwestycji dopuszcza się udział powierzchni zabudowy do 27%, wartość ta jest zgodna z Nr 9/S/2022 o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dnia 07 listopada 2022r. (znak sprawy: WAN-A.6220.2.2022.KG). Powyższe uzasadnione pozostaje dużymi różnicami w powierzchni pomiędzy zagospodarowanymi terenami znajdującymi się na terenie analizowanym. 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 41% do 99%, przy średniej równej 80%. Biorąc pod uwagę, że na terenie objętym analizą znajdują się posesje o niewspółmiernie większej powierzchni od terenu objętego inwestycją, oraz wyniki przeprowadzonej analizy, dla planowanej inwestycji ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w oparciu o §9 ust. 2 Rozporządzenia, na poziomie minimum 60%, zgodna z decyzją Nr 9/S/2022 o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną dnia 07 listopada 2022r. (znak sprawy: WAN-A.6220.2.2022.KG). Dopuszczone wartości znajdują uzasadnienie w wynikach przeprowadzonej

analizy architektoniczno – urbanistycznej i nie naruszają obecnego ładu kompozycyjno - estetycznego występującego na analizowanym obszarze.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy (dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego):

- 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 5,8m do 32,0m, a ich średnia wartość wynosi 12,9m. Przedział wartości z tolerancją do 20% wynosi od 10,3m do 15,5m. Inwestor zawnioskował o szerokość elewacji frontowej w przedziale od 10,0m do 16,0m. Wartości wnioskowane przez inwestora nieznacznie nie zawierają się w przedziale wyznaczonym w oparciu o §6 ust. 1 Rozporządzenia. Dla planowanej inwestycji wyznacza się szerokość elewacji frontowej w oparciu §6 ust. 2 Rozporządzenia w przedziale wartości od 10,0m do 16,0m. Są to wartości zgodne z wnioskiem Inwestora. 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 jednorodzinnych w obszarze analizowanym zawierają się w przedziale od 3,4m do 10,6m, przy średniej równej 7,1m. Dla planowanej inwestycji zgodnie z §7 ust. 3 Rozporządzenia wyznacza się wysokość zabudowy w przedziale od 3,4m do 9,0m, wartość minimalna wynikająca z obszaru analizowanego oraz wartość maksymalna wyznaczona na podstawie z Decyzji Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego Nr 9/S/2022 o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dnia 07 listopada 2022r. (znak sprawy: WAN-A.6220.2.2022.KG). Dopuszczone wartości znajdują uzasadnienie w wynikach przeprowadzonej analizy architektoniczno – urbanistycznej i nie naruszają obecnego ładu kompozycyjno - estetycznego występującego na analizowanym obszarze.

- 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 dachami płaskimi, jednospadowymi, dwuspadowymi oraz wielospadowymi. Kąty nachylenia połaci dachowych zawierają się w przedziale od <10° dla dachów płaskich oraz od 11° do 46° dla pozostałych dachów. Kalenice budynków mieszkalnych jednorodzinnych skierowane są 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 płaski lub dwuspadowy lub wielospadowy;
- przeciwległe połacie o jednakowych kątach nachylenia;
- nachylenie połaci dachowych – <10° dla dachu płaskiego, dla dachu dwuspadowego i wielospadowego od 11° do 46°;
- kierunek głównej kalenicy – równolegle lub prostopadle do frontu terenu inwestycji;

Dopuszczone wartości znajdują uzasadnienie w wynikach przeprowadzonej analizy architektoniczno – urbanistycznej i nie naruszają obecnego ładu kompozycyjno - estetycznego występującego na analizowanym obszarze.

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 9/S/2022 o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dnia 07 listopada 2022 r. (znak sprawy: WAN-A.6220.2.2022.KG);
- 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 2001r. – 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 2017r. 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 2003r. 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 2003r. *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 zjazdem z drogi gminnej - ul. Nagórzyckiej, poprzez działki o nr ewid. 20/33, 20/42, 20/40, 155/4, 16/3, 15/3 w obrębie 30;
- 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 projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. 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;
- e) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na własny nieutwardzony teren inwestycji;
- 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;

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 2024r. 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 „R V”), które nie podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze ze względu na położenie w granicach administracyjnych miasta - art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. 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) 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.);
 - c) teren planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie wymaga ustalenia szczególnych zasad zagospodarowania w tym zakresie;
 - 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 źródło 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.

Za zgodność z oryginałem

Elektronicznie
podpisany przez
Dariusz Artur
Żeleźny
Data: 2025.08.13
14:28:04 +02'00'

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



Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna
Załącznik nr 3
do DECYZJI nr 94/W/2025
z dnia 13 sierpnia 2025 r.
Znak sprawy: WAR.6730.35.2025.PJ
skala 1 : 1000

OZNACZENIA ANALIZY

- linie rozgraniczające teren inwestycji
- granice funkcji
- granica analizowanego obszaru
- 2041 numery ewidencyjne działek
- MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- G zabudowa gospodarcza, garażowa, inne niemieszkalne
- nz tereny niezabudowane
- DG ulica o kategorii drogi powiatowej
- geometria dachów: płaski / jedno / dwu / wielospadowy

Projekt decyzji został sporządzony zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do art. 60 ust. 4, tej ustawy, przez osobę posiadającą uprawnienie do projektowania w planowaniu przestrzennym.

INSPIRATOR
mgr inż. arch. Dariusz Żelazny

Elektroniecznie podpisany przez
Dariusz Żelazny
Data: 2025.08.13
14:28:24 +02'00'

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

Za zgodność z oryginałem