

Stawiguda 29.05.2025 r.



ANALIZA URBANISTYCZNA W ZAKRESIE MOŻLIWOŚCI USTALENIA PARAMETRÓW DLA ZABUDOWY WIELORODZINNEJ NA DZIAŁCE 208/9 OBREB JAROTY W GMINIE STAWIGUDA

Sporządzający

*urbanista uprawniony na podstawie Art. 5 pkt 4 ustawy
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (dyplom ukończenia studiów wyższych
w zakresie Gospodarka Przestrzenna)*

Analiza urbanistyczna w zakresie możliwości ustalenia parametrów dla zabudowy wielorodzinnej na działce 208/9 obręb Jaroty w gminie Stawiguda

Wstęp

W przedmiotowej analizie przeanalizowano zgodność zintegrowanego planu inwestycyjnego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Stawiguda oraz bezpośrednie sąsiedztwo w celu określenia parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu – wskaźnika parkingowego.

Lokalizacja

Granicami planu miejscowego objęto obszar położony w obrębie Jaroty, o powierzchni ok. 4,4 ha. Położony jest on w niedalekiej odległości od granicy gminy Stawiguda z miastem Olsztynem, w sąsiedztwie kompleksu zabudowy wielorodzinnej. W jego granicach zlokalizowane są fragmenty ul. Zachodniej i ul. Jakubowej. Przedmiotowy obszar jest kolejnym obszarem objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tej części miejscowości Jaroty.

Na części obszaru obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XXIV/183/2013 Rady Gminy Stawiguda z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jaroty, gmina Stawiguda (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 9 maja 2013 r., poz. 1794), który przeznacza przedmiotową część obszaru pod komunikację – teren dróg publicznych (KD.02), teren dróg wewnętrznych (KDW.04).

Analiza zgodności ze Studium

Projekt przeznacza tereny pod:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem MWW;
- 2) teren usług edukacji, oznaczony symbolem UE;
- 3) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 4) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR.

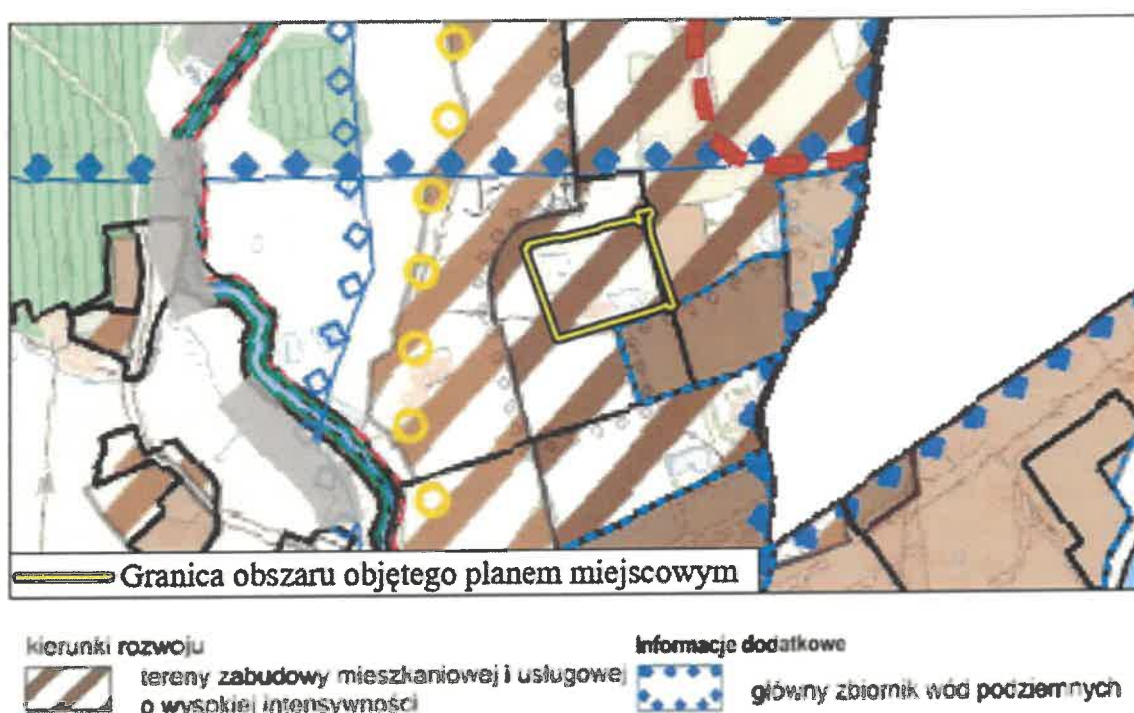
Przyjęte parametry w zakresie wskaźników parkingowych:

minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1,3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe,
- wynikające z obliczeń ułamki miejsc do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,

- miejsca do parkowania należy realizować w obrębie nieruchomości stanowiącej teren inwestycji, dla której muszą być zapewnione miejsca do parkowania,
- minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15,
 - 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16-40,
 - 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41-100,
 - 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

Granice opracowania na tle rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego:



Obszar objęty jest następującym oznaczeniem rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego: „kierunek rozwoju: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o wysokiej intensywności”

Całość terenu objętego projektem planu miejscowego mieści się w strefie S3 (Strefa Północna).

Wytyczne dla planów miejscowych zawarte w Studium:

Strefa Północna (S3) scharakteryzowana jest w Studium następująco (Str. 6, 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów):

„Obszar oddziaływania miasta Olsztyna, obejmujący rejon silnych wpływów urbanizacyjnych. Rejonami koncentracji zabudowy mieszkaniowej będą tereny położone bezpośrednio przy granicy z miastem Olsztyn: obręb Bartąg i Jaroty oraz obszar położony wokół jeziora Bartążek. W przypadku terenów położonych w obrębie Jaroty i Bartąg studium ustala politykę przestrzenną ściśle nawiązującą do polityki przestrzennej miasta Olsztyna w zakresie zabudowy i

zagospodarowania terenu (możliwość lokalizacji zabudowy wielorodzinnej) oraz uzbrojenia technicznego i budowy systemów komunikacyjnych (powiązania z systemami miejskimi). Należy zbilansować obszar pod względem funkcjonalnym, zróżnicować intensywność zabudowy oraz zapewnić wyposażenie w infrastrukturę techniczną i odpowiednie systemy komunikacyjne.(...)

W wydzielonych strefach polityki przestrzennej studium ustala następujące zasady realizacji tej polityki przez władze samorządowe:

1.3. S3 – Strefa Północna

(...)

7) rozwój systemów technicznych obsługujących istniejącą i projektowaną zabudowę należy realizować w powiązaniu z miejskimi lub gminnymi systemami infrastruktury technicznej i komunikacji – ostateczne rozwiązania zostaną rozstrzygnięte na etapie sporządzania planów miejscowych;

W pkt 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów określono podstawowe wskaźniki oraz zasady ich stosowania w planach miejscowych.

Dalej w pkt. 2.2. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów (str. 13) podano ponownie ww. wytyczne, uzupełniając je o szczegółowe wskazania dla stref oraz poprzedzając wytycznymi do ich stosowania:

„Dla poszczególnych stref polityki przestrzennej studium ustala wskaźniki dotyczące podstawowych parametrów urbanistycznych. **Wyszczególnione poniżej wskaźniki należy je traktować jako generalne wytyczne do realizowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych opracowań planistycznych. Odstępstwa od zasad dotyczących ustalenia gabarytów i parametrów zabudowy powinny być wynikiem przeprowadzonych analiz urbanistycznych na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**”

Poniżej w tabeli (str. 15-16) podano wytyczne dla Strefy Północnej (S3):

„ • wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (z ewentualnymi usługami) wysokość budynków powinna zawierać się w przedziale 3 – 5 kondygnacji, przy czym w miarę oddalania się od granicy miasta wysokość zabudowy powinna się obniżać tak, aby przejście pomiędzy zabudową wielorodzinną i jednorodzinną nie było gwałtowne (proponowana sekwencja: zabudowa wielorodzinna do 5 kondygnacji / osiedle ekstensywne do 3 kondygnacji / zabudowa jednorodzinna),
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych plus ewentualnie użytkowe poddasze,
- dla zabudowy usługowej wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych,

• intensywność zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie powinien być wyższy niż 0,30, a w granicach zwartej zabudowy wsi powinien być ustalany indywidualnie na podstawie przeprowadzonych analiz;
- dla pozostałej zabudowy intensywność zabudowy powinna być ustalana indywidualnie,
- wielkość działki:
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej) wielkość działki nie powinna być mniejsza niż 600 m² w granicach zwartej zabudowy wsi oraz 800 m² na terenach oznaczonych w studium jako „kierunki rozwoju”,
 - wielkość działki dla pozostałych rodzajów zabudowy należy ustalać indywidualnie.
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - **dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,5 miejsca dla każdego lokalu mieszkalnego,**
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca dla każdego budynku mieszkalnego.”

Jak widać w Studium ustalono jeden wskaźnik dla zabudowy wielorodzinnej, bez wskazywania minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Poniżej przeanalizowano ustalenia projektu planu miejscowego dla terenu 1MWW w zakresie ustalonego wskaźnika parkingowego, w kontekście przytoczonych zasad polityki przestrzennej określonych w obowiązującym Studium.

Teren oznaczony jest na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego jako „kierunek rozwoju: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o wysokiej intensywności”. Lokalizacja przeznaczeń w postaci zabudowy wielorodzinnej i terenu usług edukacji jednoznacznie wpisuje się w ustalone oznaczenie. W ustaleniach planu miejscowego określono jednak parametr przekraczający wyjściowe wskazania Studium: wskaźnik parkingowy 1,3 miejsca na mieszkanie (wskaźnik wyjściowy w Studium 1,5).

Ustalony w projekcie planu miejscowego wskaźnik wyznaczono w oparciu o zapis ze Studium, w którym wskazano: „Odstępstwa od zasad dotyczących ustalenia gabarytów i parametrów zabudowy powinny być wynikiem przeprowadzonych analiz urbanistycznych na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”

Niniejsza analiza czyni zadość ww. zapisowi.

Rozbudowujące się osiedle zabudowy wielorodzinnej w tej części miasta (w obszarze przylegającym do Olsztyna i jego osiedli wielorodzinnych), boryka się z brakiem terenu pod szkołę. Inwestor składając wniosek, zaproponował przekazanie terenu o powierzchni ok 0,8 ha pod budowę szkoły. Ponadto planowana w sąsiednich zintegrowanych planach inwestycyjnych komunikacja pomniejsza teren inwestycji o kolejne 0,3 ha. W związku z tym inwestor przeprowadzając kalkulacje ekonomiczne przedsięwzięcia zaproponował zmniejszenie wskaźnika. Wskaźnik niższy od wartości 1,5 dominuje w zabudowie realizowanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy czy na obowiązujących planach miejscowych. Plan miejscowy w bezpośrednim sąsiedztwie (UCHWAŁA Nr XXIV/183/2013 z 21 marca 2013 r.) przyjmuje nawet wskaźnik 1,1. W planie miejscowym dla terenów zlokalizowanych przy ul. Stawigudzkiej (UCHWAŁA Nr XXXIV/235/05 z 28 grudnia 2005 r.) wskaźnika nie ustalono wcale. Choć rozwiązanie na poziomie 1,5 miejsca na mieszkanie należy uznać za optymalne, to pozyskanie terenu pod szkołę wydaje się być argumentem przeważającym na korzyść całego sąsiedztwa inwestycji. Jednocześnie przyjęty wskaźnik 1,3 przewyższa ten ustalony dla istniejącej zabudowy

zrealizowanej na terenach bezpośrednio graniczących z inwestycją. Określona w Studium zasada interpretacji ustalonych w nim wskaźników, umożliwi Radzie Gminy podjęcie decyzji o przyjęciu innych wartości w lokalnie realizowanych planach miejscowych. W związku z tym, w ocenie sporządzającego niniejszą analizę, przyjęcie wskaźnika 1,3 i uchwalenie w tej formie zintegrowanego planu inwestycyjnego nie będzie stanowiło naruszenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.