



# PREZYDENT OLSZTYNA

URZĄD MIASTA OLSZTYNA

UID: 

Olsztyn, dnia 11.03.2026 r.

Znak sprawy: BRM.0003.147.2026

Nr dokumentu: 12105.03.2026

**Pan Łukasz Łukaszewski**

**Przewodniczący Rady Miasta**

*Szanowny Panie Przewodniczący,*

w odpowiedzi na zapytanie radnej Edyty Markowicz, dotyczące planowanej realizacji zabudowy wielorodzinnej na osiedlu Podleśna w rejonie ul. Toruńskiej, Rataja, Chełmińskiej oraz Bydgoskiej informuję:

**I. W zakresie zagadnień planistycznych:**

Ad.1÷4

Decyzja o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Chełmińskiej wydana została w dniu 30.11.2015 r. na wniosek inwestora, na podstawie art. 59 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2012.647. j.t.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2013.267.j.t), oraz obowiązujące w dacie wydania decyzji rozporządzenia wykonawcze.

Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy prowadzi się na wniosek inwestora z udziałem stron postępowania, ustalonych zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W tej sprawie strony brały czynny udział w postępowaniu prowadzonym przez Prezydenta Olsztyna, skorzystały z prawa do odwołania od decyzji do organu wyższego stopnia – Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO), a także zaskarżenia rozstrzygnięcia SKO do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest w postępowaniu administracyjnym, które nie daje prawnych możliwości przeprowadzenia konsultacji społecznych.

Dokonanie analizy cech zabudowy i zasad zagospodarowania terenu jest nierozdzielalną częścią procesu ustalania warunków zabudowy. Zgodnie z ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. ust. 1-5 ustawy. Analizy zgodnej z powyższymi przepisami prawa, obowiązującymi w terminie wydania ww. decyzji, dokonano w celu ustalania warunków zabudowy dla działek przy ul. Chełmińskiej.

Obszar analizy obejmował fragment osiedla Podleśna w rejonie ulic Chełmińskiej, Bydgoskiej i Macieja Rataja, gdzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie jest zabudową wiodącą. Parametry przyszłej zabudowy ustalono zgodnie z przywołanym wyżej rozporządzeniem. Zgodnie z ówczesnie obowiązującymi przepisami, nie ustalono wskaźnika intensywności zabudowy, badano natomiast wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - Pz/Pt, który ustalono na poziomie do 0,25, czyli niższym niż średni wskaźnik na terenie analizowanym, który wynosił 0,40.

Pragnę nadmienić, że w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy dla wskazywanego terenu pierwsza decyzja Prezydenta Olsztyna była decyzją o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla tej inwestycji, wskazującą brak możliwości obsługi komunikacyjnej. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Olsztynie uchyliło ją w całości, wskazując w jakim kierunku Prezydent powinien prowadzić postępowanie. W przypadku spełnienia warunków, o których mowa w art. 61, ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na organie ciąży obowiązek ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji administracyjnej.

## II . W zakresie zagadnień dotyczących infrastruktury komunikacyjnej:

Ad.1÷3

Obsługa komunikacyjna inwestycji przewidziana jest projektowanym zjazdem z ulicy Chełmińskiej, na który Inwestor uzyskał uzgodnienie zarządcy drogi. Na etapie zapewnienia obsługi komunikacyjnej oraz pozwolenia na budowę, nie ma wymogu przeprowadzania analizy przepustowości ani sporządzania audytu bezpieczeństwa. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest przez ul. Chełmińską, a więc drogę ogólnodostępną, publiczną, klasy L.

## III . W zakresie zagadnień dotyczących infrastruktury technicznej i stosunków wodnych:

Ad. 1, 2, 4.

Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. zapewniło dostawę wody oraz odbiór ścieków za pośrednictwem sieci kanalizacji sanitarnej fi400 zlokalizowanej na działce 23-23 oraz sieci wodociągowej fi 150 mm w ul. Bydgoskiej.

W zakresie sieci kanalizacji deszczowej w mieście, obszar terenu tzw. „Niedźwiedzia” odwadniany jest przez rów otwarty przebiegający przez działki należące do Gminy Olsztyn i osób fizycznych. Końcowy odcinek rowu stanowi rurociąg zlokalizowany na terenach SM „Podleśna” i właściciela prywatnej posesji. Odcinek ten jest w bardzo złym stanie technicznym. Kilka lat temu uszkodzeniu uległ przepust tego rurociągu pod ul. Bydgoską co skutkowało poważnym ograniczeniem odpływu, tym samym wywołując podpiętrzenia wody w rowie oraz powstanie małego stawu w rejonie działki gminnej. Wzmiankowane dęby zostały podtopione co było nieakceptowalne. W związku z tym podjęto pilne działania w trybie awaryjnym, wykonano dodatkowy przelew z rowu do miejskiej sieci kd fi 400 oraz nowy przepust pod ul. Bydgoską. Takie rozwiązanie spowodowało zdecydowane obniżenie poziomu wód gruntowych co zlikwidowało zagrożenie dla drzew oraz stanu technicznego pobliskich budynków mieszkalnych. Warunki techniczne odbioru wód opadowych, z projektowanej zabudowy wielorodzinnej, zostały wydane z uwzględnieniem wyżej opisanej sytuacji w terenie. Inwestor został zobowiązany do wykonania przyłącza kanalizacji deszczowej do sieci kanalizacji deszczowej w ul. Rataja. Rów przecinający działkę Inwestora zostanie przeprowadzony odpowiednio dobranym przepustem. Przewidziane do realizacji rozwiązanie zagospodarowania działki nie wpłynie niekorzystnie na stosunki wodne w gruncie w tym rejonie.

Pozwolenie na budowę wydawane jest na wniosek inwestora w oparciu zapisy miejscowego planu, a w przypadku jego braku o uzyskaną decyzję o warunkach zabudowy, załączony do wniosku projekt sporządzony przez uprawnionego projektanta oraz przepisy Prawa budowlanego. Zakres działania organu administracji architektoniczno-budowlanej określony jest w art. 35 Prawa budowlanego i związany jest warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy. Zakres ten nie obejmuje sporządzenia analizy wpływu inwestycji na system kanalizacyjny, wodociągowy czy odwodnienie terenu, oraz analizy wpływu zwiększonej powierzchni zabudowy na stosunki wodne. Przepisy wskazują za to, że zabronione jest dokonywanie zmian naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości. Wody opadowe odprowadza się do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej oraz dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych. W przypadku planowanej inwestycji budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Chełmińskiej, przewidziano odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dróg i parkingów do kanalizacji deszczowej (zakres ten objęty będzie odrębnym opracowaniem), a z pozostałych terenów, powierzchniowo w granicy własnej działki. Zachowany ma zostać, istniejący na terenie działki, rów wodny, a w miejscu jego przebudowy – budowy przepustu, uzyskano pozwolenie wodnoprawne z Wód Polskich. Istotne jest także projektowane ukształtowanie terenu. Zgodnie z projektem teren wzdłuż granic działki nie jest przekształcany, a z przedstawionych rzędnych wynika, że tereny graniczące z inwestycją położone są powyżej terenu inwestycji.

Ad.3 Ulica Chełmińska jest drogą ogólnodostępną, publiczną, klasy L. W celu wydania zgody na obsługę planowanej inwestycji na działce Inwestora, nie było wymogu i konieczności wykonania analizy ruchu drogowego. Inwestor zobowiązany jest prowadzić prace budowlane w taki sposób i przy użyciu takiego sprzętu, by nie zagrażał przyległym nieruchomościom.

#### IV . W zakresie bezpieczeństwa interesu publicznego:

Ad.1 i 2.

Odpowiedź została zawarta w pkt II. Obsługa komunikacyjna inwestycji przewidziana jest projektowanym zjazdem z ulicy Chełmińskiej, na który Inwestor uzyskał uzgodnienie zarządcy drogi. Na etapie zapewnienia obsługi komunikacyjnej oraz pozwolenia na budowę, nie ma wymogu przeprowadzania analizy przepustowości ani sporządzania audytu bezpieczeństwa. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest przez ul. Chełmińską, a więc drogę ogólnodostępną, publiczną, klasy L.

Ad.3 W przypadku pojawienia się roszczeń odszkodowawczych będą one rozstrzygane w procedurze cywilno-prawnej przez sądy powszechne.

Ad.4 Prezydent Olsztyna zawsze chętnie podejmuje rozmowy z mieszkańcami miasta.

Ad.5 Prezydent, jako organ jednostki samorządu terytorialnego, działa w granicach powszechnie obowiązującego prawa. Zgodnie z art. 6 ust 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy.

Należy mieć na uwadze, że miasto jest żywym organizmem podlegającym procesom zmian również w zagospodarowaniu jego przestrzeni. W związku z powyższym planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest odpowiedzią na istniejące w sąsiedztwie zagospodarowanie fragmentu Miasta Olsztyna i obowiązujące przepisy prawa. Będzie stanowiła uzupełnienie już istniejącej zabudowy i będzie korzystała z istniejącej infrastruktury technicznej, przyczyniając się do jej rozbudowy.

*Z poważaniem*

PREZYDENT OLSZTYNA

*Robert Szewczyk*

#### Otrzymują:

1. Adresat
2. aa.