

**CZEŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY  
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM  
w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym.**

Materiałem wyjściowym jest mapa ewidencyjna w skali 1:1500 pozyskana dla celów służbowych (opracowanie niniejszej analizy) z zasobów Urzędu Miasta Olsztyn.

W celu przeprowadzenia analizy zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wokół terenu objętego wnioskiem, t.j. działki nr 75-8/2, wyznaczono granice analizowanego terenu w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu tego obszaru, co pokazano na mapie stanowiącej integralną część analizy,  $3 \times 83,54\text{m} = 250,62\text{m}$ . Działka objęta wnioskiem jest zabudowana i zagospodarowana i jest w wieczystym użytkowaniu wnioskodawcy. Na działce 75-8/2 znajduje się budynek handlowo - usługowy z obsługą komunikacyjną od ulicy Dworcowej, poprzez istniejący zjazd przez działki gminne 75-63/2 i 75-10/7. Planowana inwestycja obejmuje przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku handlowo-usługowego oraz budowę ściany oporowej przy granicy z działką 75-7.

Teren wnioskowanej inwestycji nie jest objęty żadną uchwałą o obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ani uchwałą o przystąpieniu do jego sporządzenia.

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

Analizowany obszar obejmuje fragment osiedla Kormoran i Pojezierze. Znajduje się tam zabudowa mieszkaniowego wielorodzinną, usługowa, biurowa, budynki oświaty i służby zdrowia. Istniejąca zabudowa pochodzi z czasów współczesnych, począwszy od lat 60. dwudziestego wieku po budynki wykonane w 2006r. Wspomniana zabudowa charakteryzuje się prostą, geometryczną formą zwieńczoną zazwyczaj dachem płaskim, zróżnicowaną szerokością elewacji frontowej (od 10m do 136m) i znacznie zróżnicowaną wysokością elewacji (od 1 do 12 kondygnacji). W analizie pominięto działki terenów obsługi komunikacyjnej z przyległymi pasami drogowym i zieleni osiedlowej to jest ulicę Dworcową, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ulice dojazdowe, parkingi oraz tereny boisk i zieleńców osiedlowych. Na wyżej wymienionych terenach brak jest materiału porównawczego z powodu braku zabudowy.

**2. 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.

**3. Wskaźnik intensywności zabudowy**

Średni wskaźnik intensywności zabudowy w analizowanym terenie wynosi 0,24. Istniejący wskaźnik zabudowy dla wnioskowanej działki (75-8/2) wynosi obecnie 0,25 jest więc większy od średniego na tym terenie. Ponieważ, na działkach z zabudową handlową położonych w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanej działki, wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu jest znacznie wyższy niż średni i wynosi 0.29 dla działki nr75-5/7, 0.37 dla terenu działek nr75-5/3,75-8/1, 75-5/2, 0.5 dla działki 75-7 oraz 0.6 dla działki 75-6/4 wyznacza się max. wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki dla planowanej inwestycji, na poziomie do 0.28, zgodnie z wnioskiem.

**4. Szerokość elewacji frontowej**

Średnia szerokość elewacji frontowej na analizowanym terenie wynosi: 35,53m dla zabudowy wzdłuż ulicy Dworcowej i 75,89m wzdłuż Al. Józefa Piłsudskiego. Dlatego, dla zamierzonej inwestycji określa się maksymalne gabaryty zgodnie z wnioskiem, to jest wymiar rzutu budynku max. 32m na 56m.

**5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej**

W analizowanym terenie znajdują się budynki o bardzo zróżnicowanej wysokości do górnej krawędzi elewacji, od budynków parterowych usługowo-handlowych po dwunastokondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne. Wnioskodawca określił wysokość górnej krawędzi elewacji dla planowanego

zamierzenia na 7,50m (licząc od poziomu przy wejściu do budynku). Taka wysokość mieści się w zakresie rozpiętości wysokości istniejącej w analizowanym obszarze zabudowy, dlatego przyjmuje się ją jako max. wysokość elewacji dla wnioskowanej inwestycji.

**6. Geometria dachu**

Istniejące budynki w analizowanym terenie posiadają dachy płaskie, z wyjątkiem budynku hali widowiskowo-sportowej, która zwieńczona jest kopułą. Budynek na wnioskowanej działce również przekryty jest dachem płaskim. Dlatego przyjmuje się, zgodnie z wnioskiem, dla planowanej przebudowy dach płaski jednospadowy o kącie nachylenia do 6°.

**7. Dostęp do drogi publicznej**

Działka posiada dostęp do ulicy Dworcowej przez zjazd przebiegający po działkach gminnych nr 75-63/2 i 75-10/7.

**8. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu**

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

**9. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych**

Nie dotyczy projektowanej inwestycji.

**10. Zgodność z przepisami odrębnymi**

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

**11. 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.

*mgr inż. arch. Katarzyna Struczevska*  
uprawnienia bud. w specjalności architektonicznej  
do projektowania bez ograniczeń  
Członek Warmińsko-Mazurskiej  
Okręgowej Izby Architektów

Niniejszy zał. Nr ....*2*..... stanowi integralną część postanowienia-decyzji Nr *I. 247/2012* Prezydenta Olsztyna z dnia *31.12.2012r.* znak *PP.6730.307.2012*

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

*Katarzyna Struczevska*  
Kierownik Referatu ds. lokalizacji inwestycji celu publicznego i ustalania warunków zabudowy w Biurze Planowania Przestrzennego