

**PROTOKÓŁ**  
**z posiedzenia w dniu 06 września 2021 r.**  
**Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Mikołajkach**

Opinia dotyczy wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnymi garażami indywidualnymi **na nieruchomości przy ul. Dybowskiej w Mikołajkach, na działce nr ewidencyjny 383 obręb miasto Mikołajki.**

**Komisja w składzie:**

1. Anita Chmielewska – członek komisji,
2. Dariusz Łaguna – przewodniczący komisji,
3. Krzysztof Kilikowski – członek komisji,
4. Agata Leszczyńska – sekretarz komisji.

Na podstawie art. 7 ust. 12 i 13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1538) Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Mikołajkach, po przeanalizowaniu przedstawionego wniosku

**p o s t a n o w i ł a**

zaopiniować lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnymi garażami indywidualnymi na nieruchomości przy ul. Dybowskiej w Mikołajkach, na działce nr ewidencyjny 383 obręb miasto Mikołajki z następującymi uwagami:

1. Komisja stwierdza, że wniosek p. Iwony i Wojciecha Pieńkowskich z dnia 20.07.2021 r. (data wpływu: 26.07.2021 r.) nie jest sprzeczny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki (Uchwała XV/88/2016 z dnia 2016-06-28). Zgodnie z obowiązującym studium teren objęty wnioskiem oznaczony jest jako „tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o niskiej intensywności”, gdzie zabudowa mieszkaniowa i usługowa o niskiej intensywności powinna charakteryzować się parametrami i gabarytami typowymi dla wiejskiego i podmiejskiego charakteru zabudowy, które nawiązują do regionalnej zabudowy mazurskiej. Dopuszczalne wskaźniki i parametry zabudowy ustalone w studium są następujące:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy wielorodzinnej,
  - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 0,25 dla zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami,
  - wskaźnik intensywności zabudowy (brutto): zabudowa wielorodzinna i wielorodzinna z usługami – maksymalnie 2,0.
2. Wnioskodawca wykazał niezgodność projektowanej inwestycji z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie między innymi: przeznaczenia terenu oraz gabarytów zabudowy. Biorąc pod uwagę sąsiedztwo nieruchomości od strony południowej (budynek wielorodzinny) Komisja stwierdza, że lokalizacja zabudowy wielorodzinnej na przedmiotowej działce nie będzie naruszała zasad ładu przestrzennego stanowiących podstawowy standard w planowaniu przestrzennym.

3. Wnioskodawca zaproponował dość neutralną, modernistyczną architekturę budynków wyposażoną w dachy pokryte czerwoną dachówką, która powinna wkomponować się w otaczającą zabudowę. Nieruchomość zlokalizowana jest "na zapleczu" turystycznego centrum miasta, stanowiąc pewnego rodzaju tło istniejącej architektury. Kompozycja przestrzenna nawiązuje do zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i odpowiada obecnym standardom zabudowy wielorodzinnej.
4. Wnioskodawca przedstawił koncepcję zagospodarowania wód opadowych na własnym terenie, nie obciążając miejskiego systemu kanalizacji deszczowej. W tym zakresie obowiązują przepisy odrębne i Komisja uwzględniła stanowisko Burmistrza jako organu zarządzającego miejskimi systemami infrastruktury technicznej. Ze względu na sąsiedztwo ujęcia wody i możliwość wyznaczenia stref ochronnych, oraz ukształtowanie terenu Komisja dalej podtrzymuje swoje stanowisko dotyczące możliwości wystąpienia problemów z zagospodarowaniem wód deszczowych. Wydaje się, że rozwiązanie oparte na studniach chłonnych może być niewystarczające w przypadku nasilenia gwałtownych zjawisk pogodowych (silne opady).
5. W zakresie rozwiązań komunikacyjnych oraz poprawy bezpieczeństwa Wnioskodawca planuje budowę chodnika dla pieszych i ścieżki rowerowej wzdłuż ul. Dybowskiej. Zaproponowane rozwiązania mogą zdaniem Komisji poprawić poziom bezpieczeństwa ruch pieszy mieszkańców (w tym dzieci). Jednak Komisja zauważa, że lokalizacja zjazdów na nieruchomość objętą wnioskiem jest problematyczna. Szczególnie lokalizacja zjazdu w narożniku północno-zachodnim (w sąsiedztwie dz. 382/11) może powodować kolizje na ul. Dybowskiej.

*podpisy członków Komisji*

*Dariusz Łojewski*  
KREŚCEN OF ULIKOPIKI

*Anna Le...*

*Agata...*