

WAR.6730.265.2025.PJ

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY
Nr 28/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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 538) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025., poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25 września 2025r., (uzupełnionego dnia 18 lutego 2026r.), który złożył w tutejszym Urzędzie Pan ██████████, działający na mocy udzielonego pełnomocnictwa w imieniu i na rzecz firmy Mondelez Polska Production spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Dla: Mondelez Polska Production spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Domaniewska 49, 02-672 Warszawa.

Przedmiot inwestycji: „Budowa oczyszczalni ścieków przemysłowych dla zakładu Mondelez Polska Production Sp. z o.o. wraz z infrastrukturą towarzyszącą”.

Lokalizacja: Działki o numerach ewidencyjnych 63/3, 63/6, 63/7, 64/2, 64/3, 65/2, 65/3, 66/2, 66/3, 67/2, 67/3, 68/2, 68/3, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 258 w obrębie 1, położone w Tomaszowie Mazowieckim.

Charakterystyka inwestycji: w ramach planowanej inwestycji planuje się budowę następujących obiektów:

- budynek oczyszczalni ścieków,
- fundament pod trafostację,
- zbiornik biologiczny żelbetowy składający się z dwóch komór: nityfikacji i denityfikacji,
- zbiornik żelbetowy zlokalizowany pod budynkiem oczyszczalni składający się z trzech komór:
 - zbiornik retencyjny,
 - zbiornik osadu,
 - zbiornik membran;
- niezbędna infrastruktura techniczna:

1. Sposób zagospodarowania terenu, rodzaj inwestycji:

- 1) rodzaj zabudowy – **zabudowa produkcyjno-magazynowa,**
- 2) sposób użytkowania obiektu budowlanego – **obiekty produkcyjno – magazynowe wraz z pomieszczeniami towarzyszącymi i z niezbędną infrastrukturą techniczną (oczyszczalnia ścieków z niezbędnymi budynkami, zbiornikami, instalacjami i sieciami),**
- 3) sposób zagospodarowania terenu: **istniejąca oraz nowa zabudowa wraz z obiektami i urządzeniami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną (oczyszczalnia ścieków z niezbędnymi budynkami, zbiornikami, instalacjami, sieciami drogami i chodnikami).**

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

- 1) **Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu (w stosunku do terenu objętego wnioskiem):**
 - a) linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni (załącznik 1),
 - b) intensywność zabudowy:
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – do 0,4,
 - maksymalna intensywność zabudowy – do 0,4;
 - c) udział powierzchni zabudowy – do 3%;
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;
 - e) powierzchnia objęta przekształceniem w wyniku realizacji przedsięwzięcia – zgodnie z wnioskiem inwestora powierzchnia objęta przekształceniem będzie wynosić maksymalnie 2500m²;
- 2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
 - a) gabaryty i forma zabudowy:
 - budynek oczyszczalni ścieków:

- szerokość elewacji – od 10,7m do 22,22m (+/- 10%),
- powierzchnia projektowanego budynku – do 237,8m²
- wysokość zabudowy – od 5,0m do 7,5m,
- geometria dachu:
 - dach płaski lub jednospadowy,
 - kat nachylenia połaci dachowych – od 0° do 3°,
 - kierunek głównej kalenicy – prostopadły lub równoległy,

b) parametry budowli:

- fundament stacji trafostację:
 - długość – od 1,0m do 5,0m,
 - szerokość – od 0,5m do 5,0m;
- bryła zblokowanych ze sobą zbiorników, zlokalizowanych pod posadzką budynku oczyszczalni, składająca się z 3 zbiorników pełniących różne funkcje:
 - zbiornik retencyjny:
 - szerokość – od 5,0m do 10,0m,
 - pojemność – od 150m³ do 175m³,
 - wysokość – od 4,0m do 6,0m;
 - zbiornik osadu:
 - szerokość – od 2,0m do 4,5m,
 - pojemność – od 20m³ do 27m³,
 - wysokość – 4,0m do 6,0m;
 - zbiornik membran:
 - szerokość – od 2,0m do 4,5m,
 - pojemność – od 20m³ do 27m³,
 - wysokość – 4,0m do 6,0m;
- zbiornik biologiczny żelbetowy
 - szerokość wewnętrzna – od 10,0m do 13,0m,
 - wysokość czynna – od 4,5m do 5,5m,
 - powierzchnia zabudowy – od 100m² do 151,7m²
 - pojemność – od 500m³ do 700,0m³.

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

- a) planowana inwestycja winna być zgodna z zapisami Decyzji Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego Nr 3/S/2025 o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dnia 12 września 2025r. (znak sprawy: WAR.6220.3.2024.KG),
- b) inwestycja winna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.),
- c) inwestycja powinna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024., poz. 1087 z późn. zm.),
- d) inwestycja winna uwzględniać postanowienia ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478),
- e) 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 i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) planowana inwestycja nie jest zlokalizowana w otoczeniu obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków nieruchomych oraz objętych ochroną konserwatorską,
- 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* (Dz.U. z 2024r., poz. 1292).

5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna – zjazdem z drogi wewnętrznej stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 134 w obrębie 1, która ma dostęp do drogi publicznej – ul. Wysokiej o kategorii drogi krajowej, poprzez działkę będącą własnością inwestora o numerze ewidencyjnym 135 w obrębie 1;
- b) obowiązek zapewnienia na terenie inwestycji miejsc postojowych dla obsługi wnioskowanego zamierzenia – ilość bez zmian;

6) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – z przyłącza do sieci energetycznej,
- b) zaopatrzenie w wodę – z przyłącza do sieci wodociągowej,
- c) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do projektowanej oczyszczalni, a następnie przyłączem do kanalizacji miejskiej,
- d) sposób odprowadzania ścieków przemysłowych - przyłączem do sieci kanalizacji po wcześniejszym podczyszczaniu,
- e) odprowadzenie wód opadowych – wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych kostką odprowadzać poprzez projektowany separator o przepływie nie mniejszym niż 0,9 l/s i pompownię do istniejącej zakładowej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe z dachów odprowadzać do kanalizacji deszczowej bez podczyszczania,
- f) gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz zgodnie z zapisami Decyzji Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego Nr 3/S/2025 o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dnia 12 września 2025r. (znak sprawy: WAR.6220.3.2024.KG);
- g) w przypadku wystąpienia kolizji, zbliżenia lub skrzyżowania z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej należy uzgodnić warunki realizacji inwestycji lub usunięcia kolizji z właścicielem lub zarządcą tych urządzeń;

7) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby,
- b) planowana inwestycja winna być realizowana i eksploatowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych ze szczególnym uwzględnieniem ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025r. poz 418 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 (t. j. 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) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, melioracji szczegółowych):

- 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). Zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków na terenie objętym wnioskiem występują grunty zabudowane i zurbanizowane – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (użytek gruntowy oznaczony symbolem „Bp”) oraz inne tereny zabudowane (użytek gruntowy oznaczony symbolem „Bi”), które nie podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze wg. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t. j. Dz. U. z 2024r. 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) teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 404 –Zbiornik Koruszki – Tomaszów;
- d) w miejscu objętym inwestycją, występuje udokumentowane złożo wód termalnych Tomaszów Mazowiecki.

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

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 25 września 2025r. Pan ██████████, reprezentujący Firmę Mondelez Polska Production spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pod

nazwą „Budowa oczyszczalni ścieków przemysłowych dla zakładu Mondelez Polska Production Sp. z o.o. wraz z infrastrukturą towarzyszącą”, zlokalizowanej na działkach o numerach ewidencyjnych 63/1, 63/6, 63/7, 64/2, 64/3, 65/2, 65/3, 66/2, 66/3, 67/2, 67/3, 68/2, 68/3, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 258 w obrębie 1, położonych w Tomaszowie Mazowieckim.

Pismem z dnia 06 lutego 2026r. 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.

W dniu 18 lutego 2026 r. zostało złożone w tutejszym Urzędzie uzupełnienie do ww. wniosku.

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 sposobów 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.

Wnioskowane zamierzenie obejmuje budowę oczyszczalni ścieków przemysłowych dla obsługi zakładu produkcyjnego, które ze względu na swój charakter, kwalifikuje się jako zabudowa produkcyjna. Teren objęty wnioskiem znajduje się na terenie należącym do firmy produkcyjnej Mondelez Polska Production Sp. z o.o. Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenach, które były przeznaczone na cele produkcyjne w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszowa Mazowieckiego, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXVIII/134/88 Miejskiej Rady Narodowej w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 20 maja 1988r. (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 12 poz. 109 z dnia 11 lipca 1988 roku), który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z tego względu zgodnie z przepisem art. 61 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odstępuje się od analizy funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Brak konieczności dokonania analizy zabudowy sąsiedniej i określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy w decyzji ustalającej warunki zabudowy, wynikający z zastosowania art. 61 ust. 2 ustawy, skutkuje odstępieniem od sporządzenia mapy z wyznaczonym obszarem analizowanym będącej załącznikiem do decyzji.

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

Opracowany w oparciu o przeprowadzoną analizę urbanistyczno – architektoniczną projekt decyzji został przesłany pełnomocnikowi inwestora celem zapoznania się z jego ustaleniami oraz właściwym organom, określonymi w art. 53 ust. 4 ww. ustawy, celem uzgodnienia.

Pismem z dnia 06 marca 2026 r. pełnomocnik inwestora zawniósł o zmiany w przesłanym projekcie decyzji o warunkach zabudowy. We wskazanym piśmie pełnomocnik zawniósł między innymi o zmianę szerokości elewacji frontowej budynku oczyszczalni z 10,7m x 22,22m na 9,63m x 24,44m. W decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 3/S/2025 zostały wskazane szacowane wymiary budynku około 22,22m x 10,7m. Co za tym idzie organ dopuszcza zmianę parametrów o +/- 10%, co będzie zgodne z przeprowadzoną analizą oraz decyzją środowiskową. Dodatkowo pełnomocnik inwestora zawniósł o zmianę szerokości zbiornika osadu do 4,5m oraz szerokości zbiornika membran do 4,5m. Ze względu na niewielką zmianę, organ dopuszcza wnioskowane parametry. Ponadto pełnomocnik inwestora poprosił o wskazanie dla zbiornika biologicznie żelbetowego szerokości wewnętrznej oraz wysokości czynnej, tak jak zostało określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Organ również do tych zmian odniósł się pozytywnie i dopuścił zgodnie z wnioskiem.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tomaszowie Mazowieckim, będący organem właściwym do uzgodnienia na podstawie art. 53 ust 4 pkt. 2a w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postanowieniem z dnia 06.03.2026r., znak ZNS.90280.2.352.2026, uzgodnił pozytywnie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych otrzymany projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.

Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad w Łodzi postanowienie z dnia 05 marca 2026 r. znak:

OŁO.Z-3.4351.96.2026.MM odmówił uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. W ocenie GDDKiA w przesłanym projekcie decyzji, nie określono precyzyjnie sposobu obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji, bowiem nie wskazano którymi zjazdami ma się odbywać obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji, gdyż w analizowanym projekcie decyzji zawarto jedynie ogólne sformułowanie, że obsługa komunikacyjna – zjazdami z drogi krajowej, jednakże bez wskazania, którym konkretnie zjazdem ta obsługa ma się odbywać, co ma szczególne znaczenie wobec faktu, iż teren inwestycji nie posiada bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej, a tym samym zarządca drogi krajowej został pozbawiony możliwości przeprowadzenia prawidłowej oceny w tym zakresie.

Marszałek Województwa Łódzkiego, będący organem właściwym do uzgodnienia na podstawie art. 53 ust 4 pkt. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, skorzystał z przepisu z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, iż w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane (data odbioru projektu wg potwierdzenia zwrotnego 26.02.2026 r.).

W związku z uwagami pełnomocnika oraz brakiem uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad został sporządzony projekt II decyzji o warunkach zabudowy. Następnie został on przesłany pełnomocnikowi inwestora celem zapoznania się z jego ustaleniami oraz właściwym organom, określonymi w art. 53 ust. 4 ww. ustawy, celem uzgodnienia.

W piśmie z dnia 09 kwietnia 2026 r. Pan ██████████ zgłosił uwagi do nadesłanego projektu II decyzji o warunkach zabudowy:

- punkt 1.3) – prośba o uzupełnienie zapisu o drogi i chodniki
- punkt 6) c) - prośba o zmianę zapisu w stosunku do wniosku, na „odprowadzanie ścieków sanitarnych – przyłączem do kanalizacji miejskiej”.

Biorąc pod uwagę wyniki przeprowadzonej analizy organ uwzględnił zapisy w punkcie 1.3 i dodał zapis o drogach i chodnikach. Z kolei jeżeli chodzi o odprowadzanie ścieków sanitarnych, to zapis wskazany przez pełnomocnika nie został uwzględniony. Ustalenia przedmiotowej decyzji muszą być zgodnie z zapisami Decyzji Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego Nr 3/S/2025 o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dnia 12 września 2025r. (znak sprawy: WAR.6220.3.2024.KG). W ww. Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wskazano, że „w trakcie eksploatacji ścieki socjalno – bytowe z pomieszczeń socjalnych oczyszczalni, ze względu na minimalną ilość, kierować do projektowanej oczyszczalni, a następnie do kanalizacji miejskiej.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tomaszowie Mazowieckim, będący organem właściwym do uzgodnienia na podstawie art. 53 ust 4 pkt. 2a w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postanowieniem z dnia 09.04.2026r., znak ZNS.90280.2.352.2026, uzgodnił pozytywnie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych otrzymany projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.

Marszałek Województwa Łódzkiego, będący organem właściwym do uzgodnienia na podstawie art. 53 ust 4 pkt. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, skorzystał z przepisu z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, iż w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane (data odbioru projektu wg potwierdzenia zwrotnego 03.04.2026 r.).

Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad w Łodzi, 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 03.04.2026 r.).

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 1994 r. - Prawo budowlane; dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
6. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania decyzja podlega wykonaniu. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania skutkuje również brakiem możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
7. W przypadku niewydania przez organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy - .zawieszona 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, na której wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa.



Z up. PREZYDENTA MIASTA
Dyrektor Wydziału Architektury

mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny

Otrzymują:

1. Mondelez Polska Production spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Domaniewska 49, 02-672 Warszawa, Pełnomocnik: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
2. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
3. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
4. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
5. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
6. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
9. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
10. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
11. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
12. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
13. [REDACTED], zgon, brak danych o spadkobiercach - dostarczenie zgodnie z art. 53 ust. 1c, w związku z art. 64 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026r. poz. 538),
14. [REDACTED], zgon, brak danych o spadkobiercach - dostarczenie zgodnie z art. 53 ust. 1c, w związku z art. 64 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026r. poz. 538),
15. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
16. Gmina Tomaszów Mazowiecki, ul. P.O.W. 10/16, 97-200 Tomaszów Mazowiecki
17. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
18. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
19. Skarb Państwa, św. Antoniego 41, 97-200 Tomaszów Mazowiecki
20. a/a PJ

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* (Dz. U. z 2026r. poz. 538).

Dla inwestycji: „Budowa oczyszczalni ścieków przemysłowych dla zakładu Mondelez Polska Production Sp. z o.o. wraz z infrastrukturą towarzyszącą”

Lokalizacja: Działki o numerach ewidencyjnych 63/3, 63/6, 63/7, 64/2, 64/3, 65/2, 65/3, 66/2, 66/3, 67/2, 67/3, 68/2, 68/3, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 258 w obrębie 1, położone w Tomaszowie Mazowieckim.

UWAGA: wyniki niniejszej analizy nie stanowią ustaleń decyzji, są jedynie uzasadnieniem rozstrzygnięć stanowiących treść decyzji.

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

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP) Miasta zatwierdzonego Uchwałą Nr LI/445/09 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany SUiKZP Miasta, teren objęty wnioskiem Inwestora znajduje się w jednostce urbanistycznej II – P – strefa usługowo-przemysłowa, tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej.

Wnioskowane zamierzenie polega na budowie oczyszczalni ścieków dla zakładu Mondelez Polska Production Sp. z o.o. wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Zgodnie z informacjami przesłanymi przez pełnomocnika inwestora oraz zapisami w decyzji o środowiskowej projektowana oczyszczalnia ścieków będzie podzielona na dwa etapy:

- etap I projektowana wydajność 150m³/d,
- etap II projektowana wydajność 300m³/d.

W etapie pierwszym planuje się wykonanie wszystkich obiektów kubaturowych (budynek, zbiorniki) oraz instalacji zewnętrznych, które będą już przystosowane do wydajności z etapu II. W etapie II planuje się zmiany w obrębie technologii wewnątrz budynku, które umożliwią zwiększenie przepustowości oczyszczalni.

W ramach inwestycji planuje się budowę następujących obiektów:

1. Budynek oczyszczalni ścieków,
2. Fundament stacji trafostacji,
3. Zbiornik,
4. Bryły zblokowane ze sobą zbiorników, zlokalizowanych pod posadzką budynku oczyszczalni, składająca się z 3 zbiorników pełniących różne funkcje:
 - a) Zbiornik retencyjny,
 - b) Zbiornik osadu,
 - c) Zbiornik membran.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na terenie należącym do firmy produkcyjnej Mondelez Polska Production Spółka z o.o. Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenach, które były przeznaczone na cele produkcyjne w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszowa Mazowieckiego, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXVIII/134/88 Miejskiej Rady Narodowej w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 20 maja 1988r. (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 12 poz. 109 z dnia 11 lipca 1988 roku), który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z tego względu zgodnie z przepisem art. 61 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odstępuje się od analizy funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Brak konieczności dokonania analizy zabudowy sąsiedniej i określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy w decyzji ustalającej warunki zabudowy, wynikający z zastosowania art. 61 ust. 2 Ustawy, skutkuje odstąpieniem od sporządzenia mapy z wyznaczonym obszarem analizowanym będącej załącznikiem do decyzji. Obowiązek wyznaczenia takiego obszaru wynika z art. 61. pkt 5a. ustawy, w którym zdefiniowano samo pojęcie obszaru analizowanego rozumiejąc przez to teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcję zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania analizuje się w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania. Przytoczona definicja, jak również obowiązek wyznaczenia wokół działki budowlanej obszaru analizowanego i przeprowadzenie na nim analizy funkcji i cech zabudowy wskazują wyraźnie, że wyznaczenie obszaru analizowanego ściśle związane jest z celem, jakim jest ustalenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

W przypadku zatem, kiedy organ z mocy ustawy zwolniony jest z obowiązku określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy, w kontekście kontynuacji istniejącej już zabudowy w zakresie jej funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych, odpada również konieczność wyznaczenia granic obszaru analizowanego i dokonywania analizy (por. wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 14 lutego 2008r. sygn. Akt II SA/Rz 746/07).

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"*.

Działki, na których zlokalizowany jest teren inwestycji, posiada dostęp do drogi publicznej - ul. Wysokiej, o kategorii drogi krajowej poprzez drogę wewnętrzną o numerze ewidencyjnym 134 w obrębie 1 oraz działkę będącą własnością inwestora o numerze ewidencyjnym 135 w obrębie 1.

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 istniejącego lub projektowanego przyłącza do sieci energetycznej, zgodnie z warunkami przyłączenia nr 24-D0/WP/00521 dla Podmiotu III grupy przyłączeniowej do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamionowym 15kV, wydanymi w dniu 05 lipca 2024 r. przez PGE Dystrybucja S.A., Oddział Łódź;
- zaopatrzenie w wodę - z istniejącego przyłącza do sieci wodociągowej, zgodnie z zapewnieniem na dostawę wody znak: L.dz. TWE.801.161.2025, wydanym w dniu 28 kwietnia 2025 r. przez Zakład Gospodarki Wodno – Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim Spółka z o.o.
- odprowadzanie ścieków przemysłowych – projektowanym przyłączem do sieci kanalizacji po wcześniejszym podczyszczeniu, zgodnie ze zgodą wyrażoną przy piśmie z dnia 19 grudnia 2024 r. znak: dz. TWE.805.255.2024, wydanym przez Zakład Gospodarki Wodno – Kanalizacyjnej Spółka z o.o.
Należy wskazać, że w ww. piśmie wskazano również, że wyraża się zgodę pod warunkiem równomiernego odpływu ścieków oraz spełnienia wymagań uwzględnionych w przepisach Rozporządzenia Ministra Budownictwa z dnia 14.07.2006r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1757). Między innymi nieprzekraczanie dopuszczalnych wartości wskaźników wskazanych w ww. piśmie
- odprowadzanie ścieków sanitarnych – do projektowanej oczyszczalni, a następnie do kanalizacji miejskiej projektowanym przyłączem, zgodnie ze zgodą wyrażoną przy piśmie z dnia 19 grudnia 2024 r. znak: dz. TWE.805.255.2024, wydanym przez Zakład Gospodarki Wodno – Kanalizacyjnej Spółka z o.o.
Należy wskazać, że w ww. piśmie wskazano również, że wyraża się zgodę pod warunkiem równomiernego odpływu ścieków oraz spełnienia wymagań uwzględnionych w przepisach Rozporządzenia Ministra Budownictwa z dnia 14.07.2006r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1757). Między innymi nieprzekraczanie dopuszczalnych wartości wskaźników wskazanych w ww. piśmie.
- odprowadzenie wód opadowych – do zbiornika retencyjnego, następnie istniejącym przyłączem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z umową na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zawartą w dniu 01.06.2005r. z Zakładem Gospodarki Wodno - Kanalizacyjnej w Tomaszowie Mazowieckim.

Istniejące 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 1995r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 82). Zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków na terenie objętym wnioskiem występują grunty zabudowane i zurbanizowane – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (użytek gruntowy oznaczony symbolem „Bp”) oraz inne tereny zabudowane (użytek gruntowy oznaczony symbolem „Bi”), które nie podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze wg. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t. j. Dz. U. z 2024r. 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 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,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- 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 (Dz. U. 2024r., poz. 1130 z późn. zm.).

Ustala się następujące wymagania dotyczące nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU, RODZAJ INWESTYCJI

1) Rodzaj inwestycji:

według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz.1589) – **zabudowa produkcyjno-magazynowa,**

- 2) sposób użytkowania obiektu budowlanego: **obiekty produkcyjno – magazynowe wraz z pomieszczeniami towarzyszącymi i z niezbędną infrastrukturą techniczną (oczyszczalnia ścieków z niezbędnymi budynkami, zbiornikami, instalacjami i sieciami),**
- 3) sposób zagospodarowania terenu: **istniejąca oraz nowa zabudowa wraz z obiektami i urządzeniami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną (oczyszczalnia ścieków z niezbędnymi budynkami, zbiornikami, instalacjami, sieciami drogami i chodnikami).**

2. ANALIZA WARUNKÓW I SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

1) Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

Przedmiotowe zamierzenie stanowi inwestycję produkcyjną realizowaną na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z przepisem art. 61 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odstępuje się od analizy funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów, linii zabudowy, intensywności wykorzystania terenu. Brak konieczności przeprowadzenia analizy funkcji i cech zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie, zgodnie z przepisem art. 61 ust. 2 Ustawy, skutkują brakiem konieczności przeprowadzenia analizy intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej. W związku z powyższym dla wnioskowanej inwestycji dopuszcza się intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy oraz udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z wnioskiem inwestora oraz ustaleniami decyzji nr 3/S/2025 o środowiskowych uwarunkowaniach.

- a) linia zabudowy - przedmiotowe zamierzenie, jak już wcześniej zostało wskazane, stanowi inwestycję produkcyjną realizowaną na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym, który utracił moc

na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Zgodnie z przepisem art. 61 ust. 2 Ustawy o *planowaniu i przestrzennym* brak jest konieczności przeprowadzenia analizy funkcji i cech zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie. Inwestycja powinna być zgodna z przepisami odrębnymi, w tym z art. 43 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 320 z późn. zm.). Biorąc to pod uwagę, dla planowanej inwestycji ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z dnia 2025, poz 889 z późn. zm.) w odległości 10,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni tj. odległość od krawędzi jezdni drogi krajowej w terenie zabudowanym (Załącznik nr 1);

b) intensywność zabudowy:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – do 0,4,
- maksymalna intensywność zabudowy – do 0,4.

c) udział powierzchni zabudowy – do 3%;

d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;

e) powierzchnia objęta przekształceniem w wyniku realizacji przedsięwzięcia – zgodnie z wnioskiem inwestora powierzchnia objęta przekształceniem będzie wynosić maksymalnie 2500m²;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

Przedmiotowe zamierzenie stanowi inwestycję produkcyjną realizowaną na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Działka, na której zlokalizowany jest teren objęty wnioskiem przeznaczony jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta pod zabudowę techniczno – produkcyjną, której gabaryty i forma architektoniczna są ściśle uwarunkowane prowadzoną działalnością. Powyższe oraz brak konieczności przeprowadzenia analizy funkcji i cech zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie, zgodnie z przepisem art. 61 ust. 2 Ustawy o *planowaniu i przestrzennym*, skutkują brakiem konieczności przeprowadzenia analizy parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

W związku z powyższym parametry wnioskowanego zamierzenia ustala się zgodnie z wnioskiem inwestora oraz ustaleniami decyzji nr 3/S/2025 o środowiskowych uwarunkowaniach:

a) gabaryty i forma zabudowy:

- budynek oczyszczalni ścieków:
 - szerokość elewacji – od 10,7m do 22,22m,
 - powierzchnia projektowanego budynku – do 237,8m²,
 - wysokość zabudowy – od 5,0m do 7,5m,
 - geometria dachu:
 - dach płaski lub jednospadowy,
 - kat nachylenia połaci dachowych – od 0° do 3°,
 - kierunek głównej kalenicy – prostopadły lub równoległy;

b) parametry budowli:

- fundament stacji trafostacji:
 - długość – od 1,0m do 5,0m,
 - szerokość – od 0,5m do 5,0m;
- bryła zblokowanych ze sobą zbiorników, zlokalizowanych pod posadzką budynku oczyszczalni, składająca się z 3 zbiorników pełniących różne funkcje:
 - zbiornik retencyjny:
 - szerokość – od 5,0m do 10,0m,
 - pojemność – od 150m³ do 175m³,
 - wysokość – od 4,0m do 6,0m;
 - zbiornik osadu:
 - szerokość – od 2,0m do 4,0m,
 - pojemność – od 20m³ do 27m³,
 - wysokość – 4,0m do 6,0m;
 - zbiornik membran:
 - szerokość – od 2,0m do 4,0m,
 - pojemność – pojemność – od 20m³ do 27m³,
 - wysokość – 4,0m do 6,0m;
- zbiornik biologiczny żelbetowy

- szerokość – od 10,0m do 13,0m,
- wysokość – od 4,5m do 5,5m,
- powierzchnia zabudowy – od 100m² do 151,7m²;
- pojemność – od 500m³ do 700,0m³;

Pismem z dnia 06 marca 2026 r. pełnomocnik inwestora zawniósł o zmiany w przesłanym projekcie decyzji o warunkach zabudowy. We wskazanym piśmie pełnomocnik zawniósł między innymi o zmianę szerokości elewacji frontowej budynku oczyszczalni z 10,7m x 22,22m na 9,63m x 24,44m. W decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 3/S/2025 zostały wskazane szacowane wymiary budynku około 22,22m x 10,7m. Co za tym idzie organ dopuszcza zmianę parametrów o +/- 10%, co będzie zgodne z przeprowadzoną analizą oraz decyzją środowiskową. Dodatkowo pełnomocnik inwestora zawniósł o zmianę szerokości zbiornika osadu do 4,5m oraz szerokości zbiornika membran do 4,5m. Ze względu na niewielką zmianę, organ dopuszcza wnioskowane parametry. Ponadto pełnomocnik inwestora poprosił o wskazanie dla zbiornika biologicznie żelbetowego szerokości wewnętrznej oraz wysokości czynnej, tak jak zostało określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Organ również do tych zmian odniósł się pozytywnie i dopuścił zgodnie z wnioskiem.

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 3/S/2025 o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dnia 12 września 2025r. (znak sprawy: WAR.6220.3.2024.KG),
- b) inwestycja winna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.),
- c) inwestycja powinna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024., poz. 1087 z późn. zm.),
- d) inwestycja winna uwzględniać postanowienia ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478),
- e) 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) planowana inwestycja nie jest zlokalizowana w otoczeniu obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków nieruchomości oraz objętych ochroną konserwatorską,
- 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* (Dz.U. z 2024r., poz. 1292).

5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna – zjazdem z drogi wewnętrznej o numerze ewidencyjnym 134 w obrębie 1, która ma dostęp do drogi publicznej – ul. Wysokiej o kategorii drogi krajowej, poprzez działkę będącą własnością inwestora o numerze ewidencyjnym 135 w obrębie 1;
- b) obowiązek zapewnienia na terenie inwestycji miejsc postojowych dla obsługi wnioskowanego zamierzenia – ilość bez zmian; wnioskowana inwestycja nie wpłynie na zwiększenie zapotrzebowania na miejsca postojowe;

6) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłączem do sieci energetycznej,
- b) zaopatrzenie w wodę – z przyłącza do sieci wodociągowej,
- c) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do projektowanej oczyszczalni, a następnie przyłączem do kanalizacji miejskiej,
- d) sposób odprowadzania ścieków przemysłowych – przyłączem do sieci kanalizacji po wcześniejszym podczyszczeniu,
- e) odprowadzenie wód opadowych – wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych kostką odprowadzać poprzez projektowany separator o przepływie nie mniejszym niż 0,9 l/s i pompownię do istniejącej zakładowej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe z dachów odprowadzać do kanalizacji deszczowej bez podczyszczania,
- f) gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz zgodnie z zapisami Decyzji Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego Nr 3/S/2025 o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dnia 12 września 2025r. (znak sprawy: WAR.6220.3.2024.KG);

- g) w przypadku wystąpienia kolizji, zbliżenia lub skrzyżowania z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej należy uzgodnić warunki realizacji inwestycji lub usunięcia kolizji z właścicielem lub zarządcą tych urządzeń;

7) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby,
- b) planowana inwestycja winna być realizowana i eksploatowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych ze szczególnym uwzględnieniem ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025r. poz 418 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 (t. j. 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) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (w tym: terenów górniczych, terenów zagrożonych powodzią oraz osuwaniem mas ziemnych):

- a) teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 82). Zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków na terenie objętym wnioskiem występują grunty zabudowane i zurbanizowane – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (użytek gruntowy oznaczony symbolem „Bp”) oraz inne tereny zabudowane (użytek gruntowy oznaczony symbolem „Bi”), które nie podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze wg. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t. j. Dz. U. z 2024r. 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) teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 404 –Zbiornik Koruszki – Tomaszów;
- d) w miejscu objętym inwestycją, występuje udokumentowane złożo wód termalnych Tomaszów Mazowiecki.

**Z up. PREZYDENTA MIASTA
Dyrektor Wydziału Architektury**

mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny