

DECYZJA NR 13/2024
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) dalej u.p.z.p. oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20.09.2023r. (data wpływu: 25.09.2023 r.) złożonego przez P. Wandę Łąguna, ul. Stefana Okrzei 13/4, 81-747 Sopot pełnomocnika Nowa Bis Spółka Jawna Szymeczko i Wspólnicy, ul. Grunwaldzka 14, 82-500 Kwidzyn oznaczoną jako strona postępowania

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z wewnętrznym układem komunikacyjnym i niezbędną infrastrukturą na działkach ewidencyjnych o numerach 137/21, 137/22 i 137/23 w obrębie Faszczce, gmina Mikołajki, dla której inwestorem jest Nowa Bis Spółka Jawna Szymeczko i Wspólnicy.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji

Wnioskowana inwestycja dotyczy budowy dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z wewnętrznym układem komunikacyjnym i niezbędną infrastrukturą na działkach ewidencyjnych o numerach 137/21, 137/22 i 137/23 w obrębie Faszczce. Inwestycja z przeznaczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

1) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- a) linia zabudowy: na załączniku graficznym nr 1 do decyzji ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym w odległości 100,0m od brzegu j. Głębokiego dz. ew. nr. 458.
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – 0,06 (6 %);
- c) maksymalna wysokość: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m liczone do najwyższej kalenicy budynku,
- d) maksymalna wysokość okapu: 4,0 m;
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej (elewacji od strony drogi):– 16,0 m;
- f) geometria dachów: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 35 do 45 stopni w odcieniach czerwieni naturalnej;
- g) do wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu należy stosować materiały nawiązujące pod względem kolorystyki i faktury do lokalnych cech zabudowy wiejskiej gminy Mikołajki – dachówka ceramiczna lub blacho dachówka w kolorze naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej;
- h) należy zachować sprawność użytkową istniejących urządzeń melioracji wodnej (zbiernicy drenarskich). W przypadku konieczności przebudowy/likwidacji urządzeń należy uzyskać stosowną zgodę wodno-prawną, a projekt uzgodnić z właściwą miejscowo spółką wodną lub właścicielem urządzeń.

- 2) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) wnioskowany teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.);
 - b) na terenie objętym wnioskiem nie są zlokalizowane obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).
- 3) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) teren inwestycji zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w którym obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.) oraz przepisy odrębne, w tym w szczególności: Rozporządzenie Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2003 r. Nr 52, poz. 725) oraz Uchwała Nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniająca uchwałę Nr XXII/430/12 z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2014 r. poz. 2256);
 - b) zgodnie z § 5 ust. 1 ww. Uchwały Nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2014 r. poz. 2256) zakazuje się w szczególności likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz dokonywania zmian stosunków wodnych;
 - c) teren inwestycji zlokalizowany jest w granicach obszaru Natura 2000 Ostoja Żółwia Baranowo - kod obszaru PLB280055, w granicach którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zmianami) oraz przepisy odrębne;
 - d) w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.);
 - e) wnioskowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.). W trakcie postępowania z zakresu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „lokalizacji 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą na działkach nr 137/21, 137/22, 137/23 w obrębie Faszczce, w gminie Mikołajki” – Decyzja Burmistrza Miasta Mikołajki o środowiskowych uwarunkowaniach nr OŚ.6220.12.2021. z dnia 22 września 2022 r.
- 4) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna bezpośredni do drogi gminnej dz. ew. nr 77/1 zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach zarządców dróg;

- b) miejsca postojowe w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 9 miejsc postojowych;
- 5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) energia elektryczna – z sieci na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci;
 - b) zaopatrzenie w wodę – z sieci na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci;
 - c) kanalizacja sanitarna – odprowadzanie ścieków do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe;
 - d) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowy spływ wód opadowych w granicach własnych działki;
 - e) zaopatrzenie w ciepło – indywidualny system zaopatrzenia w ciepło z wykorzystaniem technologii nie powodujących przekroczenia norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
 - f) odpady stałe – gromadzenie odpadów stałych w typowych pojemnikach umożliwiających segregację zgodnie z gminnym regulaminem gospodarki odpadami.

3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Przy zagospodarowaniu terenu należy spełnić wymagania dotyczące ochrony interesów prawnych osób trzecich w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

Projektowana inwestycja nie może powodować:

- a) ograniczenia dostępu do drogi publicznej właścicielom sąsiednich nieruchomości,
- b) pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- c) uciążliwości wywołanej przez hałas, wibracje (drgania), zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
- d) pogorszenie stosunków wodnych na sąsiednich nieruchomościach.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone są na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji. Akta sprawy znajdują się w Urzędzie Miasta i Gminy w Mikołajkach.

5. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 u.p.z.p. zawierają załączniki nr 2 i 3 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie decyzji

Wanda Łaguna, ul. Stefana Okrzei 13/4, 81-747 Sopot pełnomocnik Nowa Bis Spółka Jawna Szymeczko i Wspólnicy, ul. Grunwaldzka 14, 82-500 Kwidzyn złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Ponieważ wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przygotowanie projektu decyzji powierzono osobie, o której mowa w art. 60 ust. 4 u.p.z.p..

W trakcie postępowania przeprowadzono zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 2 u.p.z.p. analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Z analizy stanu prawnego wynika, że właścicielami działek ewidencyjnych o numerach 137/21, 137/22, 137/23 są Nowa Bis Spółka Jawna Szymeczko i Wspólnicy, Jarosław Szymeczko, Katarzyna Szacińska - Szymeczko, Adam Byszkowski i Aleksandra Byszkowska. Działki ew. nr 137/21, 137/22, 137/23 oznaczone są w ewidencji gruntów i budynków jako grunty rolne o użytku RIVa, RIVb i PsIV. Powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi ok. 28760 m². Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki*, teren nie jest

zlokalizowany w granicach zwartej zabudowy wsi. Z analizy stanu faktycznego wynika, że obecnie teren objęty wnioskiem jest niezabudowany, grunt rolny.

W trakcie postępowania zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 6 u.p.z.p. przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, z której wynika, że w stosunku do wnioskowanego terenu mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).

Jako strony w postępowaniu organ tutejszy przyjął właścicieli nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenem inwestycji. Inwestora oraz pozostałe strony w niniejszym postępowaniu, zawiadomiono na piśmie zgodnie z art. 53 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku przeprowadzonej analizy (zał. 2 i 3 do niniejszej decyzji) stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1-6 u.p.z.p., tj:

- 1) tereny sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej zabudowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy (patrz: załącznik nr 2);
- 2) wnioskowany teren posiada dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia;
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne;
- 5) zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze wskazanym w art. 61 pkt. 6 litera a) –c).

Zgodnie z art. 63 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do gruntu nie przysługują roszczenia o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 u.p.z.p. uzyskano uzgodnienie ze Starostą Mrągowskim jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych. Pismem z dnia 20.11.2023r. (doręczonym 21.11.2023) zwrócono się o uzgodnienie przedmiotowego projektu decyzji. Zgodnie z art. 53 ust. 5 u.p.z.p. nie wyrażenie stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1 u.p.z.p, uznaje się za uzgodnienie decyzji. Termin 14 dni na uzgodnienie upłynął 6.12.2023r.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 11 u.p.z.p. uzyskano uzgodnienie z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie melioracji wodnych – Postanowienie BG.ZPU.521.2338.2023.KP z dnia 30.11.2023r.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 u.p.z.p. uzyskano uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Pismem z dnia 20.11.2023r. (doręczonym 21.11.2023) zwrócono się o uzgodnienie przedmiotowego projektu decyzji. Zgodnie z art. 53 ust 5c. u.p.z.p. nie wyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji. Termin 21 dni na uzgodnienie upłynął 13.12.2023.

Projekt decyzji przygotował: Dr. Inż. Dariusz Łaguna, upr. Urbanistyczne nr 1672

Pozostałe warunki:

- 1) projektowanie zlecić uprawnionej jednostce,
- 2) projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- 3) przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać wymagane uzgodnienia,
- 4) dokumentację techniczną złożyć we właściwym organie zgodnie z ustawą prawo budowlane.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Burmistrza w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie zgodnie z art. 53 ust.6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego, 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, co oznacza iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres prawny ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Projekt decyzji przygotował: Dr. Inż. Dariusz Łąguna, upr. Urbanistyczne nr 1672

Otrzymują:

- 1) Inwestor
- 2) strony wg wykazu.


BURMISTRZ
Diotr Jakubowski

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 poz. 2142 t.j. ze zm.)
pobrano opłatę skarbową w wysokości 598zł.

Sprawę prowadzi Katarzyna Patermann
Tel. 087 42 19 056



załącznik nr 1

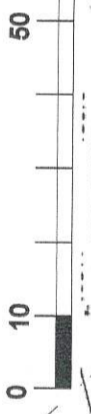
do decyzji nr 1312024
z dnia 14 02 2014

BURMISTRZ
Piotr Jakubowski

Jez. Grębokie
p.l.w. 122.72

Oznaczenia:
— linie rozgraniczające teren inwestycji
— nieprzekraczalna linia zabudowy

SKALA 1:1000



ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

PODSTAWA PRAWNA: Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 Nr 164, poz. 1588)

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2399)

1. Granice obszaru analizowanego

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany, który został pokazany na mapie stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszej decyzji. Obszar analizowany obejmuje działkę, na której znajduje się wnioskowana inwestycja oraz tereny zabudowy sąsiedniej. Obszar analizowany wyznaczono wokół działki nr 137/21, 137/22 i 137/23.. Jako front działki przyjęto granicę (bok działki) stykającą się z działką ew. nr 77/1 zapewniającą dostęp do drogi publicznej. Szerokość frontu działek wynosi 66,0 m. Na załączniku graficznym nr 3 pokazano granicę obszaru analizowanego, przyjętą jako trzykrotność szerokości frontu działki ($66,0 \text{ m} \times 3 = 198,0 \text{ m}$). Wyodrębniony obszar pozwala w sposób prawidłowy określić parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy.

Podsumowując, obszar analizowany został wyznaczony w sposób umożliwiający prawidłowe określenie cech, gabarytów i wskaźników zabudowy typowych dla zabudowy wiejskiej gminy Mikołajki.

2. Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym

- dz. 137/13 – zabudowa mieszkaniowa
- dz. 137/14 – zabudowa zagrodowa i usług turystycznych
- dz. 137/19 – zabudowa mieszkaniowa i usług turystycznych
- dz. 137/18 – zabudowa mieszkaniowa i usług turystycznych
- dz. 74/31 – zabudowa mieszkaniowa oraz wynajem sezonowy
- dz. 74/23 – zabudowa mieszkaniowa
- dz. 74/32 – zabudowa rekreacji indywidualnej
- dz. 98/4 – zabudowa mieszkaniowa i usług turystycznych

W obszarze analizowanym zlokalizowane są budynki mieszkalne, gospodarcze oraz usług turystycznych. Warunek ciągłości funkcji spełniony.

3. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu

3.1. Linie zabudowy

W obszarze analizowanym nie stwierdzono reguły w zakresie ustalenia linii zabudowy. Zabudowa na działkach sąsiednich w różnych odległościach od drogi uniemożliwia wyznaczenie linii

	<p>zabudowy jako przedłużenie zabudowy na działkach sąsiednich</p> <p><i>Biorąc pod uwagę wyniki analizy proponuje się ustalenie linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.</i></p>
3.2. Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji	<p>dz. 137/13 – 0,01 dz. 137/14 – 0,03 dz. 137/19 – 0,11 dz. 137/18 – 0,09 dz. 74/31 – 0,05 dz. 74/23 – 0,10 dz. 74/32 – 0,04 dz. 98/4 – 0,17 średnia – 0,075</p> <p><i>Średni wskaźnik występujący w obszarze analizowanym wynosi 0,075.</i></p> <p><i>Biorąc pod uwagę charakter zabudowy wiejskiej oraz położenie terenu inwestycji w jednostce urbanistycznej, za najwłaściwszym rozwiązaniem należy uznać ustalenia wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni terenu na poziomie wynoszącego 0,06.</i></p>
3.3. Szerokość elewacji frontowej budynku	<p>dz. 137/13 – 12,0 m dz. 137/14 – 24,0 m dz. 137/19 – 8,0 m dz. 137/18 – 14,6 dz. 74/31 – 15,0 m dz. 74/23 – 12,5 m dz. 74/32 – 6,0 m dz. 98/4 – 14,3 średnia – 13,3 m</p> <p><i>Średnia szerokość elewacji w obszarze analizowanym wynosi 13,3 m. parametr z tolerancją 20% wynosi 16,0 m. Proponuje się przyjęcie szerokości elewacji frontowej do 16,0 m.</i></p>
3.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub atyki	<p>dz. 137/13 – 4,0 m dz. 137/14 – 5,0 m dz. 137/19 – 3,5 dz. 137/18 – 3,5 m dz. 74/31 – 4,5 m dz. 74/23 – 4,5 m dz. 74/32 – 3,0 m dz. 98/4 – 7,0 m średnia – 3,93 m</p> <p><i>Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi 3,93 m. Należy przyjąć maksymalną wysokość okapu na poziomie 4,0 m.</i></p>
3.5. Geometria dachu	<p>dz. 137/13 – dach dwuspadowy w odcieniach czerwieni o nachyleniu połaci od 30 do 48 stopni, maksymalna wysokość zabudowy ok. 8,0 m; dz. 137/14 – dachy dwuspadowe w odcieniach czerwieni o</p>

	<p>nachyleniu połaci od 35 do 48 stopni, maksymalna wysokość zabudowy ok. 9,0 m; dz. 137/19 – dach dwuspadowy w odcieniach czerwieni o nachyleniu połaci od 30 do 48 stopni, maksymalna wysokość zabudowy ok. 7,0 m; dz. 137/18 – dach wielospadowy w odcieniach czerwieni o nachyleniu połaci od 20 do 48 stopni, maksymalna wysokość zabudowy ok. 8,0 m; dz. 74/31 – dwuspadowy o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 30° – 45°, maksymalna wysokość zabudowy ok. 8,0 m; dz. 74/23 – dwuspadowy o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale 35° – 45°, maksymalna wysokość zabudowy ok. 8,5 m; dz. 74/32 – dachy dwuspadowe w odcieniach czerwieni o nachyleniu połaci od 35 do 48 stopni, maksymalna wysokość zabudowy ok. 7,0 m; dz. 98/4 – dachy dwuspadowe w odcieniach czerwieni o nachyleniu połaci od 35 do 48 stopni, maksymalna wysokość zabudowy ok. 8,0 m;</p> <p><i>Biorąc pod uwagę zróżnicowane rozwiązania architektoniczne w zakresie geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym, proponuje się przyjęcie dachu dwuspadowego o nachyleniu połaci głównych od 35 do 45° i maksymalnej wysokości do 9,0 m.</i></p>
--	--

Podsumowanie:

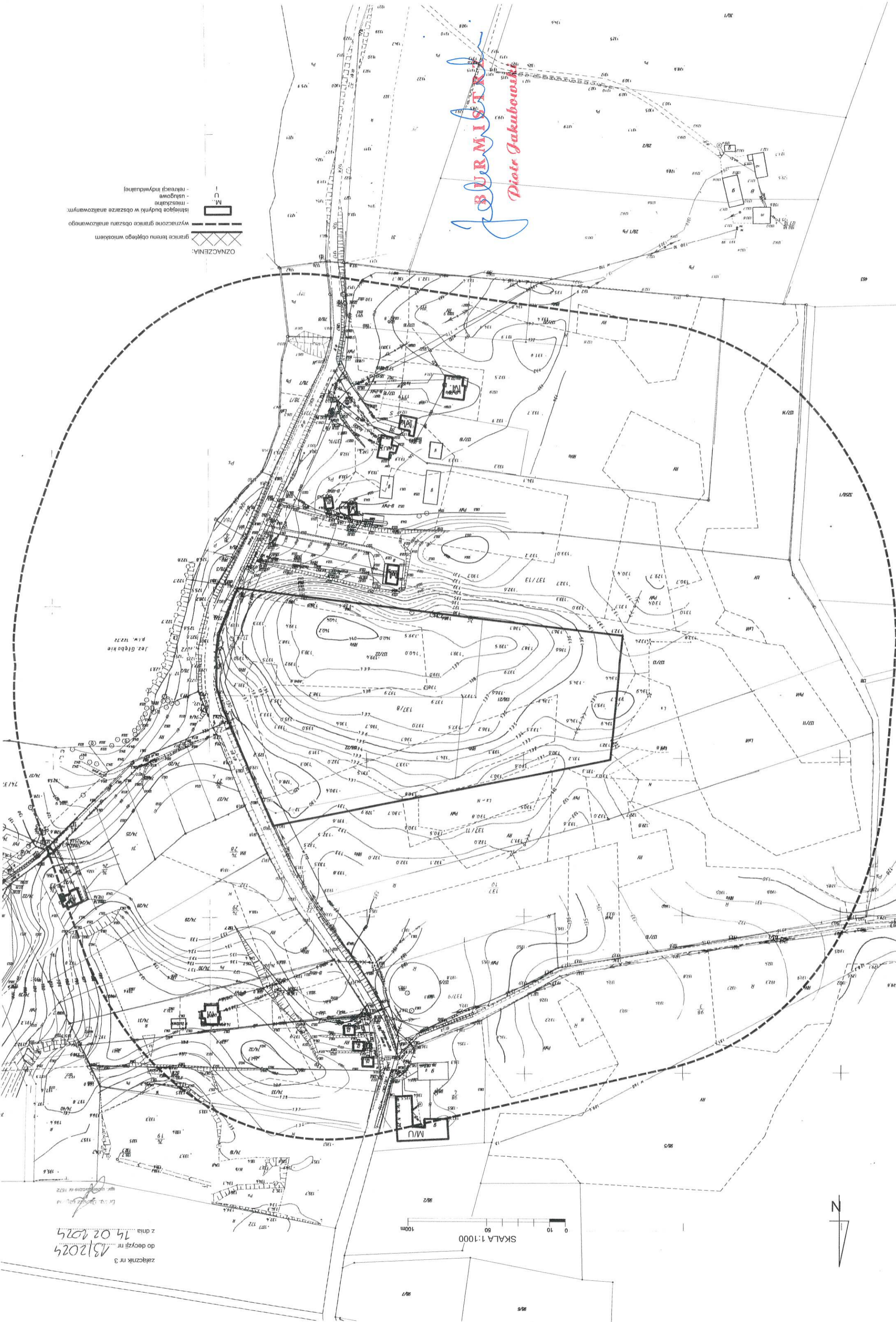
Biorąc pod uwagę wyniki powyższej analizy należy stwierdzić, że wnioskowana inwestycja spełnia warunki w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikających z analizy w wyznaczonym obszarze analizowanym:

- 1) wnioskowana funkcja zabudowy jest zgodna z występującą w obszarze analizowanym funkcją zabudowy istniejącej,
- 2) występujące w obszarze analizowanym linie zabudowy upoważniają do wyznaczenia na terenie inwestycji linii zabudowy,
- 3) wnioskowany wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji jest zgodny ze wskaźnikiem w obszarze analizowanym,
- 4) szerokość elewacji wnioskowanego budynku jest porównywalna do średniej w obszarze analizowanym,
- 5) maksymalną wysokość zabudowy (do kalenicy) ustalono nie wyżej niż 9,0 m, a geometrię dachu ustalono na podstawie wyników analizy w obszarze analizowanym, nawiązując zarówno do cech zabudowy historycznej, jak i nowej.


BURMISTRZ
Piotr Jakubowski

OZNACZENIA:
 granice terenu objętego wnioskiem
 istniejące budynki w obszarze analizowanego
 - mieszkalne
 - usługowe
 - rekreacji indywidualnej

BURMISTRZ
Piotr Jakubowski



Jez. Głębokie
 p.k.m. 12222

załącznik nr 3
 do decyzji nr 13/2024
 z dnia 14 02 2024

SKALA 1:1000
 0 10 50 100m

