

WAR.6733.19.2025.ABŁ

DECYZJA O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
Nr 2/P/2026

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1 i 2a, art. 51 ust. 1 pkt 2 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. z 2025r. poz. 1847) oraz art. 104 ustawy z dnia 4 czerwca 1960r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 23 grudnia 2025r. (data uzupełnienia 15 stycznia 2026r.) przez Zakład Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim Sp. z o.o.,

USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Inwestor: Zakład Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Kępa 19, 97 – 200 Tomaszów Mazowiecki

Przedmiot inwestycji: „Budowa zintegrowanego systemu gospodarki odpadami – elementu GOZ – Etap II”

Lokalizacja inwestycji: Działka o numerze ewidencyjnym 6/10 w obrębie 5, położona w Tomaszowie Mazowieckim

1. Sposób zagospodarowania terenu, rodzaj inwestycji:

- 1) rodzaj zabudowy – obiekty przemysłowe, usługowe oraz obiekty infrastruktury technicznej,
- 2) funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu (sposób użytkowania obiektów budowlanych i sposób zagospodarowania terenu) – nowa zabudowa oraz istniejąca i nowa infrastruktura techniczna,

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

1) Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu):

- a) lokalizacja i realizacja planowanej inwestycji – na terenie inwestycji wyznaczonym liniami rozgraniczającymi na mapie stanowiącej Załączniki nr 1 do niniejszej decyzji;
- b) linia zabudowy – odstępuje się od ustalenia linii zabudowy,
- c) wielkość powierzchni zabudowy – maksymalnie do 80% w stosunku do terenu objętego wnioskiem,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 19% w stosunku do terenu objętego wnioskiem,
- e) parametry inwestycji:

Budynek socjalny:

- szerokość elewacji frontowej – od 39m do 40m,
- wysokość budynku - od 8m do 12m,
- geometria dachu – dach płaski lub dwuspadowy lub jednospadowy lub wielospadowy,
- kierunek kalenicy – prostopadły względem frontu działki,
- kąt nachylenia połaci – do 30°.

Budynek hali sortowni:

- szerokość elewacji frontowej – od 39m do 40m,
- wysokość budynku - od 8m do 12m,
- geometria dachu – dach płaski lub dwuspadowy lub jednospadowy lub wielospadowy,
- kierunek kalenicy – prostopadły względem frontu działki,
- kąt nachylenia połaci – do 30°.

Zadaszone boksy magazynowe surowców wtórnych (w ilości 10 sztuk) – parametry wskazane dla każdego boksu:

- powierzchnia - do 500m²,
- wysokość - do 5m,
- szerokość – do 10m,
- długość – do 50m,

- geometria dachu – dach płaski lub dwuspadowy lub jednospadowy lub wielospadowy,
- kierunek kalenicy – prostopadły lub równoległy względem frontu działki,
- kąt nachylenia połaci – do 30°.

Kompostownia (kompostowania odpadów zielonych i bioodpadów przepustowości 10 000 Mg/rok)

- powierzchnia - do 4089m²,
- wysokość - od 5m do 8m,
- szerokość – od 20m do 58m,
- długość – 20m do 60m,
- geometria dachu – dach płaski lub dwuspadowy lub jednospadowy lub wielospadowy,
- kierunek kalenicy – prostopadły lub równoległy względem frontu działki,
- kąt nachylenia połaci – do 30°.

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

- Dla planowanego przedsięwzięcia wydana została przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi Decyzja Nr 21/2021 z dnia 26 listopada 2021r. o środowiskowych uwarunkowaniach, w związku z czym inwestycja winna być zgodna z ustaleniami ww. Decyzji,
- inwestycja nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji w zakresie form ochrony przyrody,
- inwestycja winna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2024 poz. 54 z późn. zm.);
- 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.);
- inwestycja winna uwzględniać postanowienia ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 poz. 1336 z późn. zm.);
- inwestycja winna uwzględniać zasady postępowania z odpadami określone w ustawie z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2023 poz. 1587 z późn. zm.);

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

- 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;
- Miasto Tomaszów Mazowiecki nie posiada usankcjonowanych prawnie dóbr kultury współczesnej,
- 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) ze szczególnym uwzględnieniem zapisów w zakresie zabytków archeologicznych;

4) Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

- obsługa komunikacyjna terenu objętego wnioskiem z drogi powiatowej (ul. Spalska) poprzez działkę nr ewid. 3 – teren kolejowy, działkę nr ewid. 4/1 – ul. Henrykowska oraz działkę nr ewid. 6/3 – droga wewnętrzna ul. Wapienna,
- liczba miejsc parkingowych – minimum 6 miejsc postojowych;

5) Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – projektowanym przyłączem do sieci wodociągowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowanym przyłączem do sieci elektroenergetycznej,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – projektowanym przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie i oczyszczanie ścieków innych niż sanitarne – do bezodpływowych zbiorników na ścieki,
- zaopatrzenie w gaz – projektowanym przyłączem do sieci gazowej,
- zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła,
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren inwestycji,
- lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów stałych – na terenie inwestycji;
- realizacja inwestycji winna nastąpić na warunkach zarządców infrastruktury technicznej właściwych w zakresie planowanych prac;
- 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;

- k) usytuowanie projektowanych obiektów w stosunku do innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej – z zachowaniem przepisów odrębnych określających dopuszczalne wzajemne odległości;
- 6) 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. 2025 poz. 1847);
- 7) 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 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 82 z późn. zm.) Zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków na terenie objętym wnioskiem występują grunty zabudowane i zurbanizowane: tereny przemysłowe (użytek gruntowy oznaczony symbolem „Ba”), 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) teren planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie wymaga ustalenia szczególnych zasad zagospodarowania w tym zakresie;
 - c) w miejscu objętym inwestycją, występuje udokumentowane źródło wód termalnych „Tomaszów Mazowiecki”;
 - d) teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 404 Zbiornik Koruszki – Tomaszów,
 - e) 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 2017r. (t. j. Dz.U. 2025 poz. 960)
- 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz inne oznaczenia graficzne** wyznaczono na mapie stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 23 grudnia.2025r. Zakład Gospodarki Wodno -Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim Sp. o.o., wystąpił do Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji pod nazwą „Budowa zintegrowanego systemu gospodarki odpadami – elementu GOZ – Etap II”, przewidzianej do realizacji na działce o numerze ewidencyjnym 6/10 w obrębie 5, położonej w Tomaszowie Mazowieckim.

Pismem z dnia 15 stycznia 2026r. Inwestor przedłożył korektę i uzupełnienie wniosku.

Pismem z dnia 16 stycznia 2025r. strony postępowania zostały powiadomione o wszczęciu postępowania. Przekazane zostało do wiadomości publicznej obwieszczenie Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego informujące o wszczęciu postępowania zmierzającego do realizacji wnioskowanej inwestycji.

Zgodnie z ogólną zasadą zawartą w art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. z 2025r., poz. 1847) 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.

W toku postępowania ustalono, że planowana inwestycja polegająca na budowa zintegrowanego systemu gospodarki odpadami – elementu GOZ, stanowi etap II całego zamierzenia i jest inwestycją celu publicznego w

rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, ponieważ obejmuje działanie o znaczeniu lokalnym realizujące cel publiczny, o którym mowa w art. 6 pkt 3) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o *gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 1077) – „*Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są: [...] budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania lub ich wykorzystania w instalacji odnawialnego źródła energii wytwarzającej biogaz w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1597, 1681 i 1762 oraz z 2024 r. poz. 834) [...]*”).

Dla terenu objętego wnioskiem, na którym przewiduje się realizację planowanej inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dlatego określenie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na podstawie art. 50 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Zgodnie z tym przepisem, inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku – w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4, stosuje się odpowiednio. Planowana inwestycja polegająca na budowie zintegrowanego systemu gospodarki odpadami – elementu GOZ wymaga uzyskania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na podstawie art. 50 ust. 2a ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W oparciu o wyniki przeprowadzonej analizy sporządzony został przez osobę posiadającą uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Został on następnie przesłany Inwestorowi celem zapoznania się oraz właściwym organom celem uzgodnienia.

Inwestor nie wniósł uwag do zapisów przedłożonego projektu decyzji.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tomaszowie Mazowieckim, będący organem właściwym do uzgodnienia na podstawie art. 53. ust 4 pkt. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postanowieniem z dnia 21 stycznia 2026r. znak ZNS.90280.3.8.2026 uzgodnił pozytywnie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych przekazany projekt decyzji.

Marszałek Województwa Łódzkiego będący organem właściwym do uzgodnienia na podstawie art. art. 53. ust 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postanowieniem z dnia 22 stycznia 2026r. znak GKIII.7634.389.2026.TS uzgodnił bez uwag projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji. Przeanalizowano materiały archiwalne będące w dyspozycji Marszałka Województwa Łódzkiego, z których wynika, że w miejscu objętym inwestycją określoną powyżej, występuje udokumentowane złożo wód termalnych Tomaszów Mazowiecki, jednakże przedmiotowa inwestycja nie będzie miała wpływu na jego udostępnienie czy eksploatację. Ponadto nie występują inne udokumentowane złoża kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy Prawo geologiczne i górnicze, innych niż złoża strategiczne oraz nie występują udokumentowane ujęcia wód podziemnych. Teren inwestycji zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 – „Zbiornik Kolaszki-Tomaszów”.

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.

W myśl art. 56 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, 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 decyzje 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 lokalizacji inwestycji celu publicznego 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 lokalizacji inwestycji celu publicznego (art.63 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
5. Organ, który wydał decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego 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 1994r. - 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. – zawieszone za podstawie art. 6. Ustawy z dnia 5 listopada 2025r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz.U. Z 2025r. poz. 1668). – zawieszone za podstawie art. 6. Ustawy z dnia 5 listopada 2025r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz.U. Z 2025r. poz. 1668).

Załączniki 1:

Mapa w skali 1: 1000, na której wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji



Z up. PREZYDENTA MIASTA
Dyrektor Wydziału Architektury

mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny

Do wiadomości:

1. Zakład Gospodarki Wodno – Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim Sp. z o.o., ul. Kepa 19, 97 - 200 Tomaszów Maz.
a/a ABŁ



ZALĄCZNIK nr 1
do DECYZJI Nr 210/2025
z dnia 23 kwietnia 2025 r.
Znak sprawy: WAR.6733.19.2025.ABL
skala 1:1000

ODMICA DECYZJI
numery ewidencyjne działek
linia rozgraniczająca teren inwestycji

Przebieg linii rozgraniczającej teren inwestycji z liniami rozgraniczającymi terenów sąsiednich, w odniesieniu do art. 60 ust. 4 ustawy, jest elementem informacyjnym, nie stanowi on podstawy do wyrażenia zgody na inwestycję.

mgr Anna Białas-Kulmańska

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Dyrektor Zarządu Architektury

mgr inż. arch. Dariusz Zeleźny

MAPA ZASADNICZA
Skala 1:1000
w postaci wektorowej do celów projektowych
MAPA NIE SŁUŻY DO CELÓW PROJEKTOWYCH
Dane ewidencyjne nie gwarantujemy w całości. Wszelkie dane i informacje należy weryfikować w Urzędzie Gminy Tomaszów Mazowiecki.
Data wydania: 27.04.2025 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków
Ustawa z dnia 17.07.2001 r. (z późn. zmianami) o ewidencji gruntów i budynków
Znak: OK.6042.1.485.2025
Tomaszów Maz., 27.04.2025