

DECYZJA

Na podstawie art.59 ust.1 i art.86 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2016.778 j.t.) oraz art. 104 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2016.23 j.t.), po rozpatrzeniu wniosku:

pana Macieja Wojtczaka legitymującego się dowodem osobistym serii AMY575845 zam. ul.Grabowa 17 95-200 Pabianice, działającego w imieniu i na rzecz Dino Polska S.A. ul.Ostrowska 122 63-700 Krotoszyn,

ustalam **warunki zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego**

1) rodzaj inwestycji

budowa budynku handlowo-usługowego

2) lokalizacja inwestycji

gmina - Rogów , obręb geodezyjny – Józefów numer ew. działki – 207

3) sposób użytkowania terenu / rodzaj zabudowy,

- istniejące siedlisko rolnicze
- teren upraw polowych
- powierzchnia działki 3300m²

4) ustalenia szczegółowe określające zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) dopuszcza się realizację budynku jako uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania elementami zagospodarowania terenu takimi jak infrastruktura techniczna, mała architektura, utwardzenie terenu,
 - b) funkcja zabudowy: usługi spełniające kryteria pomocniczości dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej , odpowiadające kategorii usług podstawowych, rozumianych jako:
 - usługi handlu: o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200m²
 - usługi rzemieślnicze: fryzjerskie, krawieckie, szewskie, fotograficzne itp.
 - usługi administracyjne: księgowe, informatyczne itp.
 - usługi medyczne: pojedynczy gabinet lekarski, punkt apteczny
 - usługi weterynaryjne: pojedynczy gabinet lekarski,
 - c) standardy zabudowy ustalone dla projektowanego budynku
 - wskaźnik zabudowy:
 - ustala się jako przedział od 0,0605 do 0,0900
 - szerokość elewacji frontowej:
 - ustala się jako przedział od 10,0m do 12,0m
- elewacja frontowa zwrócona w kierunku drogi,

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:
ustala się jako przedział od 3,50m do 4,50m
- geometria dachu:
nachylenie połaci ustala się jako przedział od 30° do 35° ,
ustala się formę dachu jako dwuspadowy o symetrycznych połaciach
ustala się wysokości kalenicy jako przedział - od 6,5 m do 8,50m npt
- d) linia zabudowy
ustala się odległość obowiązującej, nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg :
dla drogi dojazdowej 6,00m
dla drogi powiatowej 8,00m
szerokość pasma zabudowy do 50,0m od linii rozgraniczającej dróg
- e) powierzchnia terenów zielonych
ustala się powierzchnię biologicznie czynną mniejszą niż 70% powierzchni działki
- f) ogrodzenie
ustala się nieprzekraczalną linię sytuowania ogrodzenia w linii rozgraniczającej dróg
- g) zjazd z drogi dojazdowej
warunki realizacji zjazdu publicznego ustali Zarządca drogi w odrębnej decyzji
- h) miejsca postojowe
Inwestor jest zobowiązany jest zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla realizacji projektowanych w budynku funkcji usługowych, w ilości nie mniejszej, niż:
- dla pracowników
funkcja handlowa minimum: jedno miejsce postojowe dla samochodów osobowych
jedno miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych
pozostałe funkcje minimum: jedno miejsce postojowe dla samochodów osobowych
na każdą projektowaną w budynku funkcję
- dla klientów
funkcja handlowa minimum: dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych
na każde rozpoczęte 50m² powierzchni sprzedaży
pozostałe funkcje minimum: jedno miejsce postojowe dla samochodów osobowych
na każdą projektowaną w budynku funkcję

5) ustalenia ogólne wynikające z przepisów odrębnych:

- a) w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić warunki techniczno-budowlane określone przepisami :
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- obowiązujących w tym zakresie Polskich Norm,
- b) w zakresie ochrony środowiska oraz zdrowia ludzi
zakres projektowanej inwestycji i istniejące uwarunkowania nie wywołują potrzeby ustalenia warunków i wymagań w tym zakresie,
- c) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
zakres projektowanej inwestycji i istniejące uwarunkowania nie wywołują potrzeby ustalenia warunków i wymagań w tym zakresie,
- d) w zakresie ochrony przyrody
zakres projektowanej inwestycji i istniejące uwarunkowania nie wywołują potrzeby ustalenia warunków i wymagań w tym zakresie,
- e) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - energia elektryczna – z projektowanego przyłącza
 - woda – z projektowanego przyłącza
 - zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o urządzenie własne,
 - odprowadzenie wód opadowych - w tereny nieutwardzone działki,
 - ścieki sanitarne – do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej – zrzut do szczelnego zbiornika bezodpływowego na ścieki a następnie wywóz ścieków wozami asenizacyjnymi do zlewni,
 - obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej, poprzez projektowany zjazd,

- f) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
 - w przypadku zaistnienia kolizji zagospodarowania działki z siecią drenarską melioracji wodnych, wymagana jest przebudowa tych przewodów w sposób gwarantujący zachowanie korzyści z funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych przez osoby trzecie,
- g) w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:
 - istniejące uwarunkowania nie wywołują potrzeby ustalenia warunków i wymagań w tym zakresie,

Informacje uzupełniające:

Załącznik graficzny stanowi integralną część decyzji. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie stanowi również uzgodnienia przedłożonego projektu zagospodarowania.

Uzasadnienie

Pan Maciej Wojtczak zam. ul.Grabowa 17 95-200 Pabianice, działając w imieniu i na rzecz Dino Polska S.A. w dniu 23 lutego 2016r. , wystąpił do tut. Urzędu z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla budowy pawilonu handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą tj. miejscami postojowymi, na stanowiącej własność pani Mirosławy Anny Witczak zam. ul.Chóralna 11 m 3 i pana Marka Adama Janeczka zam. ul.J.Bema 1 m 6 05-820 Piastów, działce o numerze ew. 207, położonej w obrębie Józefów. W dniu 25 marca 2016r. wniosek został uzupełniony. Do wniosku dołączono:

- 2 egzemplarze kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000
- kopię pełnomocnictwa z dnia 20.07.2012r. sporządzonego przez Dino Polska S.A. ul.Ostrowska 122 63-700 Krotoszyn - udzielającego panu Maciejowi Wojtczakowi legitymującemu się D.O. serii AMY575845 zam. ul.Grabowa 17 95-200 Pabianice - upoważnienia do występowania w imieniu Dino Polska S.A., min. w sprawie postępowania przed organami administracji samorządowej w sprawach dot. uzyskania decyzji o warunkach zabudowy,
- projekt zagospodarowania terenu dla pawilonu handlowo-usługowego na działce nr 207 w miejscowości Józefów,
- kserokopię załącznika nr 1 do Umowy Nr 2330/04/2016 zawartej pomiędzy PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź Teren Rejon Energetyczny Łowicz a Dino Polska S.A., zawierającego warunki Nr 2330/RE04/2016 przyłączenia do sieci energetycznej budynku handlowego na działce nr 207 w m. Józefów,
- potwierdzenie wniesienia opłaty skarbowej

Ponieważ złożony wniosek nie był kompletny wydano postanowienie w sprawie jego uzupełnienia. W dniu 25 marca 2016r. wpłynęło pismo Pełnomocnika Dino Polska S.A. pana Macieja Wojtczaka, w którym przedstawił swoje stanowisko:

odnosząc się do warunków zasilania projektowanej inwestycji

- w zakresie dostaw energii elektrycznej: odbywać się będą wg warunków wydanych przez PGE(odwołanie do dołączonego do wniosku zał. nr 1 do umowy przyłączeniowej),
- w zakresie zaopatrzenia w wodę , w tym w wodę do celów zabezpieczenia p.pożarowego nie zajął stanowiska (we wniosku w punkcie 4 , w części dot. zaopatrzenia w wodę zawarto informację: „0,4m3/dobę z projektowanego przyłącza”
- odnosząc się do pozostałych elementów infrastruktury niezbędnych dla funkcjonowania projektowanego obiektu Pełnomocnik stwierdził:
- zagospodarowanie wód opadowych poprzez powierzchniowe rozprowadzenie w nieutwardzone tereny lub odprowadzenie do wód lub ziemi
- w części dotyczącej gospodarki ściekowej nie zajął stanowiska (we wniosku w punkcie 4, w części dot. sposobu odprowadzenia ścieków zawarto informację: „projektowane szambo” bez określenia jego parametrów (dot. min. pojemności)
- w zakresie warunków obsługi komunikacyjnej:

- w piśmie brak odniesienia do tego problemu, (we wniosku w punkcie 4 , w części dot. warunków dostępu do drogi publicznej zawarto informację: „z przebudowanego zjazdu indywidualnego do parametrów zjazdu publicznego”)
- w zakresie dotyczącym charakterystyki wpływu projektowanego obiektu na środowisko oraz warunki zagospodarowania terenów przyległych:
w piśmie Pełnomocnik powtórzył stwierdzenie zawarte w punkcie 5. złożonego wniosku – „brak wpływu na środowisku”.

W dniu 8 sierpnia 2016r. Wójt Gminy Rogów wydał decyzję o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla budynku pawilonu handlowo-usługowego na działce nr 207 położonej w miejscowości Józefów. Powodem odmowy ustalenia warunków było naruszenie przepisu art. 61 ust.1 pkt. w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie kontynuacji funkcji. Projektowany budynek miał być zlokalizowany w obszarze zabudowy zagrodowej.

Pełnomocnik Dino Polska S.A. pan Maciej Wojtczak odwołał się od decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. W dniu 21 września 2016r. decyzją znak: SKO. 4150.446.2016. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło decyzję o odmowie ustalenia warunków dla planowanej inwestycji. Powodem uchylenia było zbyt sztywne zastosowanie opisanej art. 61.1.1. zasady „kontynuacji funkcji”. SKO zaleciło szerokie zastosowanie pojęcia funkcji rozszerzając je nawet na funkcję usług produkcyjnych. Podjęto postępowanie, zlecono sporządzenie rozszerzonej analizy urbanistycznej.

W analizie rozszerzono katalog pojęć, wprowadzając min. pojęcie „usług produkcyjnych” i „usług konsumenckich”. Definicje przedstawione zostały w punkcie 2.1. analizy urbanistycznej. Rodzaj świadczeń niematerialnych jakimi są usługi sklasyfikowano ze względu na ich ekonomiczną naturę. Wyodrębniono grupę „usług konsumenckich” To usługi świadczone na rzecz społeczeństwa i gospodarki. Ze względu na ich charakter i wpływ na kształtowanie przestrzeni urbanistycznej dzielą się one na:

- usługi podstawowe
to usługi świadczone na rzecz indywidualnej ludności, obejmują część usług rzeczowych oraz osobistych, (małe sklepy, usługi krawieckie, fryzjerskie itp.)
- usługi centrotwórcze
to usługi świadczone na rzecz zbiorową, obejmują część usług osobistych oraz ogólnospołecznych, (administracja publiczna, szkoły, opieka medyczna itp.)

Dookreślono pojęcie „usług produkcyjnych” przywołane przez Kolegium w związku z możliwym wykonywaniem usług przez tartak znajdujący się poza granicami terenu objętego analizą, położony w obrębie Rogów. Usługi produkcyjne to czynności o charakterze rzeczowym, współwystępujące w związku z procesem produkcji ale nie generujące bezpośrednio nowych dóbr, przy czym świadczone są one na rzecz podmiotów gospodarczych. Przyjęto zatem, że odnosząc się do problemu kontynuacji funkcji w omawianym przypadku nie można przyjąć zalecanej przez SKO formuły rozszerzającej kategorię usług o usługi produkcyjne stanowiące część ekonomicznej przestrzeni produkcyjnej. Możliwym było w tej sytuacji, rozważenie, czy dopuszczalne jest zastosowania formuły elastycznej polegającej na przypisaniu podstawowej funkcji terenu objętego analizą jaką jest zabudowa zagrodowa i sporadyczna zabudowa jednorodzinna – funkcji uzupełniającej w postaci usług konsumenckich w zakresie podstawowym. Uznano, że zabudowa usługowa może być realizowana jako funkcja towarzysząca, bez szkody dla struktury przestrzennej, jedynie pod warunkiem, że jej forma będzie współgrać z istniejącą zabudową a uciążliwość zamknie się w granicach działki. Wobec tego w oparciu o inwentaryzację urbanistyczną zawartą w analizie (załącznik nr 3) ustalono odnosząc się do wartości średnich standardy dla nowej zabudowy. O sporządzeniu analizy urbanistycznej poinformowano strony przekazując równocześnie, sporządzony na jej podstawie projekt nowej decyzji o warunkach zabudowy.

Zakres planowanej inwestycji został uzgodniony w trybie art.53 ust. 4 pkt. 6 w/wym. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od decyzji niniejszej służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania, za pośrednictwem organu, który ją wydał.

Opłata skarbową: 107,00zł (słownie złotych: sto siedem 00/100)

W załączeniu:

1. załącznik graficzny

Otrzymują:

2. wg wykazu
3. a/a