

UA.WZ.6730.7.2020

DECYZJA Nr 22/2020**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 2020 r. poz. 293 t. j.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku **Pana Dawida Kowalskiego oraz Pani Aleksandry Kowalskiej i Pana Romana Kowalskiego reprezentowanych przez Pana Dawida Kowalskiego** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie działki nr 22 obręb Włocławek KM 59 położonej przy ul. Borowskiej 35 we Włocławku**

U S T A L A M**warunki zabudowy i zagospodarowania terenu****1. Rodzaj inwestycji:**

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie działki nr 22 obręb Włocławek KM 59 położonej przy ul. Borowskiej 35 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 2019 r. poz. 1065 t. j.),
- uzyskać wynikające z przepisów szczególnych wymagane zezwolenia i uzgodnienia projektu budowlanego.

2.1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- **linia zabudowy** – od strony ul. Borowskiej: min. 0,5 m od granicy działki, według istniejącej linii zabudowy na działce nr 21/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 4/Borowskiej 26 oraz na działkach nr 1/32, 8/8 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 31/Wenus 18 - według oznaczenia na załączniku graficznym, od strony ul. Żurskiej: według istniejącej linii zabudowy na m. in. działce nr 2/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 2 - według oznaczenia na załączniku graficznym.
- **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** – od 33% do 55%,
- **szerokość elewacji frontowej od strony ulicy Borowskiej** – od 11,0 m do 16,0 m,
- **wysokość budynku** – od 3,5 m do 6,0 m,
- **geometria dachu** – dach płaski, kąt nachylenia do 10°, wysokość głównej kalenicy i kierunku głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki - nie ustala się.

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 lub ziemnych 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:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach określonych przez gestora sieci,
- zaopatrzenie w wodę – na warunkach określonych przez gestora sieci,
- odprowadzanie ścieków – na warunkach określonych przez gestora sieci,
- zaopatrzenie w gaz – na warunkach określonych przez gestora sieci,
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić powierzchniowo na działce Inwestora. W przypadku niewystarczającej powierzchni terenów czynnych biologicznie do przyjęcia wód opadowych, wody opadowe należy odprowadzić do gruntu z wykorzystaniem studni chłonnej na działce Inwestora,
- w przypadku konieczności budowy studni chłonnej, która jest urządzeniem wodnym, należy przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia na budowę uzyskać decyzję o warunkach zabudowy oraz zgodę wodnoprawną we właściwej formie.

b) w zakresie komunikacji:

- dostęp do drogi publicznej – ulica Borowska.

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

Pan Dawid Kowalski oraz Pani Aleksandra Kowalska i Pan Roman Kowalski reprezentowani przez Pana Dawida Kowalskiego wystąpili z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego

jednorodzinne na terenie działki nr 22 obręb Włocławek KM 59 położonej przy ulicy Borowskiej 35 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. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W myśl art. 59 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 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.

Art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż nowa zabudowa powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej. Szczegółowe warunki określenia cech nowej zabudowy reguluje rozporządzenie 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, poz. 1588).

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia 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 nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 m. Działka będąca przedmiotem wniosku położona jest przy zbiegu dwóch ulic: Borowskiej i Żurskiej. Od strony ulicy Borowskiej Inwestor

planuje główny wjazd i wejście na działkę. Zgodnie z żądaniem wnioskodawcy, za front terenu inwestycji przyjęto granicę działki nr 22 obręb Włocławek KM 59 równoległą do ulicy Borowskiej, której długość wynosi 22,0 m. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 66,0 m od granic terenu inwestycji. Wyznaczony w ten sposób obszar pozwolił na dokonanie pełnej oceny sytuacji faktycznej pod względem możliwości zrealizowania planowanej inwestycji. Stanowi on pewną urbanistyczną całość, posiadającą własne charakterystyczne cechy, które pozwolą na określenie wymagań dla nowej zabudowy w taki sposób, aby tworzyła pewien harmonijny układ z punktu widzenia urbanistyki.

Obszar analizy stanowi teren jednostki rejestrowej „Południe”. W obszarze analizy znajdują się obiekty o funkcji mieszkaniowej: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, w zabudowie szeregowej i bliźniaczej wraz z towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej budynkami garażowymi, budynkami gospodarczymi, pozostałymi budynkami niemieszkalnymi oraz budynek o funkcji handlowo – usługowej (dz. nr 4/2 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 13). W związku z powyższym, przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie w obszarze o funkcji mieszkaniowej.

Powyższe ustalenia pozwalają stwierdzić, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne 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. Istniejąca w obszarze analizy zabudowa pozwala na określenie wymagań dla nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem. Należy zatem podkreślić, że planowane przedsięwzięcie pozwoli na zagwarantowanie ładu przestrzennego, stworzenie harmonijnej całości z uwzględnieniem uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno - estetycznych.

Zgodnie z § 4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się, jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami (ust. 2), natomiast, jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego (§ 4 ust. 3). Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy terenu (§ 4 ust. 4). W niniejszej sprawie konieczne jest ustalenie dwóch linii zabudowy od ulicy Borowskiej i ulicy Żurskiej, ponieważ działka położona jest przy tych dwóch drogach publicznych tj.: ulicy Borowskiej i ulicy Żurskiej. Budynki w obszarze analizy usytuowane są w odległości od ok. 0,5 m do ok. 26,0 m od frontowych granic działek oraz bezpośrednio przy frontowych granicach działek. Organ nie miał podstaw do ustalenia linii zabudowy, jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na

działkach sąsiednich, ponieważ działki sąsiednie tworzą nieregularną linię zabudowy, budynki znajdują się w różnych odległościach od frontowych granic działek. Z przeprowadzonej analizy wynika, iż linie zabudowy na działkach sąsiadujących z terenem inwestycji nie są jednolite. Przy ulicy Borowskiej po stronie numerów porządkowych nieparzystych budynki usytuowane są w następujących odległościach od frontowych granic działek: ul. Borowska 37 - budynek usytuowany bezpośrednio przy frontowej granicy działki, ul. Borowska 33 - budynek usytuowany bezpośrednio przy frontowej granicy działki, ul. Borowska 31/Wenus 18 - ok. 0,5 m, ul. Borowska 29/Wenus 16 - ok. 1,0 m, ul. Borowska 27/Wenus 14 - ok. 1,0 m. W związku z powyższym, linia zabudowy nie tworzy uskoku. Ponadto, z przeprowadzonej analizy wynika, iż budynki przy ulicy Żurskiej oznaczone numerami porządkowymi parzystymi są w następujących odległościach od frontowych granic działek: ul. Żurska 4/Borowska 26 – ok. 0,5 m, ul. Żurska – ok. 3,0 m, ul. Żurska 2 - budynek usytuowany bezpośrednio przy frontowej granicy działki. W związku z powyższym, linia zabudowy nie tworzy uskoku. Linie zabudowy dla wnioskowanej inwestycji wyznaczono zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia, ponieważ nie było możliwości ustalenia ich w sposób opisany w § 4 ust. 1, ani konieczności zastosowania ust. 2 i 3. Wobec powyższego, korzystając z możliwości dopuszczonej w ust. 4 tego paragrafu linię zabudowy od strony ulicy Borowskiej wyznaczono, biorąc pod uwagę usytuowanie budynku od strony ulicy Żurskiej na działce nr 21/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 4/Borowskiej 26 oraz położenie budynku na działce nr 1/32, 8/8 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowska 31/Wenus 18. Linię zabudowy od strony ulicy Żurskiej wyznaczono także na podstawie ust. 4, biorąc pod uwagę usytuowanie budynków na działce nr 2/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 2, dz. nr 4/2 obręb Włocławek KM 58 przy ul. Jasnej 13, dz. nr 5 obręb Włocławek KM 58 przy ul. Jasnej 11, dz. nr 23 obręb Włocławek KM 59 przy ul. Borowskiej 37, dz. nr 2/1 obręb Włocławek KM 58 przy ul. Borowskiej 33, dz. nr 1/18 obręb Włocławek KM 58 przy ul. Merkurego 1. Ustalone w ten sposób linie zabudowy nawiążą do charakterystycznej linii zabudowy dla tego obszaru i będą stanowiły jej kontynuację. Należy zatem stwierdzić, że ze względu na przebieg i kształt ulic Borowskiej i Żurskiej ustalona w powyższy sposób linia zabudowy jest najbardziej optymalna dla projektowanej inwestycji i nie zakłóci ładu przestrzennego na tym obszarze. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 8 lipca 2008 r. (II OSK 789/07) stwierdził, że linia zabudowy nie jest jedyną linią, wzdłuż której mogą być wzniesione fronty budynków, lecz jedynie granicą tej części nieruchomości inwestora, która znajduje się po przeciwnej stronie linii zabudowy niż pas drogowy terenu. Linia ta wyznacza maksymalne zbliżenie budynku do pasa drogowego. Linia zabudowy (linia regulacyjna) w rozumieniu § 1 pkt 1 w związku z § 4 ust. 1 i 3 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określa, więc nieprzekraczalną granicę terenu potencjalnych inwestycji, znajdującego się po przeciwnej stronie linii zabudowy niż pas drogowy. Jest to zaledwie granica obszaru, ale niekoniecznie linia, do której budynki muszą przylegać. Budynki mogą pozostawać w zróżnicowanej relacji przestrzennej (odległości) do linii zabudowy.

Przepis § 5 ust. 1 stanowi, że wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. § 5 ust. 2 w/w rozporządzenia dopuszcza wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do

powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy terenu. Dla wnioskowanej inwestycji wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki wyznaczono zgodnie z § 5 ust. 2 rozporządzenia, ponieważ wyznaczenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na podstawie średniego wskaźnika, o czym mowa w przepisie § 5 ust. 1, nie było uzasadnione ze względu na zróżnicowane gabaryty budynków usytuowanych na terenie analizy. Uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy nie byłby reprezentatywny i jego kontynuowanie przynieść mogłoby dość przypadkowy efekt przestrzenny. Na terenie analizowanym znajdują się budynki o zróżnicowanej formie i gabarytach – wskaźniki powierzchni zabudowy kształtują się od 4% do 100%, a średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi 41%. W związku z powyższym, skorzystano z możliwości dopuszczonej w ust. 2 § 5 w/w rozporządzenia. Przy ustalaniu tego wskaźnika uwzględniono wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy na dz. nr 19 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 28a oraz na dz. nr 1/18 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 1. Tak ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do terenu inwestycji nie zakłóci ładu przestrzennego na tym obszarze, a charakterystyczny dla tego miejsca jeden z podstawowych parametrów urbanistycznych – wskaźnik powierzchni zabudowy świadczący o intensywności zabudowy zostanie zachowany.

Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 % (§ 6 ust.1). Przepis § 6 ust. 2 dopuszcza wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy. Przez front działki należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę, a zatem należy przyjąć, że elewację frontową stanowi elewacja budynku od strony frontu działki. Szerokość elewacji frontowej to linia prosta łącząca dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku od strony frontu działki. Szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym kształtuje się od ok. 2,0 m do ok. 40,0 m, średnia szerokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi 7,7 m. Z powodu zróżnicowanych szerokości elewacji frontowych w obszarze analizy, organ skorzystał z możliwości dopuszczonej w ust. 2 tego paragrafu. Szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego od strony ulicy Borowskiej wyznaczono od 11,0 m do 16,0 m, biorąc pod uwagę szerokość elewacji frontowej budynków położonych na dz. nr 4 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 17a, dz. nr 3 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 17, dz. nr 2/1 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 15, dz. nr 2/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 2, dz. nr 4/1 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Jasnej 13b, dz. nr 19 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 28a, dz. nr 18 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 30, dz. nr 16 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 32, dz. nr 1/24 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 13, dz. nr 1/19 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 3, dz. nr 1/25 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 11, dz. nr 1/20 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 5, dz. nr 1/26 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 9, dz. nr 1/21 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 7, dz. nr 1/27 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 7, dz. nr 1/22 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 9, dz. nr 1/28 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Wenus 5 oraz budynku mieszkalnego usytuowanego na terenie dz. nr 1/18 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Merkurego 1. Ustalenie w ten sposób szerokości elewacji frontowej pozwoli na wpisanie się projektowanego zamierzenia

w istniejącą zabudowę i umożliwi dostosowanie planowanego obiektu do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego, do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, cech i parametrów technicznych o charakterze urbanistycznym i architektonicznym.

Stosownie do przepisu § 7 ust. 1. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Ustęp 3 stanowi, że jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 (ust. 4). Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ustalono od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu, kalenicy lub punktu zbiegu połączeń dachowych. Wysokość budynków zlokalizowanych w obszarze analizy jest zróżnicowana i kształtuje się od ok. 2,0 m do ok. 9,0 m, ich średnia wysokość wynosi 5,1 m. Organ uznał więc, iż ustalenie wysokości projektowanego budynku mieszkalnego w oparciu o wyliczoną matematycznie średnią nie jest zasadne. Przy ul. Borowskiej po stronie numerów porządkowych nieparzystych występują następujące wysokości budynków: ul. Borowska 37 - ok. 6,0 m, ul. Borowska 33 - ok. 5,5 m, ok. 5,0 m, ok. 2,0 m, ul. Borowska 31/Wenus 18 - ok. 9,0 m, ul. Borowska 29/Wenus16 - ok. 9,0 m, ul. Borowska 27/Wenus 14 - ok. 9,0 m. W związku z powyższym, wysokość budynków nie tworzy uskoku. W istniejącym zagospodarowaniu terenu przy ustalaniu wysokości budynku mieszkalnego nie mają więc zastosowania ustępy 1 i 3 § 7 w/w rozporządzenia. Wysokość planowanego budynku w przedmiotowej sprawie wyznaczono zgodnie z § 7 ust. 4 rozporządzenia, biorąc pod uwagę wysokość budynków znajdujących się na terenie dz. nr 7/1, 7/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 23, dz. nr 5/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 19, dz. nr 7 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 22, dz. nr 21/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 4/Borowskiej 26, dz. nr 16 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 32, dz. nr 2/1 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Borowskiej 33 oraz dz. nr 4 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Jasnej 17a, dz. nr 2/2 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Żurskiej 2, dz. nr 3 obręb Włocławek KM 58 przy ulicy Żurskiej 3/Borowskiej 24, dz. nr 21/1 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 26a, dz. nr 20 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 28, dz. nr 18 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 30, dz. nr 23 obręb Włocławek KM 59 przy ulicy Borowskiej 37. Zdaniem tut. organu zasadne jest ustalenie wysokości projektowanego budynku mieszkalnego od 3,5 m do 6,0 m. Ustalona w ten sposób wysokość mieści się w granicach wysokości budynków w obszarze analizy i pozwoli na zagwarantowanie ładu przestrzennego, stworzenie harmonijnej całości z uwzględnieniem uwarunkowań i wymagań kompozycyjno – estetycznych w obszarze objętym analizą.

Co do zasady, zgodnie z orzecznictwem, ustalanie wskaźników i wymiarów planowanej zabudowy, wymaganych przepisami rozporządzenia jest dopuszczane w formie „widełek”, czyli w określonych przedziałach wielkości (minimalnej i maksymalnej). Ów luz wynika z tego, że ostateczne, dokładne i precyzyjne wymiary planowanej zabudowy kubaturowej ustalone zostaną w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę. Bardziej precyzyjne określanie tych wskaźników zwykle nie jest potrzebne z punktu widzenia celu

jakiemu ma służyć decyzja o warunkach zabudowy, czyli ustaleniu jaki rodzaj zabudowy w danym terenie może powstać z zachowaniem zastanego tam ładu przestrzennego.

Przepis rozporządzenia w § 8 wskazuje, że geometrię dachu (kąć nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Geometria dachów budynków usytuowanych w obszarze analizy jest zróżnicowana - występują dachy płaskie, dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 40°, oraz dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia do 45°. W związku z powyższym, zasadne będzie ustalenie geometrii dachu dla planowanej inwestycji zgodnie z wnioskiem Inwestora (dach płaski). Dla projektowanej inwestycji geometrię dachu ustalono zgodnie z § 8 w/w rozporządzenia. W przypadku dachów płaskich wysokość głównej kalenicy jest tożsama z wysokością górnej krawędzi elewacji frontowej budynku. W powyższym przypadku nie określa się również kierunku głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki.

Powyższe stanowi potwierdzenie, że nowa zabudowa odpowiadać będzie charakterystyce urbanistycznej w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu oraz architektonicznej pod względem gabarytów i formy architektonicznej zabudowy już istniejącej.

Istniejąca w obszarze analizy zabudowa pozwala zatem na określenie wymagań dla nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem. Charakteryzuje się bowiem ona takimi parametrami oraz cechami zabudowy i zagospodarowania terenu, na podstawie których można kształtować normatywy dla nowej zabudowy, a wynikają one z określonych wartości obliczanych na podstawie parametrów zastanych w danym terenie. Oczywiście w/w zasady kształtowania nowej zabudowy rozważone zostały z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań w kontekście konieczności zapewnienia ładu przestrzennego z poszanowaniem walorów architektonicznych i estetycznych.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Borowskiej. Zgodnie z informacją o działkach zawartą w Geoportalu Miasta Włocławek działka nr 22 obręb Włocławek KM 59 jest zakwalifikowana jako tereny mieszkaniowe (B) i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Istniejąca lub projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla planowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. Zgodnie z art. 19 ust. 5 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych w granicach miasta na prawach powiatu, a takim miastem jest Włocławek, zarządcą wszystkich dróg publicznych, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych, a więc również ulicy Borowskiej, jest Prezydent Miasta Włocławek. W sytuacji, w której organ wydający decyzję oraz organ mający tę decyzję uzgodnić to jeden i ten sam organ, tak jak w rozpatrywanej sprawie, kwestię tę rozstrzyga ten organ samodzielnie.

Ustalono, że w przypadku powyższej inwestycji zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 z uwzględnieniem Prawa budowlanego oraz przepisów szczególnych. 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 wydanie decyzji pozwolenia na budowę.

Decyzja o warunkach zabudowy w punkcie 2.4. zawiera wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich, które inwestor musi uwzględnić w opracowanym projekcie budowlanym wraz z projektem zagospodarowania działki, zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz przepisami szczególnymi. Ochrona interesów osób trzecich na etapie ustalania warunków zabudowy nie może być tak daleko idąca, jak na następnych etapach postępowania zmierzającego do realizacji inwestycji (udzielenia pozwolenia na budowę). W postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy bada się jedynie zgodność zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, a w przypadku wystąpienia takiej zgodności organ prowadzący postępowanie zobligowany jest do wydania decyzji pozytywnej. Decyzja o warunkach zabudowy stanowi jedynie promesę do uzyskania pozwolenia na budowę. Na etapie postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę organ zobligowany jest do zbadania, czy prawa osób trzecich nie są naruszane.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Prawo zabudowy jest przejawem korzystania z prawa własności, a sama decyzja o warunkach zabudowy nie jest rozstrzygnięciem, które ma moc ograniczania cudzych praw do nieruchomości, a zagrożenie dla nieruchomości sąsiedniej ma charakter potencjalny.

Zgodnie z wyrokiem WSA w Warszawie z dnia 18.10.2006 r. organ administracji publicznej ustalając warunki zabudowy powinien przede wszystkim mieć na względzie, iż celem decyzji o warunkach zabudowy jest określenie możliwych działań inwestora wobec nieruchomości. Organ nie może nałożyć w nich obowiązków nieprzewidzianych w prawie. Rolą decyzji o warunkach zabudowy jest potwierdzenie zastanego stanu prawnego. Wynika to z istoty prawa własności, jako najszerszego prawa do rzeczy, co na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przejawia się w przyjęciu zasady wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy (art. 6 ust. 2 pkt 1). Ustawodawca precyzuje, że w decyzji określa się warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych. Oznacza to, że umieszczenie w treści decyzji warunków i zasad niemających oparcia w przepisach prawa jest niedopuszczalne.

Zgodnie z art. 56 i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ prowadzący postępowanie nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Nie można

również uzależnić wydania decyzji od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków.

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 Nr 103/XI/2007 Rady Miasta Włocławek z dnia 29 października 2007 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek”.

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:

mgr inż. arch. Jolanta Stańczak-Bromirska
uprawnienia architektoniczne
nr UA-V-7342-5/103/94 Wk
Izba Architektów Nr KP – 0041



Z up. PREZYDENTA MIASTA
Jolanta Stańczak-Bromirska
Jolanta Stańczak-Bromirska
Dyrektor
Wydział Urbanistyki i Architektury-Architekt Miejski

Załączniki: - graficzny określający linie rozgraniczające teren inwestycji
- wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa
- wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna

Otrzymują:

1. Pan Dawid Kowalski
2. Prezydent Miasta Włocławek

Otrzymuje do wiadomości:

1. Wydział Gospodarowania Mieniem Komunalnym w/m
2. Miejski Zarząd Infrastruktury Drogowej i Transportu
3. a/a

*Sprawę prowadzi
Magdalena Jastrzębska
tel. 54 414 44 91*

