

Włocławek, ..06..12..2019..

UA.WZ.6730.54.2018

Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy

Nr58...../2018

**Wyniki analizy funkcji
oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

Zgodnie z § 3 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1588) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia polegającego na **zmianie sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na żłobek – „Klub dziecięcy Zenitek” na terenie dz. nr 50/10, 50/29 obręb Włocławek KM 76 położonych przy ul. Gałczyńskiego 13/15 we Włocławku.**

1. **Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu** w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych.

1.1. Analiza funkcji.

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 m. Za front działki przyjęto granicę dz. nr 50/10 od strony ulicy Asnyka, ponieważ z tej strony odbywa się wejście na działkę. Szerokość frontu działki wynosi ok. 4,5 m. Trzykrotna szerokość frontu działki wynosi 13,5 m, a zatem granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości minimalnej określonej w rozporządzeniu tj. 50 m od granic terenu inwestycji. Wyznaczony w ten sposób obszar pozwolił na dokonanie pełnej oceny sytuacji faktycznej pod względem możliwości zrealizowania planowanej inwestycji.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie w obszarze o funkcji mieszkaniowej oraz handlowo-usługowej. W obszarze analizowanym na nieruchomościach sąsiadujących z terenem inwestycji znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące wraz z towarzyszącymi im pozostałymi budynkami niemieszkalnymi i garażami, budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki handlowo – usługowe oraz budynki szkoły.

Powyższe ustalenia pozwalają stwierdzić, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne - zmiana sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na żłobek – „Klub dziecięcy Zenitek” na terenie dz. nr 50/10 i 50/29 obręb Włocławek KM 76 położonych przy ul. Gałczyńskiego 13/15 we Włocławku stanowi kontynuację istniejącej funkcji. W zakresie kontynuacji funkcji mieści się również taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy.

Pojęcie kontynuacji funkcji należy rozumieć szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela czy inwestora po to, aby mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy, a przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy może być tylko projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją terenu. Kontynuacja funkcji oznacza, że nowa zabudowa musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu. Nie oznacza to jednak bezwzględnego obowiązku kontynuacji dominującej funkcji zabudowy. Kluczowe jest, by nowe obiekty nie kolidowały z tą istniejącą w obszarze analizowanym. Realizacja planowanej inwestycji stanowi kontynuację funkcji zabudowy już istniejącej.

1.2. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przedmiotowej inwestycji nie analizowano zgodnie art. 61 ust. 1 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) – w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, ponieważ planowane zamierzenie polegać będzie jedynie na zmianie sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na żłobek – „Klub dziecięcy Zenitek” na terenie dz. nr 50/10, 50/29 obręb Włocławek KM 76 położonej przy ul. Gałczyńskiego 13/15 we Włocławku. Zmiana sposobu użytkowania lokali dotyczy bowiem jedynie zmiany funkcji, a nie kubatury obiektów.

2. **Dostęp do drogi publicznej.** Ulica Noakowskiego przez działkę nr 73 obręb Włocławek KM 76 oraz ulicę Asnyka.
3. **Dostęp do infrastruktury technicznej.** Istniejąca w terenie infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla planowanej inwestycji.
4. **Przeznaczenie terenu na cele budowlane.** Zgodnie z informacją o działkach zawartą w Geoportalu Miasta Włocławek działki nr 50/10, 50/29 obręb Włocławek KM 76 zakwalifikowane są jako inne tereny zabudowane (Bi) i nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
5. **Stwierdzenie zgodności decyzji z przepisami odrębnymi.**

Przepisy odrębne:

- 1) **Ochrona przyrody** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 2) **Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 3) **Prawo atomowe** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 4) **Prawo wodne** - teren inwestycji położony jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej (B) na terenie ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Krzywe Błota” ustanowionej Rozporządzeniem nr 7/2010 Dyrektora RZGW w Warszawie z dnia 27 października 2010 r. i Rozporządzeniem zmieniającym nr 18/2015 z dnia 3 sierpnia 2015 r., w związku z powyższym należy przestrzegać zapisów w/w Rozporządzenia, m.in. zakazu wprowadzania ścieków do


wód i do ziemi, z wyjątkiem wód opadowych i roztopowych, których wprowadzanie regulują odrębne przepisy.

- 5) **Prawo geologiczne i górnicze** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 6) **Lecznictwo uzdrowiskowe, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej oraz gminy uzdrowiskowe** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 7) **Lasy** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 8) **Ochrona gruntów rolnych i leśnych** - zgodnie z informacją o działkach zawartą w Geoportalu Miasta Włocławek działki nr 50/10, 50/29 obręb Włocławek KM 76 są zakwalifikowana jako drogi i nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 9) **Ochrona zabytków i opieka nad zabytkami** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 10) **Obszary morskie Rzeczypospolitej Polskiej i administracja morska** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 11) **Ochrona terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 12) **Sporządzanie projektu planu ochrony dla parku narodowego, rezerwatu przyrody i parku krajobrazowego, dokonywanie zmian w tym planie oraz ochrona zasobów, tworów i składników przyrody** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 13) **Opracowania ekofizjograficzne** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 14) **Szczegółowe zasady i tryb uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowe zasady prowadzenia w nich gospodarki leśnej** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 15) **Sposób dokumentowania prowadzonej przez Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego kontroli operacyjnej oraz przechowywania i przekazywania wniosków i zarządzeń, a także przechowywania, przekazywania, przetwarzania i niszczenia materiałów uzyskanych podczas stosowania tej kontroli** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 16) **Przygotowanie i realizacja inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 17) **Szczególne zasady przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 18) **Gospodarka nieruchomościami** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 19) **Inwestycje w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 20) **Szczególne zasady przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 21) **Udostępnianie informacji o środowisku i jego ochronie, udział społeczeństwa w ochronie środowiska oraz oceny oddziaływania na środowisko** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 22) **Szczególne zasady przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 23) **Prawo ochrony środowiska** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 24) **Drogi publiczne** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 25) **Transport kolejowy** - nie dotyczy planowanej inwestycji.

26) Przygotowanie i realizacja strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych
- nie dotyczy planowanej inwestycji.

Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Z up. PREZYDENTA MIASTA


Dorota Spytłowska
Kierownik
Referatu Warunków Zabudowy
Wydział Urbanistyki i Architektury