



AMW REWITA

Warszawa, dnia 26.07.2019 r.

Egz. Nr 1 z 2

Znak: RWT/BZ/DORG(ZZ)/272/PZP/25/248/2019

Strony internetowe:

<https://dwwam.nowybip.pl>

WYJAŚNIENIE TREŚCI SPECYFIKACJI ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

Dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego pn.: Wykonanie wielobranżowej dokumentacji projektowej dla zadania pn. „Generalny remont i przebudowa budynku „Przyjaźń” w Oddziale Rewita Zakopane wraz z uzgodnieniami oraz pełnieniem nadzoru autorskiego”, nr postępowania: RWT/PZP/25/2019.

AMW REWITA Sp. z o.o., 03-310 Warszawa, ul. św. J. Odrowąza 15, zwana dalej „Zamawiającym”, działając na podstawie art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych Dz.U. z 2018r., poz. 1986 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”, udziela wyjaśnień na zadane pytania w przedmiotowym postępowaniu:

Pytanie:

Proszę o informację czy na terenie działek obowiązuje plan miejscowy a jeśli nie to czy Zamawiający dysponuje decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w związku z planowaną przebudową budynku 'Przyjaźń' w oddziale Rewita Zakopane.

Odpowiedź:

Na terenie działek nie obowiązuje plan miejscowy. Zamawiający udostępniła wydaną decyzję o warunkach zabudowy w związku z planowaną przebudową budynku 'Przyjaźń'

Strona

1 z 1

AMW REWITA Sp. z o.o.

Specjalista w Zespole Zakupów

Ewelina Byśkiniewicz

DECYZJA

BURMISTRZA MIASTA ZAKOPANE
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59, 60, 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018r. poz. 1945 t.j.) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 2096 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.09.2018r. złożonego przez:

AMW REWITA Sp. z o.o.
adres: ul. Św. Jacka Odrowąża 15, 03-310 Warszawa

pełnomocnik
Pan Łukasz Podczaszy

wobec braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

ustalam

dla inwestycji polegającej na

przebudowie, nadbudowie i rozbudowie budynku hotelu
wraz z infrastrukturą zewnętrzną (w tym parkingu)

na działkach nr ew. 35, 36, 37, 38 obręb 9 położonych w Zakopanem w rejonie ul. Tetmajera

następujące warunki zabudowy

I. Rodzaj zabudowy:

Zabudowa usługowa

II. Warunki dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projektowany budynek będzie pełnić funkcję usługową

III. Warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego.

A. W zakresie usytuowania zabudowy i wielkości ład przestrzennego.

1. Projektowany budynek należy zlokalizować w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi teren inwestycji z uwzględnieniem maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy (6m od krawędzi jezdni) - załącznik NR 1 do niniejszej decyzji.
2. Wskaźnik powierzchni zabudowy (istniejącej i projektowanej) do powierzchni terenu objętego wnioskiem nie może przekroczyć 22%.
3. Wielkość projektowanej powierzchni utwardzonej obejmującej w zależności od potrzeb, dojścia, stanowiska postojowe, miejsca na pojemniki, miejsca do rekreacji i wypoczynku, powinna wynikać z faktycznych potrzeb użytkowych. Pozostałą, niezabudowaną i nieutwardzoną część powierzchni działki należy traktować jako biologicznie czynną.
4. Wielkość powierzchni biologicznie czynnej dla terenu objętego wnioskiem minimum 30%. Ustalona wielkość nie może w przyszłości ulec zmniejszeniu.
5. Projektowany obiekt musi spełniać wymagania określone w przepisach szczegółowych, a zwłaszcza w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia

12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r. poz. 1422 t.j.).

6. Projektowana inwestycja powinna zachowywać warunki określone w obowiązujących normach.

B. W zakresie gabarytów i formy architektonicznej projektowanej zabudowy

1. Szerokość elewacji frontowej max – 54,00m
2. Wysokość usytuowania okapu dachu od poziomu terenu maksymalnie 10,80m (wysokość mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku).
3. Wysokość podmurówki projektowanego budynku ponad poziomem terenu powinna wynikać z jej funkcji oraz z gabarytów projektowanego budynku.
4. Przekrycie dachem dwuspadowym o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia 18° - 54° (kąt istniejącego budynku). Orientacja głównej kalenicy w projektowanym obiekcie: prostopadle bądź równoległe do przebiegu głównych kalenic istniejących budynków. Nie dopuszcza się otwarć dachowych pulpitowych których długość przekracza $2/3$ długości całej połaci dachowej. Nie dopuszcza się otwarć dachowych pulpitowych z płaskim dachem.
5. Wysokość od istniejącego poziomu terenu do głównej kalenicy dachu max – 16,00m (wysokość mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku).
6. Dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego dla rozbudowywanej części budynku w poziomie parteru jako zachowanie i kontynuacja istniejącej geometrii dachu z zakazem jego nadbudowy.
7. Zakazuje się stosowania obcych elementów wykończeniowych, jak plastikowe listwy i panele elewacyjne (tzw. siding).

IV. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Nakłada się obowiązek przedstawienia w projekcie zagospodarowania terenu inwentaryzacji istniejącej zieleni wysokiej i średniej, oraz projektowanej zieleni wysokiej i średniej. W przypadku kolizji istniejącej zieleni z projektowaną inwestycją wskazać poszczególne drzewa, krzewy do usunięcia.
2. Projektowaną inwestycję należy wyposażyć w odpowiednią ilość i rodzaj urządzeń do gromadzenia stałych odpadów komunalnych i zapewnić możliwość usuwania oraz unieszkodliwiania tych odpadów na zasadach i w trybie określonym w ustawach „o odpadach”, „o utrzymaniu porządku i czystości w gminach”, oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Zakopane.
3. Nakłada się obowiązek wykonania i przedstawienia w projekcie budowlanym projektowanej inwestycji w oparciu o przepisy szczegółowe bilansu mas ziemnych i materiałów pochodzących z rozbiórki oraz określenia warunków, sposobu i miejsca ich wykorzystania lub miejsca składowania.
4. Uciążliwość projektowanej inwestycji musi zamykać się w granicach terenu będącego w dyspozycji inwestora. Inwestycja nie może negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie.

V. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie planowanej inwestycji nie występują obiekty zabytkowe.

W granicach terenu analizowanego występują obiekty zabytkowe: willa drewniana „Ornak” (A-420/133/74), willa murowana „Opolanka” (A-694/93).

VI. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Tetmajera poprzez istniejący zjazd.
2. Dostęp do miejsc parkingowych realizowany poprzez nowo projektowany zjazd publiczny. Na podstawie art. 29 ust 1 i 3 ustawy o drogach publicznych inwestor zobowiązany jest do uzyskania decyzji o zezwoleniu na lokalizację zjazdu z drogi publicznej w której określone zostanie miejsce lokalizacji zjazdu i jego parametry techniczne a przed wykonaniem zjazdu – uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na prowadzenie robót w pasie drogowym.
3. Na działce inwestora należy zapewnić miejsca do parkowania pojazdów w ilości adekwatnej do programu inwestycji (nie mniej niż 1 miejsce postojowe na dwa pokoje hotelowe) w celu wyeliminowania parkowania oraz zatrzymywania się pojazdów związanych z działalnością zrealizowanej inwestycji w pasie drogowym drogi publicznej gminnej ul. Tetmajera.
4. Trasy przyłączy wod.-kan; energetycznego, ciepłowniczego i inne należy lokalizować poza pasem drogowym. Umieszczenie w pasie drogowym urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
5. W razie konieczności przebudowy istniejących urządzeń w pasie drogowym zakres i sposób wykonania robót związanych z ich przebudową należy uzgodnić z zarządcą drogi.
6. Na podstawie art. 39 ust.1 pkt. 1 - 13 ustawy o drogach publicznych, zabrania się dokonywania w pasie drogowym czynności, które mogłyby powodować niszczenie lub uszkodzenie drogi i jej elementów technicznych, przyczyniać się do czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego albo zmniejszenia wartości użytkowej drogi.
7. Ścieki sanitarne – obowiązek podłączenia projektowanego obiektu do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej - do kolektora sanitarnego na warunkach określonych przez spółkę SEWiK w Zakopanem
8. Zaopatrzenie projektowanego obiektu w wodę z wodociągu miejskiego na warunkach określonych przez SEWiK w Zakopanem. Ustala się obowiązek zainstalowania wodomierzy na przyłączach wodociągowych.
9. Odprowadzenie wód opadowych winno być zaprojektowane, uzgodnione i wykonane zgodnie z przepisami szczegółowymi i nie może przekraczać granic działki objętej decyzją. Wody opadowe nie mogą negatywnie wpływać na działki sąsiednie. W przypadku odprowadzenia wód opadowych do potoku wymagane uzyskanie zgody administratora cieku i pozwolenia wodno – prawnego, a w przypadku odprowadzenia wód opadowych do miejskiej kanalizacji burzowej wymagane uzyskanie zgody właściciela tej sieci.
10. Nakłada się obowiązek wyposażenia projektowanego obiektu w ekologiczny system grzewczy – zgodnie z zapisami obowiązującej uchwały Sejmiku Województwa Małopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa małopolskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
11. Zaopatrzenie w energię elektryczną - na warunkach uzgodnionych z Zarządcą Sieci Energetycznych.

VII. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Należy zapewnić odpowiednie warunki ochrony interesów osób trzecich, a w szczególności:

- zapewnić warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej
- zapewnić możliwość korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności
- zapewnić warunki dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
- uciążliwości powodowane przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm, stosownie do obowiązujących przepisów prawnych.
- inwestycja nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

VIII. Warunki dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (tereny górnicze, tereny zalewowe, tereny narażone na osuwanie mas ziemnych)

1. Obszar objęty niniejszą decyzją znajduje w terenie górniczym „Zakopane”, Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego w Krakowie ul. Łukasiewicza 3, 31-429 Kraków postanowieniem znak: KRA5121.25.2019.ST l.dz.3759/02/2019 dnia 1.02.2019r. uzgodnił projekt decyzji.
2. Marszałek Województwa Małopolskiego - Organ Administracji Geologicznej (wody termalne) ul. Basztowa22, 31-156 Kraków. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane. MWM nie zajął stanowiska (zwrotne potw. odbioru pisma – 31.01.2019r.). Uzgodnienie uznano za dokonane z dniem 15.02.2019r.

IX. Inne warunki wynikające z przepisów szczegółowych.

1. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny Opinią Sanitarną nr 4 znak: NZ-420-006-2/2019 z dnia 8.02.2019r. uzgodnił projekt decyzji pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.
2. Ustala się obowiązek uzyskania – przed przystąpieniem do realizacji inwestycji w obrębie działek gminnych bądź Skarbu Państwa – zgody właścicieli na zajęcie działek, oraz wymagane zawarcie umowy użyczenia i protokolarne przekazanie terenu.
3. Projektowany obiekt winien zachowywać warunki określone w przepisach szczegółowych, a w szczególności Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422 t.j.).
4. Przy sporządzaniu projektu budowlanego projektant powinien spełnić wymagania wynikające z Art. 20 ustawy prawo budowlane z dnia 07.07.1994r. (Dz.U.2018.1202 t.j. z dnia 2018.06.22).

X. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz linie zabudowy

- mapa z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji - załącznik do decyzji nr 1.
- wyniki analizy - załącznik do decyzji nr 2

Integralną część niniejszej decyzji stanowią załączniki

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 59 ustawy z 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonywaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio.”

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy terenu złożony przez inwestora zawiera niezbędne określenia wyszczególnione w art. 52 ust. 2 wymienionej ustawy.

Teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego postępowanie przeprowadzono na zasadach i w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeń wykonawczych do ustawy.

Na podstawie § 3 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588), dla planowanej inwestycji została przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy stanowią załącznik do decyzji nr 2.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 3-krotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem wyznaczonej na kopii mapy zasadniczej będącej w dyspozycji organu.

Linie zabudowy określa obszar inwestycji, który jest zgodny z przepisami odrębnymi i umożliwia zamierzoną realizację inwestycji zgodnie z wnioskiem.

Na podstawie materiałów geodezyjnych oraz wizji w terenie ustalono następująco warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- złożony wniosek dotyczy ustalenia warunków zabudowy dla zabudowy usługowej,
- z analizy funkcji wynika, że taka zabudowa będzie kontynuacją funkcji obiektu zlokalizowanego na terenie objętym postępowaniem - rejon ul. Tetmajera, gdzie:
- występuje zabudowa usługowa i mieszkaniowa,
- z analizy funkcji wynika, że taka zabudowa nie będzie kolidować z funkcją obiektów zlokalizowanych w granicach obszaru analizowanego,
- w obszarze analizowanym znajdują się budynki wolnostojące, mieszkalne, mieszkalno usługowe i usługowe.

Obecnie, zgodnie z ewidencją gruntów, działki są sklasyfikowane jako działka kl. Bi, dr. Powierzchnia wg ewidencji gruntów 4949m². Wyniki badania wskazują na możliwość wydania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, ponieważ:

1. spełniony jest wymóg zabudowy na sąsiedniej działce,
2. spełniony jest wymóg dostępu do drogi publicznej,
3. spełniony jest wymóg wystarczalności istniejącego uzbrojenia terenu,
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia, w rejestrze ewidencji gruntów przedmiotowa działka oznaczona jest m.in. jako Bi.

Warunki zabudowy ustalono w oparciu o przepisy ustawy z 27.03.03 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 t.j.) oraz przepisy odrębne: ustawę z 07.07.94 prawo budowlane

ustawę z 03.02.95 o ochronie gruntów rolnych i leśnych

ustawę z 27.04.01 prawo ochrony środowiska

ustawę z 28.09.91 o lasach
ustawę z 18.07.01 prawo wodne
ustawę z 04.02.94 prawo geologiczne i górnicze
ustawę z 16.04.04 o ochronie przyrody
ustawę z 23.07.03 o ochr. zabytków i opiece nad zabytkami
ustawę z 21.03.85 o drogach publicznych
ustawę z 10.04.97 prawo energetyczne
ustawę z 27.04.01 o odpadach
ustawę z 13.09.96 o utrzymaniu porządku i czystości
ustawę z 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami
ustawę z 07.06.01 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków
Planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24.09.2002r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2000r. Nr 179 poz. 1490).
W przedmiotowej sprawie na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018r. poz. 1945 tj) oraz art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2018 poz. 2096 t.j.) Burmistrz Miasta Zakopane pismem z dnia 24.01.2019r. przesłał do uzgodnień projekt decyzji o warunkach zabudowy do:
Marszałka Województwa Małopolskiego,
Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krakowie,
Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.
Strony zostały zawiadomione pisemnie o toczącym się postępowaniu.
Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z 27-03-2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu decyzji o warunkach zabudowy zostało powierzone osobie posiadającej dyplom ukończenia studiów wyższych.
Projekt niniejszej decyzji sporządziła mgr inż. arch. Marta Gratkowska.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich.

POUCZENIE:

Art.63. ust.1. ustawy z 27.03.2003r. „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

Art.65 ust.1. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

2. Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Art.63. ust.2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Art.63. ust.3. Jeżeli decyzja o wz wywołuje skutki, o których mowa w art.36, przepisy art.36 oraz 37 stosuje się odpowiednio.

Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art.36 ust 1 i 3 ponosi inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji na budowę.

Art.63. ust.4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Art.36.ust.4. Jeżeli w związku z wydaniem wz wartość nieruchomości wzrosła właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Nowym Sączu, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Zakopane w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.

Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2018 r. poz. 1044 ze zm.) uiszczono opłatę w wysokości 17 zł za pełnomocnictwo oraz opłatę w wysokości 107 zł za decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Załączniki:

NR 1. Kopia mapy zasadniczej z naniesionymi: liniami rozgraniczającymi teren inwestycji oraz linią zabudowy

NR 2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.



Otrzymują:

1. AMW REWITA sp z o.o. Św. Jacka Odrowąża 15, 03-310 Warszawa
2. Broda Jarosław Janusz
3. Chilecki Piotr
4. Dziedzic Karolina
5. Klimczak Tadeusz
6. Kornberger Sokołowska Elżbieta
7. Kowalczyk Danuta Henryka
8. Kowalczyk Krzysztof
9. Leszczyńska Ewa
10. Mialkowska Stanisława
11. Mialkowski Marian
12. Mialkowski Marian
13. Michniowski Jarosław Andrzej
14. Niewiadomska Alina
15. Niewiadomski Krzysztof
16. Paluch Siata Renata Katarzyna
17. Pasternak Magdalena

18. Podczaszy Łukasz PPA Sp. z o.o.
19. Półtawska Zaleska Katarzyna
20. Siata Janusz Andrzej
21. Sokołowska Joanna
22. Sokołowska Kulczycka Alicja
23. Sokołowska Maria Krystyna
24. Sokołowski Stanisław Witold
25. Sokołowski Jan
26. Sokołowski Michał
27. Ustupska Maria Zofia
28. Ustupska-Fyda Anna Maria
29. Ustupski Stanisław Władysław
30. Walenta Anna
31. Wielgoszewska Broda Agnieszka
32. Zaleski Andrzej
33. Życzkowska Jolanta
34. Skarb Państwa - Starosta Tatrzański ul. Chramcówki 15, 34-500 Zakopane
35. Gmina Miast Zakopane (WMNW) ul. Kościuszki 13, 34-500 Zakopane
36. Ministerstwo Środowiska, Sekretarz Stanu, Główny Geolog Kraju, Pełnomocnik Rządu
Do Spraw Polityki Surowcowej Państwa – ePUAP
37. a/a

przygotował P. Buczyński - podinspektor

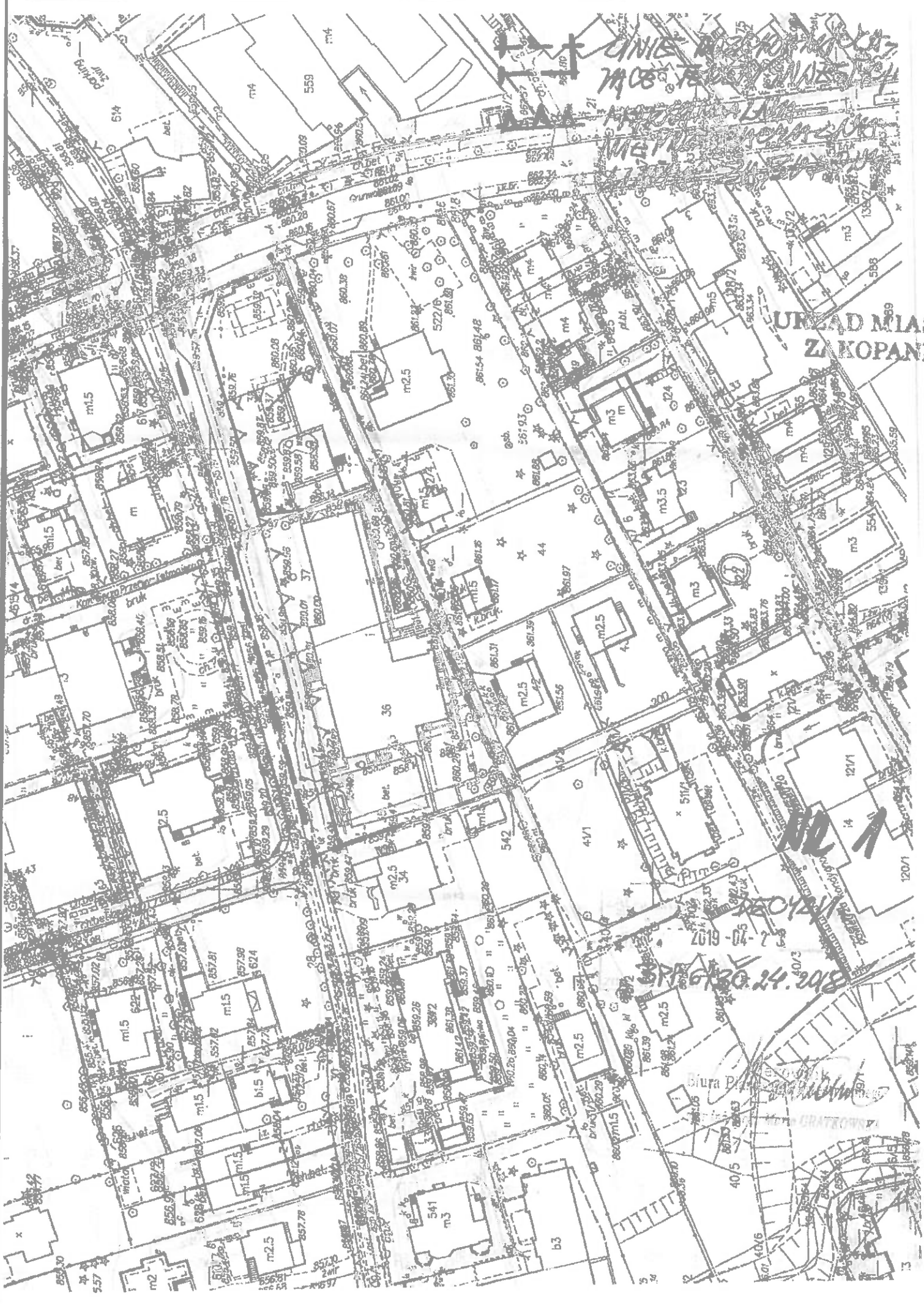
Biuro Podinspektora
M. Gratkowsea
Marta GRATKOWSEA

MAPA ZASADNICZA

-ekcje mapy: 7.108.11.18.1; 7.108.11.13.3, .108.11.18.2; 7.108.11.13.4

SKALA 1:1000





CINIS
MACO...
URAD MIAS
ZAKOPANE

URAD MIAS
ZAKOPANE

UR 1

300.27 02.9.15
2019-02-24 2019

Giura P
URAD MIAS
ZAKOPANE

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
TERENU:**

Na podstawie art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz.1588). Analizę dokonano w oparciu o zabudowę sąsiednią zlokalizowaną w odległości trzy krotnej szerokości frontu działki.

W związku z faktem, iż dla tego samego terenu i inwestycji o podobnym zakresie była przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (sprawa zarejestrowana pod znakami GIP-II.6730.32.2013 i BPP.2.2015), została ona wraz ze sporządzonym załącznikiem graficznym (obejmującym 313 posesji) przeniesiona do niniejszego postępowania. Jednostkowe przypadki zmian zabudowy w obszarze analizowanym w okresie od powstania analizy do dnia dzisiejszego nie mają wpływu na wyniki analizy.

1. Charakterystyka terenu.

Wnioskowana działka posiada dostęp bezpośrednio do drogi publicznej, ul. Tetmajera w związku z tym spełnia wymogi art. 61 pkt 2 U. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projektowana inwestycja będzie pełnić funkcję usługową.

2: Funkcja istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym.

Działki sąsiednie zabudowane budynkami mieszkalnymi i mieszkalno usługowymi i usługowymi w zabudowie wolnostojącej, rozproszonej. Budynki podpiwniczone, o wysokości 1 do 3 kondygnacji nadziemnych oraz 1 do 2 kondygnacji w kubaturze dachu. Funkcja projektowanego budynku nie będzie kolidowała z funkcją istniejących w sąsiedztwie budynków (funkcja nowoprojektowanego jest tożsama z istniejącym). Obiekt będzie stanowił kontynuację funkcji usługowej.

3. Wymagania dla zabudowy na podstawie w/w Rozporządzenia

- a). Ustalenie linii zabudowy § 4 ust.3 linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Linię zabudowy jako nieprzekraczalną linię ustalono na przedłużeniu linii zabudowy na działkach sąsiednich tj 522/6 od ul. Grunwaldzkiej i 34 od ul. Tetmajera.
- b). Ustalenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy na podstawie § 5.ust.1: wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego - wyliczono średni wskaźnik, który dla tego obszaru wynosi: 0,215. Jako max został przyjęty 0,22.
- c). Ustalenie szerokości elewacji frontowej § 6 ust.2
Szerokość elewacji frontowej wyznacza się na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w analizowanym obszarze. Szerokość ta

wyniosła 15,85. Z uwagi jednak na fakt, iż szerokość istniejącego budynku wynosi 54m, przyjęto tą wartość za właściwą.

Przemawia za tym fakt, iż w obszarze analizowanym występuje szereg budynków o podobnej szerokości.

- d). Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki § 7 ust.4 mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Przyjęto wysokość elewacji frontowej 10,80m, a do głównej kalenicy 16,00m jako max (wysokości budynku istniejącego). Analiza wykazała, iż w obszarze analizowanym istnieją budynki o zbliżonych parametrach co utwierdza w przekonaniu, że nałożone parametry są słuszne.

- e). Ustalenie geometrii dachu § 8 (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Architektura budynków jest zróżnicowana. Przeważają budynki przekryte dachami dwuspadowymi, kąt nachylenia połaci ok. 30-54°, z otwarciami o kalenicy prostopadłej do kalenicy głównej lub z otwarciami pulpitowymi, oraz otwarciami szczytowymi w kierunkach prostopadłych do głównej kalenicy. Średni kąt nachylenia głównych połaci dachu to 49°. Przyjęto geometrię dachu z kątem nachylenia głównych połaci dachowych 18 – 54°, kąt istniejącego budynku. Nałożono obowiązek orientacji głównej kalenicy w projektowanym obiekcie: prostopadle bądź równolegle do przebiegu głównych kalenic istniejących budynków. Nie dopuszcza się otwarć dachowych pulpitowych których długość przekracza 2/3 długości całej połaci dachowej. Nie dopuszcza się otwarć dachowych pulpitowych z płaskim dachem.



SITE

0.21 APR 52

17

10

11

12

13

14

15

16

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

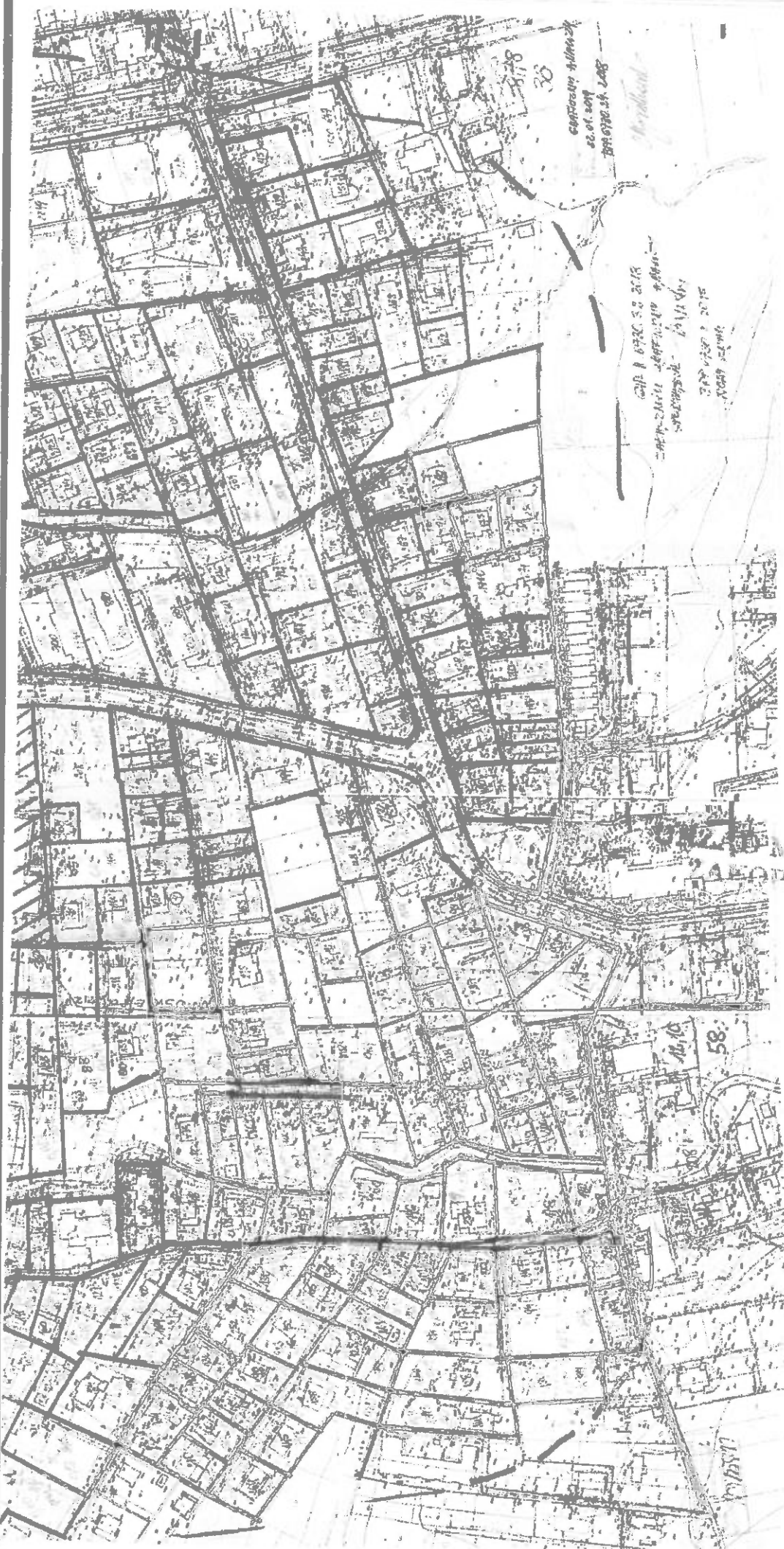
96

97

98

99

100



Projekt urbanistyczny
z 20.01.2018
1000 070 01 2018

Plan urbanistyczny - projekt urbanistyczny
z 20.01.2018
1000 070 01 2018

MIASTO LEODZANIE

16/10 58

mgr inż. Mariusz Nilsen Zdobych
Kierownik
Biura Planowania Przestrzennego
mgr inż. Maria O. *[Signature]*