

**CZĘŚĆ 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 1:2000 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 103-130, 132 wyznaczono granice analizowanego terenu w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu tego obszaru, co pokazano na mapie stanowiącej integralną część analizy, $3 \times 38 \text{ m} = 114 \text{ m}$

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

Na analizowanym obszarze znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, oraz handlowo-usługowa. Średni wskaźnik intensywności zabudowy na tym terenie wynosi 0,23 natomiast średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 20,0 m.

Projektowana inwestycja jest kontynuacją funkcji handlowo-usługowej znajdujących się na analizowanym terenie,.

Planowana inwestycja obejmuje budowę budynku usługowo-handlowego

2. Dostęp do drogi publicznej

Projektowana inwestycja posiada dostęp do ul. Pstrowskiego

3. Linia zabudowy

Obowiązującą linię zabudowy wyznacza się na przedłużeniu linii zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej przy ul. Koszalińskiej, która jednocześnie tworzy linię zabudowy od strony ulicy Pstrowskiego.

4. Szerokość elewacji frontowej

Średnia szerokość elewacji frontowej na analizowanym terenie wynosi 20,0 m. Na analizowanym terenie przeważa zabudowa mieszkalna jednorodzinna (głównie szeregowa) dlatego średnia szerokość elewacji nie jest wartością miarodajną. Szerokość elewacji frontowej zespołu budynków handlowych na działce nr 103-123/14 wynosi 128 m, natomiast budynków mieszkalnych wielorodzinnych po przeciwległej stronie ul. Pstrowskiego wynosi 30 m. Na podstawie tych danych oraz wniosku Inwestora ustala się, że szerokość elewacji frontowej powinna wynosić max. 30 m

5. Wskaźnik intensywności zabudowy

Średni wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy na analizowanym obszarze wynosi 0,23. Ze względu na występującą różnorodność typów i gabarytów zabudowy oraz zróżnicowanie wielkości działek na obszarze analizowanym, wyznaczenia wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na podstawie wartości średniej nie jest uzasadnione. Wskaźnik intensywności zabudowy na działce nr 103-123/14 zabudowanej zabudową handlowo-usługową wynosi 0,44. Nie ma przeciwwskazań aby wskaźnik intensywności zabudowy wyznaczyć zgodnie z wnioskiem inwestora $\leq 0,35$.

6. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu

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

7. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych

Nie dotyczy projektowanej inwestycji.

8. Zgodność z przepisami odrębnymi

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

9. 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.

Niniejszy zał. nr²..... stanowi integralną
część postanowienia-decyzji Nr T-2/2013
Prezydenta Olsztyna z dnia 09.01.2013r.
znak PP.6730.283.2012.....

mgr inż. arch. Katarzyna Nelke
K. Nelke
Uprawnienia bud. w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń 5/2004/OL
Członek Warmińsko-Mazurskiej
Okręgowej Izby Architektów
nr WM 0165

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA
Magdalena Rudalska
Magdalena Rudalska
Dyrektor Biura
Planowania Przestrzennego