

Olsztyn, dnia 30.11.2015

Decyzja I-164/2015
o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012.647. jednolity tekst) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 6 ust. 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2013.267.j.t), po rozpatrzeniu wniosku L.dz.1152/2014, z dnia 29 kwietnia 2014r, uzupełnionego w dniu 23 maja 2014r (l.dz. 1369/2014) oraz w wyniku ponownego rozpatrzenia, po decyzji SKO.73.661.2014.

ustalam:

na rzecz: ,
z siedzibą przy

warunki zabudowy
przy ul. Chełmińskiej, w Olsztynie, na działkach nr
w obrębie geodezyjnym 23

dla inwestycji obejmującej
budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną

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÷7 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następująco:

1.1. Funkcja zabudowy: zabudowa mieszkalna wielorodzinnna.

1.2. Zagospodarowanie terenu:

- Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną, na działkach 23- , 23-
- Budowa drogi dojazdowej na odcinku od działki drogowej ul. Chełmińskiej (dz. Nr 23-) do własnej działki nr 23- po działkach Gminy Olsztyn nr 23- , 23- 23-

1.3. Linia zabudowy – nie ustala się – zabudowa na zapleczu, w głębi ulicy Chełmińskiej. Przy lokalizacji zabudowy należy spełnić wymogi przepisów odrębnych.

1.4. Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działek nr: 23- 23- :
 $Pz/Pt \leq 0,25$ zgodnie z wnioskiem.

1.5. Zachować min. 25% powierzchni biologicznie czynnej terenu przeznaczonego pod zabudowę.

1.5. Gabaryty projektowanej zabudowy:

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że można przyjąć parametry projektowanej inwestycji zaproponowane we wniosku Inwestora:

- szerokość elewacji frontowej garażu – **do 45m**
- wysokość elewacji w najwyższym punkcie od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – IV kondygnacje nadziemne, wysokość budynku od średniego terenu przy wejściu do budynku do attyki lub okapu, nie więcej niż **15m**.
- geometria dachu – **płaski** – zgodnie z wnioskiem.

wysłano dnia 2. GRU. 2015

podpis

2. Ustalenia warunków zabudowy wynikające z przepisów w zakresie wymagań:

- ochrony środowiska i zdrowia ludzi
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr architektury współczesnej

Nie zachodzi potrzeba określenia wymagań w tym zakresie.

3. Ustalenia wymagań dotyczących 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. 2013 poz.1409) 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.

4. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

- Obsługa komunikacyjna projektowanego budynku z ul. Chełmińskiej poprzez budowę drogi dojazdowej na odcinku od działki drogowej ul. Chełmińskiej (dz. Nr 23-) do własnej działki nr 23- , po działkach Gminy Olsztyn nr 23- , 23- , 23- , 23-
- Miejsca parkingowe – zapewnić co najmniej 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny w obrębie własnych działek.
- Uzyskać od dysponentów sieci warunki dostawy i odbioru mediów dla wnioskowanej inwestycji w zakresie wody, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej.
- Dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych, w obrębie działki Inwestora, jeżeli pozwolą na to warunki gruntowe. Kierowanie spływu wód opadowych z dachów i terenu utwardzonego na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione. W przypadku odprowadzenia wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, wystąpić o warunki podłączenia do Wydziału Inwestycji Miejskich Urzędu Miasta Olsztyna.
- W przypadku kolizji inwestycji z istniejącym uzbrojeniem terenu, nie należącym do Inwestora, uzyskać warunki przebudowy kolizji a projektowane rozwiązania uzgodnić z dysponentami poszczególnych sieci i urządzeń.
- Zieleni wysoką zachować w stopniu maksymalnym. W razie konieczności wycinki wykonać inwentaryzację istniejącej zieleni. Projekt gospodarki zielenią uzgodnić z Wydziałem Środowiska Urzędu Miasta Olsztyna .

5. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych i innych.

Żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów lub ograniczeń w realizacji planowanego zamierzenia budowlanego.

6. Uzyskane uzgodnienia i opinie.

Inwestycja znajduje się na zapleczu, nie przylega do pasa drogowego ul. Chełmińskiej, dlatego odstąpiono od uzgodnienia projektu decyzji na podstawie art.53. ust.4 pkt.9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z Zarządem Dróg Zieleni i Transportu w Olsztynie. Inwestor do wniosku dołączył uzgodnienie lokalizacji zjazdu z ul. Chełmińskiej na działki nr 23- , 23- –pismo ZDZiT w Olsztynie znak TE.490.059.2014.

7. 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 oświadczeniem o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w Wydziale Rozwoju Miasta i Budownictwa Urzędu Miasta Olsztyna w celu uzyskania pozwolenia na budowę.
- Szczegółowy zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. (Dz. U. Nr 120poz. 1133z 2003r.)
- Projekt budowlany musi spełniać wymogi określone w art. 5 oraz art. 34 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r (tekst jednolity –Dz. U. 2013 poz.1409)

- Projekt budowlany winien być zgodny z obowiązującymi normami i warunkami technicznymi określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2013 poz. 926).

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji na kopii mapy zasadniczych 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 nr WM 0118.

Uzasadnienie

Dnia 29.04.2014 r. wnioskodawca, pan .

, z siedzibą przy ul.

Olsztynie,

złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną, przy ulicy Chełmińskiej, w Olsztynie, na działkach nr w obrębie geodezyjnym nr 23. Dnia 23 maja 2014r uzupełnił wniosek zwiększając zakres terenu objętego wnioskiem dodatkowo o działki gminne nr 23- , 23- , 23- 23- 23- , 23- , 23- z przeznaczeniem na obsługę komunikacyjną wnioskowanej inwestycji. W dniu 27 maja 2014r zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania z informacją o możliwości zapoznania się z dokumentami oraz wniesienia uwag w powyższej sprawie. W tym samym dniu, z powodu wątpliwości co do wnioskowanej obsługi komunikacyjnej inwestycji, tutejszy Urząd wystąpił do Zarządu Dróg Zieleni i Transportu w Olsztynie z pismem o opinię na temat złożonego wniosku. W odpowiedzi z dnia 2.06.2014r ZDZiT w Olsztynie przysłał pismo, znak TE.481.086.2014, w którym: „pozytywnie opiniuje zamysł Inwestora polegający na budowie drogi dojazdowej do projektowanego budynku wielorodzinnego na działce nr 23- , 23- do ul. Chełmińskiej poprzez działki nr: 23- , 23- , 23- 23-62/2, z uwagą: „Inwestor rozbuduje ul. Chełmińską na odcinku od zjazdu do projektowanego budynku do ulicy Rataja do szerokości min. 5m wraz z przebudową skrzyżowania z ul. Rataja”. W związku z powyższym pismem, w dniu 9 czerwca 2014r Wydział Rozwoju Miasta przesłał Inwestorowi, potwierdzoną za zgodność, kserokopię pisma TE.481.086.2014 z dnia 2 czerwca 2014, wraz z pismem przewodnim, w którym Wydział Rozwoju Miasta prosi o zajęcie stanowiska oraz korektę wniosku w zakresie granic terenu objętego wnioskiem, rozszerzonego o obsługę komunikacyjną z ulicy Macieja Rataja.

Od dnia 09.06.2014r od zawiadomionych stron zaczęły wpływać uwagi odnośnie wnioskowanej inwestycji. W dniu 09.06.2014r, l.dz. 1516/14 (z zachowaniem terminu określonego w zawiadomieniu), mieszkańcy sąsiadujących z inwestycją domów jednorodzinnych przy ulicach Rataja, Chełmińskiej i Bydgoskiej napisali protest przeciwko lokalizacji wnioskowanej zabudowy wielorodzinnej powołując się na zaburzenie przez inwestycję dotychczasowego, specyficznego charakteru okolicy z zabudową jednorodziną powstałą przed II wojną światową. Zdaniem protestujących: „dzielnica winna być objęta ochroną konserwatorską, a z całą pewnością powinien w sprawie inwestycji wypowiedzieć się Miejski Konserwator Zabytków”. Pod powyższym pismem podpisali się:

oraz ul. Chełmińskiej (nie uznany za stronę w postępowaniu). Państwo wnieśli również własne uwagi na piśmie, l.dz. 1517/14, z dnia 9.06.2014r. Wniesione zastrzeżenia to: „1) Zaprojektowany budynek nie jest zgodny z obecnym charakterem zabudowań znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie – projektowany budynek jest budynkiem 4-ro kondygnacyjnym wielorodzinnym, podczas, gdy zabudowania znajdujące wokół są domami jednorodziinnymi o zupełnie innym wyglądzie – spadziste dachy, niższa wysokość poziomów.

2) Działka, na której planowana jest inwestycja nie posiada dojazdu – znajdująca się w pobliżu ul. Chełmińska – została zamknięta od strony ulicy Macieja Rataja. Planowana droga dojazdowa na odcinku od ul. Chełmińskiej do placu budowy przebiega znacznie powyżej poziomu naszej działki a nawet jej ogrodzenia. Znajduje się ona również powyżej otwartego rowu melioracyjnego i ruch ciężkiego sprzętu budowlanego i transport materiałów budowlanych może spowodować osunięcie się ziemi, zalewanie rowu melioracyjnego a w konsekwencji podmokanie naszych działek.

3) Inwestor wykorzystując atrakcyjność niewielkiej stosunkowo działki budowlanej, zaprojektował na niej maksymalną ilość mieszkań, nie licząc się z tym, że wybudowanie tak dużego budynku i wynikające z tego konsekwencje znacznie zmieniają charakter osiedla domków jednorodzinnych, a w konsekwencji spowodują znaczne obniżenie wartości naszych nieruchomości.

4) Ulice otaczające obręb przy już istniejących inwestycjach straciły: przepustowość i każde zwiększenie natężenia ruchu spowoduje zakorkowanie ulic otaczających”.

Dokonując oceny planowanego zamierzenia wykonano analizę urbanistyczną oraz zasięgnięto informacji od Miejskiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie, na temat zasięgu ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu budowlanego, historycznego układu urbanistycznego przy ul. Chełmińskiej. Działki, na których planowana jest inwestycja, zostały wtórnie podzielone, a ochronie konserwatorskiej podlegają budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, to jest pod adresem: Chełmińska oraz historyczny zespół budowlany, historyczny układ urbanistyczny ul. Chełmińskiej, łącznie z placem przed budynkami przy Chełmińskiej nr: .

Jeśli chodzi o sporną funkcję i charakter zabudowy, czyli budynek mieszkalny wielorodzinny, o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych, zwieńczony dachem płaskim, to w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się podobne budynki, co zostało wykazane poniżej, w wynikach analizy. Z uwag stron, istotne jest zwrócenie uwagi na brak, na obecnym etapie, możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej wnioskowanej inwestycji, co również zauważył Urząd już we wstępnej fazie analizy wniosku. Pismem z dnia 10 czerwca 2014r Inwestorowi przesłano kserokopie pism z zastrzeżeniami stron, z prośbą o zajęcie stanowiska. W dniu 16.06.2014r jako właściciele działek

zaznaczyli, że: „udostępnienie, sprzedaż części działki (działki nr 23-) wzdłuż ulicy Chełmińskiej spowoduje znaczny spadek wartości działki”. W dniu 04.07.2014r również Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podlesie” w Olsztynie, nie wyraziła zgody na rozpoczęcie wnioskowanej inwestycji, nie wyjaśniła jednak swojego stanowiska, a protest wpłynął bez zachowania terminu określonego w zawiadomieniu. W odpowiedzi na przesłane informacje, Inwestor w dniu 15.07.2014r napisał, że rozbudowa ulicy Chełmińskiej na odcinku od zjazdu do projektowanego budynku do ulicy Rataja do szerokości min. 5m wraz z przebudową skrzyżowania z ulicą Rataja, jest niemożliwa do zrealizowania ze względu na zbyt małą szerokość działki drogowej ulicy Chełmińskiej znajdującej się w posiadaniu Gminy Olsztyn.

Dnia 04 sierpnia 2014r, zgodnie z art. 9 i 10 §1 K.p.a., zawiadomiono strony o zakończeniu gromadzenia materiałów dowodowych w sprawie. W terminie 7 dni od odebrania zawiadomienia, wpłynęły ponownie pisma z protestami przeciwko wnioskowanej inwestycji, od mieszkańców sąsiednich działek, to jest: Państwa

(właściciele działek nr), Państwa (właściciele działek nr), podtrzymujące wcześniejsze stanowisko oraz pismo Państwa (właściciele działki nr), którzy również nie zgadzają

się na wnioskowaną lokalizację budynku wielorodzinnego. Wydział Rozwoju Miasta, pismem z dnia 11.09.2014r, przekazał Inwestorowi kserokopie, otrzymanych po zawiadomieniu z dnia 4.08.2014r, pism od stron, z informacją o konieczności pilnego uzupełnienia wniosku w zakresie brakującej obsługi komunikacyjnej. Inwestor nie odpowiedział na przesłane pismo ani nie uzupełnił wniosku w wymaganym zakresie. Po przeprowadzonej analizie urbanistycznej oraz ocenie przedstawionego zamierzenia, organ lokalizacyjny w dniu 20.11.2014r, odmówił ustalenia warunków zabudowy z powodu niespełnienia art.61.ust.1.pkt.1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnośnie dostępu do drogi publicznej, powołując się na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, z dnia 18 listopada 2010 r. sygn. akt II OSK 1467/09 Lex. nr 746565: „dostęp do drogi publicznej musi istnieć w dacie orzekania o warunkach zabudowy, a nie być dopiero planowany na przyszłość”. Dodatkowo Urząd wskazał na zbyt małą szerokość istniejącego przejazdu w części ul. Chełmińskiej między działkami nr.23- , a 23- oraz brak możliwości przebudowy ul. Chełmińskiej na odcinku od ul. M. Rataja do projektowanego zjazdu

z ulicy Chełmińskiej. W dniu 12.12. 2014r od decyzji odmownej z dnia 20.11.2014r odwołał się Inwestor. Dniu 1 października 2015r Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Olsztynie, decyzją SKO.73.661.2014 uchyliło decyzję będącą przedmiotem odwołania w całości i przekazało sprawę organowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia, uzasadniając rozstrzygnięcie wyjaśnieniem w wyroku naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie, z dnia 15 grudnia 2011r (II OSK 1880/10): „za dostęp do drogi publicznej należy rozumieć nie tylko bezpośrednie połączenie, ale również pośrednie – poprzez drogę wewnętrzną, a także ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (służebności drogowej). Przepis art.2 pkt.14 ustawy przewiduje dwa alternatywne sposoby zapewnienia danej nieruchomości gruntowej pośredniego dostępu do drogi publicznej. Jednym z możliwych rozwiązań jest dostęp przez drogę wewnętrzną i wówczas nie jest konieczne posiadanie dodatkowego tytułu prawnego, uprawniającego do korzystania z drogi wewnętrznej, drugi – to dostęp poprzez inną (inne) działkę (działki), przy czym wówczas konieczne jest obciążenie tej (tych) działki (działek) odpowiednią służebnością drogową”. Dodatkowo SKO stwierdziło, że: „W orzecznictwie nie zasługuje na aprobatę pogląd, zgodnie z którym dla oceny czy działka ma dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art.61 ust.1 pkt.2 u.p.z.p. niezbędnym jest aby droga ta spełniała określone odrębnymi przepisami warunki techniczne. Kwestia zgodności dróg publicznych z przepisami techniczno-budowlanymi nie ma dla oceny dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art.2. pkt.14 u.p.z.p. decydującego znaczenia (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 13 maja 2011r. II OSK 833/10). W wyroku NSA w Warszawie z dnia 10 czerwca 2014r. (II OSK 76/13) wskazano, że standard drogi, która zapewnia dostęp do drogi publicznej nie może być podstawą do zakwestionowania prawidłowości ustalenia spełnienia przesłanki ustanowionej w art. 61 ust.1 pkt 2 u.p.z.p”. Dalej SKO pisze: „ (...) przedmiotem rozpoznania jest spraw warunków zabudowy (etap wstępny dający odpowiedź na pytanie czy określone zamierzenie może zostać z punktu widzenia planowania przestrzennego zrealizowane na danym terenie), nie zaś pozwolenia na budowę (poprzedzającego przystąpienie do robót budowlanych, przed wydaniem którego Inwestor ma obowiązek przedłożyć całościową koncepcję inwestycji wraz z wszelkimi wymaganymi zgodami, uzgodnieniami i decyzjami przewidzianymi w porządku prawnym)”. W II etapie procesu budowlanego - pozwoleniu na budowę – składa się do uzgodnienia projekt budowlany a nie całościową koncepcję, ale pewnie SKO pomyliło się w powyższym zapisie. Natomiast opracowanie całościowej koncepcji jest bardzo pożądane w procesie wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla dużych i trudnych inwestycji wielobranżowych, właśnie dla Inwestora, ponieważ dopiero przy oglądzie całości inwestycji można przewidzieć dodatkowe koszty czy komplikacje, trudności, a nawet, w niektórych przypadkach, niemożność realizacji inwestycji, co w rezultacie pozwala uniknąć nakładów na projekt, którego nie będzie można zrealizować.

W związku z tak przedstawionym stanowiskiem SKO, Wydział Rozwoju Miasta i Budownictwa (powstały po reorganizacji Wydziału Rozwoju Miasta) przystąpił do ponownej analizy urbanistycznej oraz podstawowych uwarunkowań prawnych i faktycznych, które mają wpływ na wydanie decyzji w ramach analizy, głównie w zakresie dostępu do drogi publicznej – ponieważ ze względu na ten punkt miała miejsce odmowa ustalenia warunków zabudowy (decyzja nr 231/2014).

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz §3 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „ W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ, zgodnie z §3 pkt. 2, wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioszek 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.61 ust.1-5 ustawy”. Ponieważ front działek, na których wnioskowana jest zabudowa, ma szerokość 80,70m, przyjęto jako obszar analizy, teren o promieniu trzy krotnej szerokości frontu tych działek, to jest 242,10m (3x80,70m=242,10m) – obszar zaznaczony na załączniku graficznym cienką przerywaną linią. Na podstawie tego obszaru wyznaczono teren analizy (gruby czarny kontur na załączniku graficznym) pomijając działki ogrodów działkowych 24- 24- oraz niezabudowaną działkę 24- Instytutu Rozrodu Zwierząt, a także teren niezabudowany przylegający do pasa drogowego ulic Jagiellońskiej i Poprzecznej (dz. nr 15- , 15- oraz niezabudowaną działkę nr 15- po dawnej fabryce mebli, z powodu braku materiału porównawczego na tym terenie. Z analizy wyłączono

również teren od północno-wschodniej strony stanowiący fragment lasu miejskiego (działki nr 5-), na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Las Miejski” – Uchwała RM nr LV/748/06 z dnia 25.01.2006r. Ustalając obszar poddany analizie, oparto się na terenie wyznaczonym przez promień trzykrotnej szerokości frontu działki, przyjmując całe działki geodezyjne, które przeciął promień, ponieważ analiza fragmentu działki czy budynku nie byłaby miarodajna. W ten sposób powstał teren analizy większy niż zakłada to §3 pkt. 2, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lecz ustalony logicznie, bez zbędnego czy sztucznego rozszerzenia terenu analizy, a ponieważ dotyczy zabudowy fragmentu jednego osiedla (Podleśna) i już w najbliższym sąsiedztwie znajduje się zabudowa podobna do wnioskowanej, nie ma potrzeby wyznaczania szerszego obszaru analizy. Do ulicy Rataja przylegają działki nr 24- , 24- , 24- , 24- , 24- na których prowadzone są prace budowlane związane z budową zespołu mieszkalnego wielorodzinnego z usługami. Zabudowy tej jeszcze nie ma na dostępnych mapach, niemniej jednak nie sposób pominąć jej w analizie chociażby tylko przez wskazanie, że zabudowa o wskazanych parametrach już powstaje w tym terenie. W zapisie ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy dla tego obszaru, dopuszczona została zabudowa mieszkalna wielorodzinnna o wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych w części działek przylegających do ul. Rataja oraz do 7 kondygnacji nadziemnych na terenie w głębi (w drugim pasie zabudowy), na działce nr 24- .

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tutejszy organ lokalizacyjny wykazała, że planowana inwestycja wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy, stosownie do przepisu art. 59 ust. 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”. Tym samym wniosek Inwestora został sformułowany prawidłowo, po uzupełnieniu i korektach zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy.

Po przeprowadzeniu analizy łącznego spełnienia 5 warunków art.61. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono:

1) Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji cech i wskaźnik kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu

- budynki mieszkalne wielorodzinne znajdują się na działce sąsiedniej nr 32- przy ulicy Chełmińskiej, przy Bydgoskiej, Toruńskiej oraz Jagiellońskiej)
- na podstawie analizowanego terenu ustalono średnią szerokość elewacji frontowej zabudowy wielorodzinnej w analizowanym terenie, która wynosi 25,95m. Inwestor wnioskuje o szerokość elewacji frontowej budynku do 45m. Budynek mieszkalny wielorodzinny na działce nr 23- ma długość 70m, natomiast na działce nr 23- długość elewacji frontowej jednego ze znajdujących się tam budynków jest równa 48,21. Ustalono tą wartość dla planowanej inwestycji, zgodnie z wnioskiem, do 45m .
- wyliczony średni wskaźnik Pz/Pt zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej analizowanego terenu wynosi 0,20. Dla zabudowy o podobnych gabarytach lecz o innych funkcjach – zabudowa mieszkalna wielorodzinna, oświaty nauki i kultury oraz budynki usługowe i przemysłowe średni wskaźnik Pz/Pt wynosi 0,37. Dla działki 23- z zabudową mieszkalną wielorodzinną, wyliczony wskaźnik Pz/Pt wynosi 0,41, a dla terenu działek nr 23- 23- , 23- i $Pz/Pt = 0,34$. Ustalono wskaźnik Pz/Pt dla wnioskowanej inwestycji $Pz/Pt \leq 0,25$ jak wnioskował Inwestor, jako wskaźnik nie wiele większy od wyliczonego średniego a znacznie mniejszy niż najwyższy wskaźnik Pz/Pt w terenie analizowanym dla zabudowy wielorodzinnej.
- linia zabudowy - nie ustala się z powodu lokalizacji inwestycji na działce znajdującej się w drugiej linii, na zapleczu ul. Chełmińskiej.
- wysokość elewacji w najwyższym punkcie od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku –IV kondygnacje nadziemne, wysokość budynku od średniego

terenu przy wejściu do budynku do attyki lub okapu, nie więcej niż **15m** - jako kontynuację tych wielkości w terenie analizowanym.

- geometrię dachu - ustala się dach płaski dla wnioskowanej inwestycji jako kontynuację dachów budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce sąsiedniej nr 23-
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – ul. Chełmińskiej poprzez projektowaną drogę wewnętrzną po działkach gminnych.
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.
- 4) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmiany przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

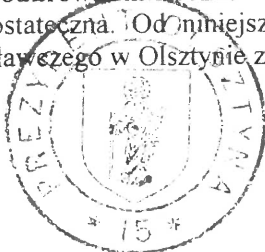
Z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz analizy stanu faktycznego i prawnego wynika, że lokalizacja planowanego przedsięwzięcia spełnia wszystkie warunki określone wymaganiami art. 61 ust.1 ustawy j.w. i można dla niej ustalić warunki zabudowy, dlatego orzeczono 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.

Decyzja niniejsza nie jest ostateczna. 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. realizacji inwestycji celu publicznego i ustalania warunków zabudowy w Wydziale Rozwoju Miasta i Budownictwa

Załączniki:

Załącznik graficzny nr 1 – analiza graficzna. Załącznik otrzymuje wnioskodawca, oryginał załącznika znajduje się w aktach sprawy i jest dostępny do wglądu dla pozostałych stron.

Otrzymują:

1. Pan J
2. Pan
3. dw. Państwo
4. dw. Pani
5. dw. Pani
6. dw. Pan
7. dw. Pan
8. dw. Państwo
9. dw. Państwo
10. dw. Państwo
11. dw. Pan
12. dw. Państwo
13. dw. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podlesie”,
z prośbą o zawiadomienie mieszkańców,
14. dw. GGN - Skarb Państwa
15. dw. GGN wm.
- 16 aa. L.dz. 1152/2014 i 1369/2014 k.s

DECYZJA niniejsza stała się ostateczna w dniu **16.08.2016** wobec nie zaskarżenia jej przez strony w ustalonym terminie.

KIEROWNIK REFERATU

Katarzyna Struczevska

