

Projektowana inwestycja nie spowoduje zakłócenia ładu przestrzennego, ponieważ jest to kontynuacja zabudowy i funkcji istniejącej na tym obszarze.

3.2. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

Wysokość obiektów w sąsiedztwie: budynki istniejące krytej pływalni I i II-kondygnacyjne, budynki mieszkalne wielorodzinne V-kondygnacyjne, Budynki szkoły Gimnazjum z salą gimnastyczną I i III-kondygnacyjne, budynki mieszkalne jednorodzinne od I do II kondygnacji. Budynki krytej pływalni są przekryte w części dachem płaskim a w części łupinowym. Budynki wielorodzinne i budynki szkoły są przekryte dachami płaskimi. Budynki mieszkalne jednorodzinne są przekryte dachami stromymi o kalenicach równoległych i prostopadłych do ulicy.

3.3. Linia zabudowy dla istniejących budynków pływalni od pasa drogowego wynosi 18m. Linia zabudowy po zachodniej i wschodniej stronie ulicy dla istniejących budynków w sąsiedztwie do pasa drogowego wynosi: 33m, 13m, 15m i 6m. Po analizie przyjęto linię zabudowy 6m od granicy pasa drogowego którą wyznaczają istniejące budynki na działkach w sąsiedztwie.

3.4. Wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki są zróżnicowane: wynoszą w zakresie od $WIZ = 0,10$ do $WIZ = 0,50$;

Sredni wskaźnik WIZ dla obszaru wynosi $WIZ = 0,35$

Dla terenu objętego wnioskiem nr ewid. 1500/167, 1500/170, 114/4 o powierzchni działek 7212m² i pow. zabudowy 1380m² wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi 0,19 (stan istniejący). Po analizie przyjęto wskaźnik $WIZ = 0,35$.

3.5. Szerokość elewacji frontowej (od strony ulicy) budynków, dla istniejących budynków usługowych wynosi: dla istniejącego budynku pływalni 30m, dla Sali gimnastycznej w bezpośrednim sąsiedztwie wynosi 30m, dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wynosi 12m, 13m, 20m. Średnia szerokość elewacji wynosi 30m. Zwiększono możliwą szerokość elewacji o 20% ze względu na szerokość działki i możliwości inwestycyjne. Po analizie przyjęto maksymalną szerokość elewacji do 37m.

3.6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu (okapu) lub attyki: Istniejące budynki krytej pływalni mają jedną i dwie kondygnacje oraz wysokość do okapów lub gzymsów około od 2 do 10m. Istniejące budynki na działkach i w sąsiedztwie mają pięć i trzy kondygnacje, budynki jednorodzinne jedną i trzy kondygnacje oraz wysokość do okapów lub gzymsów około od 3 do 13m.

3.7. Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych). Dachy obiektów krytej pływalni są łupinowe i płaskie – przeważnie o nachyleniu połaci dachowych w zakresie 1° do 85°, wysokość w kalenicy dachu dla tych budynków wynosi w zakresie od 8 do 10m, kierunek głównej kalenicy jest równoległy lub prostopadły do frontu działki czyli ulicy. Dachy obiektów w sąsiedztwie dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i oświatowych trzy i pięciokondygnacyjnych są płaskie lub o małym nachyleniu w zakresie 1° do 5°, natomiast dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych, jedno i dwukondygnacyjnych dwu i wielopołaciowe – przeważnie o nachyleniu połaci dachowych w zakresie 15° do 45°, wysokość w kalenicy dachu dla tych budynków wynosi w zakresie od 10 do 17m, kierunek głównej kalenicy jest równoległy lub prostopadły do frontu działki czyli ulicy.

IV. Wnioski.

W wyniku przeprowadzonej analizy wyznaczonego obszaru stwierdzono że przedmiotowa działka spełnia łącznie wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawarte w art. 61 ust. 1-5 i jest możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zagospodarowana 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 – spełnia
- teren ma dostęp do drogi publicznej – spełnia
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – spełnia
- 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 na podstawie art.67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 – spełnia
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – spełnia

Z up. Burmistrza

mgr inż. arch. Piotr Parszkievicz
Naczelnik Wydziału