

(projekt decyzji)

Znak: IRG.6730.8-1.2016-17

Data:

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

2) sposób użytkowania terenu / rodzaj zabudowy,

działka o powierzchni 3300m²

- istniejące siedlisko
- teren upraw polowych
- użytki: RIVa, S, Br

4) ustalenia szczegółowe określające zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) dopuszcza się realizację budynku handlowo-usługowego, wraz z niezbędnymi do jego funkcjonowania elementami zagospodarowania terenu takimi jak: infrastruktura techniczna, mała architektura, utwardzenie terenu,
- b) funkcja zabudowy: zabudowa o funkcji użyteczności publicznej obejmująca usługi podstawowe, spełniające kryterium „pomocniczości” dla zabudowy o funkcji zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, odpowiadające kategorii usług podstawowych, rozumianych jako:
 - usługi handlu detalicznego
 - usługi rzemieślnicze: fryzjerskie, krawieckie, szewskie, fotograficzne itp.
 - usługi medyczne: pojedynczy gabinet lekarski, punkt apteczny
 - usługi weterynaryjne: pojedynczy gabinet lekarski,
 - usługi administracyjne i inne: księgowe, informatyczne itp.

- c) standardy zabudowy ustalone dla projektowanego budynku handlowo-usługowego
- wskaźnik zabudowy:
ustala się indywidualnie jako przedział od 0,0605 do 0,1210;
 - szerokość elewacji frontowej:
ustala się jako przedział od 11,00m do 12,20m
elewacja frontowa zwrócona w kierunku drogi,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej
ustala się wysokość okapu lub attyki od 4,00m do 4,80m npt
 - geometria dachu:
ustala się formę dachu jako dwuspadową o symetrycznych połaciach
nachylenie połaci ustala się jako przedział od 20° do 35° ,
ustala się wysokości kalenicy jako przedział od 6,80m do 8,20m 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 60,0m od linii rozgraniczającej dróg
- e) powierzchnia terenów zielonych
ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% 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 zobowiązany jest zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla realizacji projektowanych w budynku funkcji usługowych, w ilości nie mniejszej, niż:
- miejsca postojowe przeznaczone 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
 - miejsca postojowe przeznaczone dla klientów:
funkcja handlowa minimum: dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych
na każde rozpoczęte 60m² 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 istniejącego przyłącza
 - woda – na warunkach UG w Rogowie
 - 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 publiczny,
- 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:

Załączniki graficzny i tekstowy stanowią 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. 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 do urzędu pismo Pełnomocnika Dino Polska S.A. pana Macieja Wojtczaka, w którym przedstawił on 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. 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 środowisko”.

W dniu 8 sierpnia 2016r. Wójt Gminy Rogów wydał decyzję o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla budynku 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 miałby 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. Kolegium uznało, że granice terenu objętego analizą oznaczono prawidłowo, jednak opisaną art. 61.1. u.p.z.p. zasadę „kontynuacji funkcji” potraktowano zbyt sztywno. Zalecono by, przy porównywaniu funkcji zabudowy objętej wnioskiem i zabudowy występującej w granicach obszaru analizowanego, zasadę tą traktować rozszerzająco. Kolegium wskazało przy tym dwa obiekty, których funkcja, w jego ocenie mogłyby stanowić podstawę do ustalenia warunków zabudowy dla projektowanego budynku handlowo-usługowego. Obiektami tymi, miałyby być: znajdujący się w granicach terenu analizowanego „prowadzący działalność handlową” skład materiałów budowlanych oraz położony poza granicami tego terenu tartak, który zdaniem Kolegium może świadczyć „usługi” . Podjęto postępowanie, zlecono sporządzenie rozszerzonej analizy urbanistycznej i projektu decyzji o warunkach zabudowy.

W przedłożonej analizie, ponownie poddano ocenie przeznaczenie terenu oraz funkcje i parametry zabudowy występującej w sąsiedztwie objętej wnioskiem działki nr 207 , rozszerzono również część ogólną analizy, uzupełniając katalog definicji. Przepisy § 2. pkt. 1 lit. od a) do h) 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.2003.164 poz.1589) wprowadzają nazewnictwo , którym należy obligatoryjnie posługiwać się przy opisywaniu i klasyfikowaniu funkcji zabudowy. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i akty wykonawcze nie zawierają definicji pojęć, które we wskazanym przepisie zostały przywołane. Zatem dla precyzyjnego opisu badanego układu przestrzennego, w tym: przeznaczenia poszczególnych terenów ze względu na ich sposób zagospodarowania oraz funkcję i parametry występującej na nich zabudowy a także wzajemnych relacji występujących pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu, konieczne jest stworzenie katalogu niezbędnych pojęć. Opracowana analiza urbanistyczna zawiera katalog definicji obejmujący min. pojęcia: zabudowy zagrodowej, magazynowo-składowej i usług.

W granicach obszaru objętego analizą zidentyfikowano następujące rodzaje zabudowy: zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, przemysłową, drogi publiczne oraz obiekty infrastruktury technicznej (tereny kolejowe). Wskazany we wniosku budynek handlowo-usługowy bez wątpienia nie należy do kategorii zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, infrastruktury technicznej lub dróg publicznych. Wobec tego, że w granicach obszaru analizowanego nie zidentyfikowano zabudowy usługowej, należało dokładnie zbadać i ocenić zabudowę, która w przedłożonej analizie sklasyfikowana została jako przemysłowa. Do zabudowy o tej funkcji przypisano dwa obiekty: położony w granicach terenu objętego analizą - skład materiałów budowlanych i położony w sąsiedztwie tego terenu – tartak.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w swojej decyzji stwierdza, że obiekty sklasyfikowane w analizie jako przemysłowe są w istocie obiektami usługowymi. Z przedstawionej przez Kolegium argumentacji, wynika, że według SKO, uznaje działanie związane ze świadczeniem pracy bez dodatkowych nakładów rzeczowych, za działalność o charakterze usługowym, bez uwzględnienia, że część tej aktywności jest elementem procesu wytwórczego. Nie sposób zgodzić się z takim stanowiskiem ponieważ oznaczałoby to min. uznanie, że działalność rzemieślnicza i wytwórcza są w istocie tym samym rodzajem aktywności gospodarczej (np. zakład krawiecki – szwalnia). Posługując się kryterium ekonomicznym można te rodzaje działalności rozróżnić. Aktywność w ramach działalności wytwórczej – przemysłowej, to tzw.usługi produkcyjne, obejmują one czynności o charakterze rzeczowym współwystępujące w związku z procesem produkcji, ale nie generujące bezpośrednio nowych dóbr, świadczone na rzecz podmiotów gospodarczych. Aktywność podejmowana w ramach działalności z zakresu usług społecznych (użyteczności publicznej) to tzw. usługi konsumpcyjne świadczone na rzecz społeczeństwa i gospodarki narodowej. W planowaniu przestrzennym pojęcie „zabudowa usługowa” ogranicza się do obiektów , w których prowadzona jest działalność związana ze świadczeniem wyłącznie usług konsumenckich. Tartak jako miejsce służące przetwórstwu drewna , bez wątpienia do tej kategorii nie należy. Wobec powyższego, a także z uwagi na to, że tartak położony jest poza granicami obszaru analizowanego, na terenie objętym miejscowym planem, w sposób zgodny z ustaleniami tego planu i na gruntach budowlanych (użytek B) nie może on stanowić elementu wzorca dla ustalenia warunków zabudowy dla objętego wnioskiem budynku handlowo-usługowego lokalizowanego na gruntach rolnych (użytek Br i S).

Skład materiałów budowlanych to drugi z obiektów skazanych przez SKO jako element wzorca. Obiekt ten położony jest w granicach terenu objętego analizą. Na potrzeby analizy zdefiniowano pojęcie „ magazynowo-składowa funkcji terenu/zabudowy” jako miejsce (teren) / zespół budynków przystosowanych i przeznaczonych do czasowego przechowywania, magazynowania materiałów, towarów, surowców, produktów, zapasów, sprzętu, narzędzi lub wyrobów. Dla określenia związków pomiędzy tą zabudową oraz zabudową o podobnym charakterze można posłużyć się Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164 poz.1587). Załącznik nr 1 do tego rozporządzenia zawiera tabelę, przedstawiającą klasyfikację terenów wg ich przeznaczenia:

- (Lp 2) „tereny zabudowy usługowej” obejmują: tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji oraz tereny rozmieszczenia obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²
- (Lp4) „tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej” obejmuje: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obszary i tereny górnicze.

Jeśli zatem, składy i magazyny przypisano do kategorii zabudowy produkcyjnej, należy stwierdzić, że brak jest podstaw do sklasyfikowania składu materiału budowlanych jako zabudowy o funkcji usługowej.

W sporządzonej analizie ponownie poddano ocenie związku funkcjonalno-przestrzenne pomiędzy terenami występującymi w granicach obszaru analizowanego. Zbadano, czy i w jakim zakresie realizacja budynku handlowo-usługowego wpłynęłaby na charakter istniejącego zespołu zabudowy i sposób jego zagospodarowania. Rozważono możliwość zastosowania „zasady kontynuacji funkcji” poprzez przypisanie podstawowej funkcji terenu objętego analizą jaką jest zabudowa zagrodowa i zabudowa jednorodzinna – funkcji uzupełniającej, w postaci zabudowy przeznaczonej na działalność związaną ze świadczeniem usług konsumenckich w zakresie podstawowym. Pojęcie tzw. „usług konsumenckich” opisane zostało w analizie urbanistycznej. Ze względu na charakter i wpływ na kształtowanie przestrzeni urbanistycznej, „usługi konsumenckie” dzielą się one na: „usługi podstawowe” świadczone na rzecz indywidualnej ludności i obejmujące część usług rzeczowych oraz osobistych, takich jak: małe sklepy, usługi krawieckie, fryzjerskie itp. oraz „usługi centrotwórcze” świadczone na rzecz zbiorową i obejmujące część usług osobistych oraz ogólnospołecznych takich jak administracja publiczna, edukacja, opieka medyczna itp. Uznano, że realizacja budynku handlowo-usługowego w oparciu o taką formułę funkcjonalną mogłaby być możliwa pod warunkiem, że lokalizacja i sposób kształtowania bryły budynku zostałaby dostosowane do gabarytów i formy zabudowy przyulicznej usytuowanej wzdłuż drogi dojazdowej.

W oparciu o sporządzoną analizę urbanistyczną ustalono standardy zabudowy i sporządzono projekt decyzji o warunkach zabudowy. Parametry zabudowy określone w decyzji różnią się od określonych przez Inwestora we wniosku . O sporządzeniu dokumentów

poinformowano strony postępowania. Projekt decyzji przekazano Pełnomocnikowi z propozycją parametrów zabudowy. W dniu 11 stycznia 2017r. wpłynęło do tut. Urzędu pismo pan Macieja Wojtczaka, w którym wnosi on zmianę standardów zabudowy ustalonych przedłożonym mu projekcie decyzji.

Zgodnie z § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego - wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Ustalony analizą urbanistyczną średni wskaźnik zabudowy dla działek położonych w granicach obszaru analizowanego wynosi 0,0605. W złożonym piśmie, Pełnomocnik wnosi o ustalenie tego wskaźnika na poziomie określonym we wniosku tj. 0,1700. Przepis § 5 ust. 2 rozporządzenia dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu (niż wynika to z ww. ust. 1), ale tylko w wyjątkowych sytuacjach - mianowicie jeżeli wynika to z analizy obszarowej przeprowadzonej w sprawie. Ponownie zbadano czy i w jakim zakresie parametr ten mógłby zostać ustalony indywidualnie. Ustalona maksymalna dopuszczalna wielkość wskaźnika zabudowy nie powinna przekraczać wartości równej 2-krotnej ustalonej średniej tj. 0,1210. Tak wysoki wskaźnik zabudowy możliwy jest do zastosowania wyłącznie wtedy gdy pozostałe parametry zabudowy zostaną określone w decyzji w sposób gwarantujący zachowanie charakteru i formy zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie działki nr 207. Szczególne znaczenie dla kształtowania formy zabudowy przyulicznej mają te elementy wzorca które wpływają na formę elewacji frontowej i dachu. Uznano, że ustalone w analizie urbanistycznej średnie wartości tych parametrów powinny stanowić podstawę standardów określonych w decyzji. Określono w decyzji zabudowy parametry na poziomie zbliżonej do ustalonych średnich, ograniczając możliwość indywidualnego ustalenia ich wartości wyłącznie w niewielkim zakresie (maksymalnie 20%) pozwalającym na pewną swobodę w projektowaniu bryły budynku. Ustalona średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 11,00m. Dopuszczono ustalenie tego parametru w sposób indywidualny i określono go przedziałem od 11,00 do 12,20m – zgodnie z wnioskiem. Średnia wysokość elewacji frontowych budynków w granicach obszaru analizowanego to 4,00m. Dopuszczono ustalenie tego parametru indywidualnie jako przedział od 3,40m do 4,80m – ustalona górna wartość przedziału nie odpowiada Inwestorowi, który żąda ustalenia jej na poziomie 7,50m. Ponieważ w pasie zabudowy przyulicznej występują budynki mieszkalne parterowe i parterowe z poddaszem użytkowym, których linia gzymsu czy okapu przebiega na wysokości ok. 4,00m uznano, że zwiększenie wysokości elewacji budynku do wartości żądanej przez Inwestora jest niedopuszczalne. Formę dachu ustalono jako dwu lub wielospadową, nachylenie połaci w przedziale od 20° do 35° - zgodnie z wnioskiem. Maksymalna wysokość kalenicy od 6, Średnia wysokość kalenicy budynków granicach obszaru analizowanego to 6,80m. Dopuszczono ustalenie tego parametru indywidualnie jako przedział od 6,00 do 8,20m. Ponadto ustalono parametry wpływające na zagospodarowanie terenu, w tym: powierzchnie terenów zielonych nie mniejszą niż 55%, szerokość pasma zabudowy – 60,00m – ustalone wartości zgodne są z wnioskiem. Pozostałe, zgłoszone w piśmie żądania dotyczą zasad kształtowania zagospodarowania terenu i infrastruktury, odnoszą się do materii regulowanej przepisami Prawa Budowlanego, zatem nie są ustalane w decyzjach o warunkach zabudowy.

Uznano, że wyjątki od określonych prawem reguł określania warunków dla nowej zabudowy, mogą być stosowane wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Za niedopuszczalną uznano sytuację, w której wydanie decyzji miałyby polegać nie na ustaleniu warunków zabudowy, lecz na dopasowaniu ich do zamiaru Inwestora. Odmówiono ustalenia parametrów zabudowy znacząco odbiegających od ustalonych średnich. Uznano że zrealizowana w oparciu o takie standardy zabudowa oraz sposób zagospodarowania naruszałaby zastany porządek przestrzenny.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy ponownie przedstawiono stronom postępowania. Pełnomocnika poinformowano, że przyjęcie warunków określonych w projekcie decyzji oznaczać będzie w istocie modyfikację wniosku w tym zakresie. Poinformowano Inwestora, że jeśli zależy mu wyłącznie na realizacji budynku o parametrach określonych we wniosku i nie godzi się na jego zmianę, wydana zostanie decyzja o odmowie ustalenia warunków zabudowy (wyrok NSA z dnia 6 grudnia 2007 r., sygn. akt II OSK 1639/06, LEX nr 413525).

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)

Otrzymują:

1. wg wykazu
2. a/a