

DECYZJA O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
Nr 15/P/2026

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1 i 2a, art. 51 ust. 1 pkt 2 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026r. poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2025r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26 czerwca 2026r. zmienionego w dniu 8 lipca 2026r., który złożył [REDAKTOWANE] działający na mocy udzielonego pełnomocnictwa na rzecz Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki,

USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Inwestor: Gmina Miasto Tomaszów Mazowiecki, ul. P.O.W. 10/16, 97-200 Tomaszów Mazowiecki.

Przedmiot inwestycji: Budowa bazy sportowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Tomaszowie Mazowieckim.

Lokalizacja inwestycji: Działki o numerach ewidencyjnych 259/1, 259/2, 259/3, 258 w obrębie 12 położone w Tomaszowie Mazowieckim.

1. Rodzaj inwestycji:

1) rodzaj zabudowy – zabudowa usługowa;

2) funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu (sposób użytkowania obiektów budowlanych i sposób zagospodarowania terenu) – obiekt usługowy o charakterze użyteczności publicznej – obiekt sportowy.

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

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

- a) linia zabudowy – teren objęty inwestycją przylega bezpośrednio do drogi publicznej o kategorii drogi powiatowej ul. Nowowiejskiej oraz gminnej drogi wewnętrznej ul. Ligii Morskiej i Rzecznej. Zgodnie z przepisami odrębnymi tj. art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2025 poz. 889): *Obiekty budowlane przy drogach gminnych w terenie zabudowy powinny być usytuowane w odległości co najmniej 6,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni oraz: Obiekty budowlane przy drogach powiatowych w terenie zabudowy powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni.* Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest z zachowaniem powyższych odległości. Tym samym stwierdzić należy, iż linia zabudowy wyznaczona w oparciu o przepisy odrębne znajdowałaby się poza terenem objętym wnioskiem. Uwzględniając powyższe odstępuje się od ustalenia linii zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia;
- b) lokalizacja i realizacja planowanej inwestycji – na terenie inwestycji wyznaczonym liniami rozgraniczającymi na mapie stanowiącej Załącznik nr 1, do niniejszej decyzji;
- c) powierzchnia podlegająca przekształceniu – do 53 849m²;
- d) parametry inwestycji:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy do 6 124,99 m²;
 - maksymalna powierzchnia utwardzona do 23 420,00 m²;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 24 300,00 m²;

Do powyższego bilansu nie uwzględnia się działki o nr ewid. 258 obręb 0012, na terenie której realizowany będzie nowoprojektowany wylot odprowadzający wody deszczowe z terenu inwestycyjnego do rzeki Wolbórki.

2) Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy):

Parametry planowanych do usytuowania na terenie inwestycji obiektów kubaturowych ustala się w oparciu o przedstawione we wniosku dane dotyczące zamierzenia przyjmując, iż są one ściśle związane z funkcją obiektu oraz niezbędne do jego prawidłowego funkcjonowania. Parametry techniczne związane są ze specyfiką funkcji jaką pełnią poszczególne budynki/obiekty i ze względu na charakter planowanej inwestycji:

2.1.) Przebudowa i rozbudowa budynku hali sportowej z zapleczem socjalno-administracyjnym i bazą noclegową (hotel) - 1265 budynki kultury fizycznej:

- a) szerokość elewacji frontowej – od 33,0m do 60,0m;
- b) wysokość zabudowy – od 7,0m do 20,0m;
- c) geometria dachu :
 - dach płaski i/lub jednospadowy i/lub dwuspadowy i/lub wielospadowy;
 - nachylenie połaci dachowych – od 0° do 30°;
 - kierunek głównej kalenicy – nie określa się;

2.2.) Budowa trybuny głównej z budynkiem klubowym (zadaszona trybuna z miejscami dla widzów, budynek z zapleczem sanitarnym, socjalnym, szatniowym/ technicznym) - 1265 budynki kultury fizycznej:

- a) szerokość elewacji frontowej – od 75,0m do 85,0m;
- b) wysokość zabudowy – od 13,0m do 20,0m;
- c) geometria dachu :
 - dach płaski;
 - nachylenie połaci dachowych – od 0° do 10°;
 - kierunek głównej kalenicy – nie określa się;

2.3.) Budowa wieży TV – budynek kontenerowy (budynek z zapleczem sanitarnym, socjalnym, szatniowym/ technicznym) - 1265 budynki kultury fizycznej:

- a) szerokość elewacji frontowej – od 30,0m do 35,0m;
- b) wysokość zabudowy – od 7,0m do 14,0m;
- c) geometria dachu :
 - dach płaski;
 - nachylenie połaci dachowych – od 0° do 5°;
 - kierunek głównej kalenicy – nie określa się;

2.4.) Budowa 2 budynków kontenerowych (budynki z zapleczem sanitarnym, socjalnym, szatniowym/ technicznym) - 1265 budynki kultury fizycznej:

- a) szerokość elewacji frontowej – od 3,0m do 20,0m;
- b) wysokość zabudowy – od 2,5m do 3,5m;
- c) geometria dachu :
 - dach płaski;
 - nachylenie połaci dachowych – od 0° do 5°;
 - kierunek głównej kalenicy – nie określa się;

2.5.) Budowa 5 budynków kontenerowych (budynki z zapleczem sanitarnym, socjalnym, szatniowym/ technicznym) - 1265 budynki kultury fizycznej:

- a) szerokość elewacji frontowej – od 3,0m do 15,0m;
- b) wysokość zabudowy – od 2,5m do 3,5m;
- c) geometria dachu :
 - dach płaski;
 - nachylenie połaci dachowych – od 0° do 5°;
 - kierunek głównej kalenicy – nie określa się;

2.6.) Budowa budynku kontenerowego (budynek z zapleczem sanitarnym, socjalnym, szatniowym/ technicznym) - 1265 budynki kultury fizycznej:

- a) szerokość elewacji frontowej – od 3,0m do 6,0m;
- b) wysokość zabudowy – od 2,5m do 3,5m;
- c) geometria dachu :
 - dach płaski;
 - nachylenie połaci dachowych – od 0° do 2°;
 - kierunek głównej kalenicy – nie określa się;

2.7.) Budowa budynku stacji transformatorowej – 2224 stacja transformatorowa:

- a) szerokość elewacji frontowej – od 2,0m do 3,0m;

- b) wysokość zabudowy – od 2,0m do 3,5m;
- c) geometria dachu :
 - dach płaski;
 - nachylenie połaci dachowych – od 0° do 5°;
 - kierunek głównej kalenicy – nie określa się;

2.8.) Budowa budynku agregatu prądotwórczego – 2224 agregat prądotwórczy:

- a) szerokość elewacji frontowej – od 2,0m do 3,0m;
- b) wysokość zabudowy – od 2,0m do 3,5m;
- c) geometria dachu :
 - dach płaski;
 - nachylenie połaci dachowych – od 0° do 5°;
 - kierunek głównej kalenicy – nie określa się;

2.9.) Budowa 2 trybun stalowych (parametry dla każdej z trybun):

- a) powierzchnia – od 150m² do 280m²;
- b) długość – od 30m do 35m;
- c) szerokość – od 5m do 8m;
- d) wysokość – od 2m do 4m;

2.10.) Budowa trybuny stalowej:

- a) powierzchnia – od 90m² do 175m²;
- b) długość – od 30m do 35m;
- c) szerokość – od 3m do 5m;
- d) wysokość – od 1m do 3m;

2.11.) Przebudowa boiska głównego:

- a) powierzchnia – od 6400m² do 7700m²;
- b) długość – od 100m do 110m;
- c) szerokość – od 64m do 70m;
- d) inne parametry – boisko zostanie wyposażone w 4 maszty oświetleniowe o wysokości maksymalnej 40m, nowe wyposażenie oraz infrastrukturę telekomunikacyjną. Boisko będzie na czas meczy uzupełniane trawą syntetyczną wykładaną na bieżni.

2.12.) Budowa boiska treningowego:

- a) powierzchnia – od 5400m² do 6630m²;
- b) długość – od 90m do 102m;
- c) szerokość – od 60m do 65m;
- d) inne parametry – boisko zostanie wyposażone w 4 maszty oświetleniowe o wysokości maksymalnej 26 m, nowe wyposażenie oraz infrastrukturę telekomunikacyjną oraz w instalację wod-kan.

2.13.) Budowa boiska treningowego:

- a) powierzchnia – od 1800m² do 2640m²;
- b) długość – od 60m do 66m;
- c) szerokość – od 30m do 40m;
- d) inne parametry – boisko zostanie wyposażone w 4 maszty oświetleniowe o wysokości maksymalnej 26 m, nowe wyposażenie oraz infrastrukturę telekomunikacyjną oraz instalację wod-kan.

2.14.) Budowa ogrodzenia stadionu:

- a) długość – od 400m do 460m;
- b) wysokość – od 9m do 12m;

2.15.) Budowa podziemnego zbiornika/zbiorników na wody deszczowe:

łącznie pojemność – od 500m³ do 600m³;

2.16.) Budowa schodów przy budynku trybuny, oznaczonych symbolami S1, S2, S3, S4, S5 (parametry dla każdego z obiektów):

- a) powierzchnia – od 8m² do 11m²;
- b) długość – od 2m do 3,5m;
- c) szerokość – od 2,5m do 4m;
- d) wysokość – od 1m do 2m;

2.17.) Budowa schodów przy południowo-zachodnim wejściu na stadion, oznaczonych symbolem S6:

- a) powierzchnia – od 5m² do 10m²;
- b) długość – od 1m do 2m;
- c) szerokość – od 2,5m do 7m;

- d) wysokość – od 0,5m do 1m;

2.18.) Budowa pochylni, oznaczonej symbolem P1:

- a) powierzchnia – od 30m² do 50m²;
- b) długość – od 18m do 25m;
- c) szerokość – od 1,5m do 2,5m;
- d) wysokość – od 1m do 2m;

3) Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a) planowana inwestycja na etapie realizacji i eksploatacji winna być zgodna z zapisami Decyzji Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego Nr 1/S/2025 o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dnia 5 marca 2025 r. (znak sprawy: WAR.6220.9.2024.PJ.KG) oraz zmianą do tej decyzji, wydanej Decyzją Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego Nr 5/S/2026 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 23 czerwca 2026r. (znak sprawy: WAR.6220.3.2026.KG);
- 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 2025r. poz. 647 z późn. zm.);
- d) inwestycja powinna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025r., poz. 960 z późn. zm.);
- e) inwestycja winna uwzględniać postanowienia ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2026r. poz. 13 z późn. zm.);
- f) inwestycja winna uwzględniać zasady postępowania z odpadami określone w ustawie z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.);

4) Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

- a) teren objęty wnioskiem (działki o numerach ewid. 259/1, 259/2, 259/3 oraz 258 w obrębie 12), objęty jest ochroną konserwatorską poprzez ujęcie w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków - inwestycja zlokalizowana jest na obszarze Strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego – Strefa śródmiejska;
- b) bezpośrednio z terenem inwestycji graniczy nieruchomość (działka o numerze ewidencyjnym 240/16 w obrębie 12), będąca częścią zespołu parkowego, objętego ochroną konserwatorską poprzez ujęcie w rejestrze zabytków;
- c) Miasto Tomaszów Mazowiecki nie posiada usankcjonowanych prawnie dóbr kultury współczesnej;
- d) inwestycja winna uwzględniać postanowienia ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292);

5) Warunki dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej ul. Nowowiejskiej oraz z gminnej drogi wewnętrznej ul. Ligi Morskiej i Rzecznej;
- b) liczba miejsc parkingowych – z uwagi na lokalizację inwestycji w obszarze centrum, dla wnioskowanego zamierzenia nakłada się obowiązek zapewnienia na terenie objętym wnioskiem minimum 10 miejsc parkingowych na każde 100 miejsc / użytkowników obiektu sportowego, zgodnie z Uchwałą Nr LI/445/09 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego;

6) Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę – z przyłącza do sieci wodociągowej;
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z przyłącza do sieci elektroenergetycznej i/lub z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych i/lub inne źródła (tj. budowa stacji transformatorowej i agregat prądotwórczy, panele fotowoltaiczne na dachach hali sportowej i wieży TV);
- c) odprowadzenie ścieków sanitarnych – przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej;
- d) zaopatrzenie w ciepło – z przyłącza do sieci ciepłowniczej i/lub z indywidualnych źródeł ciepła i/lub instalacja pozyskująca energię ciepłą ze źródeł odnawialnych;
- e) odprowadzenie wód opadowych – zrzut do rzeki Wolbórki oraz retencjonowanie;
- 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 realizacji 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 2026 r. poz. 524 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 z późn. zm.);
- d) usytuowanie projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do istniejących obiektów i urządzeń budowlanych – z zachowaniem przepisów odrębnych określających dopuszczalne wzajemne odległości;
- e) inwestycja powinna być zgodna z przepisami ustawy o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz. U. z 2025 r. poz. 1675, z późn. zm.);
- f) przy projektowaniu i realizacji planowanej inwestycji należy spełnić wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26.09.1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. z 2003 r. Nr 169 poz. 1650, z późn. zm.);
- g) przy projektowaniu i realizacji planowanej inwestycji należy spełnić wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie (Dz. U. z 2017 r. poz. 2166);
- h) przy projektowaniu i realizacji planowanej inwestycji należy spełnić wymagania określone w rozporządzeniu (WE) nr 852/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 29.04.2004 r. w sprawie higieny środków spożywczych (Dz.U. L 139 z 30.04.2004 r. str.1 z późn.zm.);
- i) przy projektowaniu i realizacji planowanej inwestycji należy spełnić wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz.112);

8) Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (w tym: terenów górniczych, terenów zagrożonych powodzią oraz osuwaniem mas ziemnych):

- a) na terenach objętych 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 rekreacyjno-wypoczynkowe (użytek gruntowy oznaczonym symbolem „Bz”) oraz drogi (użytek gruntowy oznaczonym symbolem „dr”) niepodlegający działaniu 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 planowanych inwestycji nie występują grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione;
- b) teren planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenach górniczych lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie wymaga ustalenia szczególnych zasad zagospodarowania w tym zakresie;
- c) Teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest w rejonie km 2 + 750 ÷ 3 + 000 rzeki Wolbórki; zgodnie z Arkuszem Nr M-34-017-A-c-3 map zagrożenia powodziowego udostępnionych do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska w dniu 22 października 2020r., teren objęty zamierzeniem znajduje się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rejonie oddziaływania wód wezbraniowych rzeki Wolbórki o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi równym 10% i 1%. Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, przedmiotowy teren położony jest częściowo na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w zasięgu wód wezbraniowych rzeki Wolbórki:
 - o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%) o głębokości zalewu $h \leq 0,5\text{m}$ oraz $0,5 \leq h \leq 2\text{m}$,
 - o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%) o głębokości zalewu $h \leq 0,5\text{m}$ oraz $0,5 \leq h \leq 2\text{m}$.W związku z powyższym realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017r. – *Prawo wodne*,
- d) zgodnie z informacjami zawartymi w opracowaniu i Numerycznym Modelem Powierzchni Wody, teren przeznaczony pod planowaną inwestycję znajduje się:
 - częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w zasięgu oddziaływania wody 1%, o rzędnej wynoszącej ok. 156,52 m n. p. m. PL-KRON86-NH (156,69m n.p.m. PL-EVRF2007-NH),

- częściowo w zasięgu oddziaływania wody 10%, o rzędnej wynoszącej ok. 156,12m n.p.m. PL-KRON86-NH (156,29m n.p.m. PL-EVRF2007-NH);
- e) Inwestycja winna być zgodna z Decyzją Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (znak pisma W.RPP.611.1047.2026.AB) z dnia 12 sierpnia 2026r. uzgadniającą projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla ww. zamierzenia oraz określającą wymagania i warunki dla planowanej zabudowy i planowanego zagospodarowania terenu położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- f) Inwestycja powinna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017r. *Prawo wodne* (t. j. Dz. U. z 2025r. poz. 960 z późn. zm.), w tym uwzględniać w szczególności zapisy dotyczące wałów przeciwpowodziowych (występujących wzdłuż rzeki Wolbórki na wysokości terenu inwestycji), a także zakazów wykonywania robót lub czynności wpływających na szczelność i stabilność wałów przeciwpowodziowych.
- g) Inwestycja winna być zgodna z Decyzją Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (znak pisma W.RPP.4262.32.2025.GD) z dnia 23 kwietnia 2025r. zwalniającą z zakazu wykonywania na prawym wale przeciwpowodziowym rzeki Wolbórki obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nim funkcjonalnie oraz wykonania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału przeciwpowodziowego rzeki Wolbórki, w celu:
 - budowy kanalizacji deszczowej w wykopie otwartym,
 - wykonania wykopów dla studni kanalizacyjnych oraz komór dla realizacji budowy kanalizacji w technologii przewiertu sterowanego,
 - budowy odcinka kanalizacji metodą bezwykopową pod wałem przeciwpowodziowym,
 - budowy wylotu wód opadowych do rzeki Wolbórki, wyposażonego w zabezpieczenie na wypadek wezbrania,
 - montażu fundamentowanych masztów oświetleniowych dla projektowanych boisk,
 - wykonania nawierzchni utwardzonych przeznaczonych na parkingi: autokarowy, samochodów osobowych i motocykli, rowerów oraz funkcyjnego dla wieży telewizyjnej,
 - wykonania specjalnej nawierzchni utwardzonej z przeznaczeniem na strefę wozów transmisyjnych i łączności satelitarnej,
 - budowy dróg dojazdowych komunikacji wewnętrznej oraz chodników,
 - fundamentowania dla posadowienia 4 obiektów kontenerowych NR 6, NR 9, NR 10, NR 11,
 - wykonania ogrodzenia projektowanego obiektu oraz muru oporowego,
 - montażu obiektów małej architektury (ławki, kosze, latarnie, stojaki na rowery, pylony informacyjne)w ramach realizacji przedmiotowej inwestycji.

Pozostałe obiekty nieobjęte ww. Decyzją należy zlokalizować w odległości minimum 50m od stopy wału przeciwpowodziowego rzeki Wolbórki.
- h) teren objęty wnioskiem położony jest częściowo na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 404 – Koluszki – Tomaszów;
- i) w miejscu objętym inwestycją, występuje udokumentowane złożo wód termalnych „Tomaszów Mazowiecki”;
- j) w miejscu objętym inwestycją, na terenie działki o nr ewid. nr 259/2 w obr.12, zgodnie z Centralną Bazą Danych Hydrologicznych (CBDH) występuje udokumentowane ujęcie wód podziemnych z utworów jurajskich stanowiące studnię o głębokości 40,0m, nazwa obiektu 6670072-RKS LECHIA-STADION 1.

W celu ochrony jakości wód i stanu technicznego ujęcia zaleca się, aby roboty budowlane przeprowadzone były z właściwą ostrożnością i w odległości minimum 5m od udokumentowanego ujęcia.

W przypadku konieczności likwidacji ww. ujęcia wód podziemnych proces musi być przeprowadzony stosownie do wymogów wynikających z przepisów m.in. ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. *Prawo geologiczne i górnicze* (t. j. Dz.U. z 2026r. poz. 69), wymagającej m.in. sporządzenia projektu robót na likwidację otworu studziennego;

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 26 czerwca 2026r. [REDAKTOWANE] działający na mocy udzielonego pełnomocnictwa w imieniu i na rzecz Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki, wystąpił do Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji pod nazwą: *Budowa bazy sportowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Tomaszowie Mazowieckim*, przewidzianej do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych 259/1, 259/2, 259/3, 258 i 1/2 w obrębie 12 położonych

w Tomaszowie Mazowieckim. W dniu 8 lipca 2026r. Pełnomocnik dokonał korekty zapisów wniosku oraz terenu objętego wnioskiem.

W toku postępowania zapewniono stronom czynny udział poprzez zawiadomienie o wszczęciu postępowania w drodze obwieszczenia. Pismem z dnia 8 lipca 2026r. właściciele oraz użytkownicy wieczystości terenu inwestycji zostali poinformowani o wszczęciu postępowania administracyjnego zmierzającego do wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z ogólną zasadą zawartą w art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz.U. z 2026r., poz. 538) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, a sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Planowana inwestycja stanowi inwestycję celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym przepisem, pod pojęciem *inwestycji celu publicznego* należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W ocenie organu wydającego decyzję, planowana inwestycja wpisuje się w powyższą definicję, stanowiąc działanie o znaczeniu lokalnym (gminnym), realizujące cel publiczny, o którym mowa w art. 6 pkt 6) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2026r. poz. 399) – *Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są: [...] 6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych.*

Wnioskowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym określenie sposobu zagospodarowania następuje, na podstawie art. 50 ust. 1 u.p.z.p. w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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

W oparciu o wyniki przeprowadzonej analizy sporządzony został, przez osobę posiadającą uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 ust. 4 w nawiązaniu do art. 50 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

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.

Pełnomocnik Inwestora nie wniósł uwag do otrzymanego projektu decyzji o warunkach zabudowy w wyznaczonym terminie (data odbioru według potwierdzenia 16 lipca 2026r.).

Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych w Tomaszowie Mazowieckim, będący organem właściwym do uzgodnienia na podstawie art. 53 ust 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Postanowieniem znak: ZDP.4325.4.0.0.2026.z dnia 14 lipca 2026r. uzgodnił pozytywnie przedłożony projekt decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla planowanego zamierzenia, pod warunkiem spełnienia przez Inwestora wymogów określonych w przepisach Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno – budowlanych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 20 lipca 2022r. poz. 1518). W przypadku prowadzenia prac na działce powiatowej, przed rozpoczęciem prac, inwestor musi uzyskać od Zarządcy warunki wykonania robót budowlanych.

Marszałek Województwa Łódzkiego, będący organem właściwym do uzgodnienia na podstawie art. 53 ust 4 pkt. 5 i ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Postanowieniem znak: GKIII.7634.7870.2026.TS z dnia 14 lipca 2026r. uzgodnił bez uwag przedłożony projekt decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. W uzasadnieniu postanowienia wskazano: *W związku z art. 53 ust. 4 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z marszałkiem województwa – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2026 r. poz. 69), innych niż złoża strategiczne oraz udokumentowanych wód podziemnych. Wobec powyższego, w nawiązaniu do pisma Prezydenta Tomaszowa Mazowieckiego znak: WAR.6733.9.2026.KG z dnia 09.07.2026 r. (data wpływu 10.07.2026 r.), o uzgodnienie projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, przeanalizowano materiały archiwalne będące w dyspozycji Marszałka Województwa Łódzkiego, z których wynika, że w miejscu objętym inwestycją określoną powyżej, występuje udokumentowane złożo wód termalnych Tomaszów Mazowiecki, jednakże przedmiotowa inwestycja nie będzie miała wpływu na jego udostępnienie czy eksploatację. Ponadto nie występują inne udokumentowane złoża kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy Prawo geologiczne i górnicze, innych niż złoża strategiczne. Ponadto w miejscu objętym inwestycją określoną powyżej, w granicach działki ewidencyjnej nr 259/2, obręb geodezyjny 12, m. Tomaszów Mazowiecki, występuje udokumentowane ujęcie wód podziemnych z utworów jurajskich stanowiące studnię o głębokości 40,0 m i wydajności 6 m³/h, której użytkownikiem wg. danych zawartych w Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych jest Ośrodek Sportowy RKS „LECHIA” w Tomaszowie Mazowieckim. W projekcie decyzji uwzględniono warunki ochrony ww. ujęcia wód podziemnych Teren inwestycji zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 – Koluszki – Tomaszów(..)*

Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków, będący organem właściwym do uzgodnienia na podstawie art. 53 ust 4 pkt. 2, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Postanowieniem znak: WUOZ-PP.5151.3374.2026.SO z dnia 21.07.2026r. uzgodnił przedłożony projekt decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowego zamierzenia. W uzasadnieniu postanowienia wskazano: *dniu 10 lipca 2026 r. wpłynął projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie bazy sportowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Tomaszowie Mazowieckim zlokalizowanego na działkach o numerach ewidencyjnych 259/1, 259/2, 259/3, 258 w obrębie 12, położonych w Tomaszowie Mazowieckim, przedłożony z upoważnienia Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego przez Zastępcę Prezydenta pismem znak: WAR.6733.9.2026.KG z dnia 09.07.2026 r. Zgodnie z art. 18 ust. 2, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.) w dokumentach planistycznych ustala się rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnia się im ochronę przy realizacji inwestycji. W projekcie decyzji zamieszczono prawidłowe ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Planowana inwestycja zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego – strefa śródmiejska, ujętej w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ponadto w sąsiedztwie terenu inwestycji zlokalizowany jest zabytkowy park w Tomaszowie Mazowieckim, (ul. P.O.W. 11/15), wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa łódzkiego, pod nr rej.: 397 z dnia 14.09.1988 r., Przedłożony projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest zgodny z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.).*

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tomaszowie Mazowieckim, będący organem właściwym do uzgodnienia na podstawie art. 53 ust 4 pkt. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Postanowieniem znak ZNS.90280.3.67.2026 z dnia 20 lipca 2026r., uzgodnił pozytywnie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych otrzymany projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji. W uzasadnieniu postanowienia wskazano: *(...) Planowana inwestycja winna być zgodna z zapisami Decyzji Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego Nr 1/S/2025 o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dnia 5 marca 2025 r. oraz zmianą do tej decyzji wydanej Decyzją Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego Nr 5/S/2026 o środowiskowych uwarunkowaniach z 23 czerwca 2026 r. W przedłożonym do uzgodnienia projekcie decyzji o warunkach zabudowy zawarto m.in. w ustaleniach wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich: planowana inwestycja na etapie realizacji 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. W celu zapewnienia odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne winno spełniać m.in. wymogi określone w § 87 Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. poz.1225, z późn.zm.). Ponadto przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne winno być zaprojektowane, wybudowane i użytkowane z poszanowaniem dla osób*

niepełnosprawnych co wynika z Konwencji Praw Osób Niepełnosprawnych z dnia 13 grudnia 2006. Poziom hałasu związany z funkcjonowaniem przedmiotowego przedsięwzięcia nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz.112) oraz powodować uciążliwości dla okolicznych mieszkańców. Mając na uwadze powyższy zapis, planowane przedsięwzięcie powinno być zaprojektowane i zrealizowane zgodnie z przepisami uwzględnionymi m.in.: w ustawie o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz. U. z 2025 r. poz. 1675, z późn. zm.); rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26.09.1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. z 2003 r. Nr 169 poz. 1650, z późn. zm.); rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie (Dz. U. z 2017 r. poz. 2166); rozporządzeniu (WE) nr 852/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 29.04.2004 r. w sprawie higieny środków spożywczych (Dz.U. L 139 z 30.04.2004 r. str.1 z późn.zm.); Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz.112). W ocenie tutejszego organu określenie obowiązku dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu wydzielanego przez urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem przedmiotowego budynku jest konieczne celem ochrony środowiska akustycznego. W związku z powyższym praca urządzeń stacjonarnych nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz.112) oraz powodować uciążliwości dla okolicznych mieszkańców. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tomaszowie Mazowieckim po zapoznaniu się z załączonym do wniosku projektem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą: „Budowa bazy sportowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Tomaszowie Mazowieckim” na działkach o numerach ewidencyjnych 259/1, 259/2, 259/3, 258 w obrębie 12, położonych w Tomaszowie Mazowieckim, uzgadnia pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych warunki przedłożone w/w projekcie.

Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta w Tomaszowie Mazowieckim, będący organem właściwym do uzgodnienia na podstawie art. 53 ust 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem z dnia 14 lipca 2026r. znak ZDA.6733.9.2026, uzgodnił projekt decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowego przedsięwzięcia, wskazując jednocześnie że inwestycja nie przylega do pasów dróg zaliczonych do kategorii dróg gminnych w Tomaszowie Mazowieckim.

W dniu 23 lipca 2026r. wpłynęło do tutejszego Urzędu wezwanie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, znak W.RPP.611.1047.2026.AB, z prośbą o skorygowanie zapisów projektu decyzji w zakresie map zagrożenia powodziowego występującego na terenie inwestycji. Powyższe zmiany zostały wprowadzone do zapisów projektu II decyzji i przesłane do ponownego uzgodnienia jako projekt II przy piśmie z dnia 7 sierpnia 2026r. do Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie oraz pełnomocnika Inwestora.

Decyzją z dnia 12 sierpnia 2026r., znak sprawy W.RPP.611.1047.2026.AB, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie orzekł:

- I. uzgodnić projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla ww. zamierzenia;
- II. określę wymagania i warunki dla planowanej zabudowy i planowanego zagospodarowania terenu położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:
 1. zakaz rozbudowy budynku hotelowego (bazy noclegowej);
 2. obowiązek wyniesienia poziomu posadzki, części budynku hali sportowej z zapleczem socjalno-administracyjnym podlegającej rozbudowie, do rzędnej min. 156,67 m n.p.m. PL-KRON86-NH (156,84 m n.p.m. PL-EVRF2007-NH);
 3. zakaz podpiwniczania części budynku hali sportowej z zapleczem socjalno-administracyjnym podlegającej rozbudowie;
 4. obowiązek wykonania ciężkiej izolacji przeciwwodnej poziomej i pionowej do poziomu posadzki, części budynku hali sportowej z zapleczem socjalno-administracyjnym podlegającej rozbudowie;
 5. obowiązek usytuowania nowych zewnętrznych otworów drzwiowych na rzędnej nie niższej niż 156,67 m n.p.m. PL-KRON86-NH (156,84 m n.p.m. PL-EVRF2007-NH);
 6. obowiązek wyposażenia istniejących otworów drzwiowych i okiennych, których podstawa usytuowana jest poniżej rzędnej 156,52 m n.p.m. PL-KRON86-NH (156,69 m n.p.m. PL-EVRF2007-NH), w mobilne bariery przeciwpowodziowe;
 7. obowiązek przestrzegania decyzji zwalniającej Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie Nr W.RPP.4262.32.2025.GD z dnia 23 kwietnia 2025 r.;
 8. zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania;
 9. zakaz lokalizacji separatorów substancji ropopochodnych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt. 3 ustawy Prawo wodne;

10. zakaz lokalizacji trybuny głównej z budynkiem klubowym (zadaszona trybuna z miejscami dla widzów, budynek z zapleczem sanitarnym, socjalnym, szatniowym/technicznym) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%;
11. obowiązek budowy wieży TV jako budynku kontenerowego;
12. obowiązek usunięcia wszystkich budynków kontenerowych poza obszar szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, na okres prognozowanego wezbrania;
13. zakaz lokalizacji budynku stacji transformatorowej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%;
14. zakaz lokalizacji budynku agregatu prądotwórczego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%;
15. obowiązek wykonania trybun stalowych jako konstrukcji demontowalnych;
16. obowiązek usunięcia trybun poza obszar szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, na okres prognozowanego wezbrania;
17. obowiązek przebudowy boiska głównego z zachowaniem naturalnej murawy;
18. obowiązek budowy boisk treningowych z zachowaniem naturalnej murawy;
19. obowiązek wykonania ogrodzenia stadionu ażurowego bez podmurówki, w sposób zapewniający swobodny przepływ wody powodziowej;
20. zakaz lokalizacji podziemnego zbiornika/zbiorników na wody deszczowe na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%;
21. obowiązek budowy schodów oraz pochylni jako konstrukcji demontowalnych;
22. obowiązek usunięcia schodów oraz pochylni poza obszar szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, na okres prognozowanego wezbrania;
23. obowiązek budowy wylotu wód opadowych do rzeki Wolbórki, wyposażonego w zabezpieczenie na wypadek wezbrania;
24. obowiązek demontażu obiektów małej architektury oraz usunięcia ich poza obszar szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, na okres prognozowanego wezbrania;
25. obowiązek zastosowania materiałów budowlanych i wykończeniowych, które będą odporne na oddziaływanie wody;
26. obowiązek zabezpieczenia wszystkich elementów wrażliwych na wodę, w przypadku wystąpienia powodzi;
27. nie dopuszcza się dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu, a masy ziemne powstałe wskutek planowanych prac budowlanych nie będą składowane ani rozplantowane na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%;
28. obowiązek prowadzenia prac budowlanych w okresie korzystnych warunków hydrologicznych;
29. obowiązek uprzątnięcia terenu nieruchomości i przywrócenia do stanu nieutrudniającego zarządzania ryzykiem powodziowym po zakończeniu przedmiotowych robót, w tym wszystkich tymczasowych elementów i konstrukcji;
30. Inwestor we własnym zakresie będzie pozyskiwał informacje na temat aktualnego zagrożenia powodziowego, a na okres prognozowanego wezbrania będzie ewakuował poza obszar szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% ludzi oraz sprzęt;
31. obowiązek wyłączenia z użytkowania bazy sportowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w przypadku prognozowanego wezbrania.

Pismem z dnia 13 sierpnia 2026r. Pełnomocnik Inwestora wskazał, że nie wnosi żadnych uwag i akceptuje pod względem treści przesłany projekt II decyzji inwestycji celu publicznego dla sprawy prowadzonej pod znakiem WAR.6733.9.2026.KG.

Po przeanalizowaniu stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych stwierdzono, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne może zostać zrealizowane.

W myśl art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Z uwagi na powyższe, ustalono jak w treści decyzji.

POUCZENIE

1. Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.
2. Organ, który wydał decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli: inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę; nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę; inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia

7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane; dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

3. 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. Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.
4. W przypadku niewydania przez organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania. – termin zawieszony zgodnie z art. 6 Ustawy z dnia 5 listopada 2025r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 1668.: W okresie od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy do dnia 31 grudnia 2026 r. bieg terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy biegną na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.

Załączniki do decyzji:

1. Mapa w skali 1:1000, na której wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji.
2. Mapa w skali 1:1000, informacja o zagrożeniu powodziowym sporządzona na podstawie map zagrożenia powodziowego udostępnionych do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska w dniu 22 października 2020r.



Z up. PREZYDENTA MIASTA
Dyrektor Wydziału Architektury

mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny

Otrzymują:

1. Gmina Miasto Tomaszów Mazowiecki, ul. P.O.W. 10/16, 97-200 Tomaszów Mazowiecki,
Pełnomocnik: [REDACTED], ul. [REDACTED], [REDACTED];

a/a