



UA.WZ.6730.29.2020

Włocławek, ..28.09.2020....

**DECYZJA Nr ...29.../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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Pana Tomasza Czyszaka w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i garażu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 150 obręb Michelin KM 12 położonej przy ul. Miodowej 4 we Włocławku.

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

**1. Rodzaj inwestycji:**

**Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i garażu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 150 obręb Michelin KM 12 położonej przy ul. Miodowej 4 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), ze szczególnym uwzględnieniem przepisów dotyczących odległości budynków od granicy lasu,
- 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 – 10,0 m od granicy działki, według oznaczenia na załączniku graficznym,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – od 18 % do 34 %,
- szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – od 13,0 m do 27,0 m,
- szerokość elewacji frontowej budynku garażowego – od 6,0 m do 11,0 m,
- wysokość budynku mieszkalnego – od 6,0 m do 9,0 m,
- wysokość budynku garażowego – od 3,5 m do 6,0 m,
- geometria dachu budynków – dachy płaskie, kąt nachylenia do 10°, wysokości głównej kalenicy i kierunku głównej kalenicy dachów 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:**

- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – wody roztopowe i opadowe należy odprowadzić na działce będącej własnością inwestora w taki sposób, aby spływ powierzchniowy wód nie powodował zalewania nieruchomości przyległych,
- 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.

#### **b) w zakresie komunikacji:**

- dostęp do drogi publicznej – ulica Miodowa.

### **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 Tomasz Czyszczak wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i garażu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 150 obręb Michelin KM 12 położonej przy ul. Miodowej 4 we Włocławku.

Teren, na którym Inwestor zamierza realizować swoje zamierzenie nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Szczegółowy opis tej nieruchomości znajduje się w analizie stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, sporządzonej na podstawie art. 53 ust. 3 pkt. 2 w zw. z art. 64 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 z 2003 r., poz. 1588).

Zgodnie z § 3 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. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) 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 m. Za front terenu inwestycji przyjęto granicę działki równoległą do ulicy Miodowej, której długość wynosi ok. 29,0 m, ponieważ z tej strony zlokalizowany będzie główny wjazd i wejście na działkę. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 87 m od granic terenu inwestycji. Przyjęcie granic obszaru analizowanego w minimalnej określonej prawem odległości jest wystarczające dla określenia dla wnioskowanej zabudowy wymagań w zakresie warunków, o jakich mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczenie obszaru analizowanego bez dowolności, z uwzględnieniem kryteriów obiektywnych ma zasadnicze znaczenie dla rzetelności samej analizy oraz jej wyników, a tym samym dla rozstrzygnięcia sprawy. Pozwala też na realizację zasady równego traktowania inwestorów oraz osób trzecich tam, gdzie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W tym przypadku nie jest zasadne rozszerzanie granic obszaru analizowanego z uwagi na fakt, że wyznaczony w ten sposób obszar daje się wyodrębnić jako zwarta jednostka terenowa urbanistyczno – architektoniczna i pozwala na dokonanie pełnej oceny sytuacji faktycznej pod względem możliwości zrealizowania planowanej inwestycji. Stanowi zatem pewną urbanistyczną całość, posiadającą własne charakterystyczne cechy, które w pełni pozwalają na określenie wymagań dla nowej zabudowy w taki sposób, aby tworzyła pewien harmonijny układ z punktu widzenia urbanistyki.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie w obszarze o funkcji mieszkaniowo-usługowej. W powyższym obszarze znajdują się obiekty o funkcji mieszkaniowej – budynki

mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi im garażami i pozostałymi budynkami niemieszkalnymi oraz obiekty o funkcji usługowej: budynki szkoły i sali gimnastycznej na działkach nr 7/1 obręb Michelin KM 11, nr 4/8 obręb Michelin KM 17 oraz budynek przedszkola na działce nr 4/1 obręb Michelin KM 17.

Powyższe ustalenia pozwalają stwierdzić, że wnioskowane zamierzenie 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 nie narusza zasady kontynuacji funkcji zabudowy już istniejącej.

Zgodnie z § 4 ust. 1 Rozporządzenia 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 uskoki, 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).

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż linia zabudowy dla ulicy Miodowej po stronie numerów parzystych nie jest czytelna i wynosi ok. 5,0 m (ul. Miodowa 12f), ok. 12,0 m (ul. Miodowa 2, 2a, 2b), ok. 10,0 m (ul. Miodowa 6) i ok. 11,0 m (ul. Miodowa 8). Dla wnioskowanej inwestycji linię zabudowy od ulicy Miodowej ustalono zgodnie z § 4 ust. 4 Rozporządzenia, biorąc pod uwagę linię istniejącej zabudowy na sąsiedniej działce (dz. nr 5 obręb Michelin KM 12) położonej przy ulicy Miodowej 6.

Ustalona linia zabudowy nie zakłóci ładu przestrzennego na tym obszarze, a tym samym nawiąże do wyznaczonej linii przez istniejącą zabudowę w obszarze analizowanym i będzie stanowiła jej kontynuację.

Naczelnny 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 Rozporządzenia dopuszcza wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy terenu. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizy kształtuje się od 5 % do 39 %, średni wskaźnik wynosi 20 %. 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 Rozporządzenia dopuszcza wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy terenu. Obszar analizowany obejmuje nieruchomości zagospodarowane pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące, szeregowe i bliźniacze o różnych powierzchniach działek oraz nieruchomości o dużych powierzchniach zagospodarowane pod budownictwo oświaty, nauki i kultury oraz sportowe (przedszkole i szkoła), na których zlokalizowane są budynki o dużych gabarytach. Skorzystano więc z możliwości dopuszczonej w ust. 2 § 5 w/w Rozporządzenia, ponieważ wyznaczenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na podstawie średniego wskaźnika, o czym mowa w przepisie § 5 ust. 1, ze względu na zróżnicowanie powyższe nie było uzasadnione. Przy ustalaniu tego wskaźnika uwzględniono wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy dla nieruchomości położonej przy ulicy Miodowej 3 (dz. nr 98/7 obręb Michelin KM 12) i nieruchomości położonej przy ulicy Cienistej 12c (dz. nr 81/4 obręb Michelin KM 12) tj. od 18 % do 34 %. Tak ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki 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 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. Z analizy powyższych wielkości wynika, że szerokości elewacji frontowych budynków znajdujących się w obszarze analizy są zróżnicowane. Występują tu budynki mieszkalne jednorodzinne o szerokości elewacji frontowej od ok. 4,5 m do ok. 19,0 m. Ze względu na różnorodność budynków w obszarze analizy, wyznaczenie szerokości elewacji frontowej na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych z tolerancją do 20%, o czym mowa w przepisie § 6 ust. 1 rozporządzenia, nie było uzasadnione. Korzystając z możliwości dopuszczonej w ust. 2 tego paragrafu szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wyznaczono od 13,0 m do 27,0 m biorąc pod uwagę szerokość elewacji frontowej budynków położonych przy ulicy Parkowej 8 (dz. nr 18/1 obręb Michelin KM 11) i ulicy Cienistej 20 (dz. nr 4/1 obręb Michelin KM 17). Szerokość elewacji frontowej garażu ustalono wyznaczono od 6,0 m do 11,0 m biorąc pod uwagę szerokość elewacji frontowej garażu położonego przy ulicy Miodowej 3a (dz. nr 98/6 obręb Michelin KM 12) oraz budynku mieszkalnego położonego przy ulicy Miodowej 1a (dz. nr 99/10 obręb Włocławek KM 11). Ustalono szerokości elewacji frontowej mieszczą się w granicach szerokości elewacji frontowych budynków w obszarze analizy. Ustalenie w ten sposób szerokości elewacji frontowej pozwoli na dostosowanie planowanej inwestycji 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 attyki 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 ustalono od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu, kalenicy lub punktu zbiegu połaci dachowych. Z przeprowadzonej analizy wynika, że pod względem wysokości zabudowa występująca w obszarze analizy jest zróżnicowana. Przy ulicy Miodowej po stronie numerów parzystych występują wysokości budynków: ok. 6,0 m (ul. Miodowa 8 i ul. Miodowa 8a), ok. 8,0 m i ok. 5,0 m (ul. Miodowa 6). W związku z powyższym, wysokość budynków nie tworzy uskoku. Nie mają więc zastosowania ustępy 1 i 3 § 7 ww. Rozporządzenia. Wysokość budynków w przedmiotowej sprawie wyznaczono zgodnie z § 7 ust. 4 w/w Rozporządzenia: wysokość budynku mieszkalnego – biorąc pod uwagę wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych przy ulicy Miodowej 8 (dz. nr 20/1 obręb Michelin KM 11) i Zielonej 11 (dz. nr 146 obręb Michelin KM 12) tj. od 6,0 m do 9,0 m, wysokość budynku garażowego – biorąc pod uwagę wysokość garażu zlokalizowanego przy ulicy Zielonej 17 (dz. nr 48 obręb Michelin KM 12) i wysokość budynku przy ulicy Zielonej 6 (dz. nr 29 obręb Michelin KM 12) tj. od 3,5 m do 6,0 m. Tak ustalone wysokości pozwolą na zagwarantowanie ładu przestrzennego, stworzenie harmonijnej całości z uwzględnieniem uwarunkowań i wymagań kompozycyjno – estetycznych w obszarze objętym analizą.

Przepis rozporządzenia w § 8 wskazuje, że geometrię dachu (kąć nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci 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 jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o różnym kącie nachylenia oraz dachy płaskie. W związku z powyższym, zasadne będzie ustalenie geometrii dachów dla planowanej inwestycji zgodnie z wnioskiem inwestora tj. dachy płaskie. 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.

Co do zasady, zgodnie z orzecznictwem, ustalanie wskaźników i wymiarów planowanej zabudowy, wymaganych przepisami rozporządzenia jest dopuszczalne 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.

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

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.

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ulicy Miodowej. Zgodnie z ewidencją gruntów miasta Włocławka działka nr 150 obręb Michelin KM 11 jest zakwalifikowana jako „tereny mieszkaniowe” B i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Istniejąca infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla planowanej inwestycji. Inwestor posiada umowę o zaopatrzenie w wodę z Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., umowę dotyczącą zapewnienia dostaw energii elektrycznej z ENERGA – OBRÓT SA, warunki przyłączenia do sieci gazowej Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o., zgodę na wykonanie przyłącza kanalizacyjnego Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. we Włocławku.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku 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 roku o drogach publicznych w granicach miasta powiatu, a takim miastem jest Włocławek, zarządcą wszystkich dróg publicznych, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych, a więc również ulicy Miodowej, 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. Projektowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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 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:**

**Dorota Spytowska**

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 Tomasz Czyszczak
2. Prezydent Miasta Włocławek

Otrzymuje do wiadomości:

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



Z up. PREZYDENTA MIASTA  
Jolanta Starczak-Brothirska  
Dyrektor  
Wydział Urbanistyki i Architektury Architekt Miejski