PREZYDENT OLSZTYNA
Plac Jana Pawła II 1

Olsztyn, dnia 04.11.2026 r.

Znak sprawy: UA.6730.184.2026
Nr dokumentu: 223987.11.2026-W

D E C Y Z J A N R I – 1 3 3 /2 0 2 6
o w a r u n k a c h z a b u d o w y

Na podstawie art. 59 ust. 1 art. 60 ust. 1 oraz art. 54, w związku z art. 13a ust. 5, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r., poz.538 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 12.10.2026 r. (l.dz. 3807/2026),

u s t a l a m n a r z e c z
ORANGE POLSKA S.A.
Aleje Jerozolimskie 160, 02-326 Warszawa

w a r u n k i z a b u d o w y

na działce o nr ewid. 18/5 w obrębie geodezyjnym 74,
przy Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 63 w Olsztynie

d l a i n w e s t y c j i o b e j m u j ą c e j

budowę instalacji paliwowej z posadowieniem zbiorników oleju napędowego o łącznej pojemności 7,888m^3, do silnika agregatu prądotwórczego, wraz ze zmianą sposobu użytkowania magazynu paliw i agregatorni w budynku techniczno-biurowym.

1. **Rodzaj inwestycji.**
   Zabudowa usługowa.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy zgodne z planem ogólnym oraz wynikające jego zabudowy z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych.**

2.1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.1.1. Sposób użytkowania budynku: funkcja techniczno-biurowa.

2.1.2. Sposób zagospodarowania terenu: budowa instalacji paliwowej z posadowieniem zbiorników oleju napędowego o łącznej pojemności 7,888m^3, do silnika agregatu prądotwórczego, wraz ze zmianą sposobu użytkowania magazynu paliw i agregatorni w budynku techniczno-biurowym (na podstawie art. 71 pkt 1 ust 3 –Prawo budowlane). Zamierzenie inwestycyjne nie obejmuje przebudowy ani rozbudowy budynku i nie powoduje zmiany jego charakterystycznych parametrów, takich jak powierzchnia zabudowy, kubatura, wysokość, długość, szerokość czy liczba kondygnacji.

2.1.3. Zakres inwestycji:

- budowa nowej instalacji paliwowej wraz z posadowieniem zbiorników oleju napędowego o łącznej pojemności 7,888m^3 w tym: dwupłaszczowe zbiorniki oleju napędowego w magazynie: 7 x 1m³ i zbiornik pod ramowy agregatu o pojemności 0,888 m³;
- przebudowa układu paliwowego dla agregatu;
- modernizacja instalacji elektrycznej wraz z rozdzielnicami;
- wytłumienie akustyczne ścian i stropu agregatorni;

2.2 Warunki i wymagania dotyczące kształtowania ładu przestrzennego:

Projektowane rozwiązania powinny odpowiadać aktualnym standardom technicznym i wykonawczym dla infrastruktury.

Planowana inwestycja, polegająca na budowie instalacji paliwowej z posadowieniem zbiorników oleju napędowego o łącznej pojemności 7,888m^3, do silnika agregatu prądotwórczego, wraz ze zmianą sposobu użytkowania magazynu paliw i agregatorni w budynku techniczno-biurowym Przedmiotowa instalacja służy zapewnieniu dostaw energii elektrycznej poprzez zasilanie agregatu prądotwórczego, pełniącego funkcję awaryjnego źródła zasilania obiektu. Tym samym jest ona funkcjonalnie powiązana z systemem energetycznym obsługującym budynek i stanowi urządzenie techniczne niezbędne do zapewnienia ciągłości jego funkcjonowania.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 nie przeprowadza się analizy działek sąsiednich w celu określenia 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 oraz dostępności do drogi publicznej.

2.2 Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi: Planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które wymienione w § 3 ust.1 pkt 37 lit. b (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), a tym samym stanowi przedsięwzięcie, 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. Dla przedmiotowego przedsięwzięcia została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak SD.6220.18.2025.MZ z dnia 19.02.2025 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia.

2.3 Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie zachodzi potrzeba ustalania warunków w tym zakresie.

2.4 Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) W przypadku kolizji inwestycji z istniejącym uzbrojeniem terenu projektowane rozwiązanie uzgodnić z dysponentami poszczególnych sieci i z właścicielami urządzeń.
b) Należy zachować normatywne odległości od istniejących obiektów i sieci uzbrojenia.
c) Obsługa komunikacyjna – nie dotyczy projektowanej inwestycji.

2.5 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 r. (Dz.U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.), a w szczególności: ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności, ochrony przed pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

2.6 Zgodność warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy z ustaleniami Planu ogólnego:

W obowiązującym Planie ogólnym miasta Olsztyna przyjętym uchwałą Nr XXVI/373/26 z dnia 27 maja 2026 r.", która weszła w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-

Mazurskiego poz. 2447 z dn. 18.06.2026 r.) teren objęty wnioskiem znajduje się w strefie usługowej „140SU", obszarze uzupełnienia zabudowy „35OUZ" oraz obszarze zabudowy śródmiejskiej „1OZS".

Projektowana inwestycja, polegająca na budowie instalacji paliwowej z posadowieniem zbiorników oleju napędowego o łącznej pojemności 7,888m^3, do silnika agregatu prądotwórczego, wraz ze zmianą sposobu użytkowania magazynu paliw i agregatorni w budynku techniczno-biurowym, nie wpłynie na dotychczasowy sposób zagospodarowania przestrzennego terenu ani na zasadniczy charakter i funkcję istniejącej zabudowy.

Inwestycja nie spowoduje zmian w podstawowych parametrach zagospodarowania terenu, w tym intensywności i powierzchni zabudowy, udziale powierzchni biologicznie czynnej ani wysokości budynku. W związku z powyższym zamierzenie nie zmienia istniejących warunków zagospodarowania terenu.

2.7 Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

a) Teren objęty niniejszą decyzją znajduje się w obrębie udokumentowanych zbiorników wód podziemnych, w związku z czym przy realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne niepowodujące zagrożeń dla środowiska wodnego i niemogące doprowadzić do skażenia wód podziemnych.

b) Przedmiotowa decyzja nie przesądza o prawie do rozpoczęcia budowy. Zapisy w niniejszej decyzji ustalono na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) i aktach wykonawczych do tej ustawy.

c) Na etapie projektowania i ubiegania się o zatwierdzenie planowanej inwestycji przez organ administracji architektoniczno-budowlanej będą miały zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz norm technicznych w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki przedsięwzięcia, będącego przedmiotem niniejszej decyzji. Przepisami wiodącymi będą unormowania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.) i aktach wykonawczych do tej ustawy.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

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

4. Załącznik do niniejszej decyzji stanowią wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- Część tekstowa - załącznik nr 2.

U z a s a d n i e n i e

Dnia 12.10.2026 r. (l.dz. 3807/2026), do tut. Urzędu wpłynął wniosek złożony przez Orange Polska S.A. za pośrednictwem pełnomocnika – Pana [redacted], w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji paliwowej z posadowieniem zbiorników oleju napędowego o łącznej pojemności 7,888m^3, do silnika agregatu prądotwórczego, wraz ze zmianą sposobu użytkowania magazynu paliw i agregatorni w budynku techniczno-biurowym. Lokalizacja inwestycji: działka nr ewid. 18/5 w obrębie geodezyjnym nr 74, przy Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 63 w Olsztynie.

Wniosek inwestora zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 pkt 1-2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zago-

spodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy - wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Wykorzystując materiały uzyskane drogą elektroniczną z zasobu tut. urzędu, ustalono dane własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruk w aktach sprawy).

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, dnia 14.10.2026 r. wysłano stronom zawiadomienie o wszczęciu postępowania z klauzulą informacyjną o ochronie danych osobowych, informując jednocześnie o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

W wyznaczonym przez organ terminie strony nie dokonały wglądu w akta sprawy i nie wypowiedziały się, co do zebranych dowodów i materiałów.

Przeprowadzono analizę funkcji cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2024 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116) w zakresie warunków, o których mowa w art. 53 ust. 3 i 4 oraz art. 61 ust. 3 – 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.), wyniki której stanowią załącznik nr 2, będący integralną częścią niniejszej decyzji.

Planowane zamierzenie budowlane stanowi budowę urządzeń infrastruktury technicznej w budynku bez zmiany sposobu zagospodarowania terenu dlatego zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest konieczne spełnienie warunków określonych w ust. 1 pkt 1-2 tejże ustawy.

W wyniku powyższej analizy stwierdzono łączne spełnienie następujących warunków:

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu,

co zgodnie z art. 61 ust 1-6 umożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz ustalono zasady zagospodarowania terenu oraz zabudowy dla planowanej inwestycji.

Stosownie do przepisów art. 53 ust. 4 pkt 2a, 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na wymagania higieniczne i zdrowotne, położenia terenu w obrębie udokumentowanych zbiorników wód podziemnych i przyleganie terenu do pasa drogowego - organ prowadzący postępowanie wystąpił do Powiatowej Stacji Sanitarno - Epidemiologicznej w Olsztynie oraz Biura Geologa Wojewódzkiego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie o uzgodnienie projektu decyzji.

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

Biurem Geologa Wojewódzkiego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Olsztynie uzgodnienia te uważa się za dokonane w myśl art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(…) W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane".

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji decyzji.

Projekt decyzji sporządziła Paulina Cuzanowska -mgr inż. gospodarki przestrzennej – zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026., poz. 538 ze zm. .)

P o u c z e n i e

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługują roszczenia o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę albo dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

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

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 oraz w art. 64 ust. 1 pkt 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Zgodnie z art. 51 ust. 2e ww. ustawy, termin na wniesienie żądania wymierzenia tej kary wynosi 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 64c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538), oraz art. 5 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 5 listopada 2025 r. (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1668) w przypadku gdy decyzja o warunkach zabudowy zostanie wydana w postępowaniu wszczętym po 15.10.2025 r., decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Katarzyna Struczewska
Kierownik Referatu ds. decyzji administracyjnych
z zakresu planowania przestrzennego
w Wydziale Urbanistyki i Architektury
/podpis elektroniczny/

Otrzymują:

1.
2.
3.
4.
5. A.a