

Bydgoszcz 12 sierpnia 2019

Dominik Skanski

Dla:
Dekrado- nieruchomości sp. z o.o.
 ul. Św. Maksymiliana Kolbego 30
 85-433 Bydgoszcz

Opinia dotycząca braku sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy

Na wniosek Inwestora wydaje się opinię, że planowana na działce geodezyjnej nr 18/21, obręb 338, znajdującej się w Bydgoszczy przy zbiegu ul. Akademickiej i Igrzyskowej i (osiedle Fordon) inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego pięciokondygnacyjnego z usługą w parterze - żłobek, o wysokości około 16,5 m, długość od frontu (ul. Igrzyskowej) około 28,06m, szerokość około 19,57m, w technologii tradycyjnej bez podpiwniczenia, dla 24 mieszkań położona jest w obszarze mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy z dominującym budownictwem wielorodzinnym i nie jest sprzeczna z uchwałą nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy.

Przedmiotowa działka nr 18/21, obręb 338 położona jest w strefie mieszkaniowej M8, na obszarze o mieszanym charakterze funkcjonalnym: obszarze mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy z dominującym budownictwem wielorodzinnym oraz obszarze zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym.

Fragment Studium obejmujący przedmiotową działkę w obszarze oznaczonym w MPZP jako 62.U:



Tereny te dopuszczają obie w/w funkcje co potwierdza treść uchwalonego uchwałą nr LII/918/98 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 kwietnia 1998 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bohaterów” w Bydgoszczy. Zgodnie z owym miejscowym planem zagospodarowania tereny o mieszanej funkcji mogą być wykorzystywane do obu celów. Przykładowo działki w strefie oznaczonej jako 15MW, znajdujące się w tym samym mieszanym obszarze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszcz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Bohaterów” w Bydgoszczy przeznaczone zostały jako tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pięciokondygnacyjnej zezwalającą na uzupełniającą rozbudowę budynków mieszkalnych.

Projektowana funkcja zabudowy mieszkaniowej jest całkowicie **zgodna** z zapisami studium dotyczącymi planowanej na tym terenie funkcji, również w odniesieniu do oznaczonej na rysunku studium strefy tzw. przewietrzania gdyż lokalizacja planowanej zabudowy wzdłuż wskazanego w studium pasa przewietrzającego nie ogranicza przepływu mas powietrza. Korytarze przewietrzające - ekologiczne nie wykluczają możliwości ich zabudowy pod warunkiem, projektowania inwestycji o określonych parametrach. Dowodem jest fakt, że na obszarze oznaczonym w studium jako tereny zieleni towarzyszące obszarom zainwestowanym – strefy przewietrzania zlokalizowana jest zabudowa o parametrach zbliżonych wysokością a nawet przewyższających przedmiotową inwestycję pod względem powierzchni zabudowy.

Z uwagi na to, że wysokość projektowanego budynku, jego ustawienie względem stron świata uwzględnia założenia swobodnego ruchu mas powietrza oraz fakt, że względu na przyjęte źródła zasilania w energię cieplną oraz standard jego wykończenia uwzględniający wymagania izolacyjności termicznej, nie będzie również tzw. emitorem, co powoduje jego neutralność dla jakości i ilości przepływającego powietrza, przy zachowaniu wolnego od zainwestowania korytarza ekologicznego, który nadal będzie obecny od wschodniej strony przy szerokości nie mniejszej niż ta od północnej strony poza terenem przedmiotowej inwestycji.

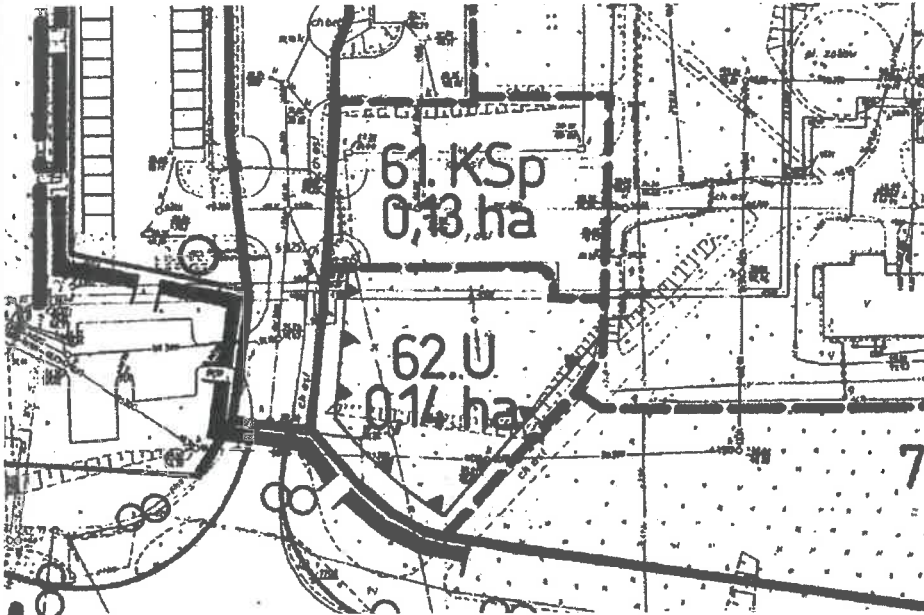
Potwierdzeniem możliwości zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami w parterze omawianego terenu inwestycyjnego, jest fakt, że również w innym obszarze tego samego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bohaterów” w Bydgoszczy, na tym samym terenie oznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy jako tereny o mieszanym charakterze przewidującym obszary zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym, przeznaczone zostały jako tereny budowlane.

Przykładowo tereny opisane jako 36MW/U zlokalizowane na północ od analizowanej działki (w obszarze oznaczonym jako 62.U) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bohaterów” przewiduje zabudowę mieszkalną wielorodzinną z przeznaczeniem uzupełniającym jako usługa nieuciążliwa.

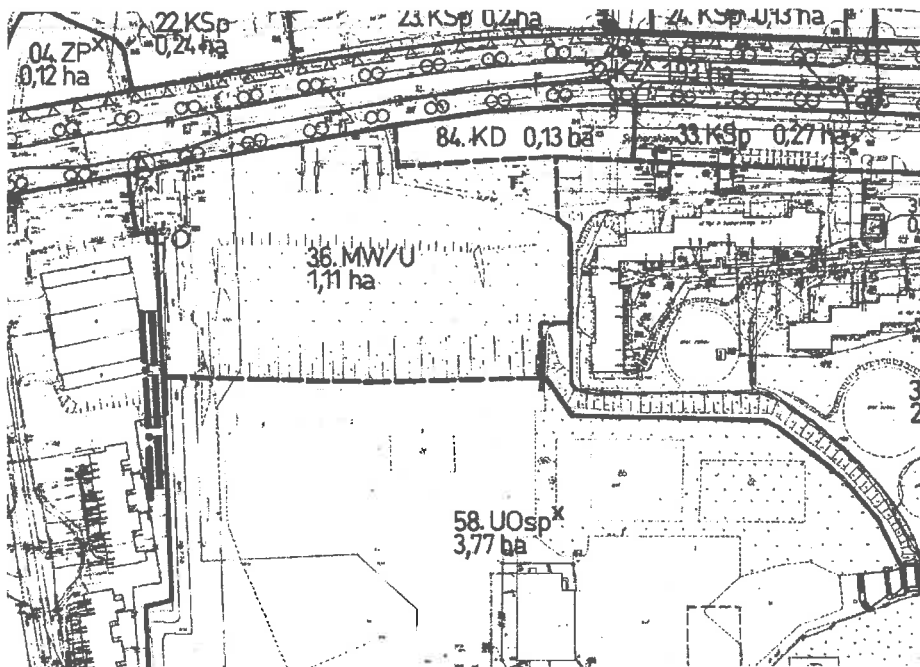
"DEKRADO-NIERUCHOMOŚCI"
Sp. z o.o.
83-433 Bydgoszcz, ul. Św. M. Kołbeego 30
NIP 554-289-32-67, REG. 340840254
KRS: 0000712845

mgr inż. arch. **Dominik Skąpski**
uprawnienia budowlane w specjalności
architektonicznej bez ograniczeń
7/KPOKK/2017
Członek Izby Architektów RP nr 0319

Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bohaterów” w Bydgoszczy obejmujący przedmiotową działkę oznaczoną w planie jako 62.U:



Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bohaterów” w Bydgoszczy zlokalizowany na północ około 350m od opiniowanej działki inwestycyjnej obejmujący działki pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną oznaczoną w planie jako 36.MW/U:



„DEKRADO-NIERUCHOMOŚCI”
Sp. z o.o.
21-433 Bydgoszcz, ul. Św. M. Kalbego 30
tel. 554-289-32-67, Reg. 340840254
KRS: 0000372515

mgr inż. arch. Dominik Skąpski
uprawnienia budowlane w specjalności
architektonicznej bez ograniczeń
7/KPOKK/2017
Członek Izby Architektów RP nr 0319

USTALENIA W ZAKRESIE PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH W GRANICACH STREFY M8:

Intensywność zabudowy:

Wg studium dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskaźnik intensywność zabudowy powinien wynosić :

od 4 do 9 kondygnacji - min. 0,7 - maks. 1,4

Dla projektowanej inwestycji wskaźnik wynosi 1,12 – warunek spełniony

Maksymalna powierzchnia zabudowy działki / terenu:

dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

od 4 do 9 kondygnacji – 35%

Dla projektowanej inwestycji wskaźnik wynosi – 22,5% – warunek spełniony

Minimalna powierzchnia niezabudowana działki / terenu:

dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

od 4 do 9 kondygnacji – 45%

Dla projektowanej inwestycji wskaźnik wynosi – 65% – warunek spełniony

Wskaźniki miejsc parkingowych:

Dla strefy B-2, w granicach której usytuowana jest przedmiotowa nieruchomość studium ustala minimalny wskaźnik prognozowania miejsc parkingowych o wartości 0,8 oraz zalecany o wartości 1,2 /

Dla projektowanej inwestycji zaprojektowano miejsca postojowe przyjmując wskaźnik 1,2 – warunek spełniony

Mając na uwadze powyższe informacje przedmiotowe opracowanie nie jest sprzeczne ze studium UCHWAŁA NR L/756/09 RADY MIASTA BYDGOSZCZY z dnia 15 lipca 2009 r.

Z poważaniem,
mgr inż. arch. Dominik Skąpski

"DEKRADO-NIERUCHOMOŚCI"
Sp. z o.o.
81-433 Bydgoszcz, ul. Św. M. Kolbego 30
NIP 554-289-32-67, REG. 14340840254
KRS: 0000312545

mgr inż. arch. *Dominik Skąpski*
uprawnienia budowlane w specjalności
architektonicznej bez ograniczeń
7/KPOKK/2017
Członek Izby Architektów RP nr 0319