

RMB.6730.52.2015

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

wg rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.

(Dz. U. Nr. 164 poz. 1588) w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015. 199)

Materiałem wyjściowym jest mapa ewidencyjna w skali 1:1000 pozyskana dla celów służbowych (opracowanie niniejszej analizy) z zasobów Urzędu Miasta Olsztyna.

W celu przeprowadzenia analizy zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wokół terenu objętego wnioskiem tj. działki nr 8/2 i 5/13 wyznaczono granice analizowanego terenu w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki, co pokazano na mapie stanowiącej integralną część analizy $3 \times 83,53 = 250,59$. W analizie nie uwzględniono działek drogowych i terenów niezabudowanych.

Działki niezabudowane nie wpływają 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.

Teren objęty wnioskiem, tj. działki nr 8/2 i 5/13 obręb 75, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków oznaczone są symbolem „h”. Na terenie objętym wnioskiem występuje zabudowa T-kondygnacyjna (budynek handlowo-usługowy „ARPIS”)

Wnioskowana inwestycja obejmuje rozbudowę istniejącego budynku handlowo-usługowego „VICTOR” wraz z przebudową istniejącego budynku handlowo-usługowego „ARPIS”, przy ul. Piłsudskiego 50 w Olsztynie. Zakres inwestycji obejmuje:

- w budynku handlowo-usługowym „ARPIS” - remont elewacji frontowej oraz wydzielenie nowych lokali handlowych;
- w budynku handlowo-usługowym „VIKTOR” - rozbudowę o nowe powierzchnie handlowe i przyległy pasaż.

Planowane przedsięwzięcie (budynek handlowo-usługowy „VIKTOR”) w części leży na terenie objętym obowiązującą Zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Olsztyna dla terenu położonego przy Al. Marszałka J. Piłsudskiego, między halą sportową „Urania” a Pl. Inwalidów Wojennych uchwaloną uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr LXIII/925/02 z dnia 22 maja 2002 r., która stała się prawem miejscowym 14 dni po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 lipca 2002 r. nr 90, poz. 1333. Teren objęty obowiązującą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczony został w załącznik nr 3 do decyzji. Zgodnie z art. 59 ust. 1. decyzję o warunkach zabudowy wydaję się dla terenów nie objętych obowiązującym planem miejscowym.

1. Charakterystyka zabudowy działek sąsiednich wraz z uśrednieniem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obszar analizowany obejmuje fragment osiedla Kormoran i Pojezierze. Na analizowanym obszarze występują budynki handlowo-usługowe, budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki biurowe, budynki oświaty, nauki i kultury oraz kultury fizycznej, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej, budynki przemysłowe, inne budynki niemieszkalne oraz budynki transportu i łączności będące uzupełnieniem istniejącej zabudowy. Wspomniana zabudowa charakteryzuje się prostą, geometryczną formą zwieńczona zazwyczaj dachem płaskim, zróżnicowaną szerokością elewacji frontowej (od 6 m do 136 m) i znacznie zróżnicowaną wysokością elewacji frontowej (od 1 do 12 kondygnacji). W analizie pominięto działki terenów obsługi komunikacyjnej z przyległymi pasami drogowymi i zieleni osiedlowej to jest ulicę Dworcową, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ulice dojazdowe, parkingi oraz tereny boisk i zielenców osiedlowych. Na wyżej wymienionych terenach brak jest materiału porównawczego z powodu braku zabudowy.

Lp.	Nr działki	Powierzchnia terenu m ²	Powierzchnia zabudowy	Wskaźnik zabudowy
1.	75-8/1	569	1673	0,45
2.	75-5/3	3186		
3.	75-8/2	5358	1346	0,26

4.			12	
5.			24	
6.			24	
7.	75-7	2801	1340	0,48
8.	75-6/4	2404	1763	0,73
9.	75-5/7	3662	1463	0,40
10.	75-70/1	7330	832	0,11
11.	75-70/4	168	55	0,33
12.	75-70/3	1482	314	0,21
13.	75-70/7	3185	323	0,10
14.	75-10/1	559	316	0,57
15.	75-10/3	69	25	0,36
16.	75-27	2636	1307	0,50
17.	75-70/10	3617	486	0,13
18.	75-70/9	4163	321	0,08
19.	75-70/11	4684	323	0,07
20.	75-11/2	65	25	0,38
21.	75-24	507	507	1,00
22.	104-68/14	3677	640	0,17
23.	104-5/3	65	24	0,37
24.	104-68/21	6372	778	0,20
25.			520	
26.	104-68/19	6068	1051	0,17
27.	104-68/12	4575	639	0,14
28.	104-68/17	11680	1045	0,16
29.			772	
30.	104-7	3114	470	0,15
31.	104-68/30	2065	544	0,26
32.	104-68/31	7524	1601	0,28
33.			478	
34.	104-5/2	84	25	0,30
35.	97-81	5282	1350	0,29
36.			191	
37.	97-79	6011	8	0,21
38.			625	
39.			564	
40.			32	
41.			22	
42.	74-18/2	12933	2427	0,25
43.			651	

44.			82	
45.			31	
46.	74-13	9837	1591	0,16
47.	74-21	3312	767	0,23
48.	74-23	1082	850	0,32
49.	74-47	1571		
50.	74-27/6	350	140	0,40
51.	74-27/5	3022	825	0,27
52.			1287	
53.			3028	
54.			438	
55.			351	
56.	74-27/3	26207	167	0,21
57.			91	
58.			13	
59.			13	
60.			13	
61.			6866	
62.			194	
63.	75-4/2	28523	20	0,25
64.			82	
65.			20	
66.			11	
67.	75-25	482	482	1
68.	75-26	323	323	1
69.	104-3	969	969	1
70.	97-65	1328	1328	1
Średni wskaźnik intensywności zabudowy :				0,21

Kontynuacja funkcji jest zachowana przez występującą już na przedmiotowym terenie zabudowę handlowo-usługową zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanego w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Z 2003 r., Nr 164, poz. 1589).

2. Analiza w zakresie o spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-5 w/w ustawy.

• **Obecny sposób użytkowania**

Na terenie objętym wnioskiem występuje zabudowa handlowo-usługowa.

• **Funkcja dominująca**

Na terenie objętym analizą dominuje funkcja mieszkaniowa wielorodzinna oraz funkcja handlowo-usługowa.

• **Linia Zabudowy**

Zabudowa na analizowanym terenie zlokalizowana jest w układzie rozproszonym, nie tworzy czytelnej linii zabudowy. Dlatego nie wyznacza się obowiązującej ani nieprzekraczalnej linii zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

• **Wskaźnik intensywności zabudowy (Pz/Pt)**

Średni wskaźnik intensywności zabudowy w analizowanym terenie wynosi 0,21. Istniejący wskaźnik zabudowy dla wnioskowanej działki (75-8/2) wynosi obecnie 0,26 jest więc większy od średniego na tym

terenie. Ponieważ, na działkach z zabudową handlową położonych w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanej działki, wskaźnik powierzchni zabudowy do wnioskowanej działki jest znacznie wyższy niż średni i wynosi 0,40 dla działki 75-5/7, 0,45 dla działek 75-5/3, 75-8/1, 0,73 dla działki 75-6/4 oraz 0,48 dla działki 75/7 wyznacza się max. wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki dla planowanej inwestycji, na poziomie do 0,29.

• **Szerokość elewacji frontowej**

Średnia szerokość elewacji frontowej na analizowanym terenie wynosi: 66,54 m dla zabudowy wzdłuż Al. Józefa Piłsudskiego i 39,82 m wzdłuż ulicy Dworcowej.

Szerokość elewacji frontowej:

- dla budynków handlowo-usługowych „VIKTOR” wyznaczono wzdłuż al. Józefa Piłsudskiego, rozbudowa o nowe powierzchnie handlowe i przyległy pasaż znajdować się będzie w zapleczu budynku i nie będzie zmieniła szerokość elewacji frontowej.

- dla budynku handlowo-usługowego „ARPIS” - jak istniejąca ~ 37,00 m (wyznaczono wzdłuż al. Józefa Piłsudskiego).

• **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki.**

W analizowanym terenie znajdują się budynki o bardzo zróżnicowanej wysokości do górnej krawędzi elewacji, od budynków parterowych usługowo-handlowych po dwunastokondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne. Dlatego, dla zamierzonej inwestycji określa się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z wnioskiem:

- dla rozbudowywanego budynku handlowo-usługowego „VIKTOR” - jak istniejąca ~ 10,90 m;

- dla budynku handlowo-usługowego „ARPIS” - jak istniejąca.

• **Geometria dachu**

Istniejące budynki w analizowanym terenie posiadają dachy płaskie, z wyjątkiem budynku hali widowiskowo-sportowej, która zwieńczona jest kopułą. Budynki na wnioskowanej działce pokryte są dachami płaskimi. Dlatego przyjmuje się zgodnie z wnioskiem:

- dla budynku handlowo-usługowego „VIKTOR”: dach płaski jednonapadowy o kącie nachylenia połaci do 3°;

- dla budynku handlowo-usługowego „ARPIS”: dach płaski jednonapadowy o kącie nachylenia połaci do 3°.

3. Dostęp do drogi publicznej.

- Budynek handlowo-usługowy „VIKTOR” posiada istniejący dostęp z drogi publicznej al. Piłsudskiego poprzez działki 50, 13, 5/13, 5/7 oraz 5/11 na działkę 5/9, 5/2, 5/3 na podstawie służebności gruntowej.

- Budynek handlowo-usługowy „ARPIS” posiada istniejący dostęp z ul. Dworcowej, poprzez działki nr 63/2 oraz 10/7.

4. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu.

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu w zakresie sieci wodno-kanalizacyjnej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej jest wystarczające dla projektowanej inwestycji.

5. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych.

Nie dotyczy projektowanej inwestycji.

6. Zgodność z przepisami odrębnymi.

Żadne z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów lub ograniczeń w realizacji planowanego zamierzenia budowlanego.

7. Ocena pod kątem zwolnienia ze stosowania przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1-2 (art. 61 ust. 24).

Planowane zamierzenie budowlane nie jest inwestycją produkcyjną zlokalizowaną na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., nie jest linią kolejową, obiektem liniowym i urządzeniem infrastruktury technicznej, ani zabudową zagrodową w gospodarstwie rolnym i tym samym nie jest zwolnione z warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-2.

Analiza została sporządzona przez Joannę Kalita – mgr inż. gospodarki przestrzennej – zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015.199 t.j.)

Niniejszy zał. nr ... 3 ... stanowi integralną część postanowienia-decyzji Nr I-152/2015 Prezydenta Olsztyna z dnia 02.11.2015 r. znak ... 6320.52.2015

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Katarzyna Buduczewska
Kierownik Referatu do lokalizacji inwestycji celu publicznego i ustalania warunków zabudowy w Wydziale Rozwoju Miasta i Budownictwa