

UA.WZ.6730.56.2018

Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy
Nr60...../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 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.**

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 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokonano analizy terenu obejmującego obszar sąsiadujący z terenem inwestycji pod względem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Granice obszaru analizowanego wyznaczono zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia w odległości trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Za front terenu inwestycji przyjęto granicę dz. nr 15 obręb Włocławek KM 38 równoległą do ul. Rysiej, której długość wynosi ok. 103,0 m, ponieważ z tej strony odbywa się główny wjazd i wejście na działkę. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 309,0 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 przemysłowo - usługowej oraz mieszkaniowej. 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, 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 na terenie dz. nr 15 obręb Włocławek KM 38 położonej przy ul. Rysiej 4A 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 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. Zmiana sposobu użytkowania lokali dotyczy bowiem jedynie zmiany funkcji, a nie kubatury obiektów.

2. **Dostęp do drogi publicznej.** Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Rysiej.
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 działka nr 15 obręb Włocławek KM 38 zakwalifikowana jest jako tereny mieszkaniowe i nie wymaga 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** - nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 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 działka nr 15 obręb Włocławek KM 38 jest zakwalifikowana jako tereny mieszkaniowe i nie wymaga 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 budowy 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. PREZIDENTA MIASTA

Jolanta Stańczyk
Dyrektor Wydziału Urbanistyki
i Architektury - Architekt Miejski