

Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy

Nr ~~37~~..... /2020

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 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.

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 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 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.

1.2. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu.

W obszarze analizowanym na nieruchomościach sąsiadujących z terenem inwestycji znajdują się parterowe i 2-kondygnacyjne budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi im garażami i pozostałymi budynkami niemieszkalnymi, parterowe budynki przedszkola i sali gimnastycznej oraz parterowe, 2- i 3-kondygnacyjne budynki szkoły.

W ramach istniejącego zagospodarowania nieruchomości w obszarze objętym analizą znajdują się budowle i urządzenia niezbędne do obsługi zabudowy mieszkaniowej i usługowej, stosowne do przeznaczenia i sposobu zabudowy: dojścia i dojazdy, garaże.

Linia zabudowy - budynki znajdujące się w obszarze analizy usytuowane są w następujących odległościach od frontowych granic działek.

- działka nr 18/2 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 8a – ok. 27,0 m,
- działka nr 18/1 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 8 – ok. 29,5 m,
- działka nr 2/2 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 4 – ok. 21,5 m,
- działka nr 25/2 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 14 – ok. 9,5 m,
- działka nr 26 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 12 – ok. 8,0 m,
- działka nr 27/1 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 10 – ok. 7,5 m,
- działka nr 28/5 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 8 – ok. 26,0 m,
- działka nr 29 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 6 – ok. 11,0 m,
- działka nr 148 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 7 – ok. 8,0 m,
- działka nr 146 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 11 – ok. 11,5 m,
- działka nr 145 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 13 – ok. 12,0 m,
- działka nr 15 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 15 – ok. 12,5 m,
- działka nr 48 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 17 – ok. 5,0 m,
- działka nr 4 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 1 – ok. 12,5 m,
- działka nr 19 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 3 – ok. 29,5 m,
- działka nr 20/1 obręb Michelin KM 11 przy ul. Miodowej 8 – ok. 11,0 m,
- działka nr 20/3 obręb Michelin KM 11 przy ul. Miodowej 8a – ok. 37,0 m,
- działka nr 5 obręb Michelin KM 11 przy ul. Miodowej 6 – ok. 10,0 m,
- działka nr 62/10 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10j – ok. 5,0 m,
- działka nr 62/9 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10i – ok. 5,0 m,
- działka nr 62/8 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10h – ok. 5,0 m,
- działka nr 62/7 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10g – ok. 5,0 m,
- działka nr 62/6 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10f – ok. 5,0 m,
- działka nr 62/5 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10e – ok. 5,0 m,
- działka nr 62/4 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10d – ok. 5,0 m,
- działka nr 62/3 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10c – ok. 5,0 m,
- działka nr 81/4 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 12c – ok. 5,0 m,
- działka nr 81/5 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 12d – ok. 5,0 m,
- działka nr 81/6 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 12e – ok. 5,0 m,
- działka nr 81/7 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 12f – ok. 5,0 m,
- działka nr 81/8 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 2b – ok. 12,0 m od ulicy Miodowej i ok. 5,0 m od ulicy Cienistej,
- działka nr 81/9 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 2a – ok. 12,0 m od ulicy Miodowej i ok. 5,0 m od ulicy Cienistej,

- działka nr 81/10 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 2 – ok. 12,0 m od ulicy Miodowej i ok. 5,0 m od ulicy Cienistej,
- działka nr 100/3 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 1e – ok. 5,0 m,
- działka nr 99/9 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 1b – ok. 5,0 m,
- działka nr 99/11 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 1 – ok. 5,0 m,
- działka nr 99/10 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 1a – ok. 5,0 m,
- działka nr 98/7 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 3 – ok. 7,0 m,
- działka nr 98/6 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 3a – ok. 10,0 m,
- działka nr 98/5 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 5 – ok. 6,5 m,
- działka nr 98/4 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 5a – ok. 7,0 m,
- działka nr 4/1 obręb Michelin KM 17 przy ul. Cienistej 20 – ok. 48,0 m,
- działki nr 4/8 obręb Michelin KM 17, nr 7/1 obręb Michelin KM 11 przy ul. Szkolnej 13 – ok. 10,0 m.

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.

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.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizy kształtuje się od 5 % do 39 %. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 20 %.

- działka nr 18/2 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 8a – 7 %,
- działka nr 18/1 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 8 – 10 %,
- działka nr 2/2 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 4 – 5 %,
- działka nr 25/2 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 14 – 8 %,
- działka nr 26 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 12 – 14 %,
- działka nr 27/1 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 10 – 19 %,
- działka nr 28/5 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 8 – 10 %,
- działka nr 29 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 6 – 8 %,
- działka nr 148 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 7 – 19 %,
- działka nr 146 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 11 – 22 %,
- działka nr 145 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 13 – 10 %,

- działka nr 15 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 15 – 10 %,
- działka nr 48 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 17 – 9 %,
- działka nr 4 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 1 – 6 %,
- działka nr 19 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 3 – 5 %,
- działka nr 20/1 obręb Michelin KM 11 przy ul. Miodowej 8 – 13 %,
- działka nr 20/3 obręb Michelin KM 11 przy ul. Miodowej 8a – 15 %,
- działka nr 5 obręb Michelin KM 11 przy ul. Miodowej 6 – 9 %,
- działka nr 62/10 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10j – 22 %,
- działka nr 62/9 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10i – 37 %,
- działka nr 62/8 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10h – 37 %,
- działka nr 62/7 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10g – 37 %,
- działka nr 62/6 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10f – 25 %,
- działka nr 62/5 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10e – 25 %,
- działka nr 62/4 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10d – 37 %,
- działka nr 62/3 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10c – 37 %,
- działka nr 81/4 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 12c – 34 %,
- działka nr 81/5 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 12d – 34 %,
- działka nr 81/6 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 12e – 34 %,
- działka nr 81/7 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 12f – 36 %,
- działka nr 81/8 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 2b – 28 %,
- działka nr 81/9 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 2a – 39 %,
- działka nr 81/10 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 2 – 17 %,
- działka nr 100/3 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 1e – 28 %,
- działka nr 99/9 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 1b – 24 %,
- działka nr 99/11 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 1 – 27 %,
- działka nr 99/10 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 1a – 21 %,
- działka nr 98/7 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 3 – 18 %,
- działka nr 98/6 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 3a – 19 %,
- działka nr 98/5 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 5 – 16 %,
- działka nr 98/4 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 5a – 13 %,
- działka nr 4/1 obręb Michelin KM 17 przy ul. Cienistej 20 – 12 %,
- działki nr 4/8 obręb Michelin KM 17, nr 7/1 obręb Michelin KM 11 przy ul. Szkolnej 13 – 20 %.

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 w obszarze analizy kształtuje się od 3,0 m do 103,0 m.

Średnia szerokość elewacji frontowych wynosi 12,0 m.

- działka nr 18/2 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 8a – ok. 9,0 m,
- działka nr 18/1 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 8 – budynek mieszkalny ok. 13,0 m, budynek garażowy ok. 3,0 m,
- działka nr 2/2 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 4 – ok. 9,0 m,
- działka nr 25/2 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 14 – ok. 12,0 m,
- działka nr 26 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 12 – budynek mieszkalny ok. 10,0 m, budynek garażowy ok. 8,0 m,
- działka nr 27/1 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 10 – budynek mieszkalny ok. 11,0 m, budynek garażowy ok. 6,5 m,
- działka nr 28/5 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 8 – ok. 10,5 m,
- działka nr 29 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 6 – ok. 9,5 m,
- działka nr 148 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 7 – budynek mieszkalny ok. 12,5 m, budynek mieszkalny ok. 4,5 m,
- działka nr 146 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 11 – ok. 12,5 m,
- działka nr 145 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 13 – ok. 9,0 m,
- działka nr 15 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 15 – ok. 13,5 m,
- działka nr 48 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 17 – budynek mieszkalny ok. 8,5 m, budynek garażowy ok. 3,0 m,
- działka nr 4 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 1 – ok. 16,0 m,
- działka nr 19 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 3 – ok. 12,5 m,
- działka nr 20/1 obręb Michelin KM 11 przy ul. Miodowej 8 – ok. 19,0 m,
- działka nr 20/3 obręb Michelin KM 11 przy ul. Miodowej 8a – ok. 12,0 m,
- działka nr 5 obręb Michelin KM 11 przy ul. Miodowej 6 – budynek mieszkalny ok. 17,5 m, budynek garażowy ok. 6,5 m,
- działka nr 62/10 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10j – ok. 10,0 m,
- działka nr 62/9 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10i – ok. 10,0 m,
- działka nr 62/8 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10h – ok. 10,0 m,
- działka nr 62/7 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10g – ok. 10,0 m,
- działka nr 62/6 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10f – ok. 10,0 m,
- działka nr 62/5 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10e – ok. 10,0 m,
- działka nr 62/4 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10d – ok. 10,0 m,
- działka nr 62/3 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10c – ok. 10,0 m,
- działka nr 81/4 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 12c – ok. 10,0 m,
- działka nr 81/5 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 12d – ok. 10,0 m,
- działka nr 81/6 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 12e – ok. 10,0 m,
- działka nr 81/7 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 12f – ok. 10,0 m,
- działka nr 81/8 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 2b – ok. 10,0 m,

- działka nr 81/9 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 2a – ok. 10,0 m,
- działka nr 81/10 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 2 – ok. 10,0 m,
- działka nr 100/3 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 1e – ok. 11,0 m,
- działka nr 99/9 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 1b – ok. 11,0 m,
- działka nr 99/11 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 1 – ok. 11,0 m,
- działka nr 99/10 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 1a – ok. 11,0 m,
- działka nr 98/7 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 3 – ok. 12,5 m,
- działka nr 98/6 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 3a – budynek mieszkalny ok. 10,0 m, budynek garażowy ok. 6,0 m,
- działka nr 98/5 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 5 – ok. 10,5 m,
- działka nr 98/4 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 5a – ok. 9,5 m,
- działka nr 4/1 obręb Michelin KM 17 przy ul. Cienistej 20 – budynek przedszkola ok. 27,0 m, pozostały budynek niemieszkalny ok. 3,0 m,
- działki nr 4/8 obręb Michelin KM 17, nr 7/1 obręb Michelin KM 11 przy ul. Szkolnej 13 – ok. 103,0 m.

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). Ustalone 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.

Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków w obszarze analizy kształtuje się od ok. 2,0 m do ok. 15,0 m. Średnia wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych wynosi 7,0 m.

- działka nr 18/2 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 8a – ok. 6,5 m,
- działka nr 18/1 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 8 – budynek mieszkalny ok. 6,5 m, budynek garażowy ok. 2,2 m,
- działka nr 2/2 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 4 – ok. 4,5 m,
- działka nr 25/2 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 14 – ok. 8,0 m,

- działka nr 26 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 12 – budynek mieszkalny ok. 8,0 m, budynek garażowy ok. 2,8 m,
- działka nr 27/1 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 10 – budynek mieszkalny ok. 8,0 m, budynek garażowy ok. 2,6 m,
- działka nr 28/5 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 8 – ok. 4,5 m,
- działka nr 29 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 6 – ok. 6,0 m,
- działka nr 148 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 7 – budynek mieszkalny ok. 9,5 m, budynek mieszkalny ok. 4,5 m,
- działka nr 146 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 11 – ok. 9,0 m,
- działka nr 145 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 13 – ok. 9,0 m,
- działka nr 15 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 15 – ok. 9,5 m,
- działka nr 48 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 17 – budynek mieszkalny ok. 7,0 m, budynek garażowy ok. 3,5 m,
- działka nr 4 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 1 – ok. 6,5 m,
- działka nr 19 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 3 – ok. 4,5 m,
- działka nr 20/1 obręb Michelin KM 11 przy ul. Miodowej 8 – ok. 6,0 m,
- działka nr 20/3 obręb Michelin KM 11 przy ul. Miodowej 8a – ok. 6,0 m,
- działka nr 5 obręb Michelin KM 11 przy ul. Miodowej 6 – budynek mieszkalny ok. 8,0 m, budynek garażowy ok. 5,0 m,
- działka nr 62/10 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10j – ok. 8,0 m,
- działka nr 62/9 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10i – ok. 8,0 m,
- działka nr 62/8 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10h – ok. 8,0 m,
- działka nr 62/7 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10g – ok. 8,0 m,
- działka nr 62/6 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10f – ok. 8,0 m,
- działka nr 62/5 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10e – ok. 8,0 m,
- działka nr 62/4 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10d – ok. 8,0 m,
- działka nr 62/3 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10c – ok. 8,0 m,
- działka nr 81/4 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 12c – ok. 8,0 m,
- działka nr 81/5 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 12d – ok. 8,0 m,
- działka nr 81/6 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 12e – ok. 8,0 m,
- działka nr 81/7 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 12f – ok. 8,0 m,
- działka nr 81/8 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 2b – ok. 8,0 m,
- działka nr 81/9 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 2a – ok. 8,0 m,
- działka nr 81/10 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 2 – ok. 8,0 m,
- działka nr 100/3 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 1e – ok. 8,0 m,
- działka nr 99/9 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 1b – ok. 8,0 m,
- działka nr 99/11 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 1 – ok. 8,0 m,
- działka nr 99/10 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 1a – ok. 8,0 m,
- działka nr 98/7 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 3 – ok. 9,5 m,
- działka nr 98/6 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 3a – budynek mieszkalny ok. 8,5 m, budynek garażowy ok. 3,0 m,
- działka nr 98/5 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 5 – ok. 8,5 m,
- działka nr 98/4 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 5a – ok. 7,0 m,
- działka nr 4/1 obręb Michelin KM 17 przy ul. Cienistej 20 – budynek przedszkola ok. 4,5 m, pozostały budynek niemieszkalny ok. 2,0 m,
- działki nr 4/8 obręb Michelin KM 17, nr 7/1 obręb Michelin KM 11 przy ul. Szkolnej 13 – ok. 15,0 m.

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 uskoku, 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 połączeń 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.

Geometria dachów budynków:

- działka nr 18/2 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 8a – dach płaski,
- działka nr 18/1 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 8: budynek mieszkalny – dach płaski, budynek garażowy – dach jednospadowy, kąt nachylenia ok. 20°,
- działka nr 2/2 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 4 – dach płaski,
- działka nr 25/2 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 14 – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 26 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 12: budynek mieszkalny – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 45°, budynek garażowy – dach płaski,
- działka nr 27/1 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 10: budynek mieszkalny – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°, budynek garażowy – dach płaski,
- działka nr 28/5 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 8 – dach płaski,
- działka nr 29 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 6 – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 35°,
- działka nr 148 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 7: budynek mieszkalny Nr 1 – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 45°, budynek mieszkalny Nr 2 – dach jednospadowy, kąt nachylenia ok. 20°,
- działka nr 146 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 11 – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 145 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 13 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 15 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 15 – dach mansardowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 48 obręb Michelin KM 12 przy ul. Zielonej 17: budynek mieszkalny – dach płaski, budynek garażowy – dach płaski,

- działka nr 4 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 1 – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 19 obręb Michelin KM 11 przy ul. Parkowej 3 – dach płaski,
- działka nr 20/1 obręb Michelin KM 11 przy ul. Miodowej 8 – dach płaski,
- działka nr 20/3 obręb Michelin KM 11 przy ul. Miodowej 8a – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 35°,
- działka nr 5 obręb Michelin KM 11 przy ul. Miodowej 6: budynek mieszkalny – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 45°, budynek garażowy – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 62/10 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10j – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 62/9 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10i – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 62/8 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10h – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 62/7 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10g – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 62/6 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10f – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 62/5 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10e – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 62/4 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10d – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 62/3 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 10c – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 81/4 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 12c – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 81/5 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 12d – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 81/6 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 12e – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 81/7 obręb Michelin KM 12 przy ul. Cienistej 12f – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 81/8 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 2b – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 81/9 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 2a – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 81/10 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 2 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 100/3 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 1e – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 99/9 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 1b – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 99/11 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 1 – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 99/10 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 1a – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 98/7 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 3 – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 45°,

- działka nr 98/6 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 3a: budynek mieszkalny – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 45°, budynek garażowy – dach płaski,
- działka nr 98/5 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 5 – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 98/4 obręb Michelin KM 12 przy ul. Miodowej 5a – dach wielospadowy, kąt nachylenia ok. 45°,
- działka nr 4/1 obręb Michelin KM 17 przy ul. Cienistej 20: budynek przedszkola – dach płaski, pozostały budynek niemieszkalny – dach płaski,
- działki nr 4/8 obręb Michelin KM 17, nr 7/1 obręb Michelin KM 11 przy ul. Szkolnej 13 – dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45° i dach płaski.

Przepis rozporządzenia w § 8 wskazuje, że geometrię dachu (kąt 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 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.

2. **Dostęp do drogi publicznej.** Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ulica Miodowa.

3. **Dostęp do infrastruktury technicznej.** Istniejąca i projektowana w terenie 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.

4. **Przeznaczenie terenu na cele budowlane.** Zgodnie z informacją o działce zawartą w Geoportalu miasta Włocławka działka nr 150 obręb Michelin KM 12 jest zakwalifikowana jako „tereny mieszkaniowe” B, i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. **Stwierdzenie zgodności decyzji z przepisami odrębnymi.**

- 1) **Prawo wodne** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 2) **Obszary morskie Rzeczypospolitej Polskiej i administracja morska** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 3) **Lasy** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 4) **Ochrona przyrody** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 5) **Prawo atomowe** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 6) **Przygotowanie i realizacja strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 7) **Prawo geologiczne i górnicze** – nie dotyczy planowanej inwestycji.

- 8) **Ochrona gruntów rolnych i leśnych** – zgodnie z informacją o działce zawartą w Geoportalu miasta Włocławka działka nr 150 obręb Włocławek KM 12 jest zakwalifikowana jako „tereny mieszkaniowe” B, i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 9) **Lecznictwo uzdrowiskowe, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej oraz gminy uzdrowiskowe** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 10) **Ochrona terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 11) **Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 12) **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.
- 13) **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.
- 14) **Opracowania ekofizjograficzne** – nie dotyczy planowanej inwestycji.
- 15) **Szczegółowe zasady i tryb uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowe zasady prowadzenia w nich gospodarki leśnej** – nie dotyczy planowanej inwestycji.

Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Jolanta Staniżak-Bromińska
Dyrektor
Wydział Urbanistyki i Architektury-Architekt



