

Znak sprawy: UA.6730.37.2020  
Nr dokumentu: 114306.06.2021-W

Olsztyn, dnia 14 czerwca 2021 r.

**DECYZJA NR I - 60/2021  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 t.j. ze zm.) 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. z 2021 r. poz. 735 t.j.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25.02.2020 r., l.dz. 541/2020, uzupełnionego w dniach: 07.04.2020 r., l.dz. 919/2020, 16.04.2020r., l.dz. 955/2020 oraz dnia 18.01.2021 r., l.dz. 128/2021,

ustalam

na rzecz

warunki zabudowy

**na działkach o nr 123/15, 123/16, 130, 131, 132, 134 oraz na części działek o nr 1/2, 135  
w obrębie geodezyjnym 103,  
położonych przy ul. kard. S. Wyszyńskiego w Olsztynie**

dla inwestycji obejmującej

**budowę budynku handlowo-usługowo-mieszkalnego, przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, budowę przyłączy oraz budowę dróg komunikacji samochodowej i pieszej wraz z miejscami parkingowymi dla samochodów osobowych.**

**1. Rodzaj inwestycji.**

Zabudowa usługowa z lokalami mieszkalnymi.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

**2.1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu**

- Sposób użytkowania obiektu: budynek handlowo-usługowo-mieszkalny.
- Sposób zagospodarowania terenu: budowa budynku handlowo-usługowo-mieszkalnego, przebudowa sieci uzbrojenia technicznego, budowa przyłączy (o których mowa w pkt. 2.5. niniejszej decyzji) oraz budowa dróg komunikacji samochodowej i pieszej wraz z miejscami parkingowymi dla samochodów osobowych.

**2.2. Warunki i wymagania dotyczące kształtowania ładu przestrzennego.**

- a) Obowiązująca linia zabudowy (rozumiana jako nieprzekraczalna): wyznaczona od strony ulicy kard. S. Wyszyńskiego i ulicy W. Pstrowskiego, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.
- b) Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu, tj. działek o nr 123/16, 130, 132, których łączna powierzchnia wynosi 1135 m<sup>2</sup> (Pz/Pt):  $\leq 0,42$ .
- c) Szerokość elewacji frontowej:
  - od ul. kard. S. Wyszyńskiego: do 12,50 m;
  - od ul. W. Pstrowskiego: do 38,10 m.

- d) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: **mierząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do jego attyki lub gzymsu od strony ulicy kard. S. Wyszyńskiego, nie może przekroczyć 11,20 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne.**
- e) Geometria dachu: **dach płaski, o kącie nachylenia ok. 5°, przy czym wysokość najwyższego elementu konstrukcji dachu nie może przekroczyć ustalonej wysokości attyki.**

### **2.3. Warunki zabudowy wynikające z przepisów w zakresie wymagań ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- a) Planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), tak więc nie jest przedsięwzięciem, 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 w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 t.j.). Nie było wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- b) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 t.j. ze zm.).

### **2.4. Warunki zabudowy wynikające z przepisów w zakresie wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

- a) Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2020 r. poz. 282), jak również nie jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Olsztyna (Zarządzenie nr 87 Prezydenta Olsztyna z dnia 07 kwietnia 2020 r.).
- b) W przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami art. 32 ustawy *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, w szczególności inwestor zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia o tym Warmińsko - Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### **2.5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**

- a) Energia elektryczna – projektowane przyłącze o mocy 80 kW do istniejącej sieci elektroenergetycznej.
- b) Zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków – projektowane przyłącze do istniejącej sieci wodociągowej DN 150 mm i istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej DN 200 mm, zlokalizowanych w ul. Pstrowskiego.
- c) Wody opadowe – projektowane przyłącze do sieci kanalizacji deszczowej dn 600 w ul. Pstrowskiego lub/i do sieci dn 300 w ul. Wyszyńskiego.
- d) Źródło ogrzewania – projektowane przyłącze do miejskiej sieci ciepłowniczej.
- e) Gaz – nie dotyczy.
- f) Gospodarka odpadami komunalnymi – wg. zasad określonych w ustawie z dnia 13.09.1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1454 ze zm.).
- g) Dopuszcza się możliwość zastosowania innych czynników energetycznych dla zapewnienia potrzeb własnych projektowanego budynku z odnawialnych źródeł energii, np.: paneli fotowoltaicznych.
- h) Kierowanie spływu wód opadowych i zsuwisk śniegu, na teren sąsiedniej nieruchomości, jest zabronione.
- i) Należy zachować normatywne odległości od istniejących sieci uzbrojenia i obiektów.

- j) W przypadku kolizji planowanego przedsięwzięcia z istniejącym uzbrojeniem terenu, projektowane rozwiązanie uzgodnić z dysponentami poszczególnych sieci i właścicielami urządzeń.
- k) Obsługa komunikacyjna: zgodnie z uzgodnieniem Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie z dnia 15.01.2020 r., znak: TE.490.014.2020 - projektowanym zjazdem z drogi publicznej z ulicy W. Pstrowskiego. Przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę należy sporządzić i uzgodnić z Zarządem Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie, projekt drogowy obsługi komunikacyjnej.
- l) Wymaganą ilość stanowisk postojowych dla przedmiotowego zamierzenia przyjęto na podstawie zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna”, które zostało zatwierdzone Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r. W dokumencie tym, będącym podstawą prowadzenia polityki przestrzennej, Miasto zostało podzielone na strefy prognozowania miejsc parkingowych, tj. strefy A, B, C, w których zakłada się różne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla inwestycji projektowanych (zgodnie z „tabelą nr 1: Wskaźniki prognozowania miejsc parkingowych”). W strefie A i B w uzasadnionych przypadkach wynikających z istniejącego zagospodarowania dopuszcza się przyjęcie wartości indywidualnych po dokonaniu analizy potrzeb parkingowych. Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w strefie B, dla której liczba stanowisk postojowych przypadających na zabudowę mieszkaniową na 1 mieszkanie wynosi: 1,2 m.p. – wskaźnik maksymalny; 1,0 m.p. - wskaźnik minimalny, natomiast dla obiektów usługowych, handlowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wynosi: 25 – wskaźnik maksymalny; 20 – wskaźnik minimalny. Po dokonaniu analizy zapotrzebowania na miejsca postojowe, w obrębie przedmiotowej inwestycji, położonej w bliskim sąsiedztwie zabudowy śródmiejskiej, ustalić należy wskaźniki maksymalne, co wpłynie na poprawę warunków parkowania w tej części miasta. Stanowiska postojowe muszą być zlokalizowane na terenie planowanej inwestycji ponieważ nie mogą one w tym zakresie obciążać wyłącznie dróg publicznych lub korzystać z miejsc zaprojektowanych dla nieruchomości sąsiednich, zaś inwestor ma obowiązek poniesienia ciężarów związanych z zapewnieniem stanowisk postojowych dla przyszłych użytkowników. Mając powyższe na względzie, wymagana ilość stanowisk postojowych na terenie objętym wnioskiem powinna wynosić nie mniej niż 25 stanowisk postojowych na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni handlowo – usługowej oraz 1,2 stanowiska postojowego na każde mieszkanie, w tym 30% miejsc zaprojektować jako ogólnodostępne, rotacyjne na powierzchni przy projektowanym budynku.

## **2.6. 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 r. (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 j.t. ze zm.) a w szczególności: ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej 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.

## **2.7. Ustalenia dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.**

- a) Teren objęty niniejszą decyzją:
- nie znajduje się w granicach terenów górniczych,
  - nie zalicza się do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
  - nie zalicza się do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

- znajduje się w obrębie udokumentowanych zbiorników wód podziemnych,
  - przylega do pasa drogowego ul. W. Pstrowskiego i ul. kard. S. Wyszyńskiego.
- b) Przedsięwzięcie nie narusza wymagań przepisów odrębnych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym: ustawy prawo wodne, ustawy o lasach, ustawy o ochronie przyrody, ustawy prawo ochrony środowiska, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawy o drogach publicznych.

### 3. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

- a) 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 2020 r., poz. 293 t.j. ze zm.) i aktach wykonawczych do tej ustawy.
- b) Na etapie projektowania i ubiegania się o zatwierdzenie planowanej inwestycji (uzyskania pozwolenia lub zgłoszenia) przez organ administracji architektoniczno - budowlanej będą miały zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz normy techniczne 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 2020 r., poz. 1333 t.j. ze zm.) i aktach wykonawczych do tej ustawy.
- c) W przypadku konieczności wycinki drzew, taki fakt należy zgłosić w Wydziale Środowiska tut. Urzędu, w celu uzyskania stosownego zezwolenia, wynikającego z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 t.j. ze zm.).
- d) W kwestiach nieustalonych w niniejszej decyzji mają ponadto zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 t.j.) wraz z właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do ww. ustawy.

### 4. Uzyskane uzgodnienia i opinie.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5, 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r. 741 j.t. ze zm.) projekt decyzji uzgodniono z:

- właściwym organem administracji geologicznej - Biurem Geologa Wojewódzkiego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Warmińsko - Mazurskiego w Olsztynie.  
W terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (zwrotne potwierdzenie odbioru dn. 19.05.2021 r.) Biuro Geologa Wojewódzkiego nie zajęło stanowiska w sprawie, dlatego na podstawie art. 53, pkt. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- właściwym zarządcą drogi - Zarządem Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie.  
Postanowienie z dnia 26.05.2021 r., znak: TE.481.058.2021

### 5. 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.

### 6. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Część tekstowa - załącznik nr 2.

Część graficzna - załącznik nr 3.

### Uzasadnienie:

Dnia 25.02.2020 r. do Urzędu Miasta Olsztyna, y  
z siedzibą w Olsztynie, złożył wniosek (l.dz. 541/2020)  
o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na „budowie budynku handlowo-usługowo-mieszkalnego, przebudowie sieci uzbrojenia technicznego, budowie przyłączy

oraz budowie dróg komunikacji samochodowej i pieszej wraz z miejscami parkingowymi dla samochodów osobowych przy ul. kard. S. Wyszyńskiego w Olsztynie, na działkach o nr 123/15, 123/16, 130, 131, 132, 134 oraz na części działek o nr 135 w obrębie geodezyjnym 103". Wniosek inwestora, po uzupełnieniu w dniu 07.04.2020 r. (l.dz. 919/2020, nr dok.: 34269.04.2020-P) i 16.04.2020 r. (l.dz. 955/2020, nr dok.: 36123.04.2020-P), zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 pkt 1 i 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. Ostatecznie wniosek po skorygowaniu w dniu 16.04.2020 r. dotyczy ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie budynku handlowo – usługowo - mieszkalnego, przebudowie sieci uzbrojenia technicznego, budowie przyłączy oraz budowie dróg komunikacji samochodowej i pieszej wraz z miejscami parkingowymi dla samochodów osobowych przy ul. kard. S. Wyszyńskiego w Olsztynie, na działkach o nr 123/15, 123/16, 130, 131, 132, 134 oraz na części działek o nr 1/2, 135 w obrębie geodezyjnym 103”.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ lokalizacyjny wykazała, że planowane przedsięwzięcie należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy - wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną z zasobu tut. urzędu, rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy). Stosownie do wymogów procedury administracyjnej tj. art. 61 ustawy *K.p.a.*, dnia 15.04.2020 r. (nr dok.: 45018.04.2020-W) wysłano stronom zawiadomienie o wszczęciu postępowania, informując o przysługujących im uprawnieniach. Jednocześnie informując o zawieszeniu biegu terminów w postępowaniu administracyjnym ze względu na ogłoszony stan epidemii spowodowany COVID-19.

Pismem z dnia 20.05.2020r. (nr dok.: 55713.05.2020-W) organ poinformował strony postępowania o przywróceniu biegów terminów wskazanych zgodnie z ustawą *K.p.a.*

Przeprowadzona w niniejszej sprawie - stosownie do wymogu art. 53 ust. 3 ww. ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* - analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, jak również analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, pozwala stwierdzić, że:

- teren, na którym planowana jest inwestycja, nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych;
- teren objęty wnioskiem, o pow. 1920 m<sup>2</sup>, obejmuje swym zakresem działki o nr: 123/15, 123/16, 130, 131, 132, 134 oraz fragmenty działek o nr: 1/2, 135 w obrębie geodezyjnym 103. Teren, na którym będzie realizowana inwestycja, obejmuje dz. o nr: 123/16, 130, 132, których łączna powierzchnia wynosi 1135 m<sup>2</sup>. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków działka nr 103-123/15 (obręb-nr działki) jest oznaczona symbolem „Tp” – grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych; działka nr 103-123/16 jest oznaczona symbolem „Bi” – inne tereny zabudowane; działki o nr 103-130, 103-131, 103-132, 103-134 są oznaczone symbolem „Bp” – tereny zurbanizowane niezabudowane lub w trakcie zabudowy; część działki nr 103-1/2, oraz część działki nr 103-135 są oznaczone symbolem „dr” – tereny komunikacyjne – drogi;
- działki objęte wnioskiem stanowią własność: inwestora, Gminy Olsztyn, Skarbu Państwa w trwałym zarządzie - Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie;
- teren przedsięwzięcia posiada dostęp do drogi publicznej z ulicy W. Pstrowskiego (z dz. nr 103-

135) i z ul. kard. S. Wyszyńskiego (z dz. nr 103-1/2 i 103-1/1);

- projektowanego zamierzenia nie dotyczą ograniczenia i zakazy wynikające z potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi; planowane przedsięwzięcie nie jest wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w *sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 t.j.), a więc nie jest konieczne uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- teren lokalizacji wnioskowanego przedsięwzięcia: znajduje się w obrębie lokalizacji udokumentowanych zbiorników wód podziemnych - dlatego, projekt decyzji należało uzgodnić z właściwym organem administracji geologicznej; przylega do pasa drogowego ul. W. Pstrowskiego i ul. kard. S. Wyszyńskiego - dlatego, projekt decyzji należało uzgodnić z właściwym zarządcą drogi; nie znajduje się w granicach terenów górniczych; nie zalicza się do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi; nie zalicza się do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- lokalizacja inwestycji nie wymaga uzgodnienia z organami określonymi w art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5a, 6, 7, 8, 9a, 10a, 11a, 11b, 12a, 12b, 12c, 13, 14, 15 ww. ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;
- teren wnioskowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych*;

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, tut. organ – w sposób określony w przepisach § 3 ust. 1-2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) - wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem, granice terenu analizowanego o promieniu 270 m. Za front terenu objętego wnioskiem przyjęto tą część terenu, który przylega bezpośrednio do drogi, z której odbywa się główny wjazd na teren inwestycji, tj. od strony ul. W. Pstrowskiego. Szerokość frontu tego terenu wynosi 90 m, a więc przyjęty zgodnie z rozporządzeniem minimalny promień obszaru analizowanego wynosi  $r = 3 \times 90 \text{ m} = 270 \text{ m}$ , w każdą stronę od wszystkich granic terenu objętego wnioskiem. Obszar analizowany obejmuje teren, stanowiący otoczenie wnioskowanej lokalizacji przedmiotowej inwestycji, umożliwiające w rozumieniu przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przeprowadzenie analizy bliższego i dalszego sąsiedztwa wnioskowanej inwestycji. Na tak wyznaczonym obszarze organ przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 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.

W wyniku przeprowadzenia analizy ustalono, iż projektowana inwestycja stanowić będzie

kontynuację funkcji handlowo - usługowej i mieszkaniowej występującej w bezpośrednim sąsiedztwie i na całym obszarze analizowanym. Gabaryty wnioskowanej zabudowy mieszczą się w wyliczonych średnich wskaźnikach oraz wielkościach wynikających z analizy terenu. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164 poz. 1588), dla projektowanej inwestycji wyznaczono: zgodnie z § 4 ust. 1 - obowiązującą linię zabudowy (rozumianą jako nieprzekraczalna), ustalono dla nowej zabudowy od strony ul. kard. S. Wyszyńskiego jako kontynuację istniejącej linii zabudowy, na dz. nr 103-123/14 oraz od strony ul. W. Pstrowskiego jako kontynuację istniejącej linii zabudowy, po linii posadowienia budynku garażowego (działka nr 103-133, numer ewidencyjny budynku 133;2); zgodnie z § 5 ust. 2 - wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, na podstawie analizy jako mieszczący się w zakresie istniejących wskaźników  $P_z/P_t$  w terenie analizy, tj. na poziomie  $\leq 0,42$ ; zgodnie z § 6 ust. 2 - szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy, na podstawie analizy, tj. od strony ul. W. Pstrowskiego ustalono max. 38,10 m, a od strony ul. kard. S. Wyszyńskiego max. 12,20 m; zgodnie z § 7 ust. 4 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, na podstawie analizy oraz zgodnie z wnioskiem, jako mieszcząca się w zakresie rozpiętości wysokości istniejącej w analizowanym obszarze zabudowy tj. max. 11,20 m; zgodnie z § 8 - geometrię dachu, odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym przyjęto dach płaski o kącie nachylenia do 5°; nieruchomości ma zapewniony dostęp do drogi publicznej - ul. W. Pstrowskiego i ul. kard. S. Wyszyńskiego; istniejące i projektowane uzbrojenie terenu będzie wystarczające dla zamierzenia budowlanego; teren wnioskowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych; inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów lub ograniczeń w realizacji planowanego zamierzenia budowlanego.

Po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co stanowi przesłankę do wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy.

W związku z powyższym w dniu 17 sierpnia 2020 r. została wydana decyzja Prezydenta Olsztyna Nr I-105/2020 o ustaleniu warunków zabudowy na rzecz

dla inwestycji polegającej na „budowie budynku handlowo-usługowo-mieszkalnego, przebudowie sieci uzbrojenia technicznego, budowie przyłączy oraz budowie dróg komunikacji samochodowej i pieszej wraz z miejscami parkingowymi dla samochodów osobowych przy ul. kard. S. Wyszyńskiego w Olsztynie, na działkach o nr 123/15, 123/16, 130, 131, 132, 134 oraz na części działek o nr 1/2, 135 w obrębie geodezyjnym 103”.

W dniu 24.08.2020 r. (wpływ do UM Olsztyna w dniu 25.08.2020 r., l.dz. 1911/2020) w Olsztynie (strona postępowania), złożyli odwołanie od decyzji nr I-105/2020. Odwołujący się wskazali, że nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy od działki 123/14, w związku z czym nie wyrażają zgody na tak bliskie przysunięcie się do granicy. Wskazali na konieczność wyjaśnienia i zaznaczenia linii zabudowy na mapie zasadniczej. Ponadto, że projektowany obiekt przewyższa górną krawędź elewacji frontowej względem istniejących obiektów przy ul. Wyszyńskiego 15 oraz brak jest naniesień na mapie dotyczących przebudowy uzbrojenia technicznego. Zgodnie z postępowaniem administracyjnym, tut. organ w dniu 31.08.2020 r. (nr dokumentu: 88204.08.2020-W) przekazał akta sprawy wraz z treścią odwołania, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, jednocześnie informując o odwołaniu pozostałe strony postępowania.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Olsztynie decyzją z dnia 21 października 2020 r. (wpływ do UM w dniu 28.10.2020 r., l.dz. 2439/2020), znak: SKO.73.306.2020 uchyliło decyzję będącą przedmiotem odwołania w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia. W uzasadnieniu Kolegium wskazuje, że „ze sporządzonej w niniejszej sprawie analizy nie wynika,

by zaistniały podstawy do zastosowania odstępstwa przewidzianego w § 7 ust. 4 rozporządzenia, nie podano powodów, dlaczego dopuszczono się wyjątku od ustalonej w przepisie § 7 ust. 1 rozporządzenia zasady ustalania wysokości nowej zabudowy w odniesieniu do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, w związku z czym nie można stwierdzić, by parametr ten, tj. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej został ustalony w sposób prawidłowy. Tym samym zachodzą uzasadnione wątpliwości co do tego, czy spełniony jest wymóg tzw. Dobrego sąsiedztwa, przewidziany art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.". O uchyleniu decyzji i przekazaniu jej do ponownego rozpatrzenia strony zostały zawiadomione przez SKO w Olsztynie.

Zgodnie z art. 36 § 1 i 2 ustawy *K.p.a.* tut. organ, pismem z dnia 18.11.2020 r. (nr dokumentu: 113044.11.2020-W) zawiadomił strony postępowania o wyznaczeniu nowego terminu rozpatrzenia przedmiotowej sprawy, z konieczności przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego.

Na podstawie art. 79a ust. 1 i 2 ustawy *K.p.a.* (Dz. U. 2020 poz. 256 t.j. ze zm.) oraz art. 52 ust. 2, art. 64 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. 2020 poz. 293 t.j. ze zm.) tut. organ, pismem z dnia 05.01.2021 r. (nr dok.: 698.01.2021-W) wezwał inwestora do korekty zakresu projektowanej inwestycji w tym określenia obsługi komunikacyjnej, w celu wyznaczenia frontu działek objętych wnioskiem oraz prawidłowego określenia wskaźnika wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej dla nowego obiektu budowlanego. W dniu 18.01.2021 r. (l.dz. 128/2021, nr dokumentu: 5411.01.2021-P)

, reprezentujący

(pełnomocnictwo w aktach sprawy), pisemnie udzielił odpowiedzi, na wezwanie organu z dnia 05.01.2021 r.

Zgodnie z zaleceniami Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, określonymi decyzją z dnia 21.10.2020 r, znak: SKO.73.306.2020 oraz zgodnie z wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przeprowadzono postępowanie wyjaśniające.

Ustalono, że teren objęty wnioskiem położony jest u zbiegu dwóch ulic. Przylega bezpośrednio do pasa drogowego ul. W. Pstrowskiego i ul. kard. S. Wyszyńskiego. Granice terenu objętego wnioskiem, równe granicy terenu oddziaływania inwestycji, obejmują działki o nr 123/15, 123/16, 130, 131, 132, 134 oraz części działek o nr 1/2, 135 w obrębie geodezyjnym 103. Teren, na którym będzie realizowana inwestycja, obejmuje dz. o nr 123/16, 130, 132. Obsługę komunikacyjną inwestycji określono od strony ulicy W. Pstrowskiego (główny wjazd na teren inwestycji) oraz od strony ulicy kard. S. Wyszyńskiego. Przeprowadzono szczegółową analizę stanu faktycznego i prawnego w sprawie. W wyniku przeprowadzenia analizy ustalono, że funkcja handlowo – usługowa oraz mieszkalna projektowanej zabudowy będzie kontynuacją istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie i na całym obszarze analizowanym funkcji handlowo – usługowej i mieszkalnej. Dokonano oceny spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, której sposób sporządzania uregulowany został przepisami rozporządzenia 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) i wyznaczono:

- Obowiązującą linię zabudowy:

„§ 4 ust. 1. obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Ust. 2. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. Ust. 3. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Ust. 4. Dopuszcza się inne wyznaczenie

*obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.*

Z powołanych przepisów wynika, że ustalenie linii zabudowy jest obowiązkowe. Zaznaczyć przy tym należy, iż przepis §4 ww. rozporządzenia został tak skonstruowany, że każdy kolejny jego ustęp stanowi następny etap ustalania linii zabudowy w sytuacji, gdy hipoteza opisana w ustępie poprzednim nie znajduje zastosowania w określonym stanie faktycznym (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 28 lutego 2011 r., II SA/Kr 1487/10). Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) linia zabudowy musi nawiązywać do istniejącej zabudowy, stanowić jej kontynuację, tworzyć pewną urbanistyczną całość. Linię zabudowy należy ustalić od strony, gdzie teren przylega bezpośrednio do drogi publicznej (wyrok WSA w Olsztynie z dnia 5 lutego 2015 r., II SA/Ol 1295/14, LEX nr 1635013).

Ul. kard. S. Wyszyńskiego oraz ul. W. Pstrowskiego należą do głównych arterii Olsztyna, wzdłuż których oprócz budynków handlowo - usługowych, zlokalizowanych zostało wiele budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jak również biurowych czy budynki kultu religijnego, co wpływa na reprezentacyjny charakter tych ulic. Zabudowa wzdłuż tych ulic tworzy odcinki regularnej linii zabudowy, które w miejscach przejścia jednej linii w drugą tworzą uskoki. Wnioskowany teren leży u zbiegu dwóch ulic. Przylega bezpośrednio do pasa drogowego ul. W. Pstrowskiego i ul. kard. S. Wyszyńskiego. Zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanego terenu, tj. wzdłuż ul. kard. S. Wyszyńskiego, na dz. nr 103-123/14 tworzy czytelną linię zabudowy, której przedłużenie wyznaczy linię dla nowej zabudowy. Natomiast zabudowa na działkach wzdłuż ul. W. Pstrowskiego, zlokalizowana jest w taki sposób, że obsługa komunikacyjna i zarazem front tych działek jest od strony ul. Koszalińskiej, czyli drogi równoległej do ul. W. Pstrowskiego. Budynki od ul. Koszalińskiej tworzą czytelną linię zabudowy. W oparciu o przeprowadzoną analizę urbanistyczną istniejących w terenie budynków, oraz mając na względzie położenie terenu u zbiegu dwóch ulic należy wyznaczyć linie zabudowy zarówno od jednej jak i drugiej ulicy, czyli projektowany budynek powinien być sytuowany z uwzględnieniem linii zabudowy od ul. kard. S. Wyszyńskiego oraz ul. W. Pstrowskiego. W oparciu o przeprowadzoną analizę urbanistyczną układu istniejących w terenie budynków, korzystając z możliwości dopuszczonej w § 4 ust. 1, ustalono dla nowej zabudowy linię zabudowy od strony ul. kard. S. Wyszyńskiego jako kontynuację istniejącej linii zabudowy, na dz. nr 103-123/14. Od strony ul. W. Pstrowskiego w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 103-132 znajduje się budynek transportu i łączności (działka nr 103-133, numer ewidencyjny budynku 133;2). Wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy po linii posadowienia tego budynku garażowego, jako kontynuację istniejącej linii zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1).

Linie nowej zabudowy należy rozumieć jako linie do których projektowana zabudowa może się zbliżyć, ale nie może ich przekroczyć w kierunku przyległej ulicy.

- Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu  $P_z/P_t$ :

*„§5 ust. 1. wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Ust. 2. dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, jeżeli wynika to z analizy”.*

Teren, na którym będzie realizowana inwestycja, obejmuje dz. o nr: 123/16, 130, 132, w obrębie geodezyjnym 103, których łączna powierzchnia wynosi 1135 m<sup>2</sup>. Planowana inwestycja zakłada budowę budynku handlowo – usługowo - mieszkalnego, o powierzchni zabudowy 477 m<sup>2</sup>. Projektowany dla tego terenu wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu wyniesie  $P_z / P_t = 0,42$ . W obszarze analizowanym znajdują się działki lub tereny o znacznie zróżnicowanych wielkościach i o zróżnicowanych powierzchniach zabudowy znajdujących się tam budynków. W przypadku gdy budynek stoi na kilku działkach

lub tworzy z nimi funkcjonalną całość, dokonano analizy wskaźnika zabudowy dla całego terenu. W związku z tym, wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu określono dla 215 terenów lub działek z obszaru analizy. Dla poszczególnych działek lub terenów, znajdujących się w obszarze analizy, wskaźnik ten jest znacznie zróżnicowany, waha się między 0,004 a 0,79, natomiast średni wskaźnik zabudowy dla obszaru analizy wynosi  $P_z / P_t = 0,27$ . Szczegółowe zestawienie wskaźników zabudowy do powierzchni terenów przedstawiono w tabeli nr 1 – załącznik nr 2 do decyzji. Projektowany wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu jest wyższy od wartości średniej, ale nie największy z obszaru analizowanego. W obszarze analizy występują tereny zabudowane o wskaźniku zabudowy zbliżonym bądź wyższym od wnioskowanego, tj.: teren obejmujący dz. nr 103-123/14, dla którego wskaźnik  $P_z / P_t$  wynosi 0,44; teren obejmujący dz. nr 102-32, dla którego wskaźnik  $P_z / P_t$  wynosi 0,43 lub teren obejmujący dz. nr 104-49/9, dla którego wskaźnik  $P_z / P_t$  wynosi 0,49.

Mając powyższe na względzie, wyznaczenie wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu na podstawie średniego wskaźnika, o czym mowa w przepisie § 5 ust. 1, nie jest uzasadnione. Cechy zabudowy sąsiednich działek pozwalają stwierdzić, że wnioskowany teren leży w obszarze wykazującym tendencję rozwijającej się koncentracji zabudowy usługowej i mieszkaniowej, co powoduje zwiększoną intensywność zabudowy tych terenów, dlatego też dla wnioskowanego zamierzenia wyznaczono wskaźnik  $P_z / P_t$  na podstawie § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia, na poziomie wnioskowanego, to jest:  $P_z/P_t \leq 0,42$ . Wnioskowany wskaźnik mieści się w zakresie istniejących wskaźników  $P_z/P_t$  w terenie analizy.

- Szerokość elewacji frontowej:

*„§6 ust. 1. szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%. Ust. 2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w §3 ust. 1. rozporządzenia.*

Inwestycja obejmuje budowę budynku handlowo – usługowo - mieszkalnego, o projektowanej szerokości elewacji frontowej od strony ul. kard. S. Wyszyńskiego na poziomie do 12,50 m a od strony ul. W. Pstrowskiego na poziomie 38,10 m. Szczegółowe zestawienie szerokości elewacji frontowych dla poszczególnych budynków zostało przedstawione w tabeli nr 1 – załącznik nr 2 do decyzji. Rozpiętość szerokości elewacji frontowych budynków w obszarze analizy jest bardzo zróżnicowana i waha się od  $\approx 1,2$  m do  $\approx 128,6$  m. Średnia szerokość elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym wynosi 11,5 m. Dla 253 pozycji szerokość elewacji frontowej zabudowań kształtuje się na poziomie od  $\approx 1,2$  m do  $\approx 11,5$  m, dla 74 pozycji szerokość ta kształtuje się na poziomie od  $\approx 11,5$  m do  $\approx 128,6$  m. W obszarze występują budynki, których szerokość elewacji frontowej jest ponad dziesięciokrotnie większa od wyliczonej średniej wartości, tj., budynku handlowo-usługowego na dz. nr 103-123/14, którego szerokość elewacji frontowej wynosi  $\approx 128,6$  m; budynku handlowo-usługowego na dz. nr 105-75/3, którego szerokość jest ponad sześciokrotnie większa od wartości średniej i wynosi  $\approx 71,7$  m. Budynki mieszkalne wielorodzinne na dz. nr 104-66/3, których szerokości elewacji frontowych są ponad siedmiokrotnie większe od wartości średniej, wynoszą  $\approx 86,9$  m; szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych na dz. nr 104-66/2 kształtuje się na poziomie od 37 m do 62 m. Zabudowa ta powstała przed 2003 r. w oparciu o obowiązujące wówczas inne przepisy ustawy planistycznej. Szerokość elewacji frontowych budynków handlowo-usługowych w obszarze analizowanym kształtuje się na poziomie od  $\approx 5,3$  m do  $\approx 128,6$  m, średnia ich szerokość wynosi  $\approx 24,1$  m. Szerokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych kształtuje się na poziomie od  $\approx 11,2$  m do  $\approx 86,9$  m, natomiast wartość średnia tego parametru wynosi  $\approx 39,9$  m. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, szerokość elewacji frontowej kształtuje się na poziomie od  $\approx 4,7$  m

do  $\approx 35,5$  m. Ponadto część budynków posadowiona została w taki sposób, że ich szerokość elewacji frontowej pokrywa się z szerokością działki – budynki te tworzą ciąg zabudowy szeregowej.

Mając powyższe na uwadze wyznaczenie szerokości elewacji frontowej dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, o czym mowa w przepisie § 6 ust. 1, nie jest uzasadnione. Zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa, przy określeniu parametrów nowej zabudowy należy kierować się tym, aby nowa inwestycja wpisywała się w kontekst urbanistyczny miejsca i nawiązywała charakterem do zabudowy istniejącej na terenie objętym analizą. Inwestor wnioskował o szerokości elewacji frontowej od strony ul. kard. S. Wyszyńskiego na poziomie do 12,50 m a od strony ul. W. Pstrowskiego na poziomie 38,10 m. W obszarze analizowanym jest dużo budynków o szerokości elewacji przekraczających znacznie wnioskowane 12,50 m i nawet 38,10 m, tym samym korzystając z możliwości dopuszczonej w § 6 ust. 2, szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu działki, tj. ul. W. Pstrowskiego ustalono max. 38,10m, a od strony ul. kard. S. Wyszyńskiego max. 12,20 m. Podkreślić należy, że tak wyznaczone szerokości są zgodne z szerokościami występującymi w sąsiedztwie planowanej zabudowy i nie naruszają założeń urbanistycznych już istniejącej zabudowy w terenie analizowanym.

- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej gzymsu:

*„§7 ust. 1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Ust. 2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Ust. 3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. Ust. 4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w §3 ust. 1”.*

Inwestycja obejmuje budowę 3 - kondygnacyjnego budynku handlowo – usługowo - mieszkalnego, u zbiegu dwóch ulic W. Pstrowskiego i kard. S. Wyszyńskiego, o projektowanej wysokości do górnej krawędzi elewacji frontowej do gzymsu ok. 11,20 m. Na analizowanym obszarze wysokość budynków do górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu (okapu) lub attyki waha się od ok. 1,7 m (budynek niemieszkalny na dz. nr 103-159) do ok. 34,4 m (budynek o trzech i więcej mieszkaniach na dz. nr 104-66/2). Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu (okapu) lub attyki, policzona dla wszystkich budynków z dachami płaskimi i stromymi wynosi 4,70 m. Szczegółowe zestawienie wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych zostało przedstawione w tabeli nr 1 – załącznik nr 2 do decyzji.

Na analizowanym obszarze występuje 114 budynków, które przekraczają wyliczoną wartość średnią (4,70 m), w tym jeden budynek o wysokości 11,20 m (budynek na dz. nr 105-78/4) oraz 9 budynków, których wysokość przekracza wnioskowaną wartość (budynek na dz. 105-94 o wysokości 12 m, budynek na dz. nr 104-44 o wysokości 12,7 m, budynek na dz. nr 100-326 o wysokości 14,1 m, budynek na dz. nr 104-66/2 o wysokości 16,4 m, budynek na dz. nr 104-66/4 o wysokości 17 m, budynek na dz. nr 104-66/3 o wysokości 17,1 m, trzy budynki na dz. nr 104-66/2 o wysokości 34,4 m każdy).

Wnioskowana inwestycja zlokalizowana jest na narożnej działce. Działki sąsiednie do wnioskowanej nie tworzą spójnej, przebiegającej równomiernie i nie uskokowo krawędzi gzymsu budynków, co uniemożliwia wyznaczenie wysokości z §7 ust. 1 ww. rozporządzenia. Nie jest wskazane stosowanie wartości średniej, bo gabaryt 4,7 m jest charakterystyczny dla zabudowy jednorodzinnej. Rejon skrzyżowania ulic Pstrowskiego – Wyszyńskiego – Synów Pułku ma wykształconą strukturę urbanistyczną odmienną w swoim charakterze od zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, której granica przebiega w drugiej linii zabudowy ul. Wyszyńskiego, poza obszarem planowanej inwestycji. Od linii tej granicy w kierunku

centrum miasta zabudowa przybiera wyraźnie inne cechy, przechodząc w charakter zabudowy śródmiejskiej o większej intensywności.

Wnioskowana przez inwestora wartość tego parametru, tj. ok. 11,20 m (3 kondygnacje), mieści się w zakresie istniejących parametrów i daje gwarancję nienaruszenia zastanego ładu przestrzennego. Zgodnie z §7 ust. 4 ww. rozporządzenia, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wyznacza się na podstawie analizy oraz zgodnie z wnioskiem inwestora. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, mierząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do jego attyki lub gzymsu, nie może przekroczyć 11,20 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne.

- Geometria dachu:

*„§8 Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym”.*

Inwestycja zakłada budowę trzykondygnacyjnego budynku handlowo – usługowo - mieszkalnego z dachem płaskimi o kącie nachylenia do 5°. W analizowanym terenie znajdują się budynki o różnym kącie nachylenia połaci dachu od płaskich po dachy strome o kącie nachylenia od 15° do ~ 65° oraz o zróżnicowanej geometrii dachu: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, mansardowy oraz dachy łączące powyższe rozwiązania, których układ kalenic głównych brył budynków względem frontu działki jest równoległy, prostopadły, ale także nieregularny. Wysokość głównych kalenic dachów z obszaru analizy mieści się w przedziale od ok. 2,4 m po ok. 43 m. Szczegółowe zestawienie geometrii dachów dla poszczególnych budynków przedstawiono w tabeli nr 1 - załącznik nr 2 do decyzji. Zgodnie z §8 ww. rozporządzenia, geometrię dachów wyznaczono na podstawie analizy oraz zgodnie z wnioskiem inwestora, tj. jako dach płaski, przy czym wysokość najwyższego elementu konstrukcji dachu nie może przekroczyć ustalonej wysokości attyki.

- Dostęp do drogi publicznej:

Teren przedsięwzięcia przylega bezpośrednio do dróg publicznych – ul. W. Pstrowskiego i ul. kard. S. Wyszyńskiego. Projektowany jest główny wjazd od strony ul. W. Pstrowskiego. Obsługa komunikacyjna będzie zapewniona dla tej inwestycji. Prace dotyczące przebudowy wjazdu na teren planowanej inwestycji będą odbywać się przy zewnętrznej krawędzi jezdni (drogi wojewódzkiej w terenie zabudowy), która zgodnie z projektem „rozbudowy linii tramwajowych w Olsztynie” skrzyżowanie ul. W Pstrowskiego z ul. kard. S. Wyszyńskiego planowana jest do przebudowy.

- Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:

Projektowane uzbrojenie terenu w zakresie:

- energia elektryczna - projektowane przyłącze o mocy 80 kW do istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- woda - projektowane przyłącze do istniejącej sieci wodociągowej DN 150 mm, zlokalizowanej w ul. Pstrowskiego;
- kanalizacja sanitarna - projektowane przyłącze do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej DN 200 mm, zlokalizowanej w ul. Pstrowskiego;
- wody opadowe z dachów i terenów utwardzonych – projektowane przyłącze do sieci kanalizacji deszczowej dn 600 w ul. Pstrowskiego lub/i do sieci dn 300 w ul. Wyszyńskiego;
- źródło ogrzewania – projektowane przyłącze do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Projektowane uzbrojenie terenu, zgodnie z przedstawionymi do wniosku zapewnieniami, jest wystarczające dla przedmiotowej inwestycji.

- Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych:

Teren objęty wnioskiem, obejmuje działki o nr: 123/15, 123/16, 130, 131, 132, 134 oraz fragmenty działek o nr 1/2, 135 w obrębie geodezyjnym 103. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków: działka nr 103-123/15 jest oznaczona symbolem „Tp” – grunty

przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych; działka nr 103-123/16 jest oznaczona symbolem „Bi” – inne tereny zabudowane; działki o nr 103-130, 103-131, 103-132, 103-134 są oznaczone symbolem „Bp” – tereny zurbanizowane niezabudowane lub w trakcie zabudowy; część działki nr 103-1/2, oraz część działki nr 103-135 są oznaczone symbolem „dr” – tereny komunikacyjne – drogi. Teren wnioskowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Zgodnie z art. 36 § 1 i 2 ustawy *K.p.a.* tut. organ, pismem z dnia 26.01.2021 r. (nr dokumentu: 6815.01.2021-W) zawiadomił strony postępowania o wyznaczeniu nowego terminu rozpatrzenia przedmiotowej sprawy.

Ponieważ miasto Olsztyn leży na terenie udokumentowanych zbiorników wód podziemnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 j.t. ze zm.), w dniu 19.05.2021 r. wystąpiono do Biura Geologa Wojewódzkiego w Olsztynie o uzgodnienie projektu decyzji. W terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (zwrotne potwierdzenie odbioru dn. 19.05.2021 r.) Biuro Geologa Wojewódzkiego nie zajęło stanowiska w sprawie, dlatego na podstawie art. 53, pkt. 5 ww. ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Ponieważ działka inwestycyjna przylega do działek drogowych, w dniu 19.05.2021 r. zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, do Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie wysłano projekt decyzji do uzgodnienia. Postanowieniem z dnia 26.05.2021 r. (znak sprawy: TE.058.2021) Zarząd Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie uzgodnił projekt decyzji.

Inwestycja nie powoduje konieczności uzgodnienia projektu decyzji z organami określonymi w art. 53 ust. 4 pkt. 1, 2, 3, 4, 5a, 6, 7, 8, 9a, 10a, 11, 12a, 12b, 12c, 13, 14, 15 ww. ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

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 jw. 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.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Przepisu lit. b nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy stwierdza organ, który ją wydał.

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

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strona w formie pisemnej oświadczenia może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron, 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.

Otrzymują:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
7. Zarząd Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie, ul. R. Knosy 3, 10-015 Olsztyn
8. Gmina Olsztyn – GGN w m.
9. Skarb Państwa – GGN w m.
10. A. a.

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Katarzyna Struczevska

Wiceprezydent ds. Organizacji inwestycji celu  
ogólnego i ds. Zarządzania zasobami  
działu Urbanistyki i Architektury

16.06

16.06

18.06

DECYZJA niniejsza stała się  
ostateczna w dniu 07.07.2021 r.  
wobec nie zaskarżenia jej przez  
strony w ustalonym terminie.

KIEROWNICZKA

Katarzyna Struczevska