

Tomaszów Mazowiecki, 24 stycznia 2018r.

**WAR.6730.7.2017.AB**

**Decyzja jest ostateczna**

**DECYZJA**

*z dnem 13.01.2018r.*

o zmianie Decyzji o warunkach zabudowy Nr 58/W/2017  
z dnia 8 maja 2017r. (znak sprawy: WAR.6730.7.2017.AB)

Na podstawie art. 155 K. p. a. (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1257), zmienia się Decyzję o warunkach zabudowy Nr 58/W/2017 z dnia 8 maja 2017r. (znak sprawy: WAR.6730.7.2017.AB) wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta przez Dyrektora Wydziału Architektury dla Fundacji „Dwa Skrzydła”, z/s ul. Św. Antoniego 38, 97-200 Tomaszów Maz., dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego (hospicjum), zlokalizowanej na działce o numerze ewidencyjnym 460/6 w obrębie 6, położonej w Tomaszowie Mazowieckim, w zakresie:

- **pkt 2. ppkt 1) litera b)** – wielkość powierzchni zabudowy (w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem) **otrzymuje brzmienie:**  
„ b) wielkość powierzchni zabudowy – do **22%**”  
(było: „ b) wielkość powierzchni zabudowy – do 20%”),
- **pkt 2. ppkt 2) litera a)** – szerokość elewacji frontowej **otrzymuje brzmienie:**  
„ a) szerokość elewacji frontowej – od 11,6m do **61,0m**”;  
(było: „ a) szerokość elewacji frontowej – od 11,6m do 44,0m”),
- **pkt 2. ppkt 2) litera c) tiret czwarty** – geometria dachu – wysokość kalenicy **otrzymuje brzmienie:**  
„ c) geometria dachu:
  - dach płaski lub dwuspadowy lub wielospadowy,
  - przeciwległe połacie o jednakowych kątach nachylenia,
  - nachylenie połaci dachowych – do 40°,
  - wysokość głównej kalenicy – do **11,5m**,
  - kierunek głównej kalenicy – równoległe lub prostopadłe do elewacji frontowej.”(było: „ c) geometria dachu:
  - dach płaski lub dwuspadowy lub wielospadowy,
  - przeciwległe połacie o jednakowych kątach nachylenia,
  - nachylenie połaci dachowych – do 40°,
  - wysokość głównej kalenicy – do 10,5m,
  - kierunek głównej kalenicy – równoległe lub prostopadłe do elewacji frontowej.”).

Pozostałe ustalenia decyzji pozostają bez zmian.

**UZASADNIENIE**

Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego dnia 8 maja 2017r. wydał decyzję o warunkach zabudowy Nr 58/W/2017 (znak sprawy: WAR.6730.7.2017.AB) dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego (hospicjum), zlokalizowanej na działce o numerze ewidencyjnym 460/6 w obrębie 6, położonej w Tomaszowie Mazowieckim. Decyzja stała się ostateczna z dniem 4 czerwca 2017r.

W dniu 10 sierpnia 2017r. do tutejszego Urzędu wpłynął wniosek Inwestora o zmianę decyzji Nr 58/W/2017 z dnia 8 maja 2017r. (znak sprawy: WAR.6730.7.2017.AB), którego przedmiotem zmiany jest:

- **pkt 2. ppkt 1) litera b)** – wielkość powierzchni zabudowy (w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem) „ b) wielkość powierzchni zabudowy – do 22%”  
(było: „ b) wielkość powierzchni zabudowy – do 20%”),
- **pkt 2. ppkt 2) litera a)** – szerokość elewacji frontowej „ a) szerokość elewacji frontowej – od 11,6m do 61,0m”;  
(było: „ a) szerokość elewacji frontowej – od 11,6m do 44,0m”),
- **pkt 2. ppkt 2) litera c) tiret czwarty** – geometria dachu – wysokość kalenicy  
„ c) geometria dachu:
  - dach płaski lub dwuspadowy lub wielospadowy,
  - przeciwległe połacie o jednakowych kątach nachylenia,
  - nachylenie połaci dachowych – do 40°,
  - wysokość głównej kalenicy – do 11,5m,
  - kierunek głównej kalenicy – równoległe lub prostopadłe do elewacji frontowej.”
 (było: „ c) geometria dachu:
  - dach płaski lub dwuspadowy lub wielospadowy,
  - przeciwległe połacie o jednakowych kątach nachylenia,
  - nachylenie połaci dachowych – do 40°,
  - wysokość głównej kalenicy – do 10,5m,
  - kierunek głównej kalenicy – równoległe lub prostopadłe do elewacji frontowej.”).

Wniosek nie zawierał zgody stron postępowania na zmiany Decyzji o warunkach zabudowy Nr 58/W/2017 z dnia 8 maja 2017r. we wnioskowanym zakresie.

Pismem z dnia 28.08.2017r. PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź Rejon Energetyczny Tomaszów Mazowiecki poinformowała, iż nie wnosi uwag do wnioskowanych przez Fundację „Dwa Skrzydła” zmian w zakresie powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej oraz wysokości głównej kalenicy.

W związku z wydłużającym się terminem przedstawienia zgody na wnioskowane zmiany przez jedną ze stron – Firmę ZŁOMREX METAL Sp. z o.o., oraz na prośbę Inwestora, tutejszy Wydział Architektury pismem z dnia 5 września 2017r. wystąpił do Strony o złożenie oświadczenia woli (wyrażenia bądź niewyrażenia zgody) na zmianę decyzji o warunkach zabudowy wydanej na rzecz Fundacji „Dwa Skrzydła”.

Dnia 03.01.2018r. wpłynęło do tutejszego Urzędu pismo Firmy COGNOR S.A. Oddział ZŁOMREX we Wrocławiu, która przejęła Firmę ZŁOMREX METAL Sp. z o.o., w którym wyrażono zgodę na zmianę Decyzji o warunkach zabudowy Nr 58/W/2017 z dnia 8 maja 2017r.

Po przeanalizowaniu akt sprawy znak WAR.6730.7.2017.AB, w tym wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (Załącznik Nr 2 do Decyzji 58/W/2017 z dnia 8 maja 2017r.) oraz materiałów wyjściowych do określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w zakresie wielkości wskaźnika powierzchni zabudowy, której dotyczył wniosek o zmianę decyzji stwierdzono, iż możliwe do dopuszczenia są ustalenia wnioskowane przez Inwestora. Wskaźniki powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym zawierały się w przedziale od 2% do 59%, a średnia wartość parametru kształtowała się na poziomie 20%. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem ustalony został w Decyzji o warunkach zabudowy Nr 58/W/2017 z dnia 8 maja 2017r. w przedziale do 20%, co odpowiadało cechom zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym i znajdowało potwierdzenie w przeprowadzonej analizie. Górna granica wyznaczonego przedziału odpowiada średniej wartości wskaźnika powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym.

Wnioskowana wartość wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy kształtuje się na poziomie 22%, a tym samym nieznacznie przekracza wartość średnią tego parametru (20%) wynikającą z przeprowadzonej analizy. Uznaje się, iż wnioskowana wartość parametru wskaźnika powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem, wpisuje się w obecny stan

kompozycyjno – architektoniczny i nie naruszy zastanego ładu przestrzennego w obszarze analizowanym. Uwzględniając powyższe dla wnioskowanej inwestycji dopuszcza się wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem do 22%, tj. do wnioskowanej wartości parametru.

Wnioskowane zmiany obejmują także szerokość elewacji frontowej oraz wysokość głównej kalenicy. Maksymalna szerokość elewacji frontowej występująca w obszarze analizowanym kształtuje się na poziomie 44,0m, a maksymalna wysokość głównej kalenicy na poziomie 10,5m, i takie też parametry wskazane zostały w decyzji jako maksymalne możliwe do realizacji.

Rozpatrując wnioskowane zmiany należy mieć na względzie charakter planowanego zamierzenia (budynek usługowy – hospicjum), którego realizacja podlega wielu czynnikom. Zwiększenie szerokości elewacji frontowej podyktowane jest faktem, iż układ budynku (hospicjum) dostosowany będzie dla osób chorych, często starszych, o ograniczonej sprawności fizycznej, w związku z czym pomieszczenia (w tym ich wielkość i rozkład) w obiekcie winny być dostosowane do warunków wymuszonych przez stan zdrowia jego podopiecznych oraz zapewniając godne warunki, zapewniające m.in. spokój i intymność.

Inwestor, wnioskując o zmiany decyzji o warunkach zabudowy, zwiększenie wysokości głównej kalenicy argumentował koniecznością wybudowania obiektu hospicjum w odpowiedniej klasie energetycznej. Wnioskowana zmiana w tym zakresie jest niewielka (z 10,5m na 11,5m) i nie wpłynie na istniejący stan architektoniczno – urbanistyczny kształtujący się w sąsiedztwie terenu inwestycji.

Ponadto teren objęty wnioskiem położony jest w rejonie ulic Kępa i Mireckiego, użytkowanego (w najbliższym sąsiedztwie) przez firmy usługowo – produkcyjne. Planowana inwestycja nie będzie, mimo zwiększenia gabarytów, oddziaływać negatywnie na nieruchomości sąsiednie.

W związku z powyższym, rozpatrując sprawę zmiany Decyzji o warunkach zabudowy Nr 58/W/2017 z dnia 8 maja 2017r., w zakresie wielkości wskaźnika powierzchni zabudowy (do 22% w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem), szerokości elewacji frontowej (do 61,0m) oraz wysokości głównej kalenicy (do 11,5m), w kontekście przeprowadzonej analizy funkcji i cech zabudowy dopuszczono wnioskowane zmiany.

W myśl art. 155 K.p.a. decyzja ostateczna, na mocy której strona nabyła prawo może być w każdym czasie za zgodą stron zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał, lub przez organ wyższego stopnia, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony.

Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

### Pouczenie

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego w terminie czternastu dni od jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się wobec Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



Z up. PREZYDENTA MIASTA  
Dyrektor Wydziału Architektury  
mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny

**Otrzymują:**

1. Fundacja Dwa Skrzydła, ul. Św. Antoniego 97, 97-200 Tomaszów Maz.  
Pełnomocnik: Grzegorz Chirk, ul. Niska 81, 97 – 200 Tomaszów Maz.
2. Gmina Miasto Tomaszów Mazowiecki, ul. P.O.W. 10/16, 97-200 Tomaszów Maz.
3. COGNOR S.A. ul. Zielona 26, 42- 360 Poraj  
Oddział ZŁOMREX we Wrocławiu, ul. Marszałka J./ Piłsudskiego 49-57, 50 – 032 Wrocław
4. PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź – Teren, ul. Tuwima 58, 90 – 021 Łódź
5. a/a AB