

Tomaszów Mazowiecki, dnia 13 sierpnia 2025r.

**WAR.6730.42.2025.KG**

**DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY**  
**Nr 85/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 2003 r. *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 15/7, 16/6 i 155/7 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 działką o numerze ewidencyjnym 15/3 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 25%;
- 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 ewidencyjnych 15/7, 16/6 i 155/7 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 17 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 sposobu 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 przy pismach z dnia 21 lipca 2025r.

Inwestor nie wniósł uwag do otrzymanego projektu we wskazanym terminie (data odbioru według potwierdzenia zwrotnego 28.07.2025r.).

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 22.07.2025r.).

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 22.07.2025r.).

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.).

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 22.07.2025r.).

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.90281.965.2025 (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.6730.42.2025.KG 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. 15/7, 16/6 i 155/7 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. 15/7, 16/6 i 155/7 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.

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

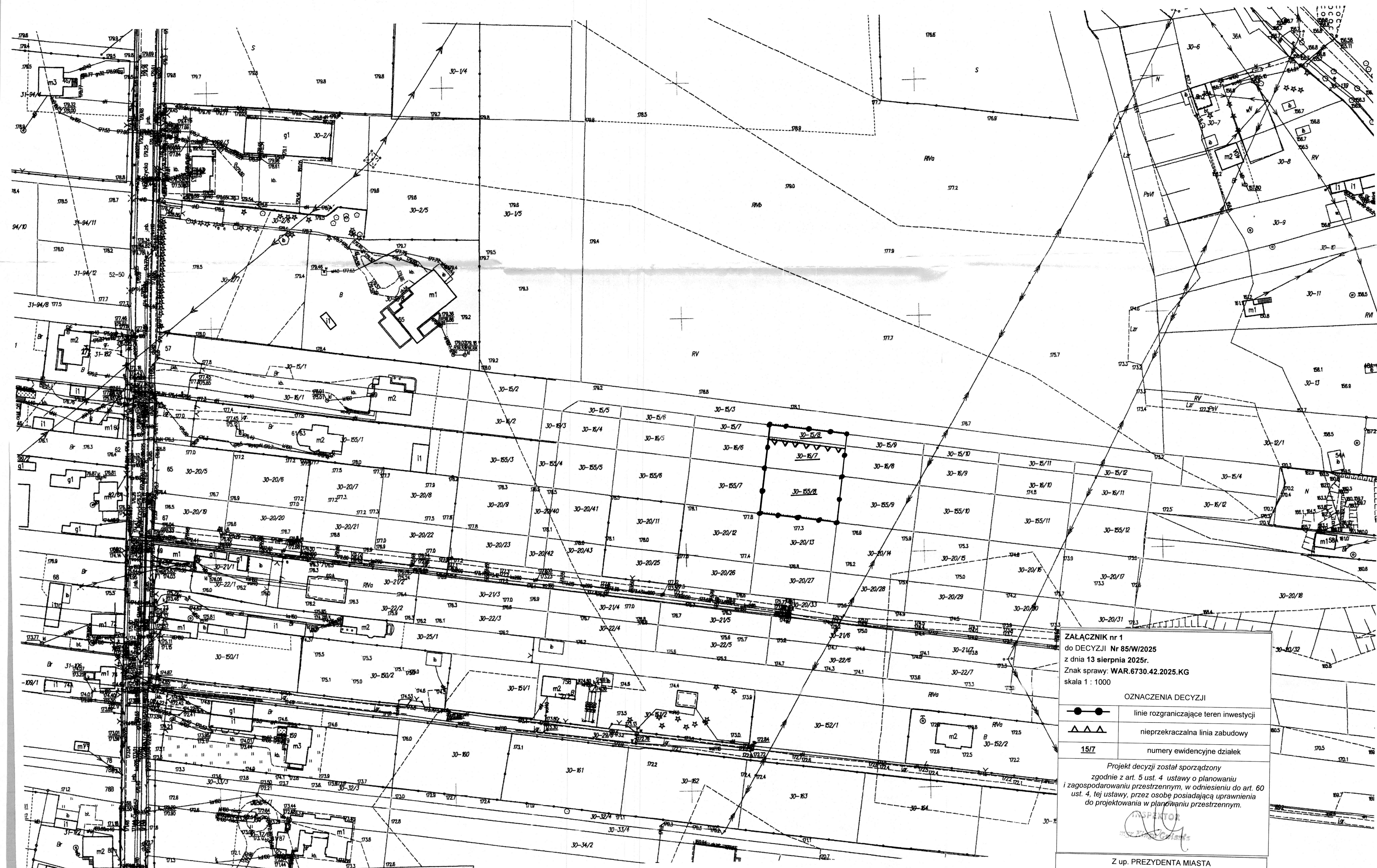
Elektronicznie  
podpisany przez  
Dariusz Artur  
Żeleźny  
Data: 2025.08.13  
14:19:15 +02'00'

Otrzymuje:

[Redacted signature area]

a/a KG





ZAŁĄCZNIK nr 1  
do DECYZJI Nr 85/W/2025  
z dnia 13 sierpnia 2025r.  
Znak sprawy: WAR.6730.42.2025.KG  
skala 1 : 1000

| OZNACZENIA DECYZJI |                                        |
|--------------------|----------------------------------------|
|                    | linie rozgraniczające teren inwestycji |
|                    | nieprzekraczalna linia zabudowy        |
| 15/7               | 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.

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

Elektronicznie  
podpisany przez  
Dariusz Artur Żeleźny  
Data: 2025.08.13  
14:19:35 +02'00'

Za zgodność z oryginałem

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

**MAPA ZASADNICZA** Skala 1:1000  
w postaci wektorowej do celów opiniodawczych  
**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: Namysław 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



**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 15/7, 16/6 i 155/7 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 określanie 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 działką o numerze ewidencyjnym 15/3 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.*

Wskaźnik intensywności 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. Wskaźnik nadziemnej intensywności 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.

- 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 25%, 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). Wartość ta zawiera się w przedziale wartości wyznaczonych na podstawie obszaru analizowanego.

## **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 uskoki, 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).

- c) geometria dachu – zgodnie z § 8 Rozporządzenia *geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połączeń dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Zgodnie z §8 ust. 2 Rozporządzenia geometrię dachu w zakresie układu połączeń dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połączeń 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 połączeń 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 połączenie o jednakowych kątach nachylenia;
- nachylenie połączeń dachowych – <10° dla dachu płaskiego, dla dachu dwuspadowego i wielospadowego od 11° do 46°;
- kierunek głównej kalenicy – równolegle lub prostopadle do frontu terenu inwestycji;

### **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 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 wyznaczono na mapie w odpowiedniej skali.**

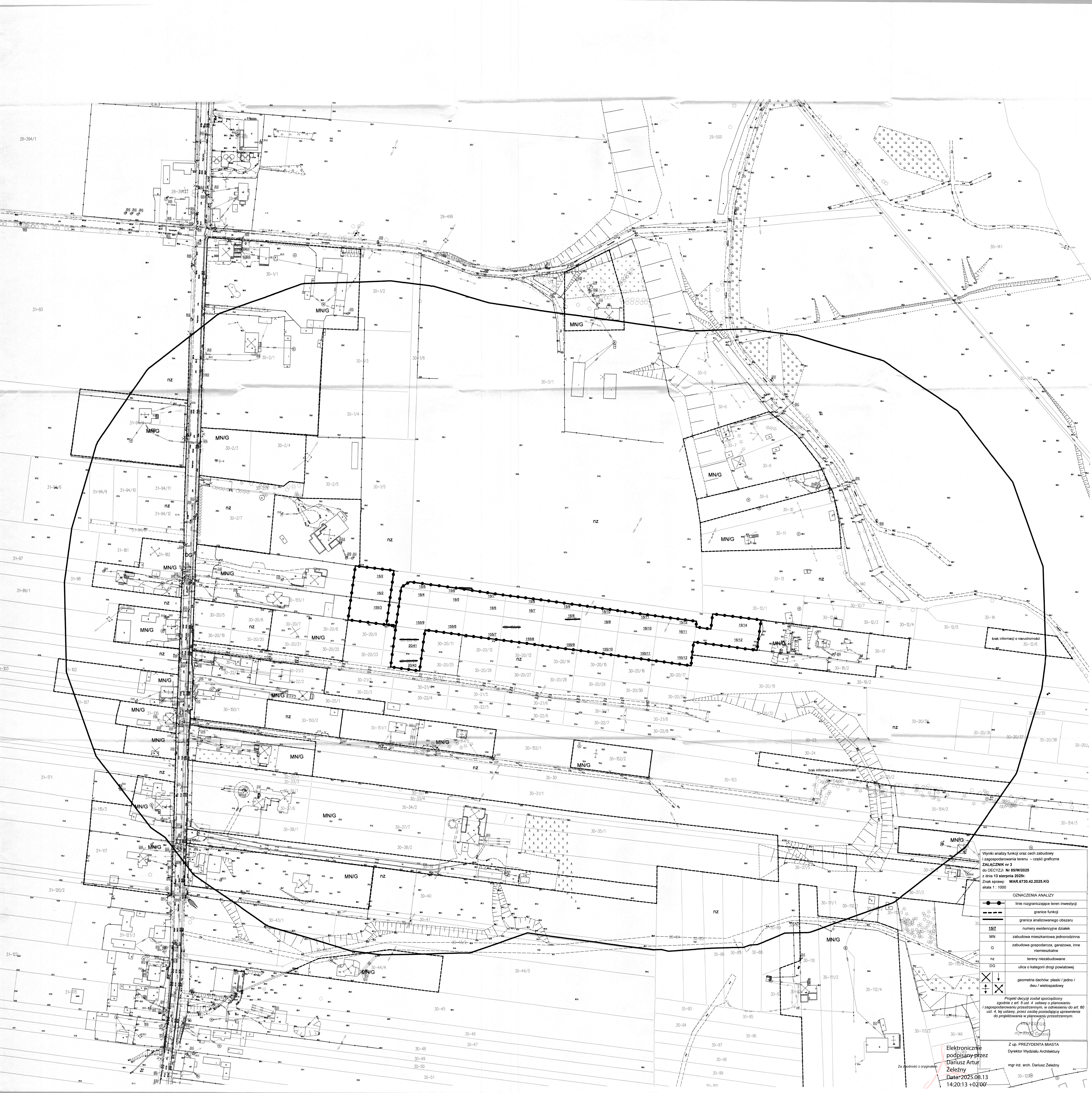
Załączniki: Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

Za zgodność z oryginałem

Elektronicznie  
podpisany przez  
Dariusz Artur  
Żeleźny  
Data: 2025.08.13  
14:19:53 +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  
ZALĄCZNIK nr 3  
z dnia 13 sierpnia 2025r.  
Znak sprawy: WAR.6730.42.2025.KG  
skala 1 : 1000

**OZNACZENIA ANALIZY**

- linie rozgraniczające teren inwestycji
- - - granice funkcji
- granica analizowanego obszaru
- 15/7 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 uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym.

*[Signature]*  
mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny

Z up. PREZYDENTA MIASTA  
Dyrektor Wydziału Architektury

mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny

Elektronicznie podpisany przez  
Dariusz Artur Żeleźny  
Data: 2025.08.13 14:20:13 +02'00'

Za zgodność z oryginałem

30-120/1