

Włocławek, 28. GRU 2018

UA.WZ.6730.56.2018

**DECYZJA Nr 60./2018**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 54 i art. 55 w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 t.j.) po rozpatrzeniu wniosku „MAJSTER ATLAS KUJAWY” P. Świec Spółka Jawna reprezentowana przez Panią Ewelinę Grzelakowską w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na zmianie sposobu użytkowania lokalu usługowego nr A19 na lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr A na terenie dz. nr 15 obręb Włocławek KM 38 położonej przy ul. Rysiej 4A we Włocławku

**U S T A L A M**  
**warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**

**1. Rodzaj inwestycji:**

Zmiana sposobu użytkowania lokalu usługowego nr A19 na lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr A na terenie dz. nr 15 obręb Włocławek KM 38 położonej przy ul. Rysiej 4A we Włocławku.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

- projekt budowlany należy opracować zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.).
- uzyskać wynikające z przepisów szczególnych wymagane zezwolenia i uzgodnienia projektu budowlanego.

**2.1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – nie dotyczy.

**2.2. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska),
- w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia i niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Prezydenta Miasta Włocławek.

**2.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) w zakresie infrastruktury:

- wykorzystać istniejącą w terenie infrastrukturę techniczną.

**b) w zakresie komunikacji:**

- dostęp do drogi publicznej – ulica Rysia.

**2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- obiekt budowlany oraz sposób zagospodarowania działki należy projektować zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego oraz przepisami szczególnymi zapewniając ochronę interesów osób trzecich,
- inwestycję należy projektować i realizować w sposób zapewniający ochronę osób trzecich znajdujących się w obszarze oddziaływania projektowanego zamierzenia, a w szczególności przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej oraz ochronę:
  - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
  - przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

**2.5. Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych** – nie dotyczy.

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:** zaznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

## U Z A S A D N I E N I E

„MAJSTER ATLAS KUJAWY” P. Świec Spółka Jawna reprezentowana przez Panią Ewelinę Grzelakowską wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na zmianie sposobu użytkowania lokalu usługowego nr A19 na lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr A na terenie dz. nr 15 obręb Włocławek KM 38 położonej przy ul. Rysiej 4 we Włocławku.

Teren, na którym Inwestor zamierza realizować swoje zamierzenie nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz strefami ochronnymi ustalonymi na podstawie przepisów szczególnych.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

W myśl art. 61 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia określonych w nim warunków tj.:

- 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 wykorzystania terenu;

- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. 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. Kontynuację funkcji należy traktować szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela czy inwestora po to, by 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. Nie można natomiast kwestii funkcji interpretować zawężająco, np. jako możliwość powstawania budynków tylko tego samego rodzaju, co już istniejące.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie w obszarze o funkcji przemysłowo-usługowej oraz mieszkaniowej. W powyższym obszarze znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące wraz z towarzyszącymi im pozostałymi budynkami niemieszkalnymi i garażami, budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki handlowo - usługowe, budynki przemysłowe, budynki magazynowe, budynki biurowe, budynki szkoły, budynek zakładu opieki medycznej, budynek kultury fizycznej oraz szeregi garaży.

Powyższe ustalenia pozwalają stwierdzić, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne – zmiana sposobu użytkowania lokalu usługowego nr A19 na lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr A mieści się w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu. Realizacja planowanej inwestycji stanowi kontynuację funkcji zabudowy już istniejącej.

Przedmiotowej inwestycji nie analizowano zgodnie art. 61 ust. 1 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 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 w/w przepis określa wymagania dotyczące nowej zabudowy.

Dla powyższego zamierzenia inwestycyjnego odstąpiono od ustalenia linii zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości oraz geometrii dachu, ponieważ planowane zamierzenie polegać będzie jedynie na zmianie sposobu użytkowania lokalu usługowego nr A19 na lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr A. Zmiana sposobu użytkowania lokali dotyczy bowiem jedynie zmiany funkcji, a nie kubatury obiektów objętych wnioskiem.

Zgodnie z art. 71 Prawa budowlanego zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego, to podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności

zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń.

Nieruchomość stanowiąca teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Rysiej. Zgodnie z informacją o działkach zawartą w Geoportalu Miasta Włocławek dz. nr 15 obręb Włocławek KM 38 stanowiąca teren inwestycji jest zakwalifikowana jako tereny mieszkaniowe i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Projektowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ustalono, że w przypadku powyższej inwestycji zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach Prawa budowlanego.

W orzeczeniu wydanej decyzji zawarto warunek nakładający obowiązek projektowania obiektu zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz przepisami szczególnymi. W tym pojęciu zawierają się również przepisy wykonawcze do tej ustawy. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie istnieje możliwość lokalizacji przedmiotowej inwestycji na terenie wskazanym przez Inwestora. Spełnienie tych wymogów podlega badaniu w postępowaniu o uzyskanie pozwolenia na budowę.

Stronom zapewniono czynny udział na każdym etapie postępowania, a przed wydaniem decyzji zgodnie z art. 10 Kodeksu Postępowania administracyjnego zawiadomiono strony o możliwości zapoznania i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono ustalić warunki zabudowy dla zamierzonej inwestycji z uwzględnieniem polityki przestrzennej miasta określonej uchwałą w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek Nr 103/XI/2007 Rady Miasta Włocławek z dnia 29 października 2007 r.

## POUCZENIE

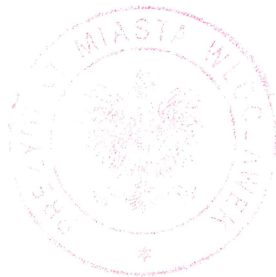
Udzielona decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją (art. 63 ust. 2 i 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a Kodeks postępowania administracyjnego). Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania. W przypadku zrzeczenia

się odwołania, nie przysługuje prawo do zaskarżenia decyzji do sądu administracyjnego. Decyzje ostateczne, których nie można zaskarżyć do sądu, są prawomocne.

**Przygotowała:**  
Dorota Spytkowska



Z up. PREZYDENTA MIASTA

*Jolanta Stańczak*  
Dyrektor Wydziału Urbanistyki  
i Architektury i Zastępca Burmistrza Miasta

**Załączniki:** - graficzny określający linie rozgraniczające teren inwestycji  
- wyniki analizy funkcji – część tekstowa  
- wyniki analizy funkcji – część graficzna

**Otrzymują:**

1. Pani Ewelina Grzelakowska
2. Prezydent Miasta Włocławek

**Otrzymuje do wiadomości:**

1. Wydział Gospodarowania Mieniem Komunalnym w/m
2. Miejski Zarząd Usług Komunalnych i Dróg we Włocławku
3. a/a

*Sprawę prowadzi Joanna Buler*  
tel. 54 414 44 74