

Olsztyn dnia 03.02.2011r.

URZĄD MIASTA OLSZTYNA

Plac Jana Pawła II 1

Wydział Architektury i Budownictwa

DECYZJA Nr I- 19 /2011
o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art.59 ust.1, art. 60 ust.1, 4, art. 61, art. 63 ust. 1, 2, 4 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717 2003r.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.12.2010r. l.dz.5203/10, złożonego przez ;Delphine Investments sp. z o.o. 02-674 Warszawa ul. Marynarska 11 reprezentowanej przez pełnomocnika Pana

ul. 1 1 75-375 1

w sprawie ustalenia warunków zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalam:

warunki zabudowy dla inwestycji, polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią handlowo- usługową i garażem podziemnym na działkach nr; (ul. 1 Maja i działce nr) podziale 1) przy ul. M. Curie- Skłodowskiej w Olsztynie.

1. Rodzaj Inwestycji:**1.1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- Projektowana zabudowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią handlowo- usługową i garażem podziemnym.
- Powierzchnia mieszkalna około 8750 m²± 10%.
- Łączna powierzchnia usługowo- handlowa ok. 4400m²± 10%. w tym do 2000m² powierzchni sprzedaży.
- Parking podziemny, dwupoziomowy, obsługujący cały kwartał zabudowy.
- Sposób zagospodarowania terenu: projektowana zabudowa będzie stanowić teren ogólnodostępny, przestrzeń połączy funkcje kulturalno- użytkowe sąsiadujących działek (Teatr im. Stefana Jaracza i Wojewódzkiej Biblioteki Publicznej). Elementem przestrzeni publicznej będzie zielen parkowa od strony teatru, która będzie podlegać ochronie, istniejący ciąg pieszy łączący ul. 1 Maja i Curie- Skłodowskiej ulegnie rewitalizacji (nowe nawierzchnie, oświetlenie parkowe, plac zabaw, ekspozycja posągów osób związanych z olsztyńską bohema). Powierzchnia dostępna z poziomu chodnika od ulicy 1 Maja oraz cała kondygnacja na poziomie parteru to zaplanowana przestrzeń użytkowo- handlowa dostępna z zewnątrz na całej powierzchni. Przewiduje się tutaj funkcje takie jak; galerie, kluby, banki, puby, kawiarnie, lokale rozrywkowe i handlowo- usługowe. Układ budynków stworzy wnętrze urbanistyczne, przeznaczone do wypoczynku i rekreacji. Powierzchnie mieszkalne dostępne z parteru i garaży podziemnych planuje się od pierwszej kondygnacji nadziemnej. Obsługa komunikacyjna przez istniejący zjazd od ulicy Curie- Skłodowskiej bezpośredni i poprzez działkę drogi wewnętrznej do parkingu podziemnego.
- zapewnić dojazd do budynku przy ul. M.C. Skłodowskiej nr.
- zachować ciąg pieszy pomiędzy projektowaną zabudową a budynkiem teatru, umożliwiając przejście z ul. 1- go Maja do ul. M.C. Skłodowskiej.
- zaprojektować cały kwartał zabudowy, jako ogólnodostępny bez możliwości budowy wszelkich ogrodzeń.
- zachować parkowy charakter zieleni z istniejącym drzewostanem w sąsiedztwie teatru.
- zabudowę kształtować jako uzupełnienie kwartału zabudowy domykającego przestrzeń wewnętrzne i uzupełniającego pierzeje ulic Partyzantów i 1-go Maja oraz uczyniającego ciąg pieszy z zielenią parkową między projektowaną zabudową a teatrem.

Za zgodność z oryginałem

data 26.08.2011r.

podpis 19

1.2. Warunki ogólne wynikające z braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 61 ust.1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- Przedmiotowa inwestycja jest kontynuacją funkcji mieszkaniowej os. „Śródmieście” wraz z funkcją handlowo- usługową o charakterze uzupełniającym, dzielnicowym.
- Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej –pieszy; ul. 1-go Maja, ul. Partyzantów i ul. M.C. Skłodowskiej, kołowy z ul. M.C.Skłodowskiej.
- Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego.
- Teren inwestycji- działki nr; € , w Olsztynie są działkami budowlanymi.
- Niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, teren nie jest objęty przepisami szczególnymi które uniemożliwiłyby ustalenie warunków zabudowy..

2. Warunki i szczególne zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- Zgodnie z analizą funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzoną wg rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 64, poz.1588), patrz załącznik nr 2 niniejszej decyzji składający się z części graficznej i tekstowej:
 - obowiązującą linię nowej zabudowy – patrz załącznik graficzny, ustala się ;
 - w odległości 5,0m od granicy działki wzdłuż ul.1- go Maja dla wysuniętego parteru zabudowy usługowo- handlowej dostępnej z poziomu ulicy , 7,0m dla kondygnacji powyżej poziomu parteru od strony-teatru na- długości około 23m i 10,0 m od strony biblioteki czyli w linii zabudowy istniejącego budynku biblioteki, dla wielokondygnacyjnej ściany projektowanej zabudowy.
 - od strony ul. M.C. Skłodowskiej na przedłużeniu linii istniejącej zabudowy budynkami ;
 - od ul. Partyzantów 4,0m od granicy działki nr €
 - wskaźnik intensywności zabudowy P_z / P_t - wielkość powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie może przekroczyć 0,40.

Do ustalenia wskaźnika należy wliczyć wyłącznie powierzchnię zabudowy kondygnacji nadziemnych.

Wysokość projektowanej zabudowy - wysokość 5 do 6 kondygnacji nadziemnych ponad istniejącym poziomem terenu (131.5 m.n.p.m.) z możliwością zaakcentowania narożnika 1-go Maja /park, poprzez utworzenie jednej dodatkowej kondygnacji w narożu, obejmującej maksymalnie 23,0m długości budynku.

- Wysokość gzymsu koronującego projektowanej zabudowy (wysokość stropu nad ostatnią kondygnacją powtarzalną) nie może przekraczać poziomu 155,0 m.n.p.m., z dopuszczeniem przekroczenia tej wysokości w kształtowanym narożniku.
- Geometria dachu- dachy projektowanego zespołu płaskie z możliwością wykorzystania jako tarasy dostępne dla mieszkańców.
- Szerokość elewacji frontowych budynków – zabudowa wzdłuż ulicy 1-go Maja, M.C. Skłodowskiej oraz ul. Partyzantów tworząca pierzeje , może wypełniać 100% długości działki.

Za zgodność z oryginałem

data 26.09.2014 r. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego

zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

podpis@.....

▪ Z analizy stanu faktycznego i prawnego przeprowadzonego zgodnie z art.53 ust.3 pkt.2 stwierdzono, że dla terenu objętego wnioskiem nie zachodzi potrzeba określenia warunków w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

▪ Teren jest zadrzewiony- zieleń istniejąca winna podlegać ochronie.

▪ Należy wykonać inwentaryzację szczegółową zieleni istniejącej. Projekt zagospodarowania terenu w zakresie gospodarki zielenią istniejącą oraz projektowanego urządzenia terenu i nasadzeń należy uzgodnić z wydziałem Środowiska tut. Urzędu. W przypadku planowanej wycinki niezbędnym będzie uzyskanie decyzji zezwalającej na nią.

2.3. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:

▪ Dla przedmiotowej inwestycji wystąpić do dysponentów sieci miejskich o wydanie warunków technicznych podłączenia inwestycji do sieci zewnętrznych i zapewnienia dostaw w ilości zgłoszonego zapotrzebowania zgodnie ze wstępnymi ustaleniami;

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej w ulicy Partyzantów i Curie- Skłodowskiej oraz na działce nr, zapewnienie dostawy wody w ilości 54,0 m³/d zgodnie z pismem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp.z o.o. w Olsztynie znak TD/009686/06,

- zapotrzebowanie w energię elektryczną; sieć energetyczna, przyłącze kablowe, zgodnie z pismem koncernu Energetycznego ENERGA S.A. znak TP/DM/10202/06,

- odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy 1 Maja, Partyzantów i Curie- Skłodowskiej, zapewnienie odbioru ścieków w ilości 54,0 m³/d zgodnie z pismem PWiK Sp. z o.o. W Olsztynie znak; TD/009686/06,

- zaopatrzenie w energię ciepłą do sieci ciepłowniczej miasta Olsztyna, dostawa energii cieplnej w ilości 790 kW zgodnie z pismem znak- MPEC- TT 441-442/14/63/2006 z dnia 23.11.2006r.,

- wody opadowe odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej w ulicy 1 Maja lub Partyzantów, zgodnie z pismem GKI.I.6215-1- 251/2006 z dnia 24.11.2006r. Urzędu Miasta Olsztyn,

- miejsce gromadzenia odpadów stałych na terenie inwestycji.

- odprowadzenie wód opadowych zgodnie z pismem GKI.I.6215-1-251/2006 Wydziału Gospodarki Komunalnej i Inwestycji Miejskich Urzędu Miasta Olsztyn

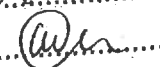
▪ Obsługę komunikacyjną kołową projektować wyłącznie od strony ulicy

M.C. Skłodowskiej i uzgodnić z Miejskim Zarządem Dróg i Mostów w Olsztynie po wcześniejszym uzyskaniu warunków włączenia inwestycji do układu komunikacyjnego w tym rejonie.

▪ Na podstawie analizy określić niezbędną ilość miejsc postojowych i zaprojektować je w granicach posiadanego prawa do dysponowania terenem na cele budowlane, jednak w ilości nie mniejszej niż 1,1 mp/mieszkanie + 14mp na każde 1000m² powierzchni usług i handlu jednak nie mniej niż 2.0 miejsca parkingowe na każdy lokal usługowy i handlowy o powierzchni powyżej 50,0 m².

2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

▪ Projekt budowlany pod względem ochrony interesów osób trzecich musi spełniać wymogi określone w art.5 ust.1 pkt.9 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. Nr 207, poz.2016), a w szczególności ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, ochrony przed pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby

data 20.08.2011r.
podpis 

- W projekcie zagospodarowania terenu uwzględnić możliwość rozbudowy biblioteki o dodatkowe skrzydło zgodnie z decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr Icp.33/2007 z dnia 15.06.2007r., poprzez ukształtowanie elewacji bez otworów okiennych drzwiowych od strony działki nr
- Zagwarantować swobodny dostęp do działki nr w celu zachowania możliwości dojścia do budynku przy ul. Skłodowskiej w Olsztynie.
 - Zabudowę kształtować w sposób nie ograniczający dostępu światła dziennego nasłonecznienia do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w sąsiadujących budynkach istniejących.

2.5. Ustalenia dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach zagrożonych powodzią, osuwaniem się mas ziemnych: teren znajduje się w obszarze nie objętym w/w zagrożeniami. Nowa zabudowa będzie zrealizowana na terenie odzyskanym po rozbiórce kina „Kopernik”, które posadowiono na palach ze względu na trudne warunki gruntowo-wodne. Przed rozpoczęciem prac projektowych szczegółowo rozpoznać warunki geologiczno-inżynierskie oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych.

3. Wymagania dotyczące zakresu i formy projektu budowlanego:

- projekt zagospodarowania terenu należy opracować na aktualnej mapie zasadniczej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
- projekt budowlany w ilości 4 egz. opracowany przez uprawniony zespół projektowy przedłożyć wraz z oświadczeniem o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz oświadczeniem projektantów i sprawdzających o sporządzeniu projektu zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej w tut. Wydziale Architektury i budownictwa celem uzyskania pozwolenia na budowę,
- szczegółowy zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. (Dz. U. Z. 2003r. Nr 120, poz. 1133).
- projekt musi spełniać wymogi określone w art. 5 oraz art. 34 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r (tekst jednolity – Dz. U. z 2006 Nr 156 poz. 1118) oraz być zgodny z obowiązującymi normami i warunkami technicznymi określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z 2002 r. z późn. zm.), ze szczególnym uwzględnieniem wymagań dla zabudowy wielorodzinnej w zakresie obowiązkowych elementów zagospodarowania terenu, powierzchni biologicznie czynnej, wymagań w zakresie powierzchni mieszkań, oraz warunków oświetlenia i nasłonecznienia.
- Ze względu na lokalizację w ścisłym centrum miasta projekt musi uwzględniać wymagania przepisów w zakresie higieny akustycznej.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne pokazane są na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji. Załącznik nr 2 stanowi analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu składająca się z części „a” tekstowej i części „b” graficznej.

Uzasadnienie

Inwestor Delphine Investments sp. z o.o. 02-674 Warszawa ul. Marynarska 11, działający przez pełnomocnika, o, dnia 10.12.2010r. złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią handlowo-usługową i garażem podziemnym na działkach nr; przy ul. 1 Maja i działce nr (po podziale) przy ul. M. Curie- Skłodowskiej w Olsztynie.

Stronami w postępowaniu uczyniono właścicieli nieruchomości bezpośrednio przyległych do terenu przyszłej inwestycji tzn. Państwowy Teatr im. S. Jaracza, Wojewódzką Bibliotekę Publiczną oraz właścicieli nieruchomości przy ul. M.C. Skłodowskiej nr

Za zgodność z oryginałem

data

podpis

Dnia 12.01.2011
 się z wnioskier
 art.61 ustawy o
 prawnego wy
 jest w obszarz
 2003r. w spr
 przestrzennego
 Jedności Słow
 projektowaną
 wypracowano
 prawa zawies
 zgodna z
 przestrzennego
 intensywność
 Zgodnie art.
 Zarządem D
 Dla tego sa
 zabudowy
 podstawie d
 budowę i
 05.12.2008r
 DELPHIN
 zespołu zał
 powierchr
 109/3, 109
 Skłodowsk
 podłączeni
 zieleni w j
 Realizacji
 wnioskier
 Niniejsze
 osób trzo
 budowa
 z otrzyrn
 do Sam
 terminie
 Otrzym
 1. Pan
 2. Woj
 3. Pańs
 4. Pan
 5. Pan
 6. Pan
 7. Par
 8. Par
 9. Pa
 10. P
 11. P

dnia 12.01.2011r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania i umożliwiono zapoznanie z wnioskiem. Z przeprowadzonego postępowania wynika iż wniosek spełnia wymagania art.61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z analizy stanu faktycznego i prawnego wynika iż działki stanowią własność wnioskodawcy, wnioskowany teren zawarty jest w obszarze objętym uchwałą Rady Miasta Olsztyn Nr V/47/2003 z dnia 29 stycznia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Olsztyn dla terenu Śródmieścia ograniczonego ulicami Pieniężnego, Jedności Słowiańskiej, Nowowiejskiego, Wyzwolenia, linią PKP, ul. Lanca, Mickiewicza, projektowaną – Obiegową, Niepodległości i zakolem rzeki Łyny. Do dnia dzisiejszego nie wypracowano projektu planu a więc nie istnieją przesłanki upoważniające do skorzystania z prawa zawieszenia postępowania tym bardziej że wnioskowana funkcja terenu jest w pełni zgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które przedmiotowy teren przeznaczają na obszar mieszkalnictwa o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej.

Zgodnie art. 53 ust.3 pkt 9 ustawy j.w. decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Miejskim Zarządem Dróg i Mostów w Olsztynie pismo znak; MZ.TI.5542/010/11. Z dnia 27.01.2011r.

Dla tego samego obszaru Prezydent Miasta Olsztyn wydał decyzję o ustaleniu warunków zabudowy Nr I -271/2007 z dnia 22.10.2007r. znak; AP(A)-II-7331-12-27/2007. Na podstawie decyzji o warunkach zabudowy jak wyżej została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego, Prezydenta Miasta Olsztyn, z dnia 05.12.2008r. Nr II-928/2008 znak; AP.Z.a.-7353-12-155/2008 na rzecz

DELPHINE INVESTMENTS Sp. z o.o. ul. Fosa 41A 02-768 Warszawa, dla realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługową i handlową, o powierzchni sprzedaży do 400m², z garażem podziemnym, na działkach nr

obrębie nr w Olsztynie, na terenie pomiędzy ul.1-go Maja, M.C. Skłodowskiej, ul. Partyzantów oraz Teatrem im. Stefana Jaracza, bez przyłączy, z

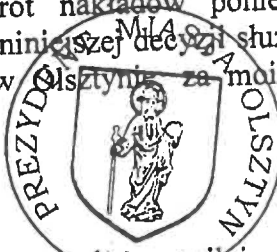
podłączeniami dwóch zjazdów do ul. Curie- Skłodowskiej oraz przebudową chodników i zieleni w pasach drogowych ulic; 1-go Maja, Partyzantów i Curie- Skłodowskiej.

Realizacji inwestycji nie podjęto i ten sam inwestor inaczej określając swój zamiar wystąpił z wnioskiem o wydanie nowych warunków zabudowy.

W związku z tym orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie:

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



up. PREZYDENTA MIASTA

Grażyna Stabalska-Kopczyńska
Dyrektora Wydziału
Architektury i Budownictwa

Za zgodność z oryginałem

data 26.01.2011r.

podpis

Otrzymują:

1. Pan [redacted] 75-375 [redacted] ul. [redacted] 1 pełnomocnik inwestora
2. Wojewódzka Biblioteka Publiczna Olsztyn ul. 1-go Maja 5
3. Państwowy Teatr im. S. Jaracza Olsztyn ul. 1- go Maja 4
4. Pani [redacted] Olsztyn ul. M.C. Skłodowskiej
5. Pan T [redacted] Olsztyn ul. M.C. Skłodowskiej
6. Pan J [redacted] Olsztyn ul. M.C. Skłodowskiej
7. Pani T [redacted] a Olsztyn ul. M.C. Skłodowskiej
8. Pan V [redacted] i Olsztyn ul. M.C. Skłodowskiej
9. Pani [redacted] ka Olsztyn ul. M.C. Skłodowskiej
10. Pan J [redacted] Olsztyn ul. M.C. Skłodowskiej
11. Pani [redacted] ka Olsztyn ul. M.C. Skłodowskiej

mgr inż. arch. Anna Rokita

wniesienia budowlane do projektowania
Architektury bez ograniczeń nr 89/82/OL
członek Warmińsko-Mazurskiej
Okręgowej Izby Architektów
Nr WM/0018

Niniejszy zał. Nr *21a* stanowi integralną
część postanowienia - decyzji Nr *1-191/2011*
Prezydenta Miasta Olsztyn z dnia *03.08.2011*
Nr *AB-4331-12-1/2011*

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU STANOWIĄCA CZĘŚĆ TEKSTOWĄ- ZAŁĄCZNIK NR 2

Na podstawie §3, §4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. z 2003r, Nr 164, poz.1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r, Nr 80, poz.717 z późn. zm.), przeprowadzono analizę w n/w zakresie:

1. Materiał wyjściowy.

Materiałem wyjściowym jest mapa zasadnicza w skali 1: 1000, pozyskana dla celów służbowych z zasobów Urzędu Miasta Olsztyn w celu opracowania niniejszej analizy.

2. Metoda wyznaczenia obszaru analizowanego dla ustalenia warunków zabudowy

Rozporządzenie mówi o wyznaczeniu granic tego obszaru „wokół działki objętej wnioskiem w odległości co najmniej równej szerokości 3 frontów działki, ale nie mniej niż 50m”, jednak ze względu na przebiegającą w pobliżu linii kolejowa, dzielącą miasto „Olsztyn” i „Zatorze”- do obszaru analizowanego nie włączono terenów za torami, jako stanowiących zupełnie odrębną, samodzielną przestrzeń urbanistyczną.

Analiza objęty został obszar obejmujący ciągi ulic;

- Partyzantów (do wlotu ul. Mazurskiej);
- 1 Maja (do Pl. Jana Pawła),
- Marii Curie- Skłodowskiej (na całej długości).

Granice wyznaczonego obszaru analizowanego pokazuje załącznik graficzny do niniejszej analizy. W granicach wyznaczonego obszaru analizie poddane zostały cechy urbanistyczne istniejącego zagospodarowania terenu- w celu zbadania czy dołączona do wniosku koncepcja architektoniczna znajdzie uzasadnienie w otaczającym zagospodarowaniu terenu mieszcząc się w formule „dobrego sąsiedztwa”

Zgodnie z rozporządzeniem przeanalizowano następujące parametry otoczenia:

- funkcja i jej wpływ na infrastrukturę społeczną i techniczną tej części Miasta,
- linia zabudowy,
- wskaźnik intensywności zabudowy Pz/Pt ,
- wysokość zabudowy,
- geometria dachów,
- szerokość elewacji frontowej.

3. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.

Analizując zagospodarowanie wyznaczonego obszaru stwierdzono kształtowanie zabudowy w tym rejonie w postaci kwartałów o zwartych pierzejach wzdłuż ograniczających je ulic. Pomimo usytuowania w ścisłym centrum Miasta, a w związku z tym dużego nasycenia tego rejonu funkcjami centrotwórczymi, takimi jak ratusz, sądy, banki, ZUS, centrum handlowe, oraz szkoły ponadpodstawowe- w granicach lub bezpośrednio przy granicach obszaru

Za zgodność z oryginałem

data *26.08.20*

podpis *[signature]*

analizowanego wyodrębniono pięć kwartałów w których funkcją przeważającą jest funkcja mieszkaniowa.

W obszarze analizowanym lub jego bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się ; usługi, obiekty kultury, miejsca nauki, miejsca pracy a także infrastruktura komunikacyjna w pełni obsługująca potrzeby mieszkańców. Po przeanalizowaniu funkcji w wyznaczonym obszarze, należy stwierdzić że zaproponowana przez wnioskodawcę ,zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami i handlem jest dopuszczalnym sposobem zagospodarowania terenu.

4. Linie zabudowy:

W związku z tym że projektowany zespół zabudowy kształtowany będzie wzdłuż ul. Partyzantów jak i ul. 1 Maja, analizie poddano ciągi zabudowy wzdłuż obu ulic.

Ulica Partyzantów;

Historyczna, południowa pierzeja zabudowy mieszkaniowej ulicy Partyzantów ukształtowana jest w sposób zwarty i czytelny w odległości 8,5m od krawężnika jezdni. Pierzeja północna bliższa jest krawędzi jezdni o około 1m, niemniej jednak zarówno zabudowa północnej jak i południowej strony ulicy zlokalizowana jest w większości na liniach rozgraniczających ulicę.

Linia rozgraniczająca ulicę Partyzantów na wysokości działki nr _____ objętej wnioskiem inwestora przebiega w odległości ok. 5m od krawędzi jezdni, wobec czego dla zachowania ładu przestrzennego niezbędnym jest ustalenie obowiązującej linii zabudowy na 4,0m od granicy działki nr

Ul.1 Maja

Wyraz architektoniczny ulicy 1 Maja nie jest kształtowany przez zabudowę mieszkaniową lecz obiekty o szeroko pojętej funkcji miastotwórczej; ratusz, teatr, zespół banku i ZUS, biurowiec , szkoła językowa a także skwery i place publiczne towarzyszące tym funkcjom.

Tzw. funkcje miastotwórcze z natury rzeczy obudowane przestrzeniami publicznymi nie tworzą czytelnych i zwartych ciągów zabudowy, w związku z czym i ul. 1Maja nie posiada wyraźnie ukształtowanej pierzei, a zabudowa sytuowana jest bądź bezpośrednio na linii rozgraniczającej ulicę; ratusz, zespół zabudowy mieszkaniowej narożnika 1Maja/

Mrongowiusza, bądź znacznie wycofana; teatr-17m, biblioteka -11m, przychodnia -12m.

Istotnym dla rozstrzygnięcia o linii zabudowy planowanej zabudowy jest również istnienie narożnej powyburzeniowej działki budowlanej 1Maja/ Ratuszowa, która dla zachowania ładu przestrzennego ul. Ratuszowej i właściwego kształtowania obu ulic będzie musiała być zabudowywana na liniach rozgraniczających ulic Ratuszowej i 1 Maja.

Reasumując po szczegółowej analizie istniejących linii zabudowy ulicy 1 Maja w decyzji o warunkach zabudowy obowiązujące linie zabudowy ustala się następująco;

- w odległości 5,0m od granicy działki (_____ wzdłuż ul.1- go Maja dla wysuniętego parteru zabudowy usługowo- handlowej dostępnej z poziomu ulicy ,
- 7,0m dla kondygnacji powyżej poziomu parteru od strony teatru na długości około 23m,
- 10,0 m od strony biblioteki czyli w linii zabudowy istniejącego budynku biblioteki, dla wielokondygnacyjnej ściany projektowanej zabudowy.

Ul. M.C. Skłodowskiej

- na przedłużeniu linii istniejącej zabudowy budynkami

5. Wskaźnik wielkości nowej zabudowy do powierzchni działki objętej wnioskiem;

Dla ustalenia tego parametru w obszarze analizowanym wyodrębniono pięć kwartałów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, które mogą stanowić właściwe odniesienie dla zachowania ładu przestrzennego tego rejonu Miasta. W analizowanych kwartałach zabudowy wskaźnik Pz/Pt waha się w granicach 0,28-0,45. Projektowana zabudowa wraz z istniejącą rozbudowywaną biblioteką i budynkami mieszkalnymi przy M.C. Skłodowskiej tworzyć będą odrębny kwartał. Zaproponowana we wniosku powierzchnia zabudowy kształtuje ten

Za zgodność z oryginałem

data ... 26.08.2011 ...

podpis 

wskaźnik na
należy przyj

6. Wys

W obszarze
przeważając
plus stromy
wahając się
wyższe jak
kondygnacy
Wnioskowa
istniejącej z
winien być
Wysokość
istniejącym
1-go Maja
maksymaln

7. Ge

W obszarze
wysokimi.
Wszystkie
dachami pł
umiarkowa
płaskimi z
W decyzji
możliwośc

8. Sz

Zabudowa
zamykając
winno zmi
winien być
parkowej
wypełnić
Projektow
obowiązuj

Analizę o
członek W
Okręgowe
Nr WM-

wskaznik na poziomie 0,40 i mieści się on w ustalonej średniej, przy czym do obliczeń należy przyjąć zabudowę kondygnacjami nadziemnymi.

6. Wysokość zabudowy.

W obszarze analizowanym występuje zabudowa o zróżnicowanych wysokościach. W przeważającej części XIX-wieczna zabudowa mieszkaniowa o wysokości 3-5 kondygnacji plus stromy dach, co daje wysokość od poziomu terenu przy budynku do jego kalenicy wahającą się w granicach 17m – 24m. W obszarze analizowanym znajdują się również obiekty wyższe jak np. sześćo-kondygnacyjny budynek ZUS (około 24 m wysokości), dziewięcio-kondygnacyjny biurowiec przy ul. 1 Maja 1 (wysokość ok. 30m), czy budynek ratusza. Wnioskowana przez inwestora wysokość zabudowy mieści się w przedziale wysokości istniejącej zabudowy obszaru analizowanego. W decyzji o warunkach zabudowy ten parametr winien być określony następująco.

Wysokość projektowanej zabudowy - wysokość 5 do 6 kondygnacji nadziemnych ponad istniejącym poziomem terenu (131.5 m.n.p.m.) z możliwością zaakcentowania narożnika 1-go Maja /park, poprzez utworzenie jednej dodatkowej kondygnacji w narożu, obejmującej maksymalnie 23,0m długości budynku.

7. Geometria dachu

W obszarze objętym analizą znajdują się obiekty kryte zarówno dachami łaskimi jak i wysokimi, przy czym dachy wysokie charakterystyczne są dla zabudowy historycznej. Wszystkie obiekty które powstały w tym rejonie w drugiej połowie XX wieku kryte są dachami płaskimi. Odpowiada temu koncepcja Inwestora, proponująca utworzenie zespołu umiarkowanie nowoczesnej zabudowy mieszkaniowej z handlem i usługami, krytej dachami płaskimi z możliwością urządzenia na nich tarasów dostępnych dla mieszkańców.

W decyzji o warunkach zabudowy należy dopuścić - dachy projektowanego zespołu płaskie z możliwością wykorzystania jako tarasy dostępne dla mieszkańców.

8. Szerokość elewacji frontowej.

Zabudowa rejonu objętego analizą kształtowana jest w sposób zwarty, tworzący kwartały zamykające odrębne wnętrza urbanistyczne. Kształtowanie zabudowy projektowanej, również winno zmierzać do osiągnięcia tego efektu. Powstały w wyniku tego kwartał zabudowy winien być ograniczony ulicami Curie- Skłodowskiej, Partyzantów, 1 Maja i ciągiem zieleni parkowej wzdłuż północnej granicy działki. Projektowana zabudowa winna maksymalnie wypełniać pierzeje ulic z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.. Projektowana zabudowa kubaturowa musi się mieścić na obszarze ograniczonym obowiązującą linią zabudowy.

Analizę opracowała arch. Anna Rokita
członek Warmińsko- Mazurskiej
Okręgowej Izby Architektów
Nr WM- 0018



z up. PREZYDENTA MIASTA

Grażyna Stabełska-Kopczyńska
Z-ca Dyrektora Wydziału
Architektury i Budownictwa

Za zgodność z oryginałem

data ... 26.08.2011 r.

podpis ... 