

UA.WZ.6730.71.2022

DECYZJA Nr**8**...../2023
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 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku **Pani Eweliny Domańskiej reprezentowanej przez Pana Tomasza Witkowskiego** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego o taras na terenie działki nr 23/1 obręb Włocławek KM 121 położonej przy ul. Kotlarskiej 1 we Włocławku.**

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

Rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego o taras na terenie działki nr 23/1 obręb Włocławek KM 121 położonej przy ul. Kotlarskiej 1 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 – nie ustala się,
- wielkość powierzchni istniejącej i projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 23/1 obręb Włocławek KM 121 – max 6%,
- szerokość elewacji frontowej – od 17,0 m do 21,5 m,
- wysokość budynku – nie ustala się,
- geometria dachu – 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),
- działka nr 23/1 obręb Włocławek KM121 zakwalifikowana jest jako Ps „pastwiska trwałe”, R „grunty orne”, Ws „grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi” oraz Br „grunty rolne zabudowane”. W przypadku zaliczenia gruntów rolnych do klas wymienionych w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 t.j.), przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie z produkcji użytków rolnych pod planowaną inwestycję w trybie określonym powyższą ustawą.

- 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 – we własnym zakresie,
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – wody opadowe i roztopowe z odwodnienia powierzchni należy odprowadzić powierzchniowo na tereny na nieruchomości stanowiącej teren inwestycji tj. dz. nr 23/1 obręb Włocławek KM 121.

b) w zakresie komunikacji:

- dostęp do drogi publicznej – ulicy Rybnickiej przez działki drogowe nr 24/36, 24/29, 24/12 obręb Włocławek KM 121.

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

Pani Ewelina Domańska reprezentowana przez Pana Tomasza Witkowskiego wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego o taras na terenie działki nr 23/1 obręb Włocławek KM 121 położonej przy ul. Kotlarskiej 1 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.

Zgodnie z art 61 ust. 5a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) dokonano analizy terenu obejmującego obszar sąsiadujący z terenem inwestycji pod względem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 61 ust. 5a w/w Ustawy obszar analizowany wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 m. Za front terenu inwestycji przyjęto granicę działki nr 23/1 obręb Włocławek KM 121 równoległą do ul. Kotlarskiej, której długość wynosi ok. 50 m, ponieważ z tej strony odbywa się główny wjazd i wejście na działkę. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 150 m od granic terenu inwestycji. Analizą objęto również te działki przez które przebiegają granice wyznaczonego terenu analizy. co widać w części graficznej analizy urbanistycznej tj. na załączniku mapowym. 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 „Rybnica”. Jest to teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne. W powyższym obszarze znajdują się obiekty o funkcji mieszkaniowej: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące i w zabudowie bliźniaczej wraz z towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej budynkami garażowymi, pozostałymi budynkami niemieszkalnymi, budynkami gospodarczymi.

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). Budynki w obszarze analizy usytuowane są w różnych odległościach od ok. 1,0 m do ok. 44,0 m od frontowych granic działek oraz bezpośrednio przy frontowych granicach działek. Dla projektowanej inwestycji odstąpiono od ustalenia linii zabudowy, ponieważ budynek mieszkalny rozbudowywany będzie od strony południowej, a więc w głąb nieruchomości.

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. 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 zróżnicowany teren analizy. Wskaźniki powierzchni zabudowy w wyznaczonym obszarze kształtuje się od 2% do 60%, a średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi ok. 17%. Teren objęty analizą położony przy ul. Rybnickiej, ul. Kotlarskiej, ul. Okopowej, ul. Nad Strugą i ul. Projektowanej stanowi tereny, które były użytkowane rolniczo. Obecnie teren ten został podzielony na mniejsze działki budowlane (powierzchnie działek od 299 m² do 1648 m²). Przy ul. Kotlarskiej 3a, 3b, 3c znajdują się działki o większych powierzchniach tj. od 1644 m² do 2367 m². Działki zabudowane są budynkami mieszkalnymi i towarzyszącymi im budynkami innymi i charakteryzują się średnim wskaźnikiem powierzchni zabudowy – od ok. 7% do 60%, jedynie działka nr 18/4 obręb Włocławek KM 121, która zabudowana jest wyłącznie pozostałym budynkiem niemieszkalnym ma wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy ok. 2%. Wyjątek stanowi działka nr 1/8 obręb Włocławek KM 122/1 przy ul. Granicznej 90 oraz działka objęta wnioskiem tj. działka nr 23/1 obręb Włocławek KM 121, które były użytkowane rolniczo i nie uległy podziałowi (14 879 m² i 3644 m²). 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 działce nr 24/35 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Projektowanej 6, tj. max do 6%. 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. Z analizy szerokości elewacji frontowych budynków znajdujących się w obszarze analizy wynika, że z uwagi na zróżnicowaną zabudowę wielkości te również są bardzo zróżnicowane. Szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym kształtuje się od ok. 2,5 m do ok. 21,5 m, średnia szerokość elewacji frontowych wynosi ok. 9,1 m. W związku z powyższym organ skorzystał z możliwości dopuszczonej w ust. 2 tego paragrafu. Szerokość elewacji frontowej budynku wyznaczono od 17,0 m do 21,5 m, biorąc pod uwagę szerokość elewacji frontowych budynków położonych na dz. nr 24/46 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Rybnickiej 76d oraz dz. nr 18/2 obręb Włocławek KM 121 przy ul. Kotlarskiej 3b. Ustalenie w ten sposób szerokości elewacji frontowej pozwoli na wpisanie się projektowanego zamierzenia w istniejącą zabudowę i umożliwi dostosowanie planowanych obiektów 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 uskoki, 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. 2,5 m do ok. 9,0 m, ich średnia wysokość wynosi ok. 5,4 m. Dla projektowanej inwestycji nie ustalono wysokości budynku z uwagi na zakres inwestycji (rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego o taras). Wysokość budynku po zrealizowaniu projektowanej inwestycji nie ulegnie zmianie.

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 jakiego 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 (kątem 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 o kącie nachylenia do 10°, dachy jedno-, dwu-

i wielospadowe o kącie nachylenia do 45°. Dla projektowanej inwestycji nie ustalono geometrii dachu z uwagi na zakres inwestycji (rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego o taras).

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 dostęp do drogi publicznej – ulicy Rybnickiej przez działki drogowe nr 24/36, 24/29, 24/12 obręb Włocławek KM 121. Zgodnie z informacją o działkach zawartą w Geoportalu miasta Włocławka działka nr 23/1 obręb Włocławek KM121 zakwalifikowana jest jako Ps „pastwiska trwałe”, R „grunty orne”, Ws „grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi” oraz Br „grunty rolne zabudowane”. W przypadku zaliczenia gruntów rolnych do klas wymienionych w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 t.j.), przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie z produkcji użytków rolnych pod planowaną inwestycję w trybie określonym powyższą ustawą.

Istniejąca infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla planowanej inwestycji. Inwestor posiada umowę nr 7U003839717 z dnia 11.06.2022 r. z Energa Obrót S.A. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej, umowę nr KS.4306.178.W.2020 z dnia 11.05.2020r. z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów Kanalizacji Sp. z o.o. we Włocławku w sprawie zaopatrzenia w wodę. Odprowadzanie ścieków należy rozwiązać we własnym zakresie.

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 decyzję 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, 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.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję wydano po uzgodnieniu z Dyrektorem Zarządu Zlewni we Włocławku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, ponieważ zgodnie z informacją o działkach zawartą w Geoportalu Miasta Włocławek, działka nr 23/1 obręb Włocławek KM 121 jest zakwalifikowana m.in. jako grunty orne RVI. Z uwagi na fakt, iż organ uzgadniający w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie zajął stanowiska w powyższej sprawie, uzgodnienie uważa się za dokonane.

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 istniejącego 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

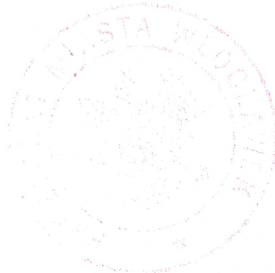
Udzielona decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją (art. 63 ust. 2 i 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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 Kodeksu 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:
Izabela Książak

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



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

Otrzymuje:

1. Pan Tomasz Witkowski
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 Joanna Buler
tel. 54 414 44 74