

# URZĄD MIASTA TARNOWA

Wydział Planowania Przestrzennego  
33-100 Tarnów, ul. Nowa 3  
Znak: WPP-IV.6730.5.2022

tel. 14-6882404  
tel. 14-6882400  
Tarnów, ..... maja 2022 r.

## **DECYZJA NR ..... 107 /W/2022 PREZYDENTA MIASTA TARNOWA O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 54, art. 59 ust. 1, 2, art. 60 ust. 1, art. 63 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2021.741 t.j.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2021.735 t.j.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.01.2022r. (nr centralnego rejestru pism wpływających: 1988/01/22), Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o.o. ul. Ludwika Waryńskiego 9, 33-100 Tarnów, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy na budowę, budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą na działkach nr 2/14 i 13/13/ obr. 104 w Tarnowie przy ulicy Krzyskiej

### **USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

**dla MIEJSKIEGO ZARZĄDU BUDYNKÓW Sp. z o.o.  
ul. Ludwika Waryńskiego 9, 33-100 Tarnów,**

**na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą  
na działkach nr 2/14 i 13/13 obr. 104 w Tarnowie przy ulicy Krzyskiej**

w następujący sposób:

- 1. Rodzaj inwestycji:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
  - 1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) linia zabudowy – nieprzekraczalna w odległości 10,0 m od granicy z działką drogową (zachodniej granicy działki) - zgodnie z załącznikiem graficznym;
    - b) wskaźnik wielkości powierzchni CAŁEJ zabudowy w stosunku do powierzchni terenu- max. 23%;
    - c) szerokość elewacji frontowej – min. 46,0m max. 70 m;
    - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – wysokość od istniejącego terenu do okapu lub attyki min. 5,5 max. 10,5m, przy podziale na segmenty wysokość środkowego segmentu do okapu lub attyki min. 5,5m max 12,5m. (maksymalna szerokość pojedynczego segmentu 40m);
    - e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych) - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu w przedziale 15° – 30°, kierunek kalenicy głównej dowolnie, o wysokości kalenicy od istniejącego poziomu terenu min. 7,0 max 14,0m lub dach płaski, o wysokości góry attyki od istniejącego poziomu terenu min. 5,5m, max. 10,5m. Przy podziale na segmenty – wysokość środkowego segmentu do kalenicy min. 7,0m max. 14,5m, wysokość do attyki 12,5m (maksymalna szerokość pojedynczego segmentu 40m);
    - f) powierzchnia biologicznie czynna - min 35%.
  - 2) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
    - a) **W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi**
      - ewentualna wycinka drzew i zieleni wymaga uzyskania decyzji Prezydenta Miasta Tarnowa, w przypadkach określonych w ustawie;
      - w obszarze planowanej inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych, wobec których winny być zastrzeżone dodatkowe warunki;
    - b) **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
      - nie dotyczy, teren inwestycji nie jest położony w obrębie wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Tarnowa, nie ma na nim obiektów wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków;

**3) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

**a) Infrastruktura techniczna:**

przyłącza do sieci miejskich na warunkach określonych przez dostawców:

- Tarnowskie Wodociągi Sp. z o.o. informacja z dnia 15.12.2021 o tym, że istniejące warunki sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej są wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego,
- wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w obrębie działki lub odprowadzać do kanalizacji opadowej albo naturalnego odbiornika;
- Tauron Dystrybucja - informacja o możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz dostaw energii elektrycznej z dnia 22.12.2021r.
- Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. Akcyjna – oświadczenie o możliwości podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej z dnia 15.12.2021r.

**b) Komunikacja:**

- dostęp do drogi publicznej – działki inwestycji przylegają do drogi publicznej – ulicy Krzyskiej dz. nr 106/1 obr. 105 i 2/6 obr. 104.
- na terenie inwestycji należy zapewnić min. 1,25 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na 10 lokali mieszkalnych dla odwiedzających – zlokalizowane na zewnątrz lub wewnątrz budynku.

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

projektowana inwestycja nie może pozbawiać właścicieli sąsiednich nieruchomości dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza i gleby; właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

**5) Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:** nie dotyczy;

**6) Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:**

przed przystąpieniem do realizacji zamierzonej inwestycji należy wystąpić do Prezydenta Miasta Tarnowa z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę, do którego należy dołączyć dokumenty zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane lub dokonać zgłoszenia robót budowlanych na podstawie w/w ustawy.

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji – jak na załączniku graficznym stanowiącym integralną część decyzji.**

**UZASADNIENIE**

W dniu 14.01.2022r. wpłynął wniosek Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o.o. ul. Ludwika Waryńskiego 9, 33-100 Tarnów, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy na budowę, budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą na działkach nr 2/14 i 13/13/ obr. 104 w Tarnowie przy ulicy Krzyskiej. Wniosek spełniał wymogi określone w art. 52 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2021.741 t.j.).

W trakcie postępowania przeprowadzono analizę stanu faktycznego i prawnego terenu i stwierdzono, co następuje:

- 1) inwestycja polegająca na budowie opisanego wyżej zamierzenia inwestycyjnego w myśl art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga ustalenia warunków zabudowy, gdyż:
  - a) przepisy prawa budowlanego przewidują dla tej inwestycji konieczność uzyskania pozwolenia na budowę,
  - b) miasto Tarnów w obszarze wskazanym we wniosku nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) spełnione są warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy:
  - a) 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,
  - b) teren ma dostęp do drogi publicznej,
  - c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
  - d) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze, gdyż przepisów ustawy z dnia 2 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz.1161 t.j.) nie stosuje się do gruntów położonych w granicach administracyjnych miast,
  - e) w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi ustalono, że inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi
  - f) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
    - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych

inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wyznaczono granice obszaru analizowanego w odległości 327m wokół przedmiotowego terenu, a następnie przeprowadzono analizę funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeprowadzona analiza wykazała możliwość realizacji wnioskowanej inwestycji, w sposób określony niniejszą decyzją.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy został przygotowany zgodnie z art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów (MP-0937).

Uzgodnienie projektu decyzji w zakresie art. 53 ust.4 pkt 2, 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i trybie przewidzianym w art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego nie jest wymagane ponieważ:

- 1) działki objęte wnioskiem nie są objęte ochroną konserwatorską,
- 2) prezydent miasta na prawach powiatu jest równocześnie zarządcą drogi.

Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze, gdyż przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie stosuje się do gruntów położonych w granicach administracyjnych miast.

Projekt decyzji wymagał uzgodnienia w zakresie melioracji, działka 13/13 obr.105 wchodząca w teren inwestycji w części – w rejestrze gruntów posiada oznaczenie Ps III – pastwiska, pozostała część działki nr 13/13 oraz działka 2/14 obr. 104 ma przeznaczenie Bi – inne tereny zabudowane. Zgodnie z art.53 ust 4 pkt 6 uzgodnienie w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych jest wymagane w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, a Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.1990 t.j.) za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne albo leśne uznaje nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopane i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (art.92 ust.2). Pismem z dnia 17.02.2022r. wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji z Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie. Organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, a zgodnie z art. 53 ust. 5 w/w ustawy uzgodnienie uważa się wówczas za dokonane.

Podczas przeprowadzonego przez organ I instancji postępowania administracyjnego o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy, stronom postępowania zapewniono możliwość czynnego udziału w postępowaniu, zapoznania się z materiałem dowodowym i w tym przedmiocie wniesienia ewentualnych uwag i zastrzeżeń (zawiadomienie z dnia 19.01.2022r., 16.03.2022 i 29.04.2022r.) W określonych terminach wpłynęły uwagi i zastrzeżenia.

Po zapoznaniu się z projektem decyzji Inwestor wniósł o korektę przyjętych wskaźników, to jest o:

- 1) zmianę wysokości skrajnych segmentów budynku licząc od powierzchni terenu do okapu z max 10,0m na 10,5m, umożliwienie wykonania środkowego segmentu budynku o wysokości od terenu do okapu max 12,5m
- 2) umożliwienie wykonania środkowego segmentu budynku o wysokości od terenu do kalenicy max. 14,5m
- 3) zmniejszenie ilości miejsc postojowych z 1,5 na 1,25 miejsca na lokal mieszkalny.

W uzasadnieniu wniesionych uwag Inwestor podniósł, że budynek o podobnych wskaźnikach jest obecnie realizowany na terenie obejmującym działki 2/38, 2/20. 27 obr. 104 i wprowadził podział wnioskowanego budynku na segmenty o różnej wysokości. Przytoczył argumentację iż wnioskowany budynek jest „przeznaczony dla osób mniej zamożnych”, które „w większości poruszają się komunikacją miejską”, która została uzupełniona o argument, że mieszkania będą przeznaczone w części dla osób starszych.

W odniesieniu do złożonych uwag należy wyjaśnić, że wysokość zarówno elewacji frontowej jak i attyki i kalenicy została przyjęta jako najwyższa wynikająca z analizy zabudowy bezpośredniego sąsiedztwa terenu inwestycji, a realizowany budynek, na który powołuje się w uwagach Inwestor zlokalizowany jest na obrzeżu analizowanego terenu, w związku z czym istniała dla niego możliwość ustalenia innych wartości wysokościowych.

Po zgłoszeniu przez Inwestora wniosku o zróżnicowanie ukształtowania przedmiotowego budynku i podziału jego bryły na segmenty o różnej wysokości zmienia to jego wpływ na istniejący układ urbanistyczny w sąsiedztwie terenu inwestycji. Przy zachowaniu obniżonych segmentów skrajnych, wyższy segment środkowy nie zaburzy istniejącego ładu przestrzennego. Zmiana ustalonej wysokości okapu z max. 10,0 na max. 10,5m jest na tyle pomijalna, że nie będzie miała wpływu na odbiór obiektu w terenie. W związku z powyższym zmieniono zapisy dotyczące maksymalnej wysokości okapu z 10,0 na 10,5m, wprowadzono możliwość realizacji segmentu środkowego o wnioskowanej wysokości do okapu i attyki max. 12,5m, oraz podwyższono dla środkowego segmentu wysokość kalenicy z 14,0 na 14,5m.

W uzasadnieniu zmniejszenia minimalnej ilości miejsc parkingowych na lokal mieszkalny wnioskodawca powołał się na decyzję o warunkach zabudowy dla budynku wielorodzinnego z usługami (w budowie) na działkach 2/38, 2/20, 2/27. W decyzji o warunkach zabudowy nr 144/W/2019 z dnia 29 sierpnia 2003r. ustanowiono wymóg 1,25 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny z tego powodu, że równolegle dla tego samego Inwestora prowadzono



postępowanie o ustalenie warunków zabudowy na terenie obejmującym działki nr 2/38, 2/20, 2/27, 56/10, 56/7, 2/39, 23/3, 23/4, 20/1, 19/1, 16/3, 16/1, 23/5, 23/6, 20/2, 19/2, 16/4, 22/1, 22/2, 21, 18, 17/2, 17/1 obr.104 na budowę 3 budynków wielorodzinnych z częściami usługowymi, garażami podziemnymi, i dla całego kompleksu zabudowy została ustalona ilość miejsc postojowych 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny z koniecznością zaprojektowania dodatkowych miejsc dla budynku na działkach 2/38, 2/20, 2/27 obręb 104 w ilości 0,25 na 1 lokal mieszkalny, co zostało zapisane w uzasadnieniu decyzji. Po uzupełnieniu argumentacji Inwestora, że mieszkania we wnioskowanym obiekcie będą przeznaczone dla osób starszych (lokale mieszkalne będą do tego dostosowane co umożliwi przeniesienie lokatorów z innych mieszkań komunalnych nie dostosowanych do potrzeb ludzi starszych o pewnym stopniu niepełnosprawności). Stanowi to uzasadnienie dla obniżenia stawianego wymogu minimalnej ilości miejsc parkingowych z 1,5 do 1,25 na jeden lokal mieszkalny z zapewnieniem jednocześnie 1 miejsca postojowego na 10 lokali mieszkalnych dla osób odwiedzających.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

**Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny nr 1  
oraz wyniki analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania – załącznik nr 2 (część tekstowa i graficzna).**

***Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie rodzi praw do terenu  
oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.***

***Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie  
o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.***

***Decyzja niniejsza stanowi podstawę do wystąpienia z wnioskiem o uzyskanie decyzji udzielającej pozwolenia na budowę.***

#### **POUCZENIE**

1. Od niniejszej decyzji służy Stronom postępowania odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tarnowa, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

2. 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, co oznacza, brak możliwości zaskarżenia decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

3. Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w ust. 2e w art. 51 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



z up. PREZYDENTA MIAST  
*Małgorzata Abramowicz*  
DYREKTOR  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Wniesiono opłatę skarbową w kwocie 598 zł  
na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U.2020.1546 t.j.)

Otrzymują:

1. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o., ul. Ludwika Waryńskiego 9, 33-100 Tarnobrzeg
2. strony wg rozdzielnika,
3. a/a (MK/MB)





## ZAŁĄCZNIK nr 2 – CZĘŚĆ TEKSTOWA

### Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków z art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

sporządzona dla potrzeb ustalenia warunków zabudowy na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą na działkach nr 2/14 i 13/13 obręb 104 w Tarnowie przy ulicy Krzyskiej.

Opracowanie: zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez mgr inż. architekta Małgorzatę Baran – wpisaną na listę samorządu zawodowego architektów : MP-0937.

W przedmiotowej analizie szerokość frontu terenu inwestycji wynosi ok. 109m, w związku z tym wyznaczono granice obszaru analizowanego w odległości 327 m wokół przedmiotowych działek. Jest to trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji.

Inwestor po zapoznaniu się z projektem decyzji o warunkach zabudowy ustalonym do zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą na działkach nr 2/14 i 13/13 obręb 104 w Tarnowie przy ulicy Krzyskiej złożył 15.04.2022r. do tutejszego Urzędu pismo w uzupełnieniu pisma 28.03.2022r. w którym wniósł o uwzględnienie następujących wniosków:

- 1) zmiany wysokości skrajnych segmentów budynku od powierzchni terenu do okapu z max 10,0m na 10,5m, oraz umożliwienie wykonania środkowego segmentu budynku o wysokości od terenu do okapu max. 12,5m i 14,5m do kalenicy
- 2) zmniejszenie ilości miejsc postojowych z 1,5 na 1,25 miejsca na lokal mieszkalny.

#### 1. Sposób użytkowania obiektów i zagospodarowanie terenu

Zabudowa nieruchomości sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy arch. obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

**Funkcja:** w obszarze analizowanym w najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się obiekty mieszkalne jednorodzinne zarówno w zabudowie wolnostojącej jak i szeregowej. W terenie objętym analizą znajdują się również obiekty wielorodzinne. Zabudowa mieszkaniowa jest podstawową funkcją występującą na terenie objętym analizą.

Teren inwestycji jest zabudowany dwoma budynkami wielorodzinnymi oraz budynkiem gospodarczym przeznaczonymi do rozbiórki. Powierzchnia działek nr 2/14 i 13/13 obręb 104 wynosi 6817 m<sup>2</sup>.

**WNIOSKI.** Projektowane zamierzenie inwestycyjne jest możliwe do realizacji i stanowić będzie kontynuację istniejącej w analizowanym obszarze funkcji mieszkalnej.

#### 2. Analiza zgodności z przepisami odrębnymi.

-Wnioskowany teren nie jest objęty żadną z form ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

-Wnioskowany teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze, gdyż przepisów ustawy z dnia 2 lutego 1999r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz.1161 t.j.) nie stosuje się do gruntów położonych w granicach administracyjnych miast.

-Wnioskowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko(Dz.U.2019.1839);

-Projekt decyzji wymaga uzgodnienia w zakresie melioracji, działka 13/13 obr.105 wchodząca w teren inwestycji w części –w rejestrze gruntów posiada oznaczenie Ps III – pastwiska, pozostała część działki nr 13/13 oraz działka 2/14 obr. 104 ma przeznaczenie Bi – inne tereny zabudowane.

-Wnioskowany teren nie jest położony w obszarze udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, w obszarach o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, w terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie przylega do linii kolejowej o znaczeniu państwowym.

#### 3. Analiza dostępności

Działka nr 57/17 obr. 105 przylega do drogi publicznej – ul. Działkowej. Pismem z dnia 25.01.2022r. wystąpiono o opinię do Zarządu Dróg i Komunikacji Urzędu Miasta Tarnowa w sprawie włączenia do drogi ruchu drogowego związanego z w/w zamierzeniem inwestycyjnym. Uzyskano opinię pozytywną dla w/w inwestycji pismem ZDiK.IE.220.14.2022.BA z dnia 4.02.2022r. Zgodnie z pismem Inwestor winien wykonać we własnym zakresie wewnętrzny układ drogowy, wykonać zjazd publiczny zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów.

#### 4. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Inwestycja planowana jest do realizacji na terenie stanowiącym własność osób fizycznych. Projektowane zamierzenie inwestycyjne, przy zachowaniu warunków określonych w decyzji ustalającej warunki zabudowy, nie spowoduje ograniczenia sposobu zagospodarowania działek sąsiednich oraz zapewni poszanowanie występujących w jej obszarze oddziaływania uzasadnionych interesów osób trzecich. Nowo projektowany obiekt będzie zapewniał dostępność lokali mieszkalnych dla osób starszych z takimi ograniczeniami ruchu. W związku z tym ustala się min. ilości miejsc parkingowych na 1,25 na lokal mieszkalny.

#### 5. Przyjęte warunki inwestycji

- a) linia zabudowy - nieprzekraczalna 10,0 m od granicy zachodniej granicy działek (zgodnie z załącznikiem graficznym);
- b) wskaźnik wielkości powierzchni CAŁEJ zabudowy w stosunku do powierzchni terenu- max. 23%;
- c) szerokość elewacji frontowej – min. 46,0m max. 70 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – wysokość od istniejącego terenu do okapu lub attyki min. 5,5 max. 10,5m, przy podziale na segmenty wysokość środkowego segmentu do okapu lub attyki min. 5,5m max 12,5m. (maksymalna szerokość pojedynczego segmentu 40m);
- e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych) - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu w przedziale 15° – 30°, kierunek kalenicy głównej dowolnie, o wysokości kalenicy od istniejącego poziomu terenu min. 7,0 max 14,0m lub dach płaski, o wysokości góry attyki od istniejącego poziomu terenu min. 5,5m, max. 10,5m. Przy podziale na segmenty – wysokość środkowego segmentu do kalenicy min. 7,0m max. 14,5m, wysokość do attyki 12,5m (maksymalna szerokość pojedynczego segmentu 40m);
- f) powierzchnia biologicznie czynna - min 35%.

