

PREZYDENT MIASTA

Tomaszowa Mazowieckiego

Tomaszów Mazowiecki, dnia 27.01.2026r.

WAR.6730.84.2025.JP

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Nr 15/W/2026

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024r., poz. 572 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 04.06.2025r. (zmiana wniosku w dniu 25.08.2025r.), który złożył w tutejszym Urzędzie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla:

Przedmiot inwestycji: Rozbudowa budynku handlowo-usługowego o magazyn z infrastrukturą

Lokalizacja: Działka o numerze ewidencyjnym 139 w obrębie 3, położona w Tomaszowie Mazowieckim

1. Sposób zagospodarowania terenu, rodzaj inwestycji:

- 1) rodzaj zabudowy – **zabudowa handlowo-usługowa rozbudowana o magazyn;**
- 2) sposób użytkowania obiektu budowlanego – **budynek handlowo-usługowy rozbudowany o magazyn;**
- 3) sposób zagospodarowania terenu – **nowa zabudowa wraz z infrastrukturą techniczną, (Rozbudowa budynku handlowo-usługowego o magazyn z infrastrukturą);**

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

1) Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

- a) linia zabudowy (nieprzekraczalna) – na podstawie budynku handlowo-usługowego zlokalizowanego na działce o numerze ewidencyjnym 139 w obrębie 3 równolegle do działki drogowej ul. Głównej od najdalej wysuniętego narożnika. (zgodnie z załącznikiem nr 1);
- b) intensywność zabudowy:
 - maksymalna intensywność zabudowy – do 0,10;
 - minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,04 do 0,10;
- c) udział powierzchni zabudowy – od 2% do 5%;
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:

- a) szerokość elewacji frontowej – od 10,0m do 13,0m;
- b) wysokość zabudowy – od 5,0m do 11,0m;
- c) geometria dachu:
 - dach płaski;
 - przeciwległe połacie o jednakowych kątach nachylenia;
 - nachylenie połaci dachowych – od 0° do 3°;
 - kierunek głównej kalenicy – równolegle lub prostopadle 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 2/S/2025 o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dnia 08.05.2025r. (znak sprawy: WAR.6220.4.2024.PJ);
- b) inwestycja nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji w zakresie form ochrony przyrody;
- c) inwestycja winna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 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 powiatowej - ul. Główniej;
- 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 1 miejsce postojowe (parkingowych lub garażowych) na każde 300m² powierzchni użytkowej dla projektowanego budynku magazynowego;

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 – odprowadzenie wód opadowych na działce o numerze ewidencyjnym 139 w obrębie 3 ma odbywać się zgodnie z decyzją nr 2/S/2025 z dnia 08.05.2025r. środowiskowych uwarunkowaniach (znak sprawy: WAR.6220.4.2025.PJ):
- Wody opadowe i roztopowe z projektowanych budynków oraz z powierzchni dróg i innych powierzchni utwardzonych odprowadzać poprzez system kanalizacyjny do projektowanego zbiornika retencyjno-odparowującego;
 - Wody opadowe i roztopowe z projektowanych budynków oraz z terenów utwardzonych odprowadzać za pomocą otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacyjnego, czyli np.: korytkami odwadniającymi, wpustami, kanałami ściekowymi, itp. do separatora, a dalej do zbiornika retencyjno-odparowującego;
 - Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów projektowanych budynków i projektowanych powierzchni utwardzonych, przed odprowadzeniem do projektowanego zbiornika retencyjno-odparowującego, należy oczyszczać w separatorze o przepływie nie mniejszym niż 15 l/s;
 - Zaprojektować i wykonać zbiornik retencyjno-odparowujący o pojemności minimum 200 m³. Zbiornik retencyjno-odparowujący wykonać tak aby jego ściany i dno były szczelne oraz umożliwiające swobodne wydostanie się z niego drobnych zwierząt, a także zabezpieczyć ww. zbiornik przed możliwością dostania się na jego teren osób nieupoważnionych;
- 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 2002r. 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 grunty zabudowane i zurbanizowane – tereny przemysłowe (użytki gruntowe oznaczone symbolami „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) w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze, urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1087 ze zm.);
- c) teren planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie wymaga ustalenia szczególnych zasad zagospodarowania w tym zakresie;
- d) teren inwestycji nie znajduje się w strefie ochronnej od wiatraków, które zlokalizowane są na terenie Gminy Tomaszów Mazowiecki;
- e) teren planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 – Zbiornik Koruszki - Tomaszów
- f) w miejscu objętym inwestycją, występuje udokumentowane źródło wód termalnych „Tomaszów Mazowiecki”;
- g) teren planowanej inwestycji, zgodnie z Arkuszem M-34-17-A-c-1 mapy zagrożenia powodziowego udostępnionych do publicznej wiadomości na Hydroportalu, znajduje się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rejonie oddziaływania wód wezbraniowych rzeki Czarna Bielina o prawdopodobieństwie powodzi raz na 10 lat (10%) oraz raz na 100 lat (1%);
- h) Na terenie planowanej inwestycji znajduje się ujęcie wód podziemnych z utworów czwartorzędowych o głębokości 14 m, zarejestrowane dnia 06.07.1970 r. znak: B.VI-733/42/70 w Wojewódzkim Archiwum Geologicznym Urzędu Marszałkowskiego Województwa Łódzkiego w postaci Karty rejestracyjnej studni. W związku z powyższym w trakcie wykonywania prac budowlanych ujęcie musi być zabezpieczone przed uszkodzeniem oraz zanieczyszczeniem a planowana inwestycja nie może negatywnie wpłynąć na jakość wód podziemnych. W przypadku konieczności likwidacji ww. ujęcia wód podziemnych proces musi być przeprowadzony stosownie do wymogów wynikających z przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze;
- i) w ramach planowanego przedsięwzięcia w odniesieniu do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wskazano na obowiązek lokalizacji inwestycji polegającej budowie budynku magazynowego oraz separatorów poza obszarem oddziaływania wody, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%;
- j) W celu zapewnienia odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych należy uwzględnić przepisy wynikające m.in z:
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);
 - Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26.09.1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. z 2003 r. Nr 169 poz. 1650 z późn. zm.);
 - oraz przepisów szczegółowych dla planowanej działalności w projektowanym budynku magazynowym.

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

UZASADNIENIE

W dniu 04.06.2025r. (zmiana wniosku w dniu 25.08.2025r.), wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą: „*Rozbudowa budynku handlowo-usługowego o magazyn z infrastrukturą*”, zlokalizowanej na działce o numerze ewidencyjnym 139 w obrębie 3, położonej w Tomaszowie Mazowieckim, który złożył w tut. Urzędzie [REDAKTOWANE]

W związku z brakami formalnymi we wniosku, pismem z dnia 25.07.2025r. wezwano Inwestora do uzupełnienia braków. W dniu 25.08.2025r. uzupełniła braki, jednocześnie zmieniając teren inwestycji.

Pismem z dnia 29.08.2025r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy, informując jednocześnie o możliwości wglądu w akta administracyjne, uzyskiwania wyjaśnień oraz składania wniosków, uwag i zastrzeżeń.

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

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

W toku postępowania przeprowadzono analizę urbanistyczno – architektoniczną na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r. poz. 1116). Z przeprowadzonej analizy wynika, że spełnione są łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu określono na podstawie wyników w/w analizy.

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

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

Pełnomocnik Inwestora nie wniósł uwag ani zastrzeżeń do przedmiotowego projektu decyzji o warunkach zabudowy w terminie 7 dni od daty otrzymania. (potwierdzenie otrzymania 20.11.2025r.). Do Pełnomocnika również w dniu 27.11.2025r. został przesłany projekt II decyzji o warunkach zabudowy (data potwierdzenia zwrotnego 28.11.2025r.), w terminie 7 dni nie zostały wniesione żadne uwagi ani zastrzeżenia.

Państwowy Powiatowy Inspektorat 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 21.11.2025r. znak ZNS.90281.2054.2025, uzgodnił pozytywnie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych otrzymany projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji. W celu zapewnienia odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych należy uwzględnić przepisy wynikające m.in z:

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);
- Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26.09.1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. z 2003 r. Nr 169 poz. 1650 z późn. zm.);
- oraz przepisów szczegółowych dla planowanej działalności w projektowanym budynku magazynowym.

Urząd Marszałkowski Województwa Łódzkiego, 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, postanowieniem z dnia 02.11.2025r. znak: GKIII.7634.10703.2025.TS uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Przeanalizowano materiały archiwalne będące w dyspozycji Marszałka Województwa Łódzkiego. Wynika z nich, że w miejscu objętym inwestycją określoną powyżej, tj. na działce ewidencyjnej nr 139, obręb geodezyjny 3, m. Tomaszów Mazowiecki znajduje się udokumentowane ujęcie wód podziemnych z utworów czwartorzędowych o głębokości 14 m, zarejestrowane dnia 06.07.1970 r. znak: B.VI-733/42/70 w Wojewódzkim Archiwum Geologicznym Urzędu Marszałkowskiego Województwa Łódzkiego w postaci Karty rejestracyjnej studni. Wobec powyższego tutejszy organ pozytywnie ocenia projekt decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji ponieważ w projekcie decyzji przedstawiono warunki ochrony udokumentowanego ujęcia wód podziemnych. Ponadto informuję, 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. Jednocześnie informuję, że teren inwestycji zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód

Podziemnych nr 404 – „Zbiornik Koluszkowski-Tomaszowski”. Projekt decyzji znak: WAR.6730.83.2025.JP z dnia 18.11.2025r. (data wpływu 18.11.2025 r.), skorygowano w zakresie uzupełnienia projektu decyzji w pkt. 2 ppkt. 8 lit. e oraz lit. h, pismem znak: WAR.6730.83.2025.JP z dnia 27.11.2025 r. (data wpływu 27.11.2025 r.).

Zarząd Dróg Powiatowych w Tomaszowie Mazowieckim, będący organem właściwym do uzgodnienia na podstawie art. 53. ust 4 pkt. 9 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 18.11.2025r.).

Państwowe Gospodarstwo Wodne – Wody Polskie Zarząd Zlewni w Warszawie, będący organem właściwym do uzgodnienia na podstawie art. 53 ust 4 pkt. 11 oraz ust. 5d w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzją z dnia 17.12.2025r. znak: W.RPP.611.1338.2025.JB uzgodnił pozytywnie przedmiotowy projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji. Określił warunki dla planowanej zabudowy i planowanego zagospodarowania terenu obejmujący obowiązek lokalizacji inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowego oraz separatorów poza obszarem oddziaływania wody, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%. Z poczynionych ustaleń wynika, że przedmiotowy teren inwestycji zlokalizowany na terenie działki o nr ew. 139, obręb 3, Tomaszów Mazowiecki, znajduje się w km 3 + 250 rzeki Czarna Bielina, częściowo w obszarze oddziaływania wody, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% (dalej woda 1%) i częściowo w obszarze oddziaływania wody, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10% (dalej woda 10%). Zgodnie z klasami głębokości przedstawionymi na mapach zagrożenia powodzią głębokość wody (h) w przypadku wystąpienia wody 1%, zawiera się w przedziałach $h \leq 0,5$ m i $0,5 < h \leq 2,0$ m, natomiast głębokość wody (h) w przypadku wystąpienia wody 10%, zawiera się w przedziale $0,5 < h \leq 2,0$ m. Powyższe określono na podstawie Arkusza Nr M-34-017-A-c-1 map zagrożenia powodziowego, udostępnionych do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska z dnia 22 października 2020 r. Rzędna wody 1% w odniesieniu do analizowanego terenu, zgodnie z numerycznym modelem powierzchni wody (dalej NMPW; to raster stanowiący wynik modelowania hydraulicznego zawierający rozkład maksymalnych rzędnych wody dla danego prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi, wykorzystywany przy tworzeniu map zagrożenia powodziowego) wynosi 159,13 m n.p.m. PL-KRON86-NH (159,30 m n.p.m. PL-EVRF2007-NH), natomiast rzędna wody 10% w odniesieniu do analizowanego terenu, zgodnie z numerycznym modelem powierzchni wody wynosi 158,55 m n.p.m. PL-KRON86-NH (158,72 m n.p.m. PL-EVRF2007-NH). Z dołączonego do wniosku projektu decyzji o warunkach zabudowy wynika, że przedsięwzięcie planowane przez Wnioskodawcę (Inwestora) obejmuje swoim zakresem budowę budynku magazynowego na terenie działki o nr ew. 139, obręb 3, Tomaszów Mazowiecki. Rzędne terenu znajdującego się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wynoszą 157,93 – 159,13 m n.p.m. PL-KRON86-NH (158,10 – 159,30 m n.p.m. PL-EVRF2007-NH) co oznacza, że maksymalna głębokość zalewu dla oddziaływania wody 1% wynosi 1,20 m, natomiast maksymalna głębokość zalewu dla oddziaływania wody 10% wynosi 0,62 m. Powyższe rzędne ukształtowania terenu zostały wprowadzone zgodnie z art. 40c pkt 3 i 5 Prawo geodezyjne i kartograficzne, również przy wykorzystaniu Numerycznego Modelu Terenu Geoportal Infrastruktury Informacji Przestrzennej, www.geoportal.gov.pl dostęp: 10.12.2025r. Biorąc pod uwagę działania w ramach planowanego przedsięwzięcia w odniesieniu do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wskazano na obowiązek lokalizacji inwestycji polegającej budowie budynku magazynowego oraz separatorów poza obszarem oddziaływania wody, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%.

Państwowe Gospodarstwo Wodne – Wody Polskie Zarząd Zlewni w Warszawie postanowieniem z dnia 22.01.2026r. znak: W.RPP.611.1338.2025.JB sprostował z urzędu błąd pisarski w decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Warszawie z dnia 17 grudnia 2025r., znak: W.RPP.611.1338.2025.JB dot. uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy, przesłanego przez Prezydenta Miasta Tomaszów Mazowiecki, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w następujący sposób: W treści decyzji z dnia 17 grudnia 2025 r., znak W.RPP.611.1338.2025.JB: 1. zapis w sentencji decyzji „(...) budowie budynku magazynowego (...)” otrzymuje brzmienie „(...) rozbudowie budynku handlowo-usługowego o magazyn z infrastrukturą (...)”, 2. zapis w rozstrzygnięciu decyzji „(...) budowie budynku magazynowego (...)” otrzymuje brzmienie „(...) rozbudowie budynku handlowo-usługowego o magazyn z infrastrukturą (...)”, 3. zapis w uzasadnieniu decyzji „(...) budowie budynku magazynowego (...)” otrzymuje brzmienie „(...) rozbudowie budynku handlowo-usługowego o magazyn z infrastrukturą (...)”, oraz „(...) budowę budynku magazynowego (...)” otrzymuje brzmienie „(...) rozbudowę budynku handlowo-usługowego o magazyn z infrastrukturą (...)”. Zgodnie z art. 113 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, organ administracji publicznej może z urzędu lub na żądanie strony prostować w drodze postanowienia błędy pisarskie i rachunkowe oraz inne oczywiste omyłki w wydanych przez ten organ decyzjach lub postanowieniach. W decyzji błędnie został wskazany rodzaj inwestycji. Analiza wniosku pod względem merytorycznym została przeprowadzona prawidłowo. Pozostała część treści decyzji z dnia 17 grudnia 2025 r., znak: W.RPP.611.1338.2025.JB pozostaje bez zmian. W świetle przytoczonych argumentów niezbędne było sprostowanie błędu pisarskiego w decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Warszawie z dnia 17 grudnia 2025r., znak:

W.RPP.611.1338.2025.JB, w sposób, który odpowiada stanowi faktycznemu ustalonym przez Organ w wyniku analizy wniosku zakończonym wydaniem ww. decyzji.

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 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 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 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.



Z up. PREZYDENTA MIASTA
Dyrektor Wydziału Architektury

mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny

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
4. Zagrożenie powodziowe raz na 10 lat oraz raz na 100 lat – część graficzna

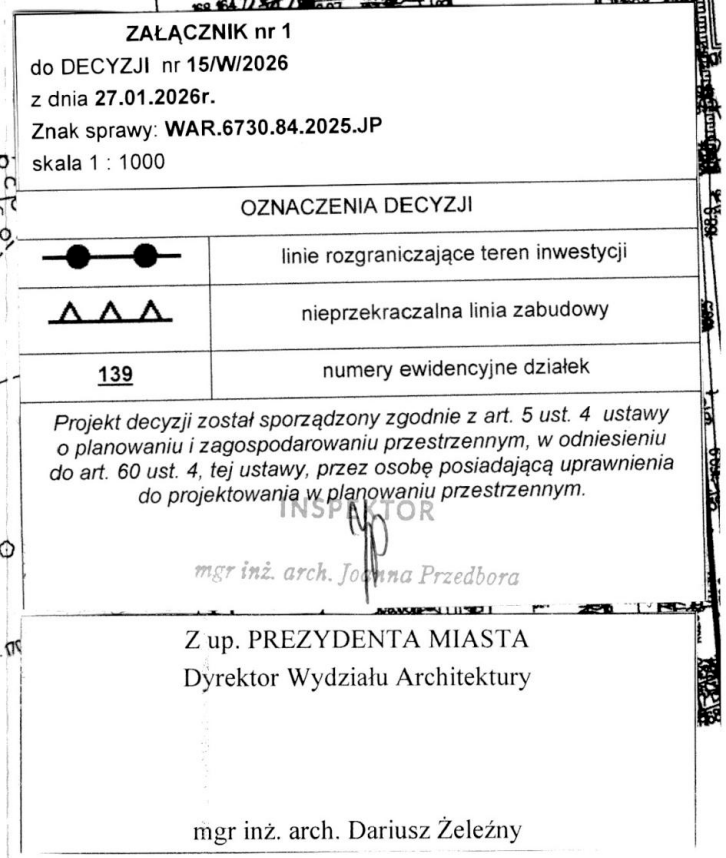
Za zgodność z oryginałem

Elektronicznie podpisany
przez Dariusz Artur
Żeleźny
Data: 2026.01.27
11:32:49 +01'00'

Otrzymują:

1. [Redacted]
2. [Redacted]
3. [Redacted]
4. [Redacted]
5. [Redacted]
6. [Redacted]
7. [Redacted]
8. [Redacted]
9. [Redacted]
10. [Redacted]
11. [Redacted]
12. [Redacted]
13. [Redacted]
14. [Redacted]
15. PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź – Teren, ul. Tuwima 58, 90-021 Łódź,
16. [Redacted]
17. [Redacted]
18. [Redacted]
19. Skarb Państwa – Starosta Tomaszowski, ul. św. Antoniego 41, 97-200 Tomaszów Mazowiecki
20. Marszałek Województwa Łódzkiego, Al. Piłsudskiego 8, 90-051 Łódź.

a/a JP



województwo łódzkie 10 powiat Tomaszowski 10 16 gmina m.Tomaszów Maz. obr. 3 dz.: 139, 137/5 obr. dz.:	MAPA ZASADNICZA Skala 1:1000 w postaci wektorowej do celów opiniodawczych MAPA NIE SŁUŻY DO CELÓW PROJEKTYWYCH 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: Patryk Kusowski	STAROSTA TOMASZOWSKI Wydz. Geodezji i Kartografii Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Maz. 97-200 Tomaszów Maz., ul.Św. Antoniego 41 Zup. Starosty Znak: GK.6642.3.2026.2025 Tomaszów Maz., dn. 19.05.2025 r.
---	--	---

Za zgodność z oryginałem

Elektronicznie
podpisany przez
Dariusz Artur Żeleźny
Data: 2026.01.27
11:33:19 +01'00'

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: Rozbudowa budynku handlowo-usługowego o magazyn z infrastrukturą

lokalizacja: Działka o numerze ewidencyjnym 139 w obrębie 3, położona 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.

Działka o numerze ewidencyjnym 139 w obrębie 3, objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy posiada dostęp do drogi powiatowej – ul. Główniej, z której będzie się odbywać obsługa komunikacyjna (główny wjazd na teren inwestycji). Szerokość frontu terenu inwestycji wynosi 57,10m. Trzykrotność frontu działki wynosi 171,3m, wartość ta jest zgodna z art. 61. ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym, obszar analizowany wyznaczono w promieniu 171,3m od granic terenu objętego wnioskiem. Tak wyznaczony obszar analizowany, wskazano w załączniku graficznym Nr 3 do decyzji.

W ślad za obowiązującym orzecnictwem sądowym należy wskazać, iż: Organ właściwy do ustalenia warunków zabudowy nie może bowiem dowolnie oznaczać granic obszaru analizowanego. W ocenie Sądu wykreślenie obszaru większego aniżeli wskazany w ww. przepisie powinno być stosowane w dużą ostrożnością, gdyż wielkość przyjętego obszaru analizowanego determinuje wyniki analizy urbanistycznej i w efekcie ma wpływ na wynik postępowania. Norma art. 61 ust. 5a u.p.z.p. w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyraźnie przewiduje, że przyjęcie trzykrotnej szerokości frontu terenu stanowi pewną prawidłowość, której zastosowanie będzie zawsze zgodne z przepisami i nie wymaga szczególnego uzasadnienia. Ustanawia także zasadę, że granice te nie mogą zostać określone w odległości mniejszej od trzykrotnej szerokości frontu terenu i taki przede wszystkim jest cel tego zapisu. Trzykrotność zaś jest pewną regułą, która znalazła normatywny zapis, natomiast wyznaczenie odległości większej niż trzykrotna szerokość frontu terenu wymaga uzasadnienia przez organ i wyjaśnienia, z jakich przyczyn organ uznał za celowe rozszerzenie obszaru analizy. Taka wykładnia przepisu podyktowana jest koniecznością zachowania ładu przestrzennego i zasadą "dobrego sąsiedztwa". Ustalenie granic obszaru analizowanego w odległości trzykrotnej szerokości frontu terenu oddaje intencje ustawodawcy zawarte w pojęciu "sąsiednia". W taki właśnie sposób organ administracji wyznaczył obszar analizowany i działanie to uznać należy za prawidłowe. (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 14 lipca 2022 r., II SA/Bk 288/22)

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.

Przedsięwzięcie zostanie zrealizowane na obszarze przemysłowym, teren przedsięwzięcia to niezagospodarowany obszar istniejącej hurtowni sprzętu rowerowego. W obszarze analizowanym wyróżnić można zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową, zabudowę przemysłową oraz zabudowę magazynową. W kierunku północnym od terenu przedsięwzięcia zlokalizowana jest rzeka Czarna. 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 przemysłowa, handlowo-usługowa oraz magazynowa 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. Przedmiotem niniejszego opracowania jest zamierzenie inwestycyjne obejmujące rozbudowę budynku handlowo-usługowego o magazyn z infrastrukturą. W ramach analizy funkcjonalno-przestrzennej terenu inwestycji przeprowadzono ocenę istniejącej zabudowy, obejmującej obiekty o przeznaczeniu przemysłowym, handlowo-usługowym oraz magazynowym. Ustalono, że funkcja magazynowa pozostaje tożsama i komplementarna względem funkcji przemysłowej oraz handlowo-usługowej, a jej realizacja stanowi naturalne uzupełnienie występującego zagospodarowania.

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. Główniej, o kategorii drogi powiatowej;

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/01997, z dnia 23.05.2025r., 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 odbiór ścieków sanitarnych z dnia 22.05.2025r. wydanym przez Zakład Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim Spółka z o.o. przy piśmie znak: L.dz. TWE.801.204.2025;
- odprowadzanie ścieków – projektowanym przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z zapewnieniem na dostawę wody i odbiór ścieków sanitarnych z dnia 22.05.2025r. wydanym przez Zakład Gospodarki Wodno-Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim Spółka z o.o. przy piśmie znak: L.dz. TWE.801.204.2025;

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

- zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła;
- odprowadzenie wód opadowych na działce o numerze ewidencyjnym 139 w obrębie 3 ma odbywać się zgodnie z decyzją nr 2/S/2025 z dnia 08.05.2025r. środowiskowych uwarunkowaniach (znak sprawy: WAR.6220.4.2025.PJ):
 - Wody opadowe i roztopowe z projektowanych budynków oraz z powierzchni dróg i innych powierzchni utwardzonych odprowadzać poprzez system kanalizacyjny do projektowanego zbiornika retencyjno-odparowującego;
 - Wody opadowe i roztopowe z projektowanych budynków oraz z terenów utwardzonych odprowadzać za pomocą otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacyjnego, czyli np.: korytkami odwadniającymi, wpustami, kanałami ściekowymi, itp. do separatora, a dalej do zbiornika retencyjno-odparowującego;
 - Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów projektowanych budynków i projektowanych powierzchni utwardzonych, przed odprowadzeniem do projektowanego zbiornika retencyjno-odparowującego, należy oczyszczać w separatorze o przepływie nie mniejszym niż 15 l/s;

- Zaprojektować i wykonać zbiornik retencyjno-odparowujący o pojemności minimum 200 m³. Zbiornik retencyjno-odparowujący wykonać tak aby jego ściany i dno były szczelne oraz umożliwiające swobodne wydostanie się z niego drobnych zwierząt, a także zabezpieczyć ww. zbiornik przed możliwością dostania się na jego teren osób nieupoważnionych;

- 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 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 grunty zabudowane i zurbanizowane – tereny przemysłowe (użytki gruntowe oznaczone symbolami „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.

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 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) – **zabudowa handlowo-usługowa rozbudowa o magazyn;**
- 2) **sposób użytkowania obiektu budowlanego: budynek handlowo-usługowy rozbudowany o magazyn;**
- 3) **sposób zagospodarowania terenu: nowa zabudowa wraz z infrastrukturą techniczną, (Rozbudowa budynku handlowo-usługowego o magazyn z infrastrukturą);**

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 magazynowej, 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. przemysłowej, handlowo-usługowej oraz magazynowej, stanowiącej właściwy wzorzec dla określania, zgodnie z § 3-9 Rozporządzenia, cech nowej zabudowy. Rozbudowa budynku handlowo-usługowego o magazyn z infrastrukturą jest planowana w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy handlowo-usługowo-magazynowej zlokalizowanej na terenach graniczących z obszarem inwestycji. Funkcja magazynowa, ze względu na swój

charakter i sposób użytkowania, nie generuje konfliktów przestrzennych z tego typu zabudową, a wręcz współistnieje z nią w sposób harmonijny, odpowiadając na potrzeby obsługi działalności gospodarczej prowadzonej w obszarze. W oparciu o przeprowadzoną analizę stwierdzono, że projektowany budynek magazynowy wpisuje się w istniejący kontekst urbanistyczny. Realizacja inwestycji zapewni racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

1) Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

- a) linia zabudowy - zgodnie z §3 ust. 1 Rozporządzenia *linia 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 uskok, 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. Głównej. Zabudowa zlokalizowana w sąsiedztwie terenu inwestycji tworzy uskoki, budynki są usytuowane w pierzei działki jak i również znacznie oddalone. Co za tym idzie, dla planowanego przedsięwzięcia, nie można wyznaczyć linii zabudowy w oparciu o §3 ust. 1 Rozporządzenia. Nie jest możliwe również wyznaczenie linii zabudowy w oparciu o §3 ust. 2 Rozporządzenia, ograniczyłoby to możliwości inwestycyjne planowanej inwestycji. Linia zabudowy na działce sąsiadującej bezpośrednio z terenem inwestycji oddalona jest od zewnętrznej krawędzi jezdni od najdalej wysuniętego narożnika budynku handlowo-usługowego w odległości około 11,78m. Co za tym idzie (nieprzekraczalną) linię zabudowy dla planowanego zamierzenia ustala się w oparciu o §3 ust. 4 Rozporządzenia, na podstawie budynku handlowo-usługowego zlokalizowanego na działce o numerze ewidencyjnym 139 w obrębie 3 równolegle do działki drogowej ul. Głównej od najdalej wysuniętego narożnika. (zgodnie z załącznikiem nr 1);

- b) intensywność zabudowy - zgodnie z §4 ust. 1 Rozporządzenia *maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %.* §4 ust. 2 Rozporządzenia wskazuje, że *minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.* Z kolei §4 ust. 3 Rozporządzenia *dopuszcza ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Intensywność zabudowy na obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 0,02 do 1,64, przy średniej równej 0,57, co przy 20% zakresie tolerancji daje wartości od 0,46 do 0,69. Nadziemna intensywność zabudowy na obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 0,02 do 1,64, przy średniej równej 0,57, co przy 20% zakresie tolerancji daje wartości od 0,46 do 0,69. Inwestor zawnioskował o intensywność zabudowy oraz nadziemną intensywność zabudowy w tym samym przedziale od 0,04 do 0,10. W związku z czym dla realizacji planowanej inwestycji wyznacza się maksymalną intensywność zabudowy do 0,10, a minimalną i maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej w przedziale od 0,04 do 0,10, zgodnie z §4 ust. 3 Rozporządzenia na podstawie wartości skrajnych reprezentujących obszar analizowany. Dopuszczone wartości znajdują uzasadnienie w wynikach przeprowadzonej analizy architektoniczno – urbanistycznej i nie naruszają obecnego ładu kompozycyjno - estetycznego występującego na analizowanym obszarze.

- c) udział powierzchni zabudowy - §5 ust. 1 Rozporządzenia *wskazuje, że udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.* Natomiast §5 ust. 2 Rozporządzenia *dopuszcza ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Udział powierzchni zabudowy na obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 2% do 99%, przy średniej równej 43%. Inwestor zawnioskował o powierzchnie zabudowy w przedziale od 4% do 5%. Nie jest możliwe dopuszczenie udziału powierzchni zabudowy zgodnie z §5 ust. 1 Rozporządzenia ponieważ wartość ta nie jest zgodna z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach (dopuszcza udział powierzchni zabudowy do 27% Decyzja Nr 9/S/2022 o środowiskowych

uwarunkowaniach wydanej dnia 08.05.2025r. (znak sprawy: WAR.6220.4.2024.PJ). Z uwagi na powyższe dopuszcza się udział powierzchni zabudowy w przedziale od 2% do 5% w stosunku do terenu inwestycji (działka o numerze ewidencyjnym 139). 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 0% do 84%, przy średniej równej 31%. Inwestor zawnioskował o udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0%. Wartość ta jest niezgodna z ustaleniami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr 2/S/2025 z dnia 08.05.2025r. Wartość minimalna na podstawie decyzji wynosi 30%. Dla planowanej inwestycji ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w oparciu o §9 ust. 2 Rozporządzenia, na poziomie minimum 30%, zgodna z decyzją Nr 2/S/2025 o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną dnia 08.05.2025r. (znak sprawy: WAR.6220.4.2024.PJ). Dopuszczone wartości znajdują uzasadnienie w wynikach przeprowadzonej analizy architektoniczno – urbanistycznej i nie naruszają obecnego ładu kompozycyjno - estetycznego występującego na analizowanym obszarze.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy (dla rozbudowy o magazyn w budynku handlowo-usługowym):

- 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 w obszarze analizowanym zawierają się w przedziale od 3,5m do 58,4m, a ich średnia wartość wynosi 20,2m. Przedział wartości z tolerancją do 20% wynosi od 16,1m do 24,2m. Inwestor zawnioskował o szerokość elewacji frontowej w przedziale od 10,0m do 13,0m. Wartości wnioskowane przez inwestora nie zawierają się w przedziale wyznaczonym w oparciu o §6 ust. 1 Rozporządzenia. Jednak nie wykraczają poza przedział wynikający z obszaru analizowanego. Dla planowanej inwestycji wyznacza się szerokość elewacji frontowej w oparciu §6 ust. 2 Rozporządzenia w przedziale wartości od 10,0m do 13,0m. 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 w obszarze analizowanym zawierają się w przedziale od 2,5m do 13,6m, przy średniej równej 6,4m. Inwestor zawnioskował o wysokość zabudowy w przedziale od 5,0m do 11,0m. Zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach: *Wysokość dobudowanych jak i nowo powstałych budynków nie może być większa niż 11 m*”. Dla planowanej inwestycji zgodnie z §7 ust. 3 Rozporządzenia wyznacza się wysokość zabudowy w przedziale od 5,0m do 11,0m, wartość minimalna wynikająca z obszaru analizowanego oraz wartość maksymalna wyznaczona na podstawie z Decyzji Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego Nr 2/S/2025 o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną dnia 08.05.2025r. (znak sprawy: WAR.6220.4.2024.PJ). Dopuszczone wartości znajdują uzasadnienie w wynikach przeprowadzonej analizy architektoniczno – urbanistycznej i nie naruszają obecnego ładu kompozycyjno - estetycznego występującego na analizowanym obszarze.

- c) geometria dachu – zgodnie z § 8 Rozporządzenia *geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze*

analizowanym. Zgodnie z §8 ust. 2 Rozporządzenia *geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.*

Budynki zlokalizowane na obszarze analizowanym pokryte są dachami płaskimi, jednospadowymi, dwuspadowymi oraz wielospadowymi. Kąty nachylenia połaci dachowych zawierają się w przedziale od 0° dla dachów płaskich oraz od 11° do 32° dla pozostałych dachów. Kalenice budynków 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;
- przeciwległe połacie o jednakowych kątach nachylenia;
- nachylenie połaci dachowych – od 0° do 3°;
- kierunek głównej kalenicy – równolegle lub prostopadle do frontu terenu inwestycji;

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

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

- a) planowana inwestycja winna być zgodna z zapisami Decyzji Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego Nr 2/S/2025 o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dnia 08.05.2025r. (znak sprawy: WAR.6220.4.2024.PJ);
- b) inwestycja nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji w zakresie form ochrony przyrody;
- c) inwestycja winna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 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 powiatowej - ul. Głównej;
- 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 1 miejsce postojowe (parkingowych lub garażowych) na każde 300m² powierzchni użytkowej dla projektowanego magazynu;

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 – odprowadzenie wód opadowych na działce o numerze ewidencyjnym 139 w obrębie 3 ma odbywać się zgodnie z decyzją nr 2/S/2025 z dnia 08.05.2025r. środowiskowych uwarunkowaniach (znak sprawy: WAR.6220.4.2025.PJ):

- *Wody opadowe i roztopowe z projektowanych budynków oraz z powierzchni dróg i innych powierzchni utwardzonych odprowadzać poprzez system kanalizacyjny do projektowanego zbiornika retencyjno-odparowującego;*
 - *Wody opadowe i roztopowe z projektowanych budynków oraz z terenów utwardzonych odprowadzać za pomocą otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacyjnego, czyli np.: korytkami odwadniającymi, wpustami, kanałami ściekowymi, itp. do separatora, a dalej do zbiornika retencyjno-odparowującego;*
 - *Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów projektowanych budynków i projektowanych powierzchni utwardzonych, przed odprowadzeniem do projektowanego zbiornika retencyjno-odparowującego, należy oczyszczać w separatorze o przepływie nie mniejszym niż 15 l/s;*
 - *Zaprojektować i wykonać zbiornik retencyjno-odparowujący o pojemności minimum 200 m³. Zbiornik retencyjno-odparowujący wykonać tak aby jego ściany i dno były szczelne oraz umożliwiające swobodne wydostanie się z niego drobnych zwierząt, a także zabezpieczyć ww. zbiornik przed możliwością dostania się na jego teren osób nieupoważnionych;*
- 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 1995r. 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 grunty zabudowane i zurbanizowane – tereny przemysłowe (użytki gruntowe oznaczone symbolami „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) w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze, urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1087 ze zm.);
- c) teren planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie wymaga ustalenia szczególnych zasad zagospodarowania w tym zakresie;
- d) teren inwestycji nie znajduje się w strefie ochronnej od wiatraków, które zlokalizowane są na terenie Gminy Tomaszów Mazowiecki;
- e) teren planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 – Zbiornik Koruszki - Tomaszów

- f) w miejscu objętym inwestycją, występuje udokumentowane złożo wód termalnych „Tomaszów Mazowiecki”;
- g) teren planowanej inwestycji, zgodnie z Arkuszem M-34-17-A-c-1 mapy zagrożenia powodziowego udostępnionych do publicznej wiadomości na Hydroportalu, znajduje się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rejonie oddziaływania wód wezbraniowych rzeki Czarna Bielina o prawdopodobieństwie powodzi raz na 10 lat (10%) oraz raz na 100 lat (1%);
- h) Na terenie planowanej inwestycji znajduje się ujęcie wód podziemnych z utworów czwartorzędowych o głębokości 14 m, zarejestrowane dnia 06.07.1970 r. znak: B.VI-733/42/70 w Wojewódzkim Archiwum Geologicznym Urzędu Marszałkowskiego Województwa Łódzkiego w postaci Karty rejestracyjnej studni.
- W związku z powyższym w trakcie wykonywania prac budowlanych ujęcie musi być zabezpieczone przed uszkodzeniem oraz zanieczyszczeniem a planowana inwestycja nie może negatywnie wpłynąć na jakość wód podziemnych. W przypadku konieczności likwidacji ww. ujęcia wód podziemnych proces musi być przeprowadzony stosownie do wymogów wynikających z przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze;
- i) w ramach planowanego przedsięwzięcia w odniesieniu do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wskazano na obowiązek lokalizacji inwestycji polegającej budowie budynku magazynowego oraz separatorów poza obszarem oddziaływania wody, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%;
- j) W celu zapewnienia odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych należy uwzględnić przepisy wynikające m.in z:
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);
 - Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26.09.1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. z 2003 r. Nr 169 poz. 1650 z późn. zm.);
 - oraz przepisów szczegółowych dla planowanej działalności w projektowanym budynku magazynowym;

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w odpowiedniej skali.

Załączniki:

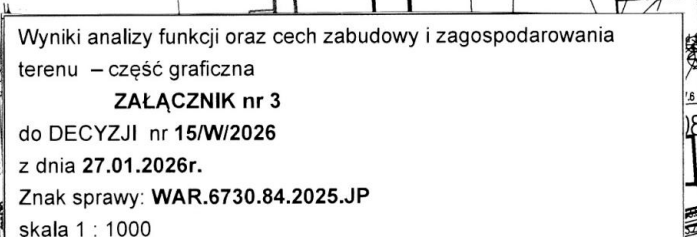
1. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.
2. Zagrożenie powodziowe raz na 10 lat oraz raz na 100 lat – część graficzna

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Dyrektor Wydziału Architektury

mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny

Za zgodność z oryginałem

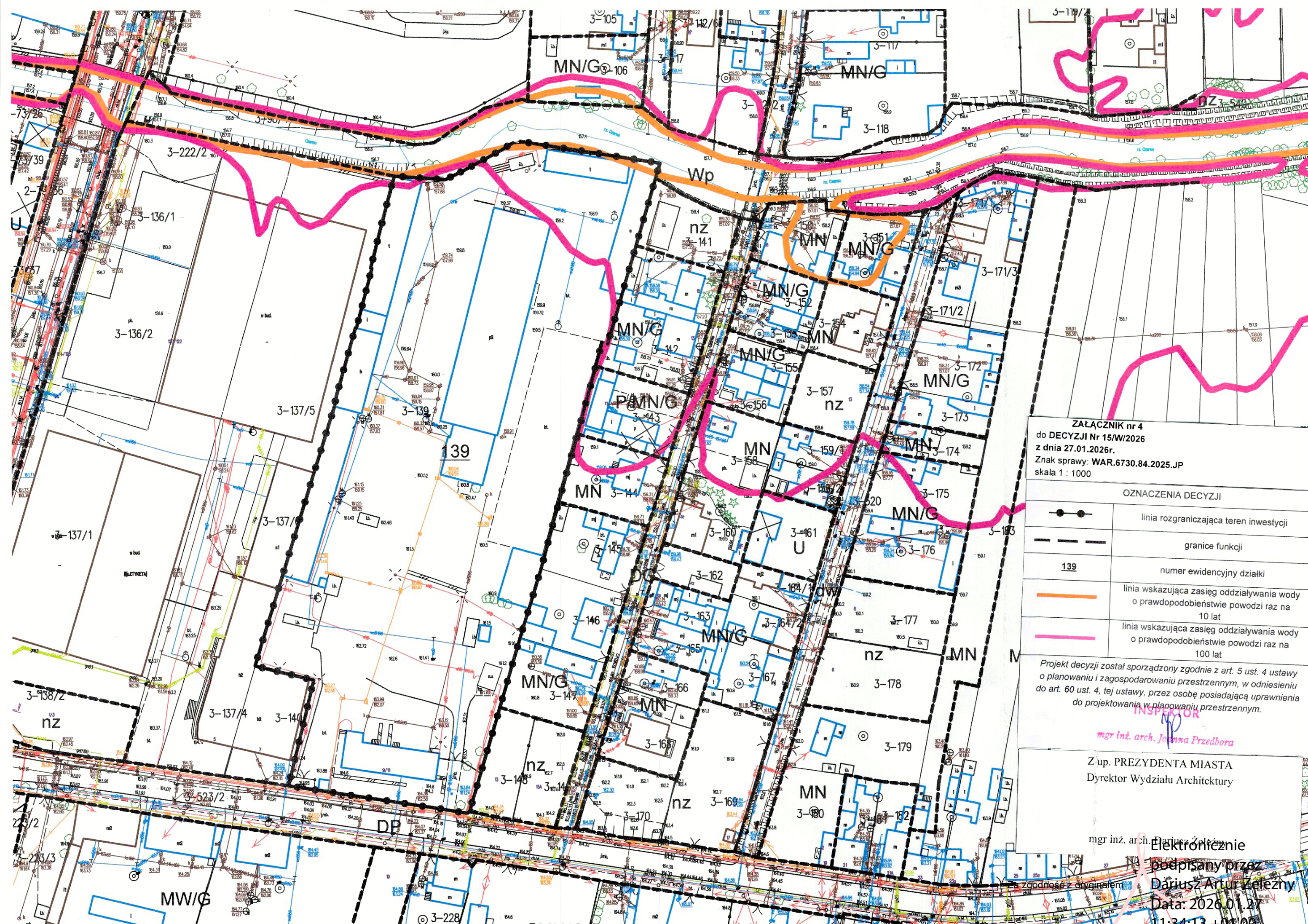
Elektronicznie
podpisany przez
Dariusz Artur Żeleźny
Data: 2026.01.27
11:33:40 +01'00'



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.

mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny

Elektronicznie
podpisany przez Dariusz
Artur Żeleźny
Data: 2026.01.27
11:33:56 +01'00'



ZAŁĄCZNIK nr 4
do DECYZJI Nr 15/W/2026
z dnia 27.01.2026r.
Znak sprawy: WAR.6730.84.2025.JP
skala 1 : 1000

OZNACZENIA DECYZJI	
	linia rozgraniczająca teren inwestycji
	granice funkcji
139	numer ewidencyjny działki
	linia wskazująca zasięg oddziaływania wody o prawdopodobieństwie powodzi raz na 10 lat
	linia wskazująca zasięg oddziaływania wody o prawdopodobieństwie powodzi raz na 100 lat

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.

mgr inż. arch. Joanna Przedbora

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Dyrektor Wydziału Architektury

mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny

Elektronicznie
podpisany przez
Dariusz Artur Żeleźny
Data: 2026.01.27
11:34:13 +0100