

DECYZJA NR 104/2018 **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 2016 r., poz. 778 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 23 ze zmianami) po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 30.11.2017r. przez Pana Andrzeja Dąbrowskiego reprezentującego Novdom Sp. z o. o. ul. Żwirki i Wigury 15b/2, 06-300 Przasnysz, oznaczonego jako strona postępowania oraz wytycznych określonych w decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie z dnia 2.08.2018r.

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej budowie budynku mieszkaniowo-usługowego złożonego z czterech niezależnych części posadowionych na garażu podziemnym, wraz z infrastrukturą techniczną i drogą dojazdową na działce o numerze ewidencyjnym 203/1 w obrębie geodezyjnym miasto Mikołajki, dla której inwestorem jest Novdom Sp. z o. o.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji

Wnioskowana inwestycja dotyczy budowy budynku mieszkaniowo-usługowego (usługi nieuciągliwe) złożonego z czterech niezależnych części, posadowionych na garażu podziemnym, wraz z infrastrukturą techniczną i drogą dojazdową. Inwestycja zlokalizowana jest w strefie funkcjonalnego śródmieścia centrum miasta w zabudowie zwartej uzupełniającej.

2. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych

- 1) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – na załączniku graficznym nr 1 do decyzji ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy, wzdłuż której możliwe jest wykształcenie pierzei w opozycji do istniejącej zabudowy na działkach 202/34 i 202/42;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – 0,49;
 - c) maksymalna powierzchnia sprzedaży – 1300 m²;
 - d) maksymalna wysokość budynku – 5 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 18,0m, przy czym maksymalna wysokość kalenicy nie może przekroczyć rzędnej 138,0 m n p. m.;
 - e) maksymalna wysokość okapu – 11,0 m przy czym maksymalna wysokość okapu nie może przekroczyć rzędnej 131,0 m n p. m.;
 - f) dopuszcza się realizację dwóch kondygnacji podziemnych (hale garażowe);
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej pojedynczej części budynku – 22,0 m, przy czym maksymalna szerokość łącznie dla całego budynku na wysokości kondygnacji parteru i podziemnej – 40 m);
 - h) geometria dachu – dach wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30 do 45 stopni, przy czym na poszczególnych bryłach budynku dopuszcza się zastosowanie dachu jednospadowego.
- 2) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w obszarze objętym prawną ochroną konserwatorską na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Kl.WKZ 534/65/D/80 z dnia 04.03.1980 wpisującej część miasta Mikołajek do rejestru zabytków. Zlokalizowana jest również w granicach

stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków jako AZP 23-71 stanowisko 5. Na przedmiotowym terenie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie inwestycje na przedmiotowym terenie zakładające prace ziemne należy poprzedzić ratowniczymi badaniami archeologicznymi, których celem jest rozpoznanie i udokumentowanie występujących w tym miejscu nawarstwień kulturowych (historycznej zabudowy) i znajdujących się w nich zabytków. Na badania należy uzyskać odrębne pozwolenie WKZ.

- 3) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zmianami), teren inwestycji znajduje się poza granicami obszarów objętych prawną ochroną przyrody wyszczególnionych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 ze zmianami),
 - b) projektowany obiekt nie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r. poz. 71 ze zmianami).
- 4) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej
Obsługa komunikacyjna projektowanym zjazdem z ulicy Kowalskiej przez działkę o numerze ewidencyjnym 203/5 zgodnie z przepisami odrębnymi. Miejsca postojowe w granicach własnej działki w ilości nie mniejszej niż 60, jednak nie mniej niż 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług.
- 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 – do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci;
 - d) odprowadzenie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi 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 interesów prawnych osób trzecich w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone są na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji, którą otrzymuje inwestor. 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawierają załączniki nr 2 i 3 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie decyzji

Pan Andrzej Dąbrowski reprezentujący Novdom Sp. z o. o. złożył w dniu 30.11.2017r. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Dnia 20.02.2018r. radca prawny Jarosław Szczechowicz zgłosił się do postępowania jako pełnomocnik Novdom Sp. z o. o. Ponieważ wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przygotowanie projektu decyzji powierzono osobie, o której mowa w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie postępowania przeprowadzono zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 2 analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Z analizy stanu prawnego wynika, że właścicielem działki o numerze ewidencyjnym 203/1 jest inwestor. Działka 203/1 jest w ewidencji gruntów i budynków oznaczona symbolem Bi jako inne tereny zabudowane. Powierzchnia działki objętej wnioskiem wynosi 2964 m². Zgodnie ze zmianą *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki*, teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest w strefie funkcjonalnego śródmieścia centrum miasta w zabudowie zwartej.

Z analizy stanu faktycznego wynika, że obecnie teren objęty wnioskiem jest niezabudowany, wykorzystywany jest jako tymczasowy, nieutwardzony parking. W latach 90-tych ubiegłego wieku na terenie objętym wnioskiem zlokalizowany był dwukondygnacyjny budynek usługowy (restauracja i klub) z płaskim dachem (wysokość zabudowy ok. 8 m), którego kontury zostały pokazane zostały na załączniku graficznym nr 3 do przeprowadzonej analizy. W trakcie postępowania zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 1 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 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1336 ze zmianami).

W wyniku przeprowadzonej analizy (zał. 2 i 3 do niniejszej decyzji) stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 (ulica Kowalska) poprzez dz. 203/5 stanowiącą własność inwestora;
3. istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (załączone do wniosku oświadczenia zarządców sieci infrastruktury technicznej);
4. teren nie wymaga zgody na zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne;
5. zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 uzyskano uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków jako organem właściwym do uzgadniania w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską. Pismem z dnia 25.09.2018r. (doręczonym 25.09.2018r.) zwrócono się o uzgodnienie przedmiotowego projektu decyzji. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wyrażenie stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, uznaje się za uzgodnienie decyzji. Termin 14 dni na uzgodnienie upłynął 9.10.2018r.

Pismem z dnia 12.10.2018r. zawiadomiono strony postępowania o jego zakończeniu i zgodnie z art. 10 § 1 Kpa, przed wydaniem decyzji umożliwiono stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań oraz umożliwiono zapoznanie się z aktami ww. sprawy w siedzibie Urzędu. Dnia 26.10.2018r. pełnomocnik Marina Nova Sp. z o. o. Dariusz Kostyk, zapoznał się z aktami sprawy a w szczególności z projektem decyzji. Żadna ze stron nie wniosła uwag.

Pozostałe warunki:

1. Projektowanie zlecić uprawnionej jednostce.

2. Projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Burmistrza Miasta Mikołajki w terminie 14 dni od jej doręczenia. Zgodnie z art. 127a § 1 Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Zgodnie z art. 127a § 2 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. Zgodnie z art. 130 § 4 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. Zgodnie z art. 16 § 3 decyzje ostateczne, których nie można zaskarżyć do sądu, są prawomocne.

Otrzymują:

1. Kancelaria Radcy Prawnego Jarosław Szczechowicz Z up. BURMISTRZA
Pełnomocnik Novdom Sp. z o. o.,
2. pozostałe strony postępowania
3. a/a

Z up. BURMISTRZA

Jocyna Wyobel
SEKRETARZ GMINY

miasto MIKOŁAJKI

Reprodukcowanie, rozpowszechnianie i rozprowadzanie niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia Starosty, o którym mowa w art. 18 umowy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. Nr 100 z 1972, 1986 z 2000 r. z późn. zm.)

Podpiszka iV zgodniké uniejazy kopii z treścią iWażniké podstawowego zabudę geodezyjnego i kartograficznego
STAROSTA MRĄGÓW W KOPII MIKOLAJKI SYTUACJA NO WYSOKOŚCI
Skala 1: 1000
Data wykonania kopii: 2016-05-22
Imię, nazwisko i podpis osoby odpowiedzialnej: Z up. STAROSTY Marnusz Pępek
STARSZ MŁODZIETA w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastratu i Gospodarki Nieruchomościami

załącznik nr 1 do decyzji nr *1091.1218* z dnia *15. M. 2018*

SKALA 1 : 1000

- Oznaczenia:
- linia rozgraniczająca teren inwestycji
 - nieprzekraczalna linia zabudowy

Z up. BURMISTRZA
Joanna Wójtów
SEKRETARZ GMINY



załącznik nr 2
do decyzji nr 104/2018
z dnia 15.11.2018r.

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

PODSTAWA PRAWNA: 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)

1. Granice obszaru analizowanego

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w celu ustalenia wymagań dla wnioskowanej zabudowy i zagospodarowania terenu 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 203/1. Jako front działki przyjęto granicę (bok działki) stykającą się z drogą dojazdową (działka 203/5) zapewniającą dostęp do drogi publicznej. Długość frontu działki wynosi 7,10 m, co pokazano na załączniku graficznym nr 3. Na załączniku oznaczono również drogę wewnętrzną (dz. 203/5), poprzez którą realizowany jest dostęp do drogi publicznej. Ponieważ trzykrotna szerokość frontu działki ($7,10 \text{ m} \times 3 = 21,30 \text{ m}$) jest mniejsza niż 50m, na załączniku graficznym nr 3 pokazano minimalną granicę obszaru analizowanego, przyjętą w odległości 50 m od granic obszaru inwestycji. Biorąc pod uwagę strukturę urbanistyczną miasta Mikołajki, rozszerzono granicę obszaru analizowanego obejmując tereny, które wyróżniają się charakterystycznymi parametrami zabudowy dla strefy śródmiejskiej. Jest to obszar skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zlokalizowanej pomiędzy Placem Wolności a Jeziorem Mikołajskim (przyjęty obszar analizowany jest nieznacznie większy niż przyjęta odległość 50m). Wyodrębniony obszar pozwala w sposób prawidłowy określić parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy. Cały obszar analizowany znajduje się w zabudowie śródmiejskiej Mikołajek. Inwestycja zlokalizowana jest w strefie funkcjonalnego śródmieścia centrum miasta w zabudowie zwartej uzupełniającej.

Obszar analizowany od zachodu i południa ograniczony jest wodami jeziora Mikołajskiego, od strony północno – zachodniej przyczółkiem i przedłużeniem kładki pieszej łączącej brzegi jeziora Mikołajskiego (po drugiej stronie kładki zlokalizowany jest niezabudowany teren przystrefy publicznej), od północnego – wschodu granica obszaru analizowanego biegnie wzdłuż pierzei Placu Wolności, a od południowego – wschodu granicę obszaru analizowanego rozszerzono, obejmując fragment intensywniej zabudowy usługowej położonej pomiędzy ulicą Kajki i brzegiem jeziora Mikołajskiego.

Podsumowując, obszar analizowany został wyznaczony w sposób umożliwiający prawidłowe określenie cech, gabarytów i wskaźników zabudowy typowych dla zabudowy śródmiejskiej małego miasta (Mikołajki). Wydzielona struktura urbanistyczna składająca się z nieruchomości, które uległy znacznym przekształceniom w ostatnich latach jest typowym przykładem zmian zachodzących w miastach turystycznych. Podstawowa zmiana dotyczy współistnienia funkcji mieszkaniowej (wielorodzinnej) z funkcjami usługowymi. Przekłada się to również na zwiększenie gabarytów oraz wzrost intensywności zabudowy. Niestety nie przekłada się to na porządkowanie struktury własnościowej (porządkowanie podziałów geodezyjnych).

Dalsze rozszerzanie obszaru analizowanego powoduje problemy z prawidłowym wyliczeniem podstawowych wskaźników urbanistycznych. Obszary położone w kierunku południowo – wschodnim (wzdłuż ulicy Kajki) całkowicie zmieniają swój charakter jako tereny dawnej osady rybackiej (zaczyna dominować historyczna zabudowa jednorodzinna). Obszary położone po północno – wschodniej stronie Placu Wolności nabierają charakteru typowego dla małego miasta (niekoniernie związane z obszarami nadjeziornymi). W pozostałych kierunkach zabudowa nie występuje.

2. Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym

- dz. 199 - funkcja usługowo-mieszkaniowa (wielorodzinna)
- dz. 201 - funkcja usługowa
- dz. 202/10, 202/17 - funkcja usługowo-mieszkaniowa (wielorodzinna)
- dz. 202/13 - funkcja usługowo-mieszkaniowa (wielorodzinna)
- dz. 202/16, 202/14 - funkcja usługowo-mieszkaniowa (wielorodzinna)
- dz. 202/2 - funkcja usługowo-mieszkaniowa (wielorodzinna)
- dz. 202/21 - funkcja usługowa
- dz. 202/23 - funkcja usługowo-mieszkaniowa (wielorodzinna)

<p>dz. 202/25, 202/48 - funkcja usługowa dz. 202/26 - funkcja usługowa dz. 202/39 - funkcja usługowa dz. 202/42 - funkcja usługowa dz. 202/5 - funkcja usługowo-mieszkaniowa (wielorodzinną) dz. 202/52 - funkcja usługowa dz. 202/53 - funkcja usługowa dz. 202/54 - funkcja usługowa dz. 202/55, 203/2, 202/37 - funkcja usługowa dz. 202/57 - funkcja usługowa dz. 206/11 - funkcja usługowo-mieszkaniowa (wielorodzinną) dz. 206/16, 206/19 - funkcja usługowa dz. 206/7, 206/14 - funkcja usługowo-mieszkaniowa (wielorodzinną) dz. 206/9 - funkcja usługowo-mieszkaniowa (wielorodzinną) dz. 424/4 - funkcja usługowo-mieszkaniowa (wielorodzinną) dz. 424/6 – funkcja usługowa dz. 424/7 - funkcja usługowo-mieszkaniowa (wielorodzinną)</p> <p>Obszar analizowany obejmuje zwarty fragment zabudowy śródmiejskiej, położony pomiędzy Placem Wolności a brzegiem jeziora Mikołajskiego. Jest to charakterystyczny zespół zabudowy miejskie w trakcie przekształceń. Dotychczasowa historyczna zabudowa mieszkalna przekształca się w zabudowę usługową lub mieszkalno – usługową. W wydzielonym obszarze nie występuje zabudowa jednorodzinna. Nowa zabudowa to w większości apartamenty mieszkalne przeznaczone na wynajem lub wykupione na własność. W parterach budynków w większości dominują funkcje usługowe (restauracje, sklepy).</p> <p>Proponowana inwestycja o funkcji mieszkalno – usługowej jest zgodna z wielofunkcyjnym charakterem zabudowy śródmiejskiej tego fragmentu miasta.</p>	<p>3. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu</p> <p>3.1. Linie zabudowy</p> <p>Analizę istniejących (wykształconych historycznie) linii zabudowy przedstawiono na załączniku graficznym nr 3 do decyzji. Historyczne linie zabudowy (pierzaje) zostały wykształcone wzdłuż wszystkich boków Placu Wolności, jako głównego placu miejskiego. Pierzeje są wyraźne i czytelne, a odstępowania (odchylenia) są niewielkie, nie większe niż 1,2 m licząc do płaszczyzny głównej elewacji.</p> <p>Zdecydowana zabudowa pierzejo wa dominuje również wzdłuż głównych ulic miejskich, w tym wzdłuż uli Kajki oraz ulicy Kowalskiej biegnącej w kierunku portu jachtowego.</p> <p>Wewnątrz kwartału urbanistycznego w zabudowie śródmiejskiej linie zabudowy (pierzaje) historycznie nie występowały. Zostały wprowadzone poprzez realizację nowej zabudowy, jak np. budynek na dz. 202/26 (pierzaja wzdłuż brzegu jeziora), czy budynki na dz. 202/39 i 202/42.</p> <p>Biorąc pod uwagę wykształconą pierzeję na kierunku północ – południe wzdłuż zachodniego boku terenu objętego wnioskiem, proponuje się wykształcenie w opozycji pierzei na przedłużeniu budynków na dz. 202/10 i 202/53 poprzez wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.</p>
<p>3.2. Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji</p>	<p>dz. 199 – 1,00 dz. 201 - 0,42 dz. 202/10, 202/47 - 0,57 dz. 202/13 – 0,19 dz. 202/16, 202/14 - 0,23 dz. 202/2 - 0,51 dz. 202/21 – 1,02 dz. 202/23 – 1,00 dz. 202/25, 202/48 – 0,42 dz. 202/26 – 0,64 dz. 202/39 - 0,94 dz. 202/42 – 0,70 dz. 202/5 – 0,45 dz. 202/52 – 0,41 dz. 202/54 – 0,09 dz. 202/55, 203/2, 202/37 – 0,11 dz. 202/57 - 0,28 dz. 206/11 - 0,33 dz. 206/16, 206/19 - 0,24 dz. 206/7, 206/14 - 0,73 dz. 206/9 – 1,00 dz. 424/4 – 0,54 dz. 424/7 – 0,30</p> <p>średnia - 0,53</p> <p>Maksymalny wskaźnik występujący w obszarze analizowanym wynosi 1,00 (100% powierzchni działki zostało zabudowane, co często jest cechą</p>

	<p>charakterystyczną dla zabudowy śródmiejskiej. Minimalny wskaźnik, na poziomie 0,09 i 0,11 charakteryzuje tereny położone wzdłuż promenady nadjeziornej – w tym przypadku część terenu została zajęta przez promenadę oraz zieleń nadjeziorną.</p> <p>Biorąc pod uwagę charakter zabudowy śródmiejskiej oraz położenie terenu inwestycji wewnątrz kwartału urbanistycznego, najwłaściwszym rozwiązaniem będzie ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni terenu na poziomie średniej wynoszącej 0,53.</p>
<p>3.3. Szerokość elewacji frontowej budynku</p>	<p>dz. 199 – 30 m dz. 201 – 29 m dz. 202/10, 202/47 - 17 m dz. 202/13 - 12 m dz. 202/16, 202/14 - 22 m dz. 202/2 - 8 m dz. 202/21 - 20 m dz. 202/23 - 20 m dz. 202/25, 202/48 - 22 m dz. 202/26 - 52 m dz. 202/39 - 39 m dz. 202/42 - 41 m dz. 202/5 - 20 m dz. 202/52 - 24 m dz. 202/54 - 16 m dz. 202/55, 203/2, 202/37 - 22, 16 m dz. 202/57 - 9 m dz. 206/11 - 19 m dz. 206/16, 206/19 - 18 m dz. 206/7, 206/14 - 23 m dz. 206/9 - 21 m dz. 424/4 - 16 m dz. 424/7 - 17 m średnia – 22 m</p>
	<p>Maksymalna szerokość elewacji w obszarze analizowanym wynosi 52 m (dz. 202/26). Połączony budynek na działkach 202/39 i 202/42 tworzy pierzeję o szerokości elewacji 80 m. Również budynki zlokalizowane wzdłuż południowo – zachodnie granicy Placu Wolności, ze względu na niewielki odległości pomiędzy nimi (niezauważalne dla obserwatora) tworzą pierzeję na całej długości placu.</p> <p>W związku z powyższym proponuje się ustalenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej na poziomie 40 m z koniecznością zaakcentowania w elewacji podziału pionowego (np. poprzez różnicowanie brył) nawiązującego do średniej szerokości elewacji w obszarze analizowanym, tj. 22 m (średnia dla obszaru analizowanego).</p>
<p>3.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki</p>	<p>dz. 199 – 11 m do górnej krawędzi attyki, dz. 201 - 5 m do okapu, dz. 202/10, 202/47 – 8,5 m do okapu, dz. 202/13 – 3 m (pawilon usługowy), dz. 202/16, 202/14 – 6 m do okapu i 7,5 m do górnej krawędzi elewacji. dz. 202/2 – 6 m do głównego okapu, wykusz 8 m, dz. 202/21 – 5 m do okapu, dz. 202/23 – 5 m do okapu, dz. 202/25, 202/48 – 8,5 m do okapu, 10 m do attyki, dz. 202/26 – 5,5 m do okapu i 10 m do górnej krawędzi elewacji (szczytu), dz. 202/39 – 10,5 m do okapu najwyższej części budynku, dz. 202/42 – 6 m do gzymsu i 11 m do górnej krawędzi elewacji. dz. 202/5 – okap wykusza 5 m, pozostała część 3,5 m, dz. 202/52 – 9 m do najwyższego okapu (od strony promenady), dz. 202/54 - 3 m do okapu (budynek gospodarczy), dz. 202/55, 203/2, 202/37 - 4 m od strony promenady (zabudowa nadbrzeżna), dz. 202/57 – 3,5 m do okapu (stary budynek gospodarczy – teraz usługowy), dz. 206/11 – 3,5 m do okapu, dz. 206/16, 206/19 – 3 m do okapu, dz. 206/7, 206/14 – 11 m do okapu najwyższej części budynku, dz. 206/9 – 8 m do górnej krawędzi attyki, dz. 424/4 – zróżnicowana wysokość od 3 m do 5 m, dz. 424/7 – okap wykusza 5 m, pozostała część 3,5 m, Zróżnicowana wysokość zabudowy i zróżnicowana geometria dachów typowa dla zabudowy śródmiejskiej, która z funkcji mieszkalnych i gospodarczych przekształca się w funkcję usług turystycznych. Część budynków (np. na dz. 202/39, 202/42 czy 202/52) została nadbudowana i poprzez podwyższenie</p>

	<p>geometrii dachów góruje nad pozostałą zabudową (wysokość górnej krawędzi elewacji najwyższej części budynku wynosi 10,5 m, a wysokość elewacji na ścianie szczytowej wynosi ok. 18 m). Część budynków funkcjonuje na zasadzie rozbudowy i przebudowy (średnia wysokość górnej krawędzi) elewacji zawiera się w przedziale od 3,5 m do 5,5 m. Zabudowa pierzejowa przy Placu Wolności charakteryzuje się podobnymi parametrami – wysokość okapu od strony placu na średnim poziomie 5,5 m, wysokość górnej krawędzi elewacji na szczytach ok. 9 m.</p> <p>Ponieważ zakłada się wytworzenie pierzei w opozycji do zabudowy na działkach 202/39 i 202/42, proponuje się nawiązanie parametrami inwestycji do najwyższej części istniejących budynków, w szczególności do części budynku na działce 202/39 na zapleczu Placu Wolności. Proponuje się ustalenie maksymalnej wysokości okapu wzdłuż proponowanej pierzei na wysokości 11 m.</p> <p>Ze względu na znaczne różnice wysokości budynków na działkach 202/47 i 202/55, ustalenie wysokości okapu jako średniej z działek sąsiednich byłoby nieprawiłowe z urbanistycznego punktu widzenia.</p> <p>Biorąc powyższe pod uwagę proponuje się ustalenie maksymalnej wysokości okapu na poziomie 11 m, a maksymalnej wysokości budynku na poziomie 18 m (nie wyżej niż rzędna 138 m n.p.m.).</p>
<p>3.5. Geometria dachu</p>	<p>dz. 199 – dach dwuspadowy o nachyleniu ok. 40° z naczółkami i wykuszami, dz. 201 – dach czterospadowy o nachyleniu ok. 45°, dz. 202/10, 202/47 - dwuspadowy o nachyleniu ok. 40°, dz. 202/13 – dach wielospadowy o nachyleniu ok. 40°, dz. 202/16, 202/14 – dach wielospadowy o nachyleniu ok. 45°, dz. 202/2 - dach dwuspadowy o nachyleniu ok. 45°, dz. 202/21 - dach dwuspadowy o nachyleniu ok. 40° z naczółkami, dz. 202/23 - dach dwuspadowy o nachyleniu ok. 45°, dz. 202/25, 202/48 - dwuspadowy o nachyleniu ok. 40°, dz. 202/26 - dach dwuspadowy o nachyleniu ok. 50° z lukarnami, dz. 202/39 - dach dwuspadowy o różnicowanym nachyleniu z lukarnami, dz. 202/42 - dach dwuspadowy o nachyleniu ok. 45°, dz. 202/5 - dach wielospadowy o nachyleniu ok. 40°, dz. 202/52 - dachy wielospadowe o różnicowanym nachyleniu z lukarnami, dz. 202/54 – dach dwuspadowy o nachyleniu ok. 40°, dz. 202/55, 203/2, 202/37 - dachy wielospadowe o różnicowanym nachyleniu, dz. 206/11 - dach dwuspadowy o nachyleniu ok. 40° z wykuszami i lukarnami, dz. 206/16, 206/19 - dach wielospadowy o różnicowanym nachyleniu, dz. 206/7, 206/14 - dachy wielospadowe o różnicowanym nachyleniu, dz. 206/9 - dach dwuspadowy o nachyleniu ok. 45°, dz. 424/4 – dachy dwuspadowe o nachyleniu od 35° do 45°, dz. 424/7 – dach dwuspadowy o nachyleniu ok. 45° z wykuszem.</p> <p>Biorąc pod uwagę różnicowane rozwiązywania architektoniczne w zakresie geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym, bazujące jednak na pierwotnym kodzie źródłowym wynikającym z tradycji historycznej (dachy strome kryte dachówką), proponuje się przyjęcie dachu dwuspadowego lub wielospadowego o nachyleniu połączeniowym w przedziale 40° – 45°.</p> <p>Wyniki pomiarów w obszarze analizowanym pokazują, że maksymalna wysokość kalenicy istniejących budynków nie przekracza rzędnej 138 m n.p.m., za wyjątkiem fragmentu budynku na działce 202/39, którego kalenica przekracza wysokość 139,5 m n.p.m. Stąd proponuje się przyjęcie maksymalnej wysokości kalenicy nie wyżej niż 138 m n.p.m.</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) granice obszaru analizowanego obejmują reprezentatywny, wydzielony urbanistycznie fragment zwartej zabudowy śródmiejskiej,
- 2) wnioskowana funkcja zabudowy (mieszkalno-usługowa) jest zgodna z występującą w obszarze analizowanym funkcją zabudowy istniejącej,
- 3) występujące w obszarze analizowanym linie zabudowy (pierzeje) upoważniają do wyznaczenia na terenie inwestycji możliwości wytworzenia pierzei (linię zabudowy wprowadzono na podstawie wyników analizy).

- 4) wnioskowany wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji (0,49) jest mniejszy od średniego wskaźnika w obszarze analizowanym (0,53) i zdecydowanie mniejszy od maksymalnego wskaźnika (1,00),
- 5) szerokość elewacji wnioskowanych budynków jest mniejsza niż średnia w obszarze analizowanym (22 m), ale ze względu na wyniki analizy możliwe jest wyznaczenie maksymalnej szerokości elewacji budynku nie większej niż 40 m (nie większej niż maksymalna w obszarze analizowanym wynosząca 52 m),
- 6) maksymalną wysokość okapu wyznaczono na podstawie wyników analizy, w nawiązaniu do zabudowy zlokalizowanej na działce 202/39 (przeciwstawna pierzeja),
- 7) maksymalną wysokość zabudowy (do kalenicy) ustalono nie wyżej niż rzędna 138 m n.p.m., a geometrię dachu ustalono na podstawie wyników analizy w obszarze analizowanym, nawiązując zarówno do cech zabudowy historycznej, jak i nowej.


Z. OP. BURMISTRZA
Joanna Hróbel
SEKRETARZ GMINY

miasto MIKOŁAJKI






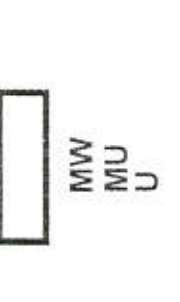
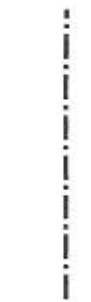
Reprodukowanie, rozpowszechnienie i wprowadzanie niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia Starosty, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo gószczyjne i kartograficzne (Dz.U. Nr 100, poz. 1086 z 2004 r. z późn. zm.)

STAROSTA MRAKOWYCHÓL I OPIAN
SŁACZNO-WY
Skala 1:
Z up. STAROSTY
Marek Pupała
SIARZ
Kampania i biurowo-usługowa
Dr inż. Demeter Bagina
upr. architek. nr 1672

załącznik nr 3
do decyzji nr *1041.20.8*
z dnia *15. listopada 2018*

SKALA 1 : 1000

Oznaczenia:

-  granice terenu objętego wnioskiem
-  granice drogi wewnętrznej łączącej teren inwestycji z drogą publiczną
-  wyznaczone granice obszaru analizowanego
-  granice obszaru w promieniu 50 m wokół terenu inwestycji
-  kontur rozebranego budynku na terenie objętym wnioskiem
-  istniejąca zabudowa w obszarze analizowanym:
- mieszkaniowa wielorodzinna
- mieszkaniowo - usługowa
- usługowa
-  istniejące linie zabudowy w obszarze analizowanym



Z. M. G. MIKOŁAJKI
Tomasz Wrobel
SEKRETARZ GMINY