

D E C Y Z J A

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) 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: Małe biura usług księgowych, informatycznych itp.
- c) standardy zabudowy ustalone dla projektowanego budynku handlowo-usługowego
 - wskaźnik zabudowy:
ustala się indywidualnie jako przedział od 0,0605 do 0,1210;

Parametry elewacji zlokalizowanej w linii zabudowy przyulicznej:

- szerokość elewacji zwróconej w kierunku pasa drogowego :

ustala się indywidualnie jako przedział od 11,00m do 12,20m

- wysokość górnej krawędzi elewacji zwróconej w kierunku pasa drogowego :

ustala się indywidualnie wysokość okapu jako przedział od 3,20m do 4,00m npt

- geometria dachu:

ustala się formę dachu jako dwuspadową o symetrycznych połaciach

nachylenie połaci ustala się indywidualnie jako przedział od 20° do 35° ,

ustala się wysokości kalenicy jako przedział od 6,00m do 8,00m 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 licząc od ustalonej linii zabudowy,

e) powierzchnia terenów zielonych

ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 55% 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 – dopuszcza się 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 górnictwa:
- 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 11m3 93-313 Łódź i pana Marka Adama Janeczka zam. ul.J.Bema 1m6 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 rozprrowadzenie 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, 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, w ocenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego 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 występującą na nich zabudowę 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 obiekt sklasyfikowany w analizie jako przemysłowe są w istocie obiektami usługowymi. Z przedstawionej przez Kolegium argumentacji, wynika, że uznano 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 wątplenia 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 (użytki 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 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 zostałyby dostosowane do gabarytów i formy zabudowy przyulicznej usytuowanej wzdłuż drogi dojazdowej.

W analizie urbanistycznej zbadano parametry istniejącej zabudowy, ustalono wartości średnie, zbadano przy tym czy i w jakim zakresie możliwe jest określenie ich wartości w sposób indywidualny, tak by projektowana zabudowa nie naruszała istniejącego ładu przestrzennego. Dbłość o standardy zabudowy wymagała szczególnej staranności, ponieważ projektowany budynek zastąpić miał istniejący budynek mieszkalny, będący częścią zwartego pasma zabudowy przyulicznej, obejmującego zabudowę zagrodową i jednorodziną. Przygotowany został projekt decyzji o warunkach zabudowy. Przygotowano projekt decyzji o warunkach zabudowy dla projektowanej inwestycji. O sporządzeniu dokumentów poinformowano strony postępowania. Projekt decyzji przekazano Pełnomocnikowi. Część ustalonych parametrów zabudowy, w tym min. wskaźnik zabudowy różni się od określonych przez Inwestora we wniosku. 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. Zbadano, czy i w jakim zakresie korekta standardów zabudowy jest możliwa.

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 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 zwróconej w kierunku drogi oraz 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 pozwalającym na pewną swobodę w projektowaniu bryły budynku. Ustalona średnia szerokość elewacji usytuowanej od strony drogi wynosi 11,00m. Dopuszczono ustalenie tego parametru w sposób indywidualny i określono go przedziałem od 11,00 do 12,20m – zgodne z wnioskiem. Średnia wysokość zwróconych w kierunku drogi elewacji budynków, w granicach obszaru analizowanego, to 4,00m. Dopuszczono ustalenie tego parametru indywidualnie jako przedział od 3,20m do 4,00m – ustalona górna wartość przedziału nie odpowiadała Inwestorowi, który żądał 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. Średnia wysokość kalenicy budynków w granicach obszaru analizowanego to 6,80m. Dopuszczono ustalenie tego parametru indywidualnie jako przedział od 6,00 do 8,00m.

Ponadto ustalono parametry wpływające na zagospodarowanie terenu, w tym: powierzchnie terenów zielonych nie mniejszą niż 55%, szerokość pasma zabudowy wynoszącą 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. Odmówiono ustalenia parametrów zabudowy znacząco odbiegających od

ustalonych średnich, i takich, które naruszyłyby zastany porządek przestrzenny. Wyjątki od reguły 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 lecz na dopasowaniu ich do zamiaru Inwestora.

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).

Pismem z dnia 28 lutego br. Inwestor – DINO POLSKA S.A., przyjął zaproponowane w decyzji standardy zabudowy. W piśmie jw. Inwestor przywołał akceptowane wartości parametrów zabudowy, co uznano za korektę złożonego wniosku i wprowadzono jako ustalenia standardów w przedmiotowej decyzji. Ponadto, w złożonym piśmie Inwestor wniósł o korektę decyzji poprzez:

- zmianę zapisu „ elewacja frontowa zwrócona w kierunku drogi” ponieważ projektowany budynek dłuższą elewacją zwrócony będzie w kierunku bocznej granicy działki,
- usunięcie z decyzji zapisu dotyczącego realizacji ogrodzenia z uwagi na to, że nie zamierza realizować ogrodzenia od strony drogi,
- umieszczenie w decyzji zapisu dotyczącego rozwiązywania problemu kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami tych sieci,

Odnosząc się do postulowanych w w/w piśmie zmian w projekcie decyzji:

- dokonano korekty zapisów decyzji w części ustaleń dotyczących elewacji – usuwając określenie „frontowa” i zastępując ją zapisem „zwrócona w kierunku drogi”.

Z punktu widzenia kształtowania formy zabudowy przyulicznej istotne znaczenie ma przede wszystkim elewacja, która umieszczona jest w linii zabudowy wzdłuż pasa drogowego. W przypadku projektowanego budynku jest to elewacja ściany szczytowej – krótszej. Boczne elewacje, zwrócone w kierunku bocznych granic działki, mimo, że są dłuższe i obejmują wejścia do budynku, uznano za mało istotne z punktu widzenia kształtowania formy zabudowy przyulicznej. Wobec powyższego decyzja nie zawiera ustaleń w tym zakresie, ogranicza się jedynie do ustalenia szerokości pasma zabudowy – 60,0m.

- decyzja o warunkach zabudowy ma charakter uprawniający, nie zobowiązuje Inwestora do wybudowania obiektów objętych tą decyzją, zatem usunięcie zapisu dotyczącego ogrodzenia nie jest konieczne,

Ustalenia decyzji opracowuje się w oparciu o przepisy u.p.z.p. przy czym muszą być one zgodne z przepisami szczególnymi i zapewniać ochronę interesów osób trzecich. Decyzja nie zobowiązuje Inwestora do realizacji ogrodzenia, pozostawiając decyzję w tym zakresie do jego wyłącznego uznania. Zapis jw. chroni jednak również prawa strony tj. Gminy Rogów jako właściciela i zarządcy drogi, gwarantując, że w przypadku budowy ogrodzenia Inwestor zobowiązany będzie uwzględnić jego interes.

- umieszczenie w decyzji o warunkach zabudowy zapisu dotyczącego sposobu rozwiązywania problemu kolizji z sieciami infrastruktury technicznej nie jest możliwe,

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie dają organowi wydającemu decyzje o warunkach zabudowy uprawnień do określania w decyzji o warunkach zabudowy ustaleń, które są regulowane innymi przepisami w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi normami itp. Problemy lokalizacji sieci infrastruktury technicznej regulowane są przepisami prawa budowlanego. Wszystkie problemy techniczne związane z lokalizacją obiektów budowlanych, w tym sieci infrastrukturalnych muszą zostać rozwiązane w dokumentacji projektowej, o dopuszczalności ich stosowania rozstrzygają organy administracji architektoniczno-budowlanej w odrębnej decyzji.

Zakres planowanej inwestycji został uzgodniony w trybie art.53 ust. 4 pkt. 6 w/wym. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy urbanistycznej i załącznik graficzny stanowią integralną część decyzji o warunkach zabudowy.

Do dnia wydania niniejszej decyzji, dla działki objętej wnioskiem nie podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stąd stosownie do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasady i standardy zabudowy należało ustalić w decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o przepisy tej ustawy i przepisy odrębne. Niniejsza decyzja nie zatwierdza przedłożonych projektów i koncepcji oraz nie narusza uprawnień osób trzecich. Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom 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. Maciej Wojtczak
ul.Grabowa 17 95-200 Pabianice
2. Mirosława Anna Witczak
ul.Chóralna 11m 93-313 Łódź
3. Marek Adam Janeczek
ul.J.Bema 1m6 05-820 Piastów
4. Pozostałe strony postępowania – wg wykazu
5. a/a

do wiadomości:

1. Dino Polska S.A. ul.Ostrowska 122 63-700 Krotoszyn

WYNIKI ANALIZY

Analizę wykonano w oparciu o treść przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. - w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z treścią art. 61 ust.6 i ust.7 (Dz.U. 2016.23 j.t.)

I. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej:

- wnioskodawca: Dino Polska S.A. ul.Ostrowska 122 63-700 Krotoszyn
- pełnomocnik: Maciej Wojtczak zam. ul.Grabowa 17 95-200 Pabianice
- w sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie, budynku handlowo-usługowego z miejscami postojowymi
- lokalizacja: gm.Rogów, obr. Józefów, dz. nr 207

II. Analiza zgodności z warunkami opisanymi przepisami art. 61 ust. 1 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym






na podstawie art. 61 ust.1 pkt. 1				
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 zabudowy		tak	
a)	Funkcja zabudowy	Istniejąca - zabudowa zagrodowa (użytekBr-budynki na roli) postulowana–zabudowa użyteczności publ. usługi konsumenckie - podstawowe		
b)	Linie zabudowy	Obowiązująca -nieprzekraczalna		od linii rozgraniczającej pasa drogowego - 6,0m
		Szerokość pasa drogowego		warunkowane usytuowaniem istn.zabudowy - 60,0m
		pozostałe		zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi
c)	Wskaźnik zabudowy – iloraz powierzchni zabudowy i powierzchni działki			obliczony średni wskaźnik - 0,0605 ustalony - 0,0605÷0,1210
d)	Szerokość elewacji usytuowanej od strony pasa drogowego			obliczona średnia - 11m ustalona - 11m÷12,20m
e)	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - gzymsu / attyki oraz kalenicy			obliczona średnia – 4,0m ustalona - 3,2 m÷4,0m
f)	Geometria dachu kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych		dach dwuspadowy o symetrycznych połaciach średnie nachylenie - 30° ustalone - 20÷35° obliczona średnia wys. kalenicy - 6,8m ustalona - 6,0÷8,0m	
na podstawie art. 61 ust.1 pkt. 2				
2	Terren ma dostęp do drogi publicznej		tak	
na podstawie art. 61 ust.1 pkt. 3				
3	Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego		tak	

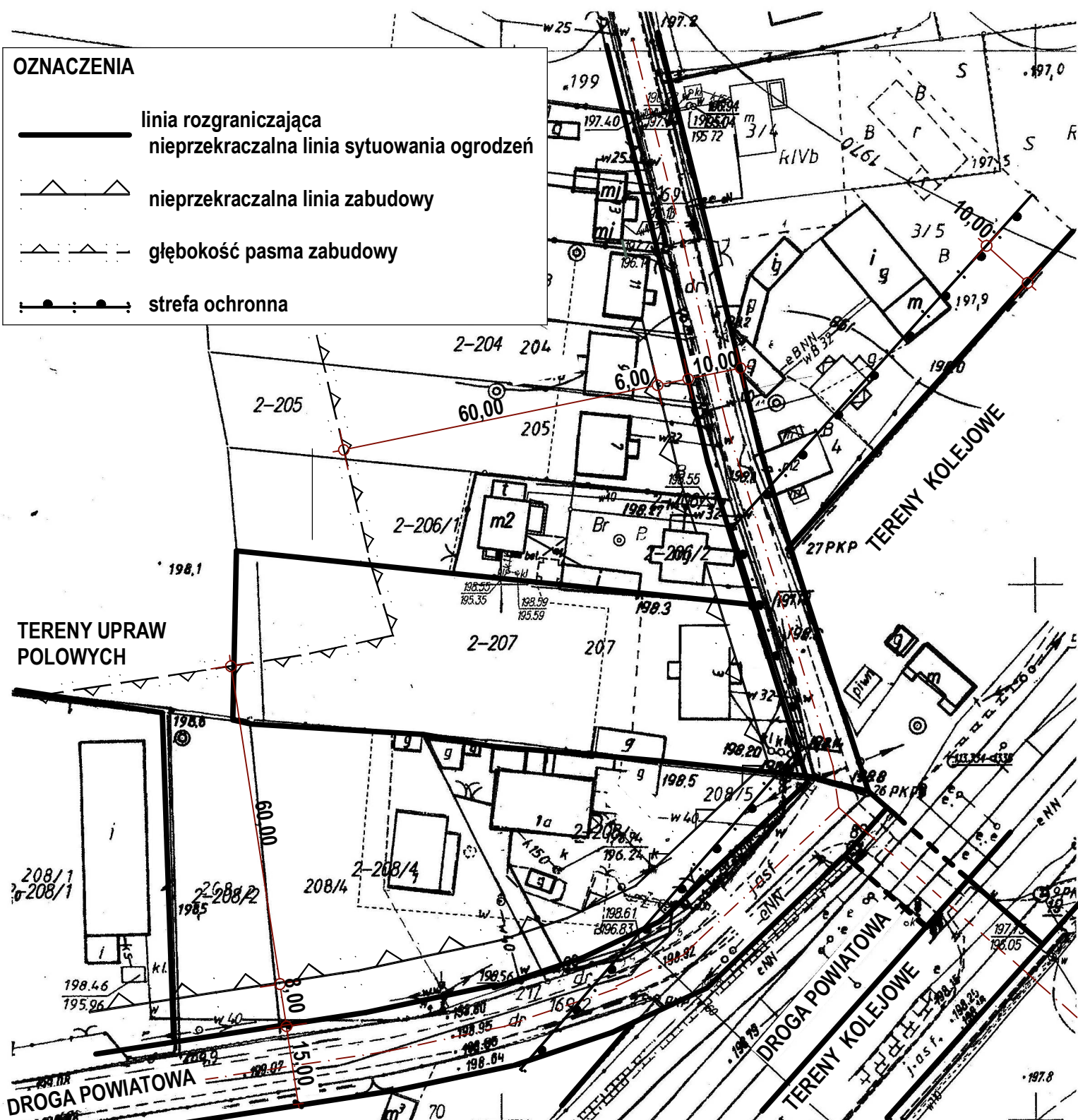
Poświadczam, że zgodność niniejszej kopii
 z treścią materiału państwowego zasobu
 geodezyjnego i kartograficznego.
 Starosta Brzezinski
 ul. Sienkiewicza 16, 68-060 Brzeziny

Kopia... mapy... zasobu...
 Nazwa i materiały... zasobu
 F.1021... 295.2015
 Id. ewid.
 25.05.2015... Z up.

Alina Wiedeska - Paszyńska

OZNACZENIA

- | | |
|--|--|
|  | linia rozgraniczająca |
|  | nieprzekraczalna linia sytuowania ogrodzeń |
|  | nieprzekraczalna linia zabudowy |
|  | głębokość pasma zabudowy |
|  | strefa ochronna |



załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy
Józefów dz. nr 207 **skala 1:1000**

IRG 6730.8-1.2016-17