

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

wg rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.
(Dz. U. Nr 164 poz. 1589) w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1-6
oraz art.53 ust.3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)

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

Analiza stanu faktycznego pozwala stwierdzić, że:

- Teren objęty wnioskiem obejmuje działkę nr 65/1 (pow. 1030m²) oraz działkę nr 65/2 (pow. 263 m²), który położony jest przy ul. Partyzantów 82. Teren objęty wnioskiem obejmuje:
 - działki o nr 65/1 i 65/2 położone w obrębie geodezyjnym 72 – które zgodnie z ewidencją gruntów i budynków są zabudowane budynkiem biurowym oraz budynkiem transportu i łączności i oznaczone symbolem „Bi” – tereny zabudowane inne.
- Budynek objęty wnioskiem posiada istniejące przyłącza wodociągowe, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, gazowe.

W celu przeprowadzenia analizy zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wokół terenu objętego wnioskiem, wyznaczono granicę obszaru analizowanego równą 83,73 m. Jako front terenu przyjęto granicę terenu objętego wnioskiem, przylegającą do drogi publicznej ul. Partyzantów. Szerokość frontu terenu wynosi 27,91 m, a więc przyjęta zgodnie z rozporządzeniem trzykrotność szerokości obszaru analizowanego wynosi 83,73 m, w każdą stronę od wszystkich granic terenu objętego wnioskiem. Wyznaczony promień analizowanego terenu pokazano na mapie stanowiącej integralną część analizy. Granicę obszaru analizy wyznaczono poprzez ujęcie w analizie całych działek w granicach geodezyjnych tych działek, które zostały przecięte promieniem równym 83,73 m.

W obszarze analizy znalazły się tym samym następujące działki: 72-11/5, 72-12, 72-13/12, 72-13/18, 72-130, 72-132/1, 72-133/1, 72-134, 72-133/2, 72-135, 72-136/10, 72-137, 72-136/11, 72-138, 72-150/2, 72-150/1, 72-139, 72-149/2, 72-14, 72-15, 72-16/4, 72-16/1, 72-416, 72-64/1, 72-65/1, 72-65/2, 72-67, 72-70, 72-72, 72-73, 72-75/3, 72-76/5, 72-76/6, 72-77, 72-79, 72-80/1, 72-81/3, 72-82, 72-84/1, 72-85, 72-9, 72-94, 72-95. Wyznaczony obszar obejmuje teren przy ulicy Partyzantów, Warmińskiej, Andrzeja Samulowskiego, Lanca i Placu Konsulatu Polskiego. Jest to mieszkalna część osiedla, intensywnie zabudowana i zagospodarowana, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach budynków.

W analizie nie uwzględniono działek drogowych (działek o nr: 72-6/12, 72-61, 72-62, 72-87, 72-98) oraz niezabudowanych (działek o nr: 72-1/44, 72-1/46, 72-1/52, 72-11/4, 72-13/13, 72-13/14, 72-13/15, 72-13/16, 72-13/17, 72-13/4, 72-13/5, 72-13/6, 72-13/9, 72-132/2, 72-16/1, 72-6/12, 72-61, 72-63/1, 72-63/1, 72-64/2, 72-66/1, 72-66/2, 72-68/1, 72-68/2, 72-68/3, 72-68/4, 72-68/5, 72-71, 72-74, 72-75/2, 72-76/2, 72-78, 72-81/4, 72-83/1, 72-87, 72-93/4, 72-98), ponieważ jako 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.

Obszar analizowany obejmuje teren, stanowiący otoczenie wnioskowanej inwestycji tzn. zawierający w rozumieniu przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bliższe i dalsze sąsiedztwo tej lokalizacji. Tak wyznaczony obszar analizowany mimo wykluczenia wybranych obszarów z analizy jest spójny, zwarty i wystarczający do przeprowadzenia rzetelnej analizy porównawczej, o której mowa w ww. rozporządzeniu, ponieważ daje pełny obraz zabudowy na sąsiednich działkach w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wobec powyższego brak jest podstaw do poszerzania obszaru analizowanego poza ramy określone w rozporządzeniu.

Planowana inwestycja obejmuje rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku biurowego wraz z zagospodarowaniem terenu, w tym wykonaniem miejsc postojowych na działkach 65/1, 65/2 w obrębie geodezyjnym 72 położonych przy ulicy Partyzantów w Olsztynie. Obsługa komunikacyjna

inwestycji odbywa się bezpośrednio z działki drogowej należącej do zasobów Gminy Olsztyn (dz. nr 72-6/12). Badany obszar to część Osiedla Kętrzyńskiego. W analizowanym terenie znajdują się głównie budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki handlowo-usługowe, budynek szkół i instytucji badawczych, budynki kultu religijnego, budynki biurowe oraz pozostałe budynki niemieszkalne.

7.	72-133/1	115	72-133/1;1	67	0,58	8,0	budynki o trzech i więcej mieszkaniach	5	16,0	16,0	-	plaski	-	ul. Warmińska 6a
	suma	115		67										
8.	72-134	380	72-134;1	380	1,00	23,0	budynki o trzech i więcej mieszkaniach	4	13,0	18,0	35-45	wielospadowy	równoległe	ul. Warmińska 6
	72-133/2	148												
	suma	380		380										
9.	72-135	120												
	72-136/10	31	72-137;1	270	1,00	24,5	budynki o trzech i więcej mieszkaniach	5	13,5	18,7	35-45	wielospadowy	równoległe	ul. Warmińska 5
	72-137	119												
	suma	270		270										
10.	72-136/11	725	72-136/1;1	10	0,01	2,6	budynki garaży	1	-	-	-	-	-	ul. Warmińska
	72-138	423	72-138;1	553	0,72	25	budynki o trzech i więcej mieszkaniach	4	15,1	15,05	-	plaski	-	ul. Warmińska 4
11.	72-150/2	131												ul. Warmińska 4a
	72-150/1	209	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	suma	763		553										
12.	72-139	188	72-139;1	188	0,71	13,5	budynki o trzech i więcej mieszkaniach	4	14,5	14,5	-	plaski	-	ul. Warmińska 3
	72-149/2	76	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	suma	264		188										
	72-14	553	72-14;1	28		11,0	pozostałe budynki niemieszkalne	1	2,5	2,5	-	plaski	-	ul. Partyzantów
13.	72-15	215	72-14;2	12	0,33	3,0	budynki garaży	1	2,4		-	plaski	-	
			72-15;1	215		14,0	budynki o trzech i więcej mieszkaniach	2	5,3	9,1	35-45	dwuspadowy	równoległe	ul. Partyzantów 9
	suma	768		255										
14.	72-16/4	1550	72-16/2;2	28	0,33	6,0	budynki garaży	1	3,1	3,1	-	plaski	-	ul. Partyzantów
			72-16/2;1	487		26,0	budynki handlowo-usługowe	2	5,5	7,1	35-45	dwuspadowy	prostopadłe	ul. Partyzantów 10A

56

25.	suma	217		204		1,00	23,5	budynki o trzech i więcej mieszkaniach	3	11,5	11,5	plaski	równolegle	ul. Jerzego Lanca 2
	72-70	261	72-70;1	261										
	suma	261		261										
26.	72-72	298		258		0,87	8,5	budynki przemysłowe	4	12,5	15,5	wielospadowy	prostopadłe	ul. Jerzego Lanca 3
	suma	298		258										
	72-73	42	72-73;1	26		0,62	4,8	pozostałe budynki niemieszkalne	1	3,5	3,5	plaski	-	ul. Jerzego Lanca
27.	suma	42		26										
	72-75/3	335	72-75/3;1	195		0,58	16,6	budynki o trzech i więcej mieszkaniach	3	10,4	10,4	plaski	równolegle	ul. Jerzego Lanca 4
	suma	335		195										
29.	72-76/5	952	72-76/1;3	21			3,50	budynki garaży	1	2,3	2,3	jednospadowy	-	ul. Warmińska
			72-76/4;1	34		5,5	budynki garaży	1	2,3	2,3	plaski	-	ul. Warmińska	
			72-76/1;2	9	0,10	1,0	pozostałe budynki niemieszkalne	1	2,3	2,3	plaski	-	ul. Warmińska	
	suma	952	72-76/5;1	33			5,0	budynki garaży	1	2,3	2,3	plaski	-	ul. Warmińska
			72-76/6	15	72-76/6;1	15	1,00	2,5	budynki garaży	1	2,3	2,3	plaski	-
30.	72-77	559	72-77;1	204		0,43	4,3	budynki kultu religijnego	4	12,4	12,4	plaski	-	ul. Warmińska 23
31.	suma	559	72-77;2	36			6,2	budynki garaży	1	2,3	2,3	plaski	-	-
			240											
			72-79	343	72-79;1	343		1,00	37,0	budynki o trzech i więcej mieszkaniach	4	14,7	14,7	mansardowy
32.	suma	343		343										
	72-80/1	202	72-80/1;1	202		1,00	19,5	budynki o trzech i więcej mieszkaniach	4	14,0	18,0	mansardowy	równolegle	ul. Warmińska 22
	suma	202		202										
33.	72-80/1	202	72-80/1;1	202		1,00	19,5	budynki o trzech i więcej mieszkaniach	4	14,0	18,0	mansardowy	równolegle	ul. Warmińska 22
	suma	202		202										
	72-80/1	202	72-80/1;1	202		1,00	19,5	budynki o trzech i więcej mieszkaniach	4	14,0	18,0	mansardowy	równolegle	ul. Warmińska 22
33.	72-80/1	202	72-80/1;1	202		1,00	19,5	budynki o trzech i więcej mieszkaniach	4	14,0	18,0	mansardowy	równolegle	ul. Warmińska 22
	suma	202		202										
	72-80/1	202	72-80/1;1	202		1,00	19,5	budynki o trzech i więcej mieszkaniach	4	14,0	18,0	mansardowy	równolegle	ul. Warmińska 22

- **Kontynuacja funkcji**

Na terenie objętym wnioskiem jest istniejący budynek biurowy (72-65;1) oraz istniejący budynek transportu łączności (72-65;3). Planowane funkcje budynków istniejące, bez zmian. Projektowana inwestycja polega na: „Rozbudowie i przebudowie istniejącego budynku biurowego wraz z zagospodarowaniem terenu, w tym z wykonaniem miejsc postojowych przy ul. Partyzantów 82, na działkach nr 65/1, 65/2 w obrębie geodezyjnym 72.

- **Obowiązująca linia zabudowy**

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zwanym dalej rozporządzeniem, wg § 4 ust. 1. *obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Ust. 2. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. Ust. 3. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Ust. 4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Planowana inwestycja zakłada rozbudowę i przebudowę budynku biurowego wraz z zagospodarowaniem terenu, w tym wykonaniem miejsc postojowych na zapleczu budynku biurowego. Teren objęty wnioskiem sąsiaduje z drogą gminną ul. Partyzantów (nr G-320001N, dz. nr 72-6/12), z której odbywa się główny wjazd na teren inwestycji. Budynki zlokalizowane po tej samej stronie drogi, gdzie planowana inwestycja tworzą czytelną linię zabudowy. Nieprzekraczalną linię zabudowy dla planowanej inwestycji ustala się zgodnie z § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia, po istniejącej linii zabudowy, wyznaczonej przez elewację istniejących budynków na działkach sąsiednich (nr 72-67, 72-64/1) i budynku biurowego na wnioskowanej działce (Zał. nr 1).

- **Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu (Pz/Pt)**

zgodnie z rozporządzeniem § 5 ust. 1. *wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Ust. 2. dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, jeżeli wynika to z analizy.*

Wnioskowany teren obejmuje działki nr 72-65/1, 72-65/2 o powierzchni 1293 m². Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków działka nr 72-65/1 jest zabudowana budynkiem biurowym, a działka nr 72-65/2 jest zabudowana budynkiem garażu.

Projektowana inwestycja obejmuje rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku biurowego o powierzchni zabudowy od 401 do 426 m². W obszarze analizowanym znajdują się działki o zróżnicowanej wielkości i obiekty budowlane o zróżnicowanej powierzchni zabudowy.

Dla poszczególnych działek/terenów znajdujących się w obszarze analizowanym wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu są zróżnicowane i wahają się między 0,01 (dz. nr 72-136/11) a 1,00 (np. dz. nr 72-70). W przypadku, gdy budynek stoi na kilku działkach lub tworzy z nimi funkcjonalną całość dokonano analizy wskaźnika zabudowy dla całego terenu. W związku z tym, wskaźnik Pz/Pt określono dla 40 terenów z obszaru analizy. Średni wskaźnik zabudowy dla całego obszaru analizy wynosi natomiast Pz/Pt = 0,74.

Wyznaczono łącznie dla istniejącej i projektowanej zabudowy wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy do powierzchni terenu objętego wnioskiem wynoszący Pz/Pt=0,44, co odpowiada wartościom podanym we wniosku.

- **Szerokość elewacji frontowej**

Zgodnie z rozporządzeniem § 6 ust. 1. szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%. Ust. 2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w §3 ust. 1. rozporządzenia.

Planowana inwestycja nie zmienia istniejącej szerokości elewacji frontowych budynku biurowego i garażowego, w związku z tym pominięto analizę tego parametru.

- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej**

zgodnie z rozporządzeniem § 7 ust. 1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Ust. 2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Ust. 3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. Ust. 4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy.

W obszarze analizowanym średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wynosi 10,0 m. Wartości tego parametru dla poszczególnych budynków w obszarze analizowanym przedstawiono w tabeli nr 1, przedmiotowej analizy.

Budynki zlokalizowane na badanym obszarze charakteryzują się zróżnicowaną wysokością do górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu/okapu lub attyki) tj. mieszczą się w przedziale 2,30 - 16,60 m. Różnica ta wynika w pierwszej kolejności z ilości kondygnacji w budynku (budynki 2- kondygnacyjne to budynki mieszkalne, budynki 1-kondygnacyjne to budynki gospodarcze i garaże) oraz uzależniona jest od geometrii ich dachów.

Planowana inwestycja zakłada rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku biurowego wraz z zagospodarowaniem terenu, w tym wykonaniem miejsc postojowych. Zgodnie z wnioskiem wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej istniejącego budynku biurowego od strony ulicy Partyzantów bez zmian oraz istniejącego budynku garażu – istniejąca, bez zmian.

- **Geometria dachu**

zgodnie z rozporządzeniem § 8 Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Na analizowanym terenie znajdują się budynki o różnym kącie nachylenia dachu. Dachy strome są o zróżnicowanej geometrii dachu – dwuspadowe, wielospadowe, a także mansardowe. Układ kalenic głównych brył budynków względem frontu działki jest różny – równoległy i prostopadły. Wysokość głównych kalenic dachów z obszaru analizy mieści się w przedziale od ok. 2,3 m (np. dz. nr 72-76/5, 72-76/6 budynki garaży) do ok. 22,30 m (dz. nr 72-11/5, budynek biurowy). Istniejąca kalenica budynku biurowego od ulicy Partyzantów – równoległa, bez zmian wysokości, kierunku oraz geometrii.

Projektowana rozbudowa w części budynku biurowego w istniejącym dachu z wysunięciem, w kierunku budynku garażu, w formie przybudówki do budynku istniejącego. Wszystkie elementy dachu rozbudowywanej części budynku biurowego (na jego zapleczu) nie mogą wykraczać poza wysokość kalenicy dachu istniejącego budynku. Kąt nachylenia dla projektowanej rozbudowy zgodnie z istniejącym budynkiem biurowym od zaplecza budynku, od 10° do 25°, układ symetryczny, położony prostopadle w stosunku do kalenicy istniejącego dachu bryły budynku biurowego;

W związku z tym, że budynek biurowy wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków, wymiana istniejącej dachówki ceramicznej na nową o podobnych gabarytach i parametrach jak istniejąca.

Dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust.1 pkt 2)

Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej gminnej ulicy Partyzantów (nr G-320001N, dz. nr 72-6/12) bezpośrednio na działkę nr 72-65/1, a następnie na działkę nr 72-65/2.

Liczba miejsc do parkowania 12 w liniach rozgraniczających teren inwestycji.

W najbliższym otoczeniu inwestycji znajdują się strefa płatnego parkowania, a także dostępny jest transport publiczny.

Istniejące w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem lub projektowane uzbrojenie terenu (art.61 ust.1 pkt 3):

- Zaopatrzenie w wodę – istniejącym przyłączem z miejskiej sieci wodociągowej;
- Odprowadzanie ścieków – istniejącym przyłączem do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- Odprowadzenie wód opadowych – istniejącym przyłączem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- Energia elektryczna – istniejące przyłącze z sieci elektroenergetycznej oraz projektowana instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
- Dostęp do gazu – istniejącym przyłączem do sieci gazowej;
- Źródło ogrzewania – istniejące indywidualne źródło ciepła;
- Gospodarka odpadami komunalnymi – wg zasad określonych w ustawie z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 888 ze zm.).

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanej inwestycji.

Zgoda na zmianę przeznaczenia (art.61 ust.1 pkt 4)

Teren wnioskowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Zgodność z przepisami odrębnymi (art.61 ust.1 pkt 5, art.53 ust 4)

- Planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), tak więc jest przedsięwzięciem, o którym mowa w art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. z 2022 r. poz. 1029) ze zm.). Nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.).
- Teren inwestycji objęty jest ochroną konserwatorską – Dom wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków. Dla planowanej inwestycji zakres prac wykonywanych przy zabytku musi być zgodny z zakresem warunków, na które Inwestor uzyskał zalecenia konserwatorskie Warmińsko – Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 13.06.2023 r. (znak: IZNR.5183.156.2023.lw) na remont, rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku biurowego usytuowanego przy ulicy Partyzantów 82 według nowej koncepcji architektonicznej wraz z remontem i przebudową istniejącego budynku garażowego.
- Zgodnie z art. 5 w/w ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, opieka nad zabytkiem sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza polega, w szczególności na zapewnieniu naukowego badania i dokumentowania zabytku; prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku; zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszy stan; korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości; popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury.
- Należy się kierować regułą kontynuacji tradycyjnych materiałów i technologii, a także dbać o przywrócenie pełnych walorów estetycznych i wartości historycznej oraz naukowej zabytku.

- Należy podejmować działania o charakterze konserwatorskim – polegającym na zabezpieczeniu i utrwaleniu substancji zabytkowej oraz zahamowaniu procesów ich destrukcji oraz restauratorskim – mającym na celu wyeksponowanie wartości artystycznych i estetycznych zabytków.
- Zakazuje się stosowania wszelkich prac remontowych lub modernizacyjnych, które skutkują obniżeniem walorów historycznych i estetycznych zabytku.
- Należy przeprowadzić ekspertyzę konstrukcyjną istniejącej konstrukcji więźby dachowej, którą w zależności od stanu zachowania, należy przeznaczyć do zachowania i ewentualnego wzmocnienia lub odtworzenia z powtórzeniem istniejącego, historycznego ustroju konstrukcyjnego.
- Należy zachować kształt, kolor oraz sposób wykończenia oryginalnego pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna esówka/holenderka w kolorze naturalnej czerwieni wypalanej ceramiki).
- Należy stosować dachówkę o kształcie zgodnym z historycznym, a w przypadku planowanej dachówki esówki, o kształcie sinusoidalnym – w przekroju poprzecznym o kształcie litery S.
- Należy projektować obróbki blacharskie, rynny oraz rury spustowe z blachy ocynkowanej lub blachy tytanowo cynkowej.
- Należy w maksymalnym stopniu zachować oryginalną substancję zabytkową oraz przywrócić obiektowi walorów historycznych i estetycznych poprzez naprawę ubytków tynków i detali architektonicznych, konserwację oryginalnej stolarki otworowej oraz odtworzenie pierwotnej kolorystyki elewacji, ustalonej w trakcie badań konserwatorskich nawarstwień malarskich – zaleca się przeprowadzenie prac konserwatorskich elewacji ww. budynku w zakresie wynikającym z badań konserwatorskich oraz opracowanego na ich podstawie programu prac konserwatorskich.
- Należy stosować kolorystykę stolarki otworowej, która wynika z przeprowadzonych badań konserwatorskich oraz dokonanego rozpoznania konserwatorskiego.
- Lokalizacja planowanej inwestycji nie znajduje się na terenie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.
- Planowana lokalizacja inwestycji znajduje się w obrębie lokalizacji udokumentowanych zbiorników wód podziemnych GZWP nr 213 „Olsztyn” oraz GZWP nr 205 „Subzbiornik Warmia”, dlatego projekt decyzji należało uzgodnić z właściwym organem administracji geologicznej.
- Planowana lokalizacja inwestycji nie znajduje się w granicach terenów górniczych; nie zalicza się do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- Teren planowanej inwestycji przylega do pasa drogowego ul. Partyzantów, dlatego, projekt decyzji należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi.
- Lokalizacja inwestycji nie wymaga uzgodnienia z organami określonymi w art. 53 ust. 4 pkt 1, 3, 4, 5a, 7, 8, 9a, 10a, 11b, 12a, 12b, 12c, 13, 14, 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ocena zamierzenia budowlanego pod kątem zgodności z art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Planowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art.22 ust. 2.pkt 1 tej ustawy tj:

- w odległości większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii energetycznej najwyższych napięć, w przypadku, gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV,
- w odległości większej niż 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV;
- w odległości większej niż 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,

- znajduje się w odległości większej niż 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm.

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Ocena pod kątem zwolnienia ze stosowania przepisów art. 61 ust. 2-4

Planowane zamierzenie budowlane nie jest inwestycją produkcyjną zlokalizowaną na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003r., 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 1-5.

PODINSPEKTOR

Krajza
Daria Krajza

Analizę opracowała Daria Krajza – mgr inż. gospodarki przestrzennej – zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

Część tekstowa - zał. nr 2 stanowi integralną część

decyzji Nr I - 124/2023 Prezydenta Olsztyna

z dnia 27.09.2023, znak UA.6730.102.2023

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Katarzyna Bruczevska
Kierownik Referatu ds. Organizacji Inwestycji celu
publicznego i gospodarki przestrzennej
w Wydziale Urbanistyki i Architektury