

Wągrowiec, dnia 15 lutego 2019 r.

URZĄD MIASTA I GMINY W SKOKACH	
Sekretariat	
Wpł. dnia	15. 02. 2019
Nr.	
Liczba załączników 31a dth	

Burmistrz Miasta i Gminy Skoki
ul. Ciastowicza 11
62-085 Skoki

W związku ze stanowiskiem Referatu Inwestycji i Infrastruktury Urzędu Miasta i Gminy Skoki dotyczącym braku możliwości włączenia wód deszczowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Wągrowieckiej, na podstawie art. 7 ust. 16 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496) dokonujemy zmiany zapisu w pkt 5 i 7 naszego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działek nr ewid. 199/1, 199/2, 319/26 w Skokach.

W pkt 5 wniosku - w drugim zdaniu wykreśla się „i deszczowe”.

W pkt 7 wniosku - Zamiast zapisu „odprowadzanie wód deszczowych – projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej” wprowadza się zapis „odprowadzanie wód deszczowych – wody deszczowe będą retencjonowane, a następnie wykorzystywane do podlewania terenów zielonych przewidzianych na terenie inwestycji”.

Dokonujemy także zmiany na stronie 2 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej poprzez wprowadzenie zapisu w pkt 3 tiret 5: „kanalizacja deszczowa – woda deszczowa będzie odprowadzana do projektowanego zbiornika retencyjnego na terenie inwestycji, a następnie wykorzystywana do podlewania zieleni.”

Jednocześnie pragniemy odnieść się do stanowiska Gminnej Komisji Urbanistyczno-Archiitektonicznej:

1. W mieście Skoki występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokościach od 2 do 4 kondygnacji. W centrum miasta występują zarówno budynki o wysokości 2 kondygnacji jak i budynki 3 kondygnacyjne o wysokościach ok. 13,0 m, a w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny 4 kondygnacyjny o wysokości 15,0 m. Przy ul. Zamkowej w ostatnich kilku latach powstały 4 budynki mieszkalne wielorodzinne 3 kondygnacyjne, które posiadają wysokość 13,0 m.

Powyższe świadczy o tym, że zabudowa wyższa niż 2 kondygnacyjna istnieje na terenie miasta Skoki i stwierdzenie Komisji nie ma podstaw w faktach.

Opinia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Archiitektonicznej nie jest wiążąca, a w zakresie wysokości jest sprzeczna z prawem, gdyż możliwość realizacji zabudowy w tej wysokości wynika z ww. ustawy. Rolą Komisji nie jest przedstawianie prywatnych zapatrywań jej członków tylko ocena projektu pod względem przepisów prawa.

Zaproponowana zabudowa o wysokości 3 kondygnacji jest zgodna z art. 17 ust. 7 pkt 6 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących tj. budynki objęte inwestycją poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne – warunek spełniony.

Ponadto, zgodnie z opisem koncepcji: „planowana forma budynku kontynuuje zasady kształtowania architektury, charakterystyczne dla niewielkich miejscowości, gdzie ważna jest „malowniczość” i wpisanie w teren. Dlatego zaproponowano rozbięcie budynku na dwie bryły. Główna bryła została zaprojektowana jako równoległa do istniejących ulic, natomiast tylna, delikatnie obrócona (kontynuuje istniejące już kierunki) i domyka wewnętrzny dziedziniec.

Istnieje silny związek, pomiędzy kształtowaniem formy i struktury funkcji, dlatego budynek jest autentyczny i szczerzy. Składa się on z 6 metrowych segmentów, które są jednocześnie szkieletem konstrukcyjnym. Segmenty te, są uwidocznione na elewacjach, dzielą one formę, zachowując proporcje historycznej kamieniczki, dzięki czemu budynek nie tylko dobrze wkomponowuje się w istniejącą strukturę urbanistyczną, ale również właściwie kształtuje centrum Skoków”.

Zadaniem Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, w danej sprawie, było skupienie się na spełnieniu warunków zawartych w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, czego naszym zdaniem w przedstawionej opinii zabrakło.

2. Na chwilę obecną zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna istnieje z zabudową wielorodzinną w bezpośrednim sąsiedztwie ze sobą – przykładem jest cały kwartał ograniczony ulicami Zamkową, Mickiewicza, Wągrowicką oraz zabudowa w centrum miasta i nie rodzi to żadnych konfliktów. Stąd dziwi nas stwierdzenie Komisji, że sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej może być konfliktogenne. W całej Polsce takie lokalizacje występują.

Ponadto, zgodnie z prawem zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna należą do tej samej kategorii zabudowy mieszkaniowej, przede wszystkim pełnią tę samą funkcję i nie są ze sobą sprzeczne.

3. Odnosząc się z kolei do wyrażonego przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną stanowiska w zakresie zaproponowanego przez nas normatywu parkingowego – min. 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie – który w ocenie organu jest nieadekwatny do funkcji budynku i powinien być zwiększony, wskazać należy, że został on dopasowany do normatywu parkingowego określonego dla zrealizowanych już budynków mieszkalnych wielorodzinnych, istniejących w sąsiedztwie planowanej inwestycji.

Dla tych bowiem budynków został właśnie określony normatyw parkingowy identyczny jak ten zaproponowany przez nas. Podkreślenia wymaga fakt, że taki normatyw parkingowy został określony przez Burmistrza Miasta i Gminy Skoki w wydanych dla tych budynków decyzjach o warunkach zabudowy. Jako potwierdzenie wyrażonego powyżej stanowiska dołączam do niniejszego pisma uzyskaną ze Starostwa Powiatowego w Wągrowcu w drodze dostępu do informacji publicznej tabelę zawierającą wskazanie istniejących w jej sąsiedztwie budynków

mieszkalnych wielorodzinnych, w których wskazane są przyjęte dla tych budynków normatywy parkingowe identyczne jak ten zaproponowany przeze nas we wniosku. Ponadto, pragniemy zauważyć, że w miastach takich jak Warszawa, Gdańsk, Bydgoszcz w lokalnych standardach urbanistycznych został przyjęty normatyw 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.

W związku z powyższymi faktami prosimy o ponowne, tym razem pozytywne zaopiniowanie przedłożonego wniosku i koncepcji przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Z poważaniem

Załączniki:

1. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna – strona 2
2. Pismo Starosty Wągrowieckiego + tabela.

OR.1431.33.2018
Za dowodem doręczenia

Wągrowiec, dn. 20 listopada 2018 r.

W odpowiedzi na Pani wniosek z dnia 19.11.2018 r. dotyczący udostępnienia informacji publicznej na podstawie Ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2001 r. nr 112 poz.1198 z późn. zm.) w zakresie wydanych pozwoleń na budowę dla działek nr ewidencyjny : 1672/10, 1672/9, 1696, 574/20, 569 obręb ewidencyjny Skoki oraz udostępnienia danych technicznych obiektów i zagospodarowania działek.

Starosta Wągrowiecki przesyła w załączeniu:

- Tabelę zawierającą wszystkie dane o które Pani wnioskowała, dotyczące budynków mieszkalnych wielorodzinnych
- Tabelę zawierającą wszystkie dane o które Pani wnioskowała, dotyczące budynków usługowych.

Z up. STAROSTY

Dariusz Przystański
Kierownik Wydziału
Architektury i Budownictwa

Załączniki:

- tabela I
- tabela II

Otrzymują:

1. adresat
2. a/a OR
3. a/a AB

	Nr decyzji o pozwoleniu na budowę	Data wydania decyzji	Nazwa inwestycji	Ilość kondygnacji	Wysokość okapu	Wysokość kalenicy	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość miejsc postojowych	Nr i data decyzji o warunkach zabudowy*
Budynki mieszkalne									
1672/10 1672/9	Decyzja nr 428/17	14.09.2017r.	Budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z wewnętrzną instalacją gazu	4	11,65	14,89	16	25	(plan)
1696	Decyzja nr 298/17	29.06.2017r.	Budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z wewnętrzną instalacją gazu	3	8,56	12,5	12	12	Decyzja nr 178/16 z dnia 06.12.2016r. (budynek mieszkalny wielorodzinny)
	Decyzja nr 84/18	05.03.2018r.	Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 2	3	8,56	12,5	12	12	Decyzja nr 122/17 z dnia 13.11.2017r. (budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z infrastrukturą techniczną oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą)
	Decyzja nr 83/18	05.03.2018r.	Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 3	3	8,56	12,5	12	12	Decyzja nr 123/17 z dnia 13.11.2017r. (budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z infrastrukturą techniczną oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą)
	Decyzja nr 82/18	02.03.2018r.	Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 4 i rozbiórka budynku gospodarczego	3	8,56	12,5	12	12	Decyzja nr 124/17 z dnia 13.11.2017r. (budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z infrastrukturą techniczną oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą)
1032/3	Decyzja nr 348/18	06.07.2018r.	Budynek mieszkalny wielorodzinny z wewnętrzną instalacją gazową oraz przebudowa sieci telekomunikacyjnej i rozbiórka budynku gospodarczego	3	9,6	9,88	12	12	Decyzja nr 21/17 z dnia 13.03.2017r. (budynek mieszkalny wielorodzinny)

TABELA I

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI:

POWIERZCHNIA CAŁKOWITA

	PC M2
PIWNICA	1012
PARTER	963
I PIĘTRO	963
II PIĘTRO	963
SUMA PC M2	3901

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ MIESZKAŃ

	PUM M2	IŁOŚĆ	PUM M2
M1	64	3	192
M2	32	3	96
M3	64	3	192
M4	64	3	192
M5	95	3	285
M6	80	3	240
M7	32	3	96
M8	32	3	96
M9	78	3	234
M10	54	3	162
M11	64	3	192
SUMA PUM M2			1977

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI RUCHU

	PR M2
PIWNICA	60
PARTER	135
I PIĘTRO	108
II PIĘTRO	108
SUMA PR M2	411

ZESTAWIENIA POMIESZCZEŃ TECHNICZNYCH

	PUS M2
PIWNICA	33

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ SKŁADOWANIA

	P M2
SUMA	78

POWIERZCHNIA PARKINGU NETTO

	PNP M2
PIWNICA	807

SUMA POWIERZCHNI (POWIERZCHNIA NETTO BUDYNKU)

	M2
SUMA	3306

BILANS TERENU:

	M2	%POW.
POWIERZCHNIA INWESTYCJI	3337	100
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	963	28,9
POWIERZCHNIA UTWARDZONA	1010	30,3
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	1364	40,9

Informacje w zakresie wymaganych ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

- 1) struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji za budowy i zagospodarowania terenu;
- Podstawą funkcją projektowanego budynku jest funkcja mieszkalna. Funkcją towarzyszącą jest parking zlokalizowany w kondygnacji podziemnej budynku oraz elementy projektowanej infrastruktury technicznej. (szczegóły opisano w częściach dot. idei, formy, gabarytów, założeń zagospodarowania terenu i założeń funkcjonalnych)
- 2) układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;
- pokazano na szkicach przestrzennych i analizach urbanistycznych. (szczegóły opisano w częściach dot. idei, formy, gabarytów, założeń zagospodarowania terenu i założeń funkcjonalnych)
- 3) przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- obsługa komunikacyjna z ul. Wągrowieckiej poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr 319/27
- gaz – przyłączenie do sieci gazowej dn 125 zlokalizowanej w drodze Wągrowieckiej
- woda – przyłączenie do miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ul. Wągrowieckiej
- kanalizacja sanitarna - przyłączenie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ul. Wągrowieckiej
- kanalizacja deszczowa – woda deszczowa będzie odprowadzana do projektowanego zbiornika retencyjnego na terenie inwestycji a następnie wykorzystywana do podlewania zieleni.
- przyłączenie do sieci energetycznej na warunkach które zostaną określone przez Enea Operator
- 4) etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- inwestycja będzie realizowana w jednym etapie
- 5) powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi. (szczegóły opisano w częściach dot. idei, formy, gabarytów, założeń zagospodarowania terenu)
- powiązania przestrzenne z istniejącą zabudową pokazano na szkicach przestrzennych i analizach urbanistycznych.

Autorzy koncepcji: mgr inż. arch. Joanna Kapturczak, mgr inż. arch. Michał Kapturczak

Joanna Kapturczak