

Prezydent Olsztyna  
Plac Jana Pawła II 1  
PP.6730.307.2012

Olsztyn, dnia 31 grudnia 2012 r

**DECYZJA Nr I – 247/2012**  
o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art.4 ust.2 pkt 2, 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. 2012.647.j.t) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r – K.p.a. ( Dz.U. z 2000r., Nr 98, poz.1071 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku l.dz.2700/2012 z dnia 07 listopada 2012 r, złożonego przez

W  
Olsztynie, w sprawie ustalenia warunków zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

ustalam na rzecz

warunki zabudowy  
na działce 75-8/2 przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego 46 w Olsztynie

dla inwestycji obejmującej  
rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku handlowo-usługowego  
oraz budowie ściany oporowej przy granicy z działką 75-7.

**1. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

Zgodnie z analizą funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzoną wg. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 sierpnia 2003r ( Dz.U. Nr.64 poz.1588 ) oraz stosownie do art.61 ust.1-5 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następująco:

- Funkcja – bez zmian , usługowo-handlowa.  
Powierzchnia sprzedaży po rozbudowie 1100 m<sup>2</sup>.
- Zagospodarowanie terenu – przebudowa i rozbudowa istniejącego budynku handlowo-usługowego, przebudowa istniejącego układu komunikacji pieszej (zmiana lokalizacji schodów terenowych i chodników), zmiana lokalizacji miejsc postojowych w obrębie działki.
- Linia zabudowy – nie wyznacza się  
Przy sytuowaniu budynku względem istniejących obiektów i granic działek należy zachować odległości wynikającej z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Intensywność zabudowy – (powierzchnia zabudowy do powierzchni działki) - max. 0,28.

### Gabaryty projektowanej zabudowy:

- Szerokość elewacji frontowej: ustala się maksymalne wymiary budynku 32m na 56m (elewacja frontowa), z zastrzeżeniem, że projektowana szerokość nie może przekraczać szerokości wynikającej z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (należy zwrócić szczególną uwagę na odległość od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi).
- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki: max. 7,50 m
- Geometria dachu – dach płaski jednospadowy, o kącie nachylenia do 6°.

### **2. Warunki zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:**

- Wymagań ochrony środowiska i zdrowia ludzi – Istniejącą zielenią wysoką zachować w maksymalnym stopniu. W razie nieuniknionej kolizji zieleni z projektowaną inwestycją wykonać inwentaryzację zieleni a niezbędne wycinki uzgodnić z Wydziałem Ochrony Środowiska tutejszego Urzędu.
- Wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie zachodzi potrzeba określenia warunków w tym zakresie.
- Dóbr kultury współczesnej – nie zachodzi potrzeba określenia warunków w tym zakresie.

### **3. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej**

- Projektowane rozwiązania przebudowy sieci i kolizji z istniejącymi sieciami uzbrojenia terenu uzgodnić z dysponentami i właścicielami poszczególnych sieci zgodnie z pozyskanymi warunkami przebudowy przyłączy.
- Na etapie projektu budowlanego należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości segregacji oraz sposób ich wywozu i utylizacji.

### **4. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej**

- Obsługa komunikacyjna inwestycji istniejąca od strony ul. Dworcowej przez istniejący zjazd na działkach gminnych nr 75-63/2 i 75-10/7.
- Wymagana ilość miejsc parkingowych powinna wynosić: min. 45 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w granicach własnej działki.

### **5. Wymagania dotyczące zakresu i formy projektu budowlanego**

- Projekt zagospodarowania terenu należy opracować na aktualnej mapie zasadniczej.
- Projekt budowlany w ilości 4 egz. opracowany przez uprawnionego projektanta przedłożyć wraz z wymaganymi przepisami szczególnymi uzgodnieniami oraz z oświadczeniem o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w Wydziale Architektury i Budownictwa tut. Urzędu celem uzyskania pozwolenia na budowę.
- Do projektu dołączyć oświadczenie projektantów i sprawdzających o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz zaświadczenie projektantów o przynależności do właściwej Izby Samorządu Zawodowego.
- Szczegółowy zakres i forma projektu powinna odpowiadać warunkom rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3.07.2003r ( Dz.U.nr 120 poz.1133 z 2003r ).
- Projekt musi spełniać wymogi określone w art.5 oraz art.34 ustawy z dnia 7 lipca 1994r - Prawo Budowlane ( Dz.U.nr 156 z 2006r poz.1118 z późniejszymi zmianami) 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 2002r z późniejszymi zmianami).

#### **6. 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 1994 (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) a w szczególności: ochrona przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, ochrona przed pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, ochrona przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

#### **7. Uzyskane uzgodnienia i opinie.**

Ponieważ inwestycja nie zmienia istniejącej obsługi komunikacyjnej terenu objętego wnioskiem, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z Miejskim Zarządem Dróg i Mostów w Olsztynie wg art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **8. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 - załącznik nr 1.

#### **9. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Część tekstowa - załącznik nr 2.

Część graficzna - załącznik nr 3.

*Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Katarzynę Struczewską wpisaną na listę członków Warmińsko - Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów pod*

#### **Uzasadnienie:**

Dnia 07 listopada 2012 r.

W Olsztynie, złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie istniejącego budynku handlowo-usługowego położonego na działce 75-8/2 przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego 46 w Olsztynie oraz budowie ściany oporowej przy granicy z działką 75-7.

Według art. 59 ust. 1 w/w ustawy zmiana zagospodarowania terenu, polegająca na budowie obiektu budowlanego w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy oraz nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

Z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz analizy stanu faktycznego i prawnego wynika, że lokalizacja planowanego przedsięwzięcia spełnia wszystkie warunki określone wymaganiami art. 61 ust. 1 ustawy j.w. i można dla niej ustalić warunki zabudowy. Dnia 04.11.2012r i 04.12.12 (z powodu uzyskanej informacji o innym adresie strony wysłano stronom zawiadomienie o wszczęciu postępowania. W terminie określonym w zawiadomieniu strony zapoznały się z aktami sprawy i w ustawowym terminie nie wniosły uwag do planowanego zamierzenia - dlatego postanowiono jak w sentencji.

**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 i zagospodarowania terenu.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

*Katarzyna Struczevska*  
Kierownik Referatu ds. lokalizacji inwestycji celu  
publicznego i ustalania warunków zabudowy  
w Biurze Planowania Przestrzennego

**Załączniki:**

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:500 z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa.
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna w skali 1:1500

Załączniki otrzymuje wnioskodawca. Kopie załączników znajdują się wraz z egz. archiwalnym w tutejszym Urzędzie i służą stronom do wglądu.

Na podstawie ustawy z dnia 15 listopada 2008 r.  
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2008 r. nr 225, poz. 163);  
załącznik do ustawy; art. 100z. pkt 8.  
pobranie opłaty skarbowej w wysokości 102,00 zł.  
Nr pok. K.P. 100.285/K.9/1535/13  
Data 10.01.13 ..... Podpis .....

opł. w kw. decyzji z 2012 r.  
dn. 10.01.13 r.

**Otrzymują:**

sprawę prowadzi Katarzyna Struczevska  
tel. nr 89 527 31 11 w. 462, pokój nr 206

wysłano dnia 10.01.13

podpis .....