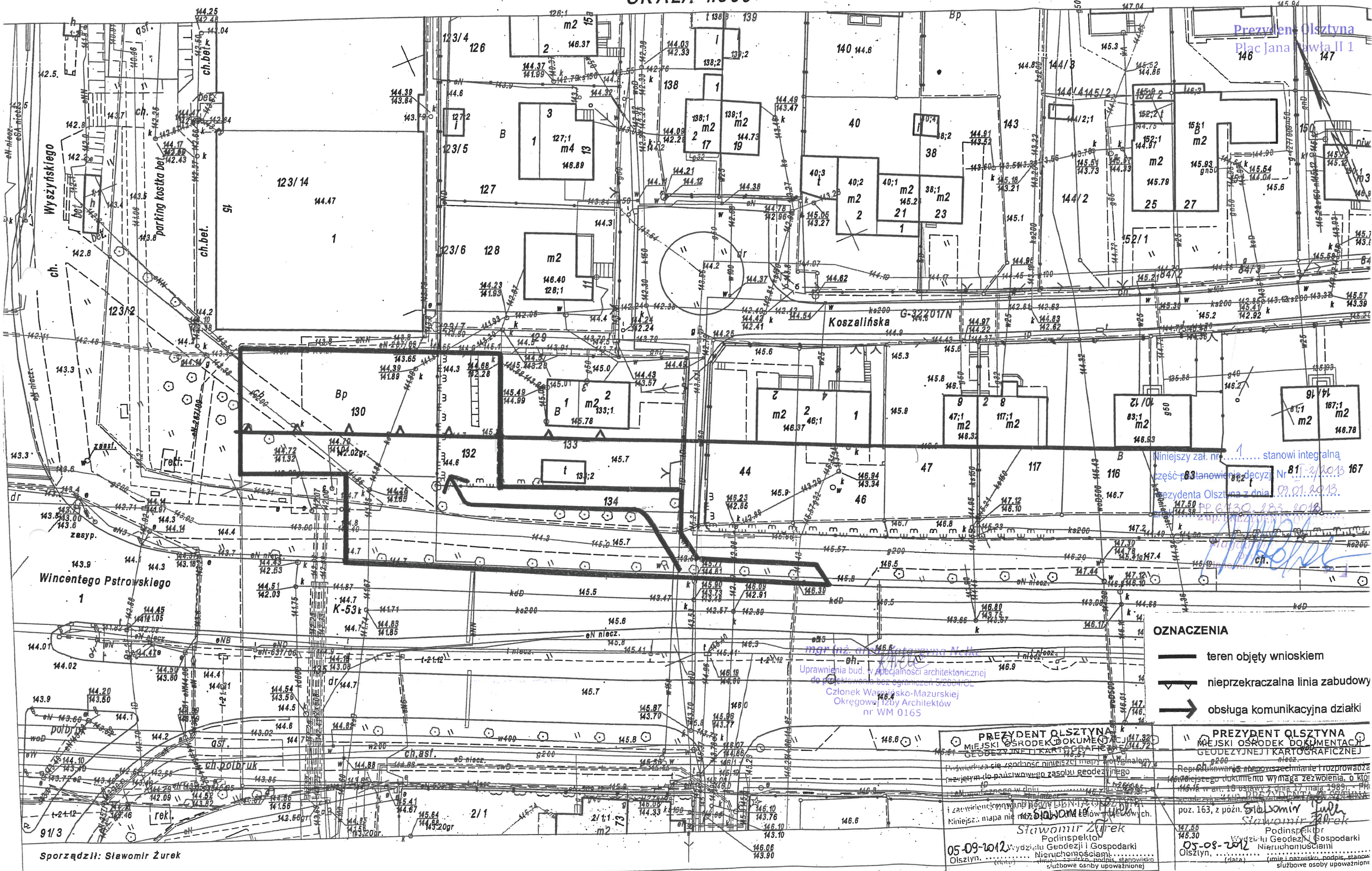


KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
SKALA 1:500

Województwo: warmińsko-mazurskie
Powiat: m. Olsztyn
Jednostka ewidencyjna: M. Olsztyn 286201_1
Obręb: Olsztyn 103 [0103]



**CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM
w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym.**

Materiałem wyjściowym jest mapa ewidencyjna w skali 1:2000 pozyskana dla celów służbowych (opracowanie niniejszej analizy) z zasobów Urzędu Miasta Olsztyn

W celu przeprowadzenia analizy zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wokół terenu objętego wnioskiem t.j. działki nr 103-130, 132 wyznaczono granice analizowanego terenu w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu tego obszaru, co pokazano na mapie stanowiącej integralną część analizy, $3 \times 38 \text{ m} = 114 \text{ m}$

1. Charakterystyka zabudowy działek sąsiednich wraz z uśrednieniem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Na analizowanym obszarze znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, oraz handlowo-usługowa. Średni wskaźnik intensywności zabudowy na tym terenie wynosi 0,23 natomiast średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 20,0 m.

Projektowana inwestycja jest kontynuacją funkcji handlowo-usługowej znajdujących się na analizowanym terenie,.

Planowana inwestycja obejmuje budowę budynku usługowo-handlowego

2. Dostęp do drogi publicznej

Projektowana inwestycja posiada dostęp do ul. Pstrowskiego

3. Linia zabudowy

Obowiązującą linię zabudowy wyznacza się na przedłużeniu linii zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej przy ul. Koszalińskiej, która jednocześnie tworzy linię zabudowy od strony ulicy Pstrowskiego.

4. Szerokość elewacji frontowej

Średnia szerokość elewacji frontowej na analizowanym terenie wynosi 20,0 m. Na analizowanym terenie przeważa zabudowa mieszkalna jednorodzinna (głównie szeregowa) dlatego średnia szerokość elewacji nie jest wartością miarodajną. Szerokość elewacji frontowej zespołu budynków handlowych na działce nr 103-123/14 wynosi 128 m, natomiast budynków mieszkalnych wielorodzinnych po przeciwległej stronie ul. Pstrowskiego wynosi 30 m. Na podstawie tych danych oraz wniosku Inwestora ustala się, że szerokość elewacji frontowej powinna wynosić max. 30 m

5. Wskaźnik intensywności zabudowy

Średni wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy na analizowanym obszarze wynosi 0,23. Ze względu na występującą różnorodność typów i gabarytów zabudowy oraz zróżnicowanie wielkości działek na obszarze analizowanym, wyznaczenia wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na podstawie wartości średniej nie jest uzasadnione. Wskaźnik intensywności zabudowy na działce nr 103-123/14 zabudowanej zabudową handlowo-usługową wynosi 0,44. Nie ma przeciwwskazań aby wskaźnik intensywności zabudowy wyznaczyć zgodnie z wnioskiem inwestora $\leq 0,35$.

6. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu w zakresie sieci wodno-kanalizacyjnej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej jest wystarczające dla projektowanej inwestycji.

7. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych

Nie dotyczy projektowanej inwestycji.

8. Zgodność z przepisami odrębnymi

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

9. Ocena pod kątem zwolnienia ze stosowania przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1-2 (art. 61 ust. 24).

Planowane zamierzenie budowlane nie jest inwestycją produkcyjną zlokalizowaną na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., nie jest linią kolejową, obiektem liniowym i urządzeniem infrastruktury technicznej, ani zabudową zagrodową w gospodarstwie rolnym i tym samym nie jest zwolnione z warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-2.

Niniejszy zał. nr stanowi integralną
część postanowienia-decyzji Nr T-2/2013
Prezydenta Olsztyna z dnia 09.01.2013r.
znak PP.6730.283.2012.....

mgr inż. arch. Katarzyna Nelke
Uprawnienia bud. w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń 5/2004/OL
Członek Warmińsko-Mazurskiej
Okręgowej Izby Architektów
nr WM 0165

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA
Magdalena Rudalska
Dyrektor Biura
Planowania Przestrzennego

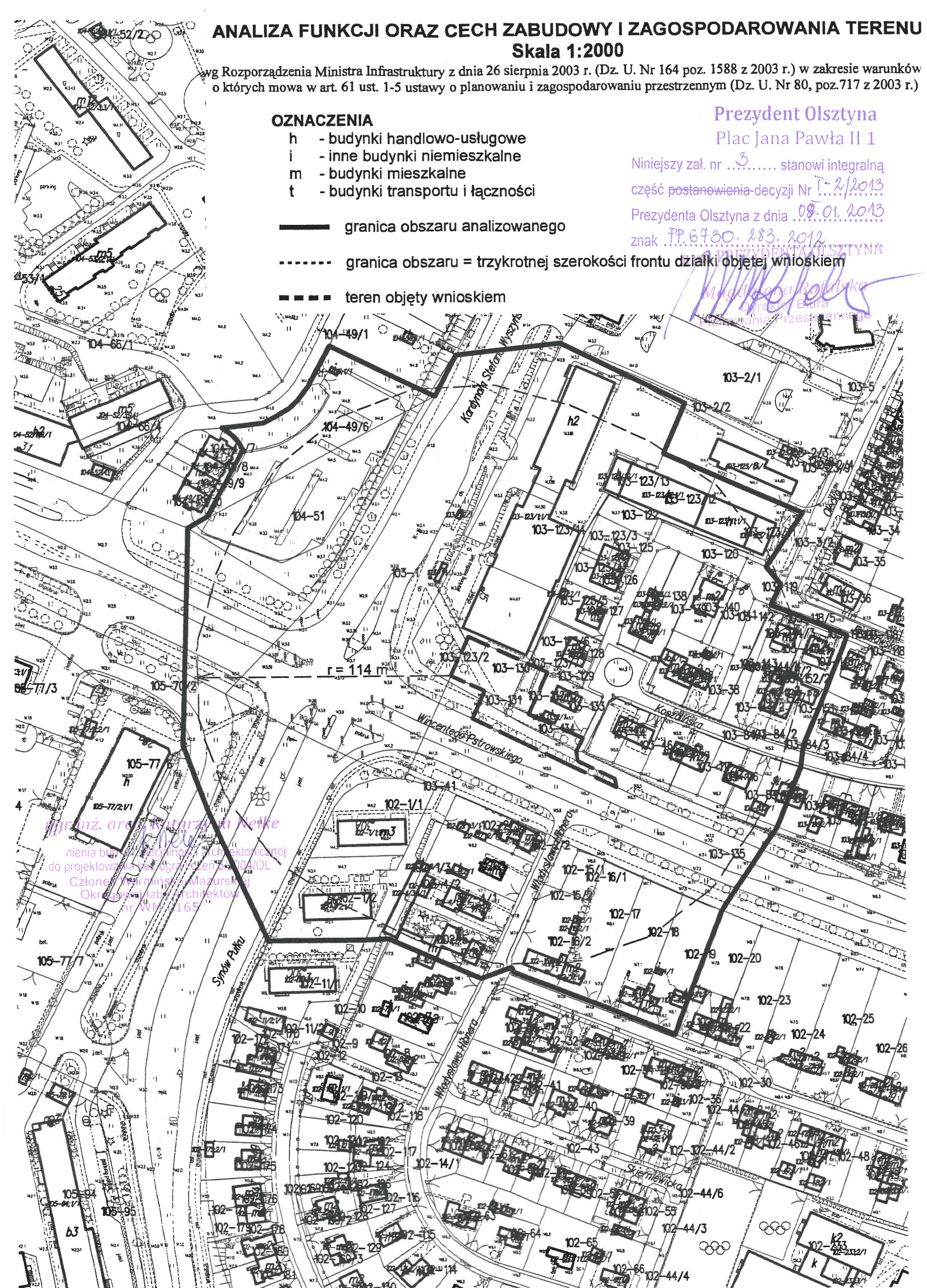
zawg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164 poz. 1588 z 2003 r.) w zakresie warunków
o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r.)

h - budynki handlowo-usługowe
i - inne budynki niemieszkalne
m - budynki mieszkalne
t - budynki transportu i łączności

■ ■ ■ ■ teren objęty wnioskiem

znak PP.6730.283.2012

Magdalena Wójcik
Dyrektor Biura



DECYZJA Nr I - 2/2013
o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art.4 ust.2 pkt 2, art. 59 ust.1, art.60 ust.1,4, art. 61, art. 63 ust.1,2,4 ustawy z dnia 27.03.2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2012.647 tekst jednolity) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r – K.p.a. (Dz.U. z 2000r., Nr 98, poz.1071 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 01 października 2012 r l.dz. 2344/12 złożonego przez
w sprawie ustalenia warunków zabudowy w przypadku
braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

ustalam
na rzecz

warunki zabudowy

przy ul. Pstrowskiego w Olsztynie na dz. 130, 132, 134 oraz części dz. 131,135 w obrębie 103

dla inwestycji obejmującej

budowę budynku handlowo- usługowego wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną w tym wykonaniem
wjazdu od strony ul. Pstrowskiego

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

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

- Funkcja – handlowo - usługowa
- Nieprzekraczalna linia zabudowy - patrz załącznik graficzny
- Intensywność zabudowy – (powierzchnia zabudowy do powierzchni działki) - max 0,35

Gabaryty projektowanej zabudowy:

Szerokość elewacji frontowej: max. 30,0 m z zastrzeżeniem, że projektowana szerokość nie może przekraczać szerokości wynikającej z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki: max. 8,0 m

Geometria dachu – dach płaski

2. Warunki zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

- Wymagań ochrony środowiska i zdrowia ludzi - istniejącą zieleni wysoką zachować w maksymalnym stopniu. W razie nieuniknionej kolizji zieleni z projektowaną inwestycją wykonać inwentaryzację zieleni i niezbędne wycinki uzgodnić z Wydziałem Środowiska tut.

Urzędu. (Należy zachować zieleń wysoką wzdłuż działki nr 103-133 stanowiącą izolację od ulicy Pstrowskiego , pozostałe drzewa kolidujące z Inwestycja w miarę możliwości przesadzić)

- Wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
- Dóbr kultury współczesnej

Z analizy stanu faktycznego i prawnego przeprowadzonego zgodnie z art.53 ust.3 pkt.2 stwierdzono, że dla terenu objętego wnioskiem nie zachodzi potrzeba określenia warunków w zakresie j.w.

3. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej

- Wystąpić do dysponentów sieci miejskich o wydanie warunków technicznych podłączenia inwestycji do sieci zewnętrznych i zapewnienia dostaw w ilości zgłoszonego zapotrzebowania.
- W przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu projektowane rozwiązanie uzgodnić z dysponentami poszczególnych sieci i z właścicielami urządzeń.
- Wystąpić do Wydziału Inwestycji Miejskich tut. urzędu o wydanie warunków odprowadzenia wód opadowych
- Na etapie projektu budowlanego należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości segregacji oraz sposób ich wywozu i utylizacji.

4. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej

- Obsługa komunikacyjna inwestycji od strony ul. Pstrowskiego
- Obsługę komunikacyjną działki uzgodnić z Miejskim Zarządem Dróg i Mostów w Olsztynie.
- Wymagana ilość miejsc parkingowych powinna wynosić: 4 m.p./100 m² powierzchni sprzedaży oraz dla części biurowej 2 m.p/10 zatrudnionych w granicach własnej działki

5. Wymagania dotyczące zakresu i formy projektu budowlanego

- Projekt zagospodarowania terenu należy opracować na aktualnej mapie zasadniczej.
- Projekt budowlany w ilości 4 egz. opracowany przez uprawnionego projektanta przedłożyć wraz z wymaganymi przepisami szczególnymi uzgodnieniami oraz z oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w Wydziale Architektury i Budownictwa tut. Urzędu celem uzyskania pozwolenia na budowę
- Do projektu dołączyć oświadczenie projektantów i sprawdzających o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz zaświadczenie projektantów o przynależności do właściwej Izby Samorządu Zawodowego.
- Szczegółowy zakres i forma projektu powinna odpowiadać warunkom rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3.07.2003r (Dz.U.Nr 120 poz.1133 z 2003r).
- Projekt musi spełniać wymogi określone w art.5 oraz art.34 ustawy z dnia 7 lipca 1994r - Prawo Budowlane (Dz.U.Nr 156 z 2006r poz.1118 z późn. zmianami) oraz być zgodny z obowiązującymi normami i warunkami technicznymi określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75,poz.690 z 2002r z późn. zmianami).

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Projekt budowlany pod względem ochrony interesów osób trzecich musi spełniać wymogi określone w art.5 ust.1 pkt.9 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r Nr 156, poz.1118 z późn. zm.) a w szczególności: ochrona przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, ochrona przed pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, ochrona przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

7. Uzyskane uzgodnienia i opinie.

Uzgodnienie z Miejskim Zarządem Dróg i Mostów w Olsztynie - z dnia 29 listopada 2012 znak: TL.511.511.172.2012

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

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

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

Część tekstowa -załącznik nr 2.

Część graficzna -załącznik nr 3.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Katarzynę Nelke wpisaną na listę członków Warmińsko -Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów pod nr WM 0165

Uzasadnienie:

Dnia 01 października 2012 r. złożyli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo - usługowego w Olsztynie przy ulicy Pstrowskiego na działkach oznaczonych numerami geodezyjnymi 130, 132, 134 oraz na części dz. 131,135 w obrębie 75 .

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

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

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

Dnia 15.10.2012 r wysłano stronom zawiadomienie o wszczęciu postępowania. W terminie określonym w zawiadomieniu strony zapoznały się z aktami sprawy. Dnia 25.10.2012 r wpłynęły uwagi i zastrzeżenia (adwokata działającego w imieniu strony –

Uwagi te zostały przesłane do Inwestorów w celu zajęcia stanowiska bądź ewentualnego zweryfikowania wniosku. W dniu 09.11.2012 r wpłynęła odpowiedź radcy prawnego –

działającej w imieniu Inwestorów, w której odmówiono korekty wniosku i uzasadniono takie stanowisko.

Wziąwszy pod uwagę złożone zastrzeżenia należy stwierdzić iż zarzuty przedstawione przez stronę (działającą przez w/w pełnomocnika) zgodnie z obowiązującymi przepisami nie mogą być wzięte pod uwagę na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Jednakże w decyzji o warunkach znajdują się min. zapisy o wymaganej zgodności projektu z obowiązującymi normami i warunkami technicznymi określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75,poz.690 z 2002r z późn. Zmianami), a także o wymaganiach dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

Zgodność projektu z tymi zapisami będzie sprawdzana na etapie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę. Natomiast na obecnym etapie postępowania mającym na celu ustalenie warunków zabudowy należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Pouczenie:

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:500 z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa.
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna w skali 1:2000

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

Otrzymują:

- ✓ 1.
- 2.
- ✓ 3.
- ✓ 4.
- ✓ 5.
- ✓ 6.
- ✓ 7.
- ✓ 8.
- 9. Gmina Olsztyn – GGN w/m
- 10. a/a -2344/2012

*Sprawę prowadzi Katarzyna Nelke
tel. nr 89 527 31 11 w. 336, pokój nr 206*



Sporządził(a) wydruk: Marta Danielewicz
Jednostka udostępniająca: URZĄD MIASTA OLSZTYNA

Lokalizacja obszaru
jedn. ewidencyjnej: m. Olsztyn 286201_1
Obręb: 286201_1.0103
Ulica: Piłsudskiego

Układ odniesienia: PL-ETR589
Układ wysokościowy: Kronsztadt 60
Układ współrzędnych: PL-2000

Posiadać za się zgodność niniejszej kopii z treścią
wzrostu państwa i wzmocnienia zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Nazwa materiału zasobu

MAPA ZASADNICZA

Identyfikator e-videncyjny materiału zasobu

P.2862.1008/1/1

Data wykonania kopii

2020.02.20

Imię, nazwisko i podpis osoby
reprezentującej organ

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
 PROJEKTOWANA OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA
 TERENU
 NIEPRZEKERCZALNA LINIA ZABUDOWY

Niniejszy zał. nr 1 stanowi integralną część
 decyzji Nr I-60/2021 Prezydenta Olsztyna
 z dnia 14.06.2021 r. znak UA.6730.37.2020

z upr. PREZYDENTA OLSZTYNA

Katarzyna Straszewska
Kierownik Referatu ds. realizacji inwestycji celu
publicznego i ustalania warunków zabudowy
w Wydziale Urbanistyki i Architektury

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

wg rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.
(Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588) w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

Materiałem wyjściowym jest mapa ewidencyjna w skali 1:1000 pozyskana dla celów służbowych (opracowanie niniejszej analizy) z zasobów Urzędu Miasta Olsztyna.

Analizę przeprowadzono na mapie w programie komputerowym EWMa oraz na platformie MSIPMO (Miejski System Informacji Przestrzennej Miasta Olsztyna) - budynki 3D zlokalizowane na obszarze m. Olsztyna.

Teren objęty wnioskiem, o pow. 1920 m², znajduje się u zbiegu ul. W. Pstrowskiego i ul. kard. S. Wyszyńskiego w Olsztynie; obejmuje 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 której będzie realizowana inwestycja, obejmuje dz. o nr 123/16, 130, 132, których łączna powierzchnia wynosi 1135 m². Inwestor we wniosku określił dojazd na teren od strony drogi publicznej, ul. W. Pstrowskiego, jako projektowany. Wyznacznikiem frontu działki jest ta część działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na jej teren. Tym samym, mając na względzie określoną we wniosku komunikację, za front terenu przyjęto tą część terenu objętego wnioskiem, która znajduje się od strony ul. W. Pstrowskiego i z której odbywa się główny wjazd. Szerokość frontu wynosi 90 m. Główne wejście do budynku inwestor określił od strony kard. S. Wyszyńskiego.

W celu przeprowadzenia analizy zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wokół terenu objętego wnioskiem, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) wyznaczono granice obszaru analizowanego o promieniu trzykrotnej szerokości frontu tego terenu, to jest $R = 3 \times 90 \text{ m} = 270 \text{ m}$, w każdą stronę od wszystkich granic terenu objętego wnioskiem. Wyznaczony promień analizowanego terenu pokazano na mapie stanowiącej integralną część analizy. Granicę obszaru analizy wyznaczono poprzez ujęcie w analizie całych działek w granicach geodezyjnych tych działek, które zostały przecięte promieniem wyznaczonym na poziomie 270 m. Obszar analizowany obejmuje teren, stanowiący otoczenie wnioskowanej lokalizacji przedmiotowej inwestycji, umożliwiający w rozumieniu przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzenie analizy bliższego i dalszego sąsiedztwa wnioskowanej inwestycji.

W obszarze analizy znalazły się tym samym działki o numerach 100-220, 100-221, 100-223, 100-266/1, 100-266/2, 100-326, 101-1, 101-19, 101-20/1, 102-1/1, 102-1/2, 102-109, 102-109, 102-111/1, 102-111/2, 102-170, 102-171, 102-110, 102-111, 102-112, 102-113, 102-114, 102-115, 102-116, 102-117, 102-121, 102-118, 102-119/3, 102-119/1, 102-125, 102-128, 102-129, 102-130, 102-131, 102-132/1, 102-133/1, 102-134, 102-135, 102-16/2, 102-17, 102-173/2, 102-174, 102-175, 102-175, 102-176, 102-178, 102-18, 102-180, 102-181, 102-182, 102-183, 102-19, 102-2/1, 102-2/2, 102-21, 102-22, 102-23, 102-233, 102-24, 102-25, 102-26, 102-27, 102-29/3, 102-28/1, 102-28/3, 102-28/4, 102-29/4, 102-29/1, 102-219/4, 102-3, 102-31, 102-33, 102-34, 102-35, 102-36, 102-37, 102-38, 102-39, 102-4/1, 102-40, 102-41, 102-42, 102-45, 102-46, 102-47, 102-48, 102-49, 102-5, 102-4/2, 102-1/3, 102-50, 102-51, 102-52, 102-55, 102-56, 102-57, 102-58, 102-59, 102-6, 102-60, 102-61, 102-62, 102-63, 102-64, 102-65, 102-66, 102-68, 102-7, 102-8, 102-9, 103-100, 103-101, 103-102, 103-103, 103-104, 103-105, 103-106, 103-107, 103-109, 103-110, 103-112, 103-113, 103-114, 103-

115, 103-117, 103-123/11, 103-123/12, 103-123/13, 103-123/14, 103-123/9, 103-125, 103-126, 103-127, 103-123/5, 103-128, 103-133, 103-138, 103-138, 103-139, 103-140, 103-141, 103-145/1, 103-152/2, 103-146, 103-147, 103-148, 103-149, 103-150, 103-151, 103-152/1, 103-144/2, 103-159, 103-160, 103-161, 103-162, 103-163, 103-164, 103-165, 103-166, 103-17, 103-18, 103-19, 103-2/3, 103-123/8, 103-2/6, 103-20, 103-21, 103-22, 103-24, 103-25, 103-26, 103-27, 103-28, 103-29, 103-30, 103-31, 103-32, 103-33, 103-34, 103-35, 103-36, 103-37, 103-38, 103-39, 103-4, 103-40, 103-42, 103-43, 103-44, 103-46, 103-45, 103-47, 103-48, 103-49, 103-50, 103-51, 103-52, 103-53, 103-55, 103-76, 103-77, 103-78, 103-79, 103-167, 103-81, 103-82, 103-83, 103-116, 103-85, 103-86, 103-87, 103-88, 103-89, 103-90, 103-91, 103-92, 103-93, 103-94, 103-95, 103-96, 103-97, 103-98, 103-99, 104-44, 104-46, 104-49/10, 104-49/7, 104-49/8, 104-49/9, 104-52/1, 104-53/1, 104-65/5, 104-66/1, 104-66/2, 104-66/3, 104-66/4, 105-75/3, 105-77/3, 105-77/4, 105-77/5, 105-77/6, 105-78/4, 105-94, 105-95/2, 98-131/1, 98-131/5, 98-131/4, 100-1/1, 100-1/4, 100-210, 100-222/1, 100-222/4, 100-265, 100-327, 100-330/3, 100-330/5, 100-330/6, 100-375, 102-10, 102-119/4, 102-12, 102-120, 102-122, 102-123, 102-124, 102-126, 102-127, 102-13, 102-14/2, 102-14/3, 102-14/4, 102-14/5, 102-15/2, 102-167/1, 102-167/2, 102-168/1, 102-168/2, 102-168/3, 102-169/1, 102-169/2, 102-169/3, 102-169/4, 102-169/5, 102-172, 102-173/1, 102-177, 102-179, 102-20, 102-219/10, 102-219/13, 102-219/3, 102-219/7, 102-219/8, 102-224, 102-225, 102-30, 102-43, 102-44/1, 102-44/2, 102-44/3, 102-44/4, 102-44/6, 102-44/7, 102-53, 102-67, 103-1/1, 103-1/2, 103-108, 103-11, 103-111, 103-118/1, 103-118/2, 103-118/3, 103-118/4, 103-118/5, 103-119, 103-120, 103-122, 103-123/15, 103-123/16, 103-123/3, 103-123/4, 103-123/6, 103-123/7, 103-129, 103-130, 103-131, 103-132, 103-134, 103-141, 103-142, 103-143/1, 103-143/2, 103-144/3, 103-144/4, 103-145/2, 103-154, 103-2/2, 103-2/4, 103-2/5, 103-23/2, 103-23/3, 103-3/1, 103-3/2, 103-41, 103-5, 103-57, 103-58, 103-75/1, 103-75/3, 103-80, 103-84/1, 103-84/2, 103-84/3, 103-84/4, 103-84/6, 103-84/7, 104-30, 104-45, 104-48, 104-49/1, 104-49/11, 104-49/13, 104-51/1, 104-51/3, 104-51/4, 104-65/1, 104-65/3, 104-65/4, 105-70/1, 105-70/11, 105-70/12, 105-70/13, 105-70/14, 105-70/15, 105-70/16, 105-70/3, 105-70/5, 105-77/7, 105-91/3, 98-1/6, 98-1/7.

Oceniając zabudowę, która znalazła się w obszarze wyznaczonym przez trzykrotny promień szerokości frontu terenu objętego wnioskiem, nasuwa się konieczność pominięcia w tej analizie działek niezabudowanych, tj. działek o nr 100-1/1, 100-1/4, 100-210, 100-222/1, 100-222/4, 100-265, 100-327, 100-330/3, 100-330/5, 100-330/6, 100-375, 102-10, 102-119/4, 102-12, 102-120, 102-122, 102-123, 102-124, 102-126, 102-127, 102-13, 102-14/2, 102-14/3, 102-14/4, 102-14/5, 102-15/2, 102-167/1, 102-167/2, 102-168/1, 102-168/2, 102-168/3, 102-169/1, 102-169/2, 102-169/3, 102-169/4, 102-169/5, 102-172, 102-173/1, 102-177, 102-179, 102-20, 102-219/10, 102-219/13, 102-219/3, 102-219/7, 102-219/8, 102-224, 102-225, 102-30, 102-43, 102-44/1, 102-44/2, 102-44/3, 102-44/4, 102-44/6, 102-44/7, 102-53, 102-67, 103-1/1, 103-1/2, 103-108, 103-11, 103-111, 103-118/1, 103-118/2, 103-118/3, 103-118/4, 103-118/5, 103-119, 103-120, 103-122, 103-123/15, 103-123/16, 103-123/3, 103-123/4, 103-123/6, 103-123/7, 103-129, 103-130, 103-131, 103-132, 103-134, 103-141, 103-142, 103-143/1, 103-143/2, 103-144/3, 103-144/4, 103-145/2, 103-154, 103-2/2, 103-2/4, 103-2/5, 103-23/2, 103-23/3, 103-3/1, 103-3/2, 103-41, 103-5, 103-57, 103-58, 103-75/1, 103-75/3, 103-80, 103-84/1, 103-84/2, 103-84/3, 103-84/4, 103-84/6, 103-84/7, 104-30, 104-45, 104-48, 104-49/1, 104-49/11, 104-49/13, 104-51/1, 104-51/3, 104-51/4, 104-65/1, 104-65/3, 104-65/4, 105-70/1, 105-70/11, 105-70/12, 105-70/13, 105-70/14, 105-70/15, 105-70/16, 105-70/3, 105-70/5, 105-77/7, 105-91/3, 98-1/6, 98-1/7, gdyż jako niezabudowane nie wpływają 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 wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu.

Tak wyznaczony obszar analizowany jest spójny, zwarty i wystarczający do przeprowadzenia analizy o której mowa w ww. rozporządzeniu, ponieważ daje pełen obraz zabudowy na sąsiednich działkach w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Dokonanie analizy porównawczej jest w tym obszarze możliwe i będzie rzetelne. Wobec powyższego brak jest podstaw do poszerzania obszaru analizowanego poza ramy określone w rozporządzeniu.

1. Analiza w zakresie spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ww. ustawy, co stanowi przesłankę do wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

1.1. Charakterystyka zabudowy działek sąsiednich wraz z uśrednieniem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zestawienie parametrów dla poszczególnych działek terenu analizowanego.

Tabela nr 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Lp.	Obręb - numer działki	Powierzchnia terenu [m ²]	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Wskaźnik zabudowy	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość do okapu lub attyki [m]	Wysokość do kalenicy [m]	Ilość kondygnacji	Geometria dachu	Funkcja budynku
1.	100-220	614	13	0,29	6,12	4,60	6,50	1	dach naczółkowy o kącie nachylenia ok. 30o, kalenica prostopadła do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
			65					2		budynki mieszkalne jednorodzinne
			77					2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
			23					1		budynki garaży
			suma: 178							
2.	100-221	379	74	0,24	5,27	5,20		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
			17		5,55	2,70		1	dach płaski	budynki garaży
			suma: 91							
3.	100-223	393	18	0,26	5,51	2,30		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			17			2,30		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			68			3,70	7,80	2	dach wielospadowy o kącie nachylenia 35o-40o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 103							
4.	100-266/1	261	83	0,32	5,61	3,70	7,80	2	dach wielospadowy o kącie nachylenia 35o-40o, dach łaski w części, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
5.	100-266/2	809	11	0,21	2,92			1		pozostałe budynki niemieszkalne
			155		13,80	5,20	8,00	2	dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 15o-25o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 166							
6.	100-326	1019	271	0,41	32,55	6,20	11,20	2	dach dwuspadowy naczółkowy z lukarnami, o kącie nachylenia 35o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki handlowo-usługowe
			144			14,10	9,20	3	dach dwuspadowy naczółkowy z lukarnami, o kącie nachylenia 35o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 415							
7.	101-1	416	407	0,79	21,90	8,70		1	dach płaski	budynki handlowo-usługowe
	101-19	98								
		suma: 514								
8.	101-20/1	159	68	0,43	8,04	3,60		1	dach płaski	budynki handlowo-usługowe
9.	102-1/1	1366	336	0,25	11,21	9,70		3	dach płaski	budynki o trzech i więcej mieszkaniach
10.	102-1/2	1576	339	0,22	11,33	9,70		3	dach płaski	budynki o trzech i więcej mieszkaniach
11.	102-109	393	15	0,20	2,84			1		budynki garaży
	102-109		65		6,90	2,90	7,40	2	dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 80							

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Lp.	Obręb - numer działki	Powierzchnia terenu [m ²]	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Wskaźnik zabudowy	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość do okapu lub attyki [m]	Wysokość do kalenicy [m]	Ilość kondygnacji	Geometria dachu	Funkcja budynku
12.	102-11/1	1344	336	0,25	11,26	9,60		3	dach płaski	budynki o trzech i więcej mieszkaniach
13.	102-11/2	154	122	0,39	6,88	3,20	4,90	1	dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 20o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki garaży
	102-170	153								
	102-171	414	103		12,10	7,70	11,70	3	dach wielospadowy mansardowy o kącie nachylenia ok. 65o	budynki mieszkalne jednorodzinne
			53			2,70		1	dach płaski	budynki garaży
		suma: 721	278							
14.	102-110	585	164	0,28	13,76	2,90	8,60	2	dach dwuspadowy o kącie nachylenia 20o-50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
15.	102-111	570	101	0,21	11,81	3,00	7,50	2	dach dwuspadowy o kącie nachylenia 15o-50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			19		3,42	2,30		1	dach płaski	budynki garaży
			suma: 120							
16.	102-112	563	72	0,36	21,50	2,90	8,10	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia ok. 20o-50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			128							
			suma: 200							
17.	102-113	497	28	0,32	4,55	2,80		1	dach płaski	budynki garaży
			130		14,21	2,30	7,50	2	dach dwuspadowy o kącie nachylenia 25o-50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 158							
18.	102-114	488	44	0,23	11,00	2,00	3,50	1	dach jednospadowy o kącie nachylenia ok. 20o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki garaży
			70			2,90	7,50	2	dach dwuspadowy z lukarnami o kącie nachylenia 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 114							
19.	102-115	446	69	0,15	6,95	2,90	7,40	2	dach dwuspadowy o kącie nachylenia 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
20.	102-116	433	83	0,19	6,89	2,90	7,40	2	dach dwuspadowy o kącie nachylenia 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
21.	102-117	436	103	0,17	12,04	3,00	7,50	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
	102-121	331	25		4,42	2,90		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
		suma: 767	128							
22.	102-118	430	123	0,33	12,80	2,80	7,40	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
	102-119/3	29	29			2,80		1	dach płaski	budynki handlowo-usługowe
		suma: 459	152							
23.	102-119/1	425	74	0,17	10,80	2,90	8,00	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
24.	102-125	190	46	0,23	7,38	2,60	4,10	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 20o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
	102-128	409	94		10,96	8,80		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
		suma: 599	140							
25.	102-129	492	90	0,18	11,88	8,20	9,50	2	dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 30o, kalenica równoległa i prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
26.	102-130	411	91	0,22	11,22	8,40		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
27.	102-131	430	108	0,25	9,30	8,80		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
28.	102-132/1	448	61	0,36	11,24	8,00	12,10	1	dach naczółkowy o kącie nachylenia ok. 35o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
			102					2		budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 163							
29.	102-133/1	453	70	0,15	8,38	7,60		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
30.	102-134	441	69	0,16	7,81	7,50		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
31.	102-135	464	104	0,22	12,97	8,00	10,00	2	dach czterospadowy o kącie nachylenia ok. 25o-35o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
32.	102-16/2	932	135	0,17	19,37	5,60	8,90	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia ok. 35o-50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			15		3,00	2,50		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			8			2,50		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			suma: 158							
33.	102-17	1183	66	0,06	9,42	3,00	7,40	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
34.	102-173/2	478	84	0,18	8,58	8,30		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Lp.	Obręb - numer działki	Powierzchnia terenu [m ²]	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Wskaźnik zabudowy	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość do okapu lub attyki [m]	Wysokość do kalenicy [m]	Ilość kondygnacji	Geometria dachu	Funkcja budynku
35.	102-174	490	89	0,18	8,84	8,80		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
36.	102-175	485	23	0,22	6,41	2,40		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			85		8,60	7,50	11,10	3	dach czterospadowy mansardowy o kącie nachylenia ok. 55o	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 108							
37.	102-176	378	114	0,30	9,32	8,60		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
38.	102-178	357	71	0,20	8,55	8,60		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
39.	102-18	1177	79	0,07	9,88	3,10	7,30	2	dach dwuspadowy z lukarnami, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
40.	102-180	386	119	0,31	10,43	7,70		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
41.	102-181	385	109	0,28	10,36	7,90		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
42.	102-182	410	99	0,24	9,40	7,40		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
43.	102-183	357	101	0,28	8,65	7,60		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
44.	102-19	1151	32	0,11	7,00	2,15	4,20	1	dach dwuspadowy o kącie nachylenia 20o-40o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
			16							budynki garaży
			68		9,15	2,60	7,20	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			7		3,16	2,50		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			suma: 123							
45.	102-2/1	496	14	0,21	2,84	2,40		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			70		9,50	3,00	7,20	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			18		3,86	1,90	4,70	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 15o-45o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki garaży
			suma: 102							
46.	102-2/2	148	72	0,49	9,19	4,30	8,30	2	dach dwuspadowy z lukarnami, kąt nachylenia ok. 45o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
47.	102-21	285	41	0,40	6,42	2,60		1	dach płaski	budynki garaży
	102-22	183	57		13,91	2,90	7,30	2	dach dwuspadowy z lukarnami, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			43					2		budynki mieszkalne jednorodzinne
			46			2,80		1	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
		suma: 468	suma: 187							
48.	102-23	1132	56	0,05	9,23	2,90	7,30	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
49.	102-233	9109	570	0,30	59,30	9,00		2	dach płaski	budynki szkół i instytucji badawczych
			724			7,80	16,80	3	dach wielospadowy o kącie nachylenia 35 o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki szkół i instytucji badawczych
			281			5,20		1	dach płaski	budynki szkół i instytucji badawczych
			1101			8,30		2	dach płaski	budynki szkół i instytucji badawczych
			47		5,66	3,00		1	dach płaski	budynki szkół i instytucji badawczych
			33		5,70	3,00		1	dach płaski	budynki szkół i instytucji badawczych
			suma: 2756							
50.	102-24	1240	14	0,06	2,84	2,30		1	dach płaski	budynki garaży
			57		9,47	3,00	7,30	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 71							
51.	102-25	1257	62	0,07	9,44	3,00	7,30	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			30		6,13	2,20		1	dach płaski	budynki garaży
			suma: 92							
52.	102-26	1258	60	0,08	9,37	3,00	7,40	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 20o-50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			26		3,91	2,70		1	dach płaski	budynki garaży
			16		4,17	2,70		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			suma: 102							
53.	102-27	1274	42	0,12	3,75	2,60		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			113		9,78	3,00	7,40	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 20o-50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 155							
54.	102-29/3	5	113	0,33	15,23	3,30	8,80	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 40o,	budynki mieszkalne jednorodzinne

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Lp.	Obręb - numer działki	Powierzchnia terenu [m ²]	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Wskaźnik zabudowy	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość do okapu lub attyki [m]	Wysokość do kalenicy [m]	Ilość kondygnacji	Geometria dachu	Funkcja budynku
	102-28/1	470						1	kalenica równoległa do frontu działki	budynki garaży
			42						dach płaski	
		suma: 475	suma: 155							
55.	102-28/3	420	153	0,36	7,85	2,80	7,60	1	dach naczółkowy kąt nachylenia 30o, kalenica równoległa i prostopadła do frontu działki	budynki handlowo-usługowe
56.	102-28/4	311	135	0,35	8,25	3,10	7,40	1	dach naczółkowy kąt nachylenia 30o, kalenica równoległa i prostopadła do frontu działki	budynki handlowo-usługowe
	102-29/4	73								
		suma: 384								
57.	102-29/1	283	71	0,41	25,68	3,00	8,30	2	dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 45 o, kalenica równoległa i prostopadła do frontu działki	budynki kultu religijnego
			100							
	102-219/4	139								
		suma: 422	suma: 171							
58.	102-3	847	67	0,11	6,81	3,00	7,50	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			26		3,80	2,40		1	dach płaski	budynki garaży
			suma: 93							
59.	102-31	495	86	0,21	10,64	2,60	7,10	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			16			2,00		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			suma: 102							
60.	102-32	442	13	0,43	16,50	2,80		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			69			3,40		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			107		11,89	5,50	7,00	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia ok. 25o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 189							
61.	102-33	454	90,5	0,20	13,34	2,90	9,90	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 30o-50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
62.	102-34	451	10	0,12	9,25	2,50	4,30	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
			45			2,90	7,30	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 55							
63.	102-35	453	38	0,38	6,97	2,50		1	dach płaski	budynki garaży
			46		15,30	3,10	7,40	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			88			3,10		1	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 172							
64.	102-36	275	42	0,22	9,00	3,10	7,40	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			10			2,30	4,40	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
			9		2,62	2,40		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			suma: 61							
65.	102-37	273	154	0,22	11,64	4,60	13,10	3	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 45o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
	102-38	439								
		suma: 712								
66.	102-39	459	83	0,23	9,31	8,20		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
			23		7,05	2,60	5,10	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 40o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki garaży
			suma: 106							
67.	102-4/1	778	73	0,27	9,75	3,60	10,80	3	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			94			3,10	8,70	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki o dwóch mieszkaniach
			42		9,47	2,10	5,00	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 40o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
			suma: 209							
68.	102-40	470	98	0,27	11,30	6,90	12,15	3	dach wielospadowy mansardowy o kącie nachylenia 30o-60o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki o dwóch mieszkaniach
			28		5,48	2,90		1	dach płaski	budynki garaży
			suma: 126							
69.	102-41	459	95	0,30	11,42	6,80	11,40	3	dach wielospadowy mansardowy o kącie nachylenia 20o-60o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			43					3		budynki mieszkalne jednorodzinne

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Lp.	Obręb - numer działki	Powierzchnia terenu [m ²]	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Wskaźnik zabudowy	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość do okapu lub attyki [m]	Wysokość do kalenicy [m]	Ilość kondygnacji	Geometria dachu	Funkcja budynku
			suma: 138							
70.	102-42	545	84	0,22	14,42	7,80		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
			37			2,10		1	dach płaski	budynki garaży
			suma: 121							
71.	102-45	544	65	0,12	6,48	3,30	8,10	2	dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
72.	102-46	534	79	0,28	12,53	3,70	8,40	2	dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 40o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			60			3,10	7,90	2	dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			13					1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			suma: 152							
73.	102-47	521	36	0,27	10,98	3,50	8,20	1	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			58					2		budynki mieszkalne jednorodzinne
			8			2,10		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			39		5,90	2,60		1	dach płaski	budynki garaży
			suma: 141							
74.	102-48	538	101	0,27	9,64	3,50	8,20	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			44		6,94	2,80		1	dach płaski	budynki garaży
			suma: 145							
75.	102-49	538	61	0,11	6,37	3,60	8,20	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
76.	102-5	841	60	0,31	16,41	2,50	7,20	2	dach wielospadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia 15o-55o	budynki mieszkalne jednorodzinne
	102-4/2	51	226					1		budynki mieszkalne jednorodzinne
	102-1/3	758	200		32,62	3,00		1	dach płaski	budynki garaży
			18		2,90	3,00		1	dach płaski	budynki garaży
		suma: 1650	suma: 504							
77.	102-50	544	30	0,34	13,25	2,60		1	dach płaski	budynki garaży
			113			3,60	8,20	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			44			2,60		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			suma: 187							
78.	102-51	493	85	0,23	12,10	3,80	8,80	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia ok. 45o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			29			3,50		1	dach płaski	budynki garaży
			suma: 114							
79.	102-52	387	87	0,32	8,04	3,30	8,70	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 25o-45o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			35		7,45	3,00		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			suma: 122							
80.	102-55	340	129	0,46	12,07	7,70		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
			26		7,34	2,40		1	dach płaski	budynki garaży
			suma: 155							
81.	102-56	323	8	0,25	2,32	2,40		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			73		6,00	7,70		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 81							
82.	102-57	329	71	0,22	8,78	7,20		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
83.	102-58	325	71	0,22	8,71	7,40		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
84.	102-59	320	96	0,30	10,07	7,40		2	dach płaski z elementami mansardy	budynki mieszkalne jednorodzinne
85.	102-6	852	35	0,17	4,77	2,40		1	dach płaski	budynki garaży
			8			2,50		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			95		13,21	2,80	7,40	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia ok. 45o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			9		2,46	2,40		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			suma: 147							
86.	102-60	315	94	0,30	9,80	7,40		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
87.	102-61	323	103	0,32	10,00	6,70	8,40	2	dach płaski z elementami dachu dwuspadowego o kącie nachylenia ok. 25o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Lp.	Obręb - numer działki	Powierzchnia terenu [m ²]	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Wskaźnik zabudowy	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość do okapu lub attyki [m]	Wysokość do kalenicy [m]	Ilość kondygnacji	Geometria dachu	Funkcja budynku
88.	102-62	438	96	0,22	9,08	7,50		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
89.	102-63	612	83	0,17	14,66	2,80	7,40	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego o kącie nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			21			2,30	3,50	1	dach dwuspadowy o kącie 15o-50o, kalenica równoległa do drogi	budynki garaży
			suma: 104							
90.	102-64	779	97	0,20	11,57	2,80	7,60	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 51o, kalenica równoległa do drogi	budynki mieszkalne jednorodzinne
			17		4,94	2,30	3,20	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 30o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
			45		5,50	2,40	3,50	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 16o. Kalenica prostopadła do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
			suma: 159							
91.	102-65	787	226	0,29	19,74	3,30	8,10	2	dach dwuspadowy lukarnami, kąt nachylenia ok. 35o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki o dwóch mieszkaniach
92.	102-66	635	76	0,17	11,91	2,90	7,70	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego o kącie nachylenia ok. 55o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			19		5,50	2,10		1	dach płaski	budynki garaży
			13			2,90	3,70	1	dach jednospadowy o kącie nachylenia ok. 20o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
			suma: 108							
93.	102-68	347	8	0,28	6,76	2,10		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			20			3,00		1	dach płaski	budynki garaży
			70		8,76	4,10	8,70	2	dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 98							
94.	102-7	868	37	0,13	3,55	2,60		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			21		6,13	2,30		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			58		6,79	2,80	7,40	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 116							
95.	102-8	705	50	0,17	7,35	3,00		1	dach płaski	budynki garaży
			73		6,91	3,00	7,60	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 123							
96.	102-9	103	32	0,31	5,68	3,70		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
97.	103-100	141	65	0,46	6,60	4,50	11,10	3	dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45o z lukarnami, kalenica pod kątem ok. 20o do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
98.	103-101	141	64	0,45	6,58	4,50	11,10	3	dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45o z lukarnami, kalenica pod kątem ok. 20o do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
99.	103-102	140	63	0,45	6,44	4,50	11,10	3	dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45o z lukarnami, kalenica pod kątem ok. 20o do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
100.	103-103	139	65	0,47	6,48	4,50	11,10	3	dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45o z lukarnami, kalenica pod kątem ok. 20o do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
101.	103-104	138	65	0,47	6,62	4,80	11,50	3	dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45o z lukarnami, kalenica pod kątem ok. 20o do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
102.	103-105	138	64	0,46	6,55	4,90	11,60	3	dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45o z lukarnami, kalenica pod kątem ok. 20o do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
103.	103-106	139	64	0,46	6,60	4,90	11,60	3	dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45o z lukarnami, kalenica pod kątem ok. 20o do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
104.	103-107	309	72	0,23	10,15	4,90	11,60	3	dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45o z lukarnami, kalenica pod kątem ok. 20o do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
105.	103-109	535	122	0,23	12,19	7,50		2	dach płaski z elementami dachu dwuspadowego	budynki mieszkalne jednorodzinne
106.	103-110	321	100	0,31	12,90	7,10	11,30	3	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 20o-30o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
107.	103-112	1040	11	0,31	2,90	2,20	4,00	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 45o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
			10		3,05	2,20	4,00	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 45o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
			21		5,91	2,20	4,00	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 45o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
			276		35,54	3,20	7,90	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, z lukarnami, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 318							
108.	103-113	597	66	0,14	9,97	2,90	7,40	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica	budynki mieszkalne jednorodzinne

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Lp.	Obręb - numer działki	Powierzchnia terenu [m ²]	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Wskaźnik zabudowy	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość do okapu lub attyki [m]	Wysokość do kalenicy [m]	Ilość kondygnacji	Geometria dachu	Funkcja budynku
			15 suma: 81		4,74	2,00	4,30	1	prostopadła do frontu działki dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
109.	103-114	608	54 14 suma: 68	0,11	7,08 4,85	2,80 2,10	7,40 4,20	2 1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica prostopadła do frontu działki dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 55o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne pozostałe budynki niemieszkalne
110.	103-115	619	13 62 suma: 75	0,12	4,60 9,16	2,00 2,80	4,30 7,40	1 2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 55o, kalenica równoległa do frontu działki dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne budynki mieszkalne jednorodzinne
111.	103-117	363	87	0,24	10,61	2,80	8,20	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
112.	103-123/11 103-123/12 103-123/13 suma: 2254	1142 945 167 suma: 2254	146 284 585 111 suma: 1126	0,50	15,56	4,20	6,80	1 1 1 1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 15o, kalenica prostopadła do frontu działki	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe budynki handlowo-usługowe budynki handlowo-usługowe budynki handlowo-usługowe
113.	103-123/14	6812	3031	0,44	128,64	8,90		2	dach płaski	budynki handlowo-usługowe
114.	103-123/9	1556	343	0,22	11,52	3,20		1	dach płaski	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe
115.	103-125 103-126 suma: 814	410 404 suma: 814	112 112 suma: 224	0,28	17,80	8,30 8,30		2 2	dach płaski dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne budynki mieszkalne jednorodzinne
116.	103-127 103-123/5 suma: 501	476 25 suma: 501	118 13 suma: 131	0,26	11,58 4,07	8,90 3,20	12,80 2,40	4 1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 40o, kalenica równoległa do frontu działki dach jednospadowy, kąt nachylenia ok. 20o	budynki mieszkalne jednorodzinne pozostałe budynki niemieszkalne
117.	103-128	478	85	0,18	10,17	4,90	9,70	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 40o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
118.	103-133	554	21 85 suma: 106	0,19	3,37 7,10	2,50 2,80		1 2	dach płaski dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki garaży budynki mieszkalne jednorodzinne
119.	103-138 103-138 103-138 suma: 97	437 437 437 suma: 97	27 15 55 suma: 97	0,22	4,90 5,55	2,60 3,70	4,50	1 1 2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki dach płaski dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne budynki garaży budynki mieszkalne jednorodzinne
120.	103-139	600	74	0,12	5,84	3,70	8,40	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
121.	103-140 103-141 suma: 568	457 111 suma: 568	152	0,27	11,20	3,10	9,80	2	dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35o, z lukarnami, kalenica równoległa do frontu działki	budynki o dwóch mieszkaniach
122.	103-145/1 103-152/2 suma: 381	375 6 suma: 381	98 15 suma: 113	0,30	9,90 5,84	7,10 3,00		2 1	dach płaski dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne pozostałe budynki niemieszkalne
123.	103-146	458	7 92 suma: 99	0,22	4,76 11,60	2,80 7,80		1 2	dach płaski dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne budynki mieszkalne jednorodzinne
124.	103-147	474	83 11 suma: 94	0,20	10,80 3,14	7,90 4,00		2 1	dach płaski dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne pozostałe budynki niemieszkalne
125.	103-148	465	18 14 111	0,31	4,65 4,93 9,88	2,30 3,20 7,90		1 1 2	dach płaski dach płaski dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne budynki garaży budynki mieszkalne jednorodzinne

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Lp.	Obręb - numer działki	Powierzchnia terenu [m ²]	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Wskaźnik zabudowy	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość do okapu lub attyki [m]	Wysokość do kalenicy [m]	Ilość kondygnacji	Geometria dachu	Funkcja budynku
			suma: 143							
126.	103-149	393	16	0,26	5,00	2,10	4,20	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
			86		10,55	3,00	7,20	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 102							
127.	103-150	467	119	0,28	14,87	3,00	11,70	3	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			14		4,46	2,10	4,20	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
			suma: 133							
128.	103-151	491	170	0,35	15,50	2,80	7,10	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
129.	103-152/1	381	84	0,20	6,33	3,00	11,70	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			20			2,90		1	dach płaski	budynki garaży
	103-144/2	169	8		3,55	2,20		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
		suma: 550	suma: 112							
130.	103-159	497	56	0,14	8,00	3,00	7,50	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			15		4,80	1,65	4,00	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
			suma: 71							
131.	103-160	848	29	0,15	4,09	2,90	8,30	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 35o, kalenica prostopadła do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
			99		11,48	2,20	4,00	2	dach wielospadowy, kąt nachylenia 45o-50o, kalenica równoległa i prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 128							
132.	103-161	823	55	0,18	7,74	3,00	7,60	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			62		6,59	5,00		1	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
			35		6,48	2,00		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			suma: 152							
133.	103-162	910	112	0,18	12,10	2,90	7,30	2	dach wielospadowy, kąt nachylenia 45o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			54		4,72	4,50		1	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 166							
134.	103-163	442	45	0,21	4,38	4,50		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			48		6,09	3,20	7,90	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 93							
135.	103-164	412	7	0,26	5,98	2,80		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			57			5,30		1	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
			43		5,39	3,20	7,90	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 107							
136.	103-165	399	45	0,33	12,13	4,15		1	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
			71			4,00	8,20	2	dach naczółkowy z lukarnami, kąt nachylenia ok. 40o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			17			2,80		1	dach płaski	budynki garaży
			suma: 133							
137.	103-166	365	32	0,30	4,51	2,20	4,60	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 15o-45o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki garaży
			76		9,23	4,00	8,20	2	dach naczółkowy z lukarnami, kąt nachylenia ok. 40o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 108							
138.	103-17	613	115	0,19	10,41	3,30	7,80	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 15o-50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
139.	103-18	642	55	0,17	7,17	2,80	7,40	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			33		4,98	2,10	4,40	1	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia 50o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
			20		3,12	2,10		1	dach płaski	budynki garaży
			suma: 108							
140.	103-19	383	67	0,25	6,63	7,70		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
			29		4,00	3,20	4,60	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 30o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki garaży

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Lp.	Obręb - numer działki	Powierzchnia terenu [m ²]	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Wskaźnik zabudowy	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość do okapu lub attyki [m]	Wysokość do kalenicy [m]	Ilość kondygnacji	Geometria dachu	Funkcja budynku
			suma: 96							
141.	103-2/3	40	26	0,31	5,27	2,80		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
	103-123/8	44								
		suma: 84								
142.	103-2/6	3285	89	0,03	9,90	3,60		1	dach płaski	budynki handlowo-usługowe
143.	103-20	435	70	0,23	9,75	7,00		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
			30		3,52	2,50		1	dach płaski	budynki garaży
			suma: 100							
144.	103-21	541	4	0,26	1,27	2,00		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			123		10,40	3,10	7,70	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			14		4,67	2,10	4,30	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
			suma: 141							
145.	103-22	541	78	0,14	9,63	7,80		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
146.	103-24	518	15	0,20	3,27	2,60		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			20			2,60		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			71		6,88	6,80		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 106							
147.	103-25	541	14	0,18	4,72	2,10	4,30	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
			7		2,24	2,00		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			76		7,46	2,70	7,30	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			suma: 97							
148.	103-26	319	92	0,29	7,79	7,80	12,40	3	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 25o-35o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
149.	103-27	148	71	0,48	5,99	7,80	12,40	3	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 25o-35o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
150.	103-28	148	71	0,48	6,00	7,80	12,40	3	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 25o-35o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
151.	103-29	148	76	0,51	6,00	7,80	12,40	3	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 25o-35o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
152.	103-30	148	70	0,47	6,00	7,80	12,40	3	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 25o-35o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
153.	103-31	148	77	0,52	6,00	7,80	12,40	3	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 25o-35o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
154.	103-32	148	77	0,52	6,00	7,80	12,40	3	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 25o-35o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
155.	103-33	147	70	0,48	6,00	7,80	12,40	3	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 25o-35o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
156.	103-34	376	102	0,27	9,17	7,80	12,40	3	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 25o-35o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
157.	103-35	402	121	0,30	12,96	4,30	8,80	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia ok. 15o-50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
158.	103-36	389	157	0,40	9,20	5,80	10,80	2	dach wielospadowy, kąt nachylenia 25o-40o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
159.	103-37	569	83	0,23	11,04	2,80	7,80	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 30o-50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			19			2,20	4,40	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
			28			2,80		1	dach płaski	budynki handlowo-usługowe
			suma: 130							
160.	103-38	382	66	0,19	6,58	2,50	7,20	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 20o-50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			8		2,51	2,00	3,80	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
			suma: 74							
161.	103-39	585	95	0,16	8,38	2,80	7,40	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kąt nachylenia 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
162.	103-4	505	69	0,19	6,81	7,00	10,80	3	dach dwuspadowy z lukarnami, kąt nachylenia ok. 35o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			26		7,15	2,40		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			suma: 95							
163.	103-40	520	4	0,32	1,22	2,00	3,80	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne
			86		17,63	5,00	7,00	2	dach wielospadowy, kąt nachylenia 15o-20o, kalenica równoległa i prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
			45			2,70		1	dach płaski	budynki garaży
			33							
			suma: 168							

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
Lp.	Obręb - numer działki	Powierzchnia terenu [m²]	Powierzchnia zabudowy [m²]	Wskaźnik zabudowy	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość do okapu lub attyki [m]	Wysokość do kalenicy [m]	Ilość kondygnacji	Geometria dachu	Funkcja budynku			
164.	103-42	582	112	0,19	10,04	5,40	10,00	3	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 20o-35o, kalenic równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne			
165.	103-43	578	13	0,14	4,90	2,20		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne			
			15			2,20	4,30	1	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, kalenic równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne			
			54		7,00	2,50	7,00	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, kalenic prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne			
			suma:		82								
166.	103-44	364	96	0,13	16,75	3,50	8,40	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, kalenic równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne			
	103-46	358											
		suma:									722		
167.	103-45	554	54	0,12	7,00	2,60	7,10	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, kalenic prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne			
			14		4,56	2,60		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne			
			suma:		68								
168.	103-47	384	41	0,11	5,24	3,80	8,50	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, kalenic równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne			
169.	103-48	558	55	0,15	7,25	3,10	7,40	2	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 50o, kalenic prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne			
			30		5,31	3,50		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne			
			suma:		85								
170.	103-49	328	83	0,25	6,40	8,00	12,30	3	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 10o-45o, kalenic pod kątem 20o do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne			
171.	103-50	169	82	0,49	6,28	8,00	12,30	3	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 10o-45o, kalenic pod kątem 20o do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne			
172.	103-51	165	84	0,51	6,25	8,00	12,30	3	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 10o-45o, kalenic pod kątem 20o do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne			
173.	103-52	276	83	0,30	6,24	8,00	12,30	3	dach dwuspadowy, kąt nachylenia 10o-45o, kalenic pod kątem 20o do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne			
174.	103-53	573	67	0,12	7,95	6,80		2	dach płaski	budynki mieszkalne jednorodzinne			
175.	103-55	488	110	0,30	9,97	2,80	7,50	2	dach wielospadowy, kąt nachylenia 35o-50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne			
			35		5,12	3,70		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne			
			suma:		145								
176.	103-76	502	111	0,25	8,31	2,80	7,40	2	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kat nachylenia 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne			
			15		4,86	1,70	3,80	1	dach dwuspadowy, kat nachylenia 50o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne			
			suma:		126								
177.	103-77	515	56	0,14	7,17	2,90	7,50	2	dach dwuspadowy, kat nachylenia 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne			
			14		4,73	1,70	3,80	1	dach dwuspadowy, kat nachylenia 50o, kalenica równoległa do frontu działki	pozostałe budynki niemieszkalne			
			suma:		70								
178.	103-78	516	16	0,22	4,76	2,00	4,00	1	dach dwuspadowy, kat nachylenia 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki garaży			
			95		10,95	2,80	7,30	2	dach wielospadowy, kąt nachylenia 40o-50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne			
			suma:		111								
179.	103-79	479	86	0,24	11,44	3,20	8,00	2	dach wielospadowy, kąt nachylenia 35o-50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne			
			30		4,70	2,00	4,20	1	dach dwuspadowy z elementami dachu płaskiego, kat nachylenia 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki garaży			
			suma:		116								
180.	103-167	381	52	0,16	11,62	3,70	8,00	2	dach dwuspadowy z lukarnami, kat nachylenia 45o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne			
	103-81	412	44						budynki o dwóch mieszkaniach				
						32	6,86	2,80	5,20	1	dach dwuspadowy, kat nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki garaży	
			suma:		793	suma:	128						
181.	103-82	395	56	0,14	7,15	3,00	7,50	2	dach dwuspadowy, kat nachylenia 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne			
182.	103-83	309	93	0,14	11,48	3,80	8,20	2	dach dwuspadowy, kat nachylenia 50o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne			
	103-116	353											
		suma:									662		
183.	103-85	306	76	0,25	7,80	7,00	12,50	3	dach dwuspadowy z lukarnami, kat nachylenia 45o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne			
184.	103-86	309	77	0,25	8,13	7,00	12,50	3	dach dwuspadowy z lukarnami, kat nachylenia 45o, kalenica prostopadła do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne			
185.	103-87	297	194	0,34	15,76	4,40	7,60	2	dach wielospadowy, kat nachylenia ok. 15o-20o	budynki mieszkalne jednorodzinne			
	103-88	279											

1	2	3		4	5	6	7	8	9	10	11
Lp.	Obręb - numer działki	Powierzchnia terenu [m ²]		Powierzchnia zabudowy [m ²]	Wskaźnik zabudowy	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość do okapu lub attyki [m]	Wysokość do kalenicy [m]	Ilość kondygnacji	Geometria dachu	Funkcja budynku
		suma:	576								
186.	103-89	263		73	0,28	6,97	4,60	11,80	3	dach dwuspadowy z lukarnami, kat nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
187.	103-90	150		63	0,42	6,00	4,60	11,80	3	dach dwuspadowy z lukarnami, kat nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
188.	103-91	150		63	0,42	6,00	4,60	11,80	3	dach dwuspadowy z lukarnami, kat nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
189.	103-92	150		63	0,42	6,00	4,60	11,80	3	dach dwuspadowy z lukarnami, kat nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
190.	103-93	150		63	0,42	6,00	4,60	11,80	3	dach dwuspadowy z lukarnami, kat nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
191.	103-94	151		64	0,42	6,00	4,60	11,80	2	dach dwuspadowy z lukarnami, kat nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
192.	103-95	150		63	0,42	6,00	4,60	11,80	3	dach dwuspadowy z lukarnami, kat nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
193.	103-96	150		63	0,42	6,00	4,60	11,80	3	dach dwuspadowy z lukarnami, kat nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
194.	103-97	149		63	0,42	6,00	4,60	11,80	3	dach dwuspadowy z lukarnami, kat nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
195.	103-98	244		72	0,30	6,72	4,60	11,80	3	dach dwuspadowy z lukarnami, kat nachylenia ok. 50o, kalenica równoległa do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
196.	103-99	299		116	0,39	11,54	4,50	11,10	3	dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45o z lukarnami, kalenica pod kątem ok. 20o do frontu działki	budynki mieszkalne jednorodzinne
197.	104-44	10696		29	0,22	87,61	4,00	1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne	
				1302			8,20	1	dach płaski	budynki szkół i instytucji badawczych	
				1002			12,70	3	dach płaski	budynki szkół i instytucji badawczych	
				suma:		2333					
198.	104-46	4796		477	0,10	31,24	8,50		2	dach płaski	budynki szkół i instytucji badawczych
199.	104-49/10	600		116	0,19	11,20	7,50		2	dach płaski	budynki handlowo-usługowe
200.	104-49/7	311		115	0,37	11,16	7,90		2	dach płaski	budynki handlowo-usługowe
201.	104-49/8	204		102	0,50	6,43	7,90		2	dach płaski	budynki handlowo-usługowe
202.	104-49/9	208		101	0,49	6,30	7,50		2	dach płaski	budynki handlowo-usługowe
203.	104-52/1	63		26	0,41	5,14	3,40		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
204.	104-53/1	68		26	0,38	5,05	3,40		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
205.	104-65/5	11164		7	0,004	3,41	2,80		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
				6		3,14	2,80		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
				26		4,34	3,00		1	dach płaski	budynki garaży
				3		2,15	2,20		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
				suma:		42					
206.	104-66/1	17574		1797	0,22	19,71	10,30		2	dach płaski	budynki handlowo-usługowe
				617		37,37	10,00		2	dach płaski	budynki handlowo-usługowe
				35		7,00	2,80		1	dach płaski	budynki handlowo-usługowe
				45		8,98	3,00		1	dach płaski	budynki handlowo-usługowe
				47		5,28	3,70		1	dach płaski	budynki handlowo-usługowe
				1399		36,64	5,30		1	dach płaski	budynki handlowo-usługowe
				suma:		3940					
207.	104-66/2	22850		675	0,13	57,00	16,40		5	dach płaski	budynki o trzech i więcej mieszkaniach
				979		62,00	34,40		12	dach płaski	budynki o trzech i więcej mieszkaniach
				647		38,00	34,40		12	dach płaski	budynki o trzech i więcej mieszkaniach
				661		37,00	34,40		12	dach płaski	budynki o trzech i więcej mieszkaniach
				suma:		2962					
208.	104-66/3	3073		784	0,40	86,85	17,10		5	dach płaski	budynki o trzech i więcej mieszkaniach
				452					5	dach płaski	budynki o trzech i więcej mieszkaniach
				suma:		1236					

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Lp.	Obręb - numer działki	Powierzchnia terenu [m ²]	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Wskaźnik zabudowy	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość do okapu lub attyki [m]	Wysokość do kalenicy [m]	Ilość kondygnacji	Geometria dachu	Funkcja budynku
209.	104-66/4	1458	560	0,38	43,80	17,00		5	dach płaski	budynki o trzech i więcej mieszkaniach
210.	105-75/3	9375	157	0,49	71,65	7,20		1	dach płaski	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe
			1376					2	dach płaski	budynki handlowo-usługowe
			435					2	dach płaski	budynki handlowo-usługowe
			406					1	dach płaski	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe
			1782					2	dach płaski	budynki handlowo-usługowe
			418					2	dach płaski	budynki handlowo-usługowe
			suma: 4574							
211.	105-77/3	3053	166	0,05	15,52	5,60		1	dach płaski	budynki garaży
212.	105-77/4	4919	896	0,30	31,08	8,40		2	dach płaski	budynki biurowe
			76					1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			476					1	dach płaski	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe
	105-77/5	6534	1564		16,88	5,90		2	dach płaski	budynki handlowo-usługowe
			424					1	dach płaski	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe
		suma: 11453	suma: 3436							
213.	105-77/6	3697	1620	0,44	65,80	6,50		1	dach płaski	budynki handlowo-usługowe
214.	105-78/4	21007	2596	0,19	80,00	6,90		1	dach płaski	budynki garaży
			177		8,00	4,40		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			17		6,00	3,80		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			23		3,55	4,30		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			265		12,50	11,20		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			63		9,62	4,20		1	dach płaski	pozostałe budynki niemieszkalne
			56		8,72	4,90		1	dach płaski	budynki garaży
	105-94	1381	1381		69,00	12,00		3	dach płaski	budynki biurowe
	105-95/2	1662								
		suma: 24050	suma: 4578							
215.	98-131/1	11873	1984	0,28	76,30	8,10	43,00	1	wielospadowy do 45°	budynki kultu religijnego
			1224			8,20	16,50	3		budynki szkół i instytucji badawczych
	98-131/5	2686	644		68,95	8,30	12,90	1		budynki szkół i instytucji badawczych
	98-131/4	708	455					2		budynki handlowo-usługowe
		suma: 15267	suma: 4307							
ŚREDNIA dla wszystkich budynków objętych analizą				0,27	11,50	4,70	8,38			

Obszar analizowany obejmuje teren zlokalizowany wzdłuż ul. W. Pstrowskiego, ul. kard. S. Wyszyńskiego oraz ul. Synów Pułku w Olsztynie, na pograniczu trzech osiedli: Mazurskiego, Kormoran i Nagórki. Na analizowanym obszarze dominują budynki mieszkalne jednorodzinne oraz pozostałe budynki niemieszkalne. W obszarze występują również: budynki garaży, budynki handlowo-usługowe, budynki szkół i instytucji badawczych, budynki mieszkalne o dwóch lokalach mieszkalnych, budynki o trzech i więcej mieszkaniach, zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, budynki biurowe, budynki kultu religijnego - o różnych gabarytach, formie i charakterze zabudowy.

Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w obszarze analizowanym wynosi 0,27, natomiast średnia szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym wynosi 11,50 m. Wysokość budynków do okapu lub attyki mieści się w granicach od ~1,65 m ÷ ~34,40 m (średnia wynosi 4,70 m). Wysokość budynków do kalenicy wynosi od ~2,40 m ÷ ~43 m (średnia wynosi 8,38 m).

Na obszarze analizowanym występują budynki o różnym kącie nachylenia dachu – od płaskich (do 12°) po dachy strome o kącie nachylenia do 65° o zróżnicowanej geometrii dachu –

jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe oraz dachy łączące powyższe rozwiązania, jak również o prostopadłym, równoległym i nieregularnym układzie kalenicy w stosunku do frontu działki. Obecnie zabudowa w tym obszarze jest różnorodna pod względem ilości kondygnacji. Zabudowa handlowo-usługowa w tym obszarze, to budynki jedno- i dwukondygnacyjne, których wysokość kształtuje się na poziomie: od 2,80 m do 10,30 m dla budynków z dachami płaskimi, a dla budynków z dachami stromymi od 6,80 m do 12,90 m.

- Zgodnie z analizą stanu istniejącego, teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest w sąsiedztwie zabudowy handlowo-usługowej i mieszkaniowej. Kontynuacja funkcji jest zapewniona przez zabudowę istniejącą na działkach sąsiednich w obszarze analizowanym zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

- **Linia zabudowy.**

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, czy też budynki biurowe 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. 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). 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.

Mając powyższe na uwadze, wydaje się właściwym aby ustalając linię nowej zabudowy kierować się położeniem terenu oraz kontynuacją zabudowy na działkach sąsiednich uwzględniając kompozycję urbanistyczną ulic i jej reprezentacyjny charakter.

- **Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu (Pz/Pt).**

Wskaźnik Pz/Pt na badanym obszarze waha się między $0,004 \div 0,79$. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy dla obszaru analizowanego wynosi 0,27. Wskaźnik ten obliczono na podstawie zabudowy na działkach znajdujących się w granicach obszaru analizowanego. Z analizy wynika, że dla poszczególnych działek wskaźnik ten jest dość zróżnicowany i w wielu przypadkach nie przekracza wartości średniej, co wynika z zestawienia parametrów dla poszczególnych działek terenu analizowanego, tj. dla 116 pozycji wskaźnik kształtuje się na poziomie od 0,004 do 0,26. Dla 99 pozycji wskaźnik kształtuje się na poziomie $0,27 \div 0,79$. Wynika to głównie z faktu, że w obszarze analizowanym znajdują się tereny inwestycyjne (działki) o różnej wielkości, od niewielkich o powierzchni 63 m^2 (dz. nr 104-52/1, na której posadowiony jest np. budynek niemieszkalny – trafostacja), do dużych (tereny składające z kilku działek) o powierzchni 24050 m^2 (dz. nr 105-78/4, 105-94, 105-95/2, na których

posadowione są budynki garaży, budynki biurowe oraz budynki niemieszkalne). Powierzchnia zabudowy tych terenów jest również bardzo zróżnicowana i kształtuje się na poziomie od 26 m² do 4578 m². Wielkość działek oraz ich kształt uzależniony jest w głównej mierze od funkcji budynku posadowionego na działce oraz związany jest z zagospodarowaniem terenu przyległego do danego budynku. Cechy zabudowy sąsiednich działek pozwalają stwierdzić, że wnioskowany teren leży w obszarze wykazującym tendencje rozwijającej się koncentracji zabudowy usługowej i mieszkaniowej.

- **Szerokość elewacji frontowej.**

Rozpiętość szerokości elewacji frontowych budynków w obszarze analizy jest bardzo zróżnicowana i waha się od 1,22 m (dz. nr 103-40 – pozostały budynek niemieszkalny) do 128,64 m (dz. nr 103-123/14 – budynek handlowo-usługowy). Średnia szerokość elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym wynosi 11,50 m. Dla 253 pozycji szerokość elewacji frontowej zabudowań kształtuje się na poziomie od 1,22 m do 11,48 m, dla 74 pozycji szerokość ta kształtuje się na poziomie od 11,52 m do 128,64 m.

Tak duże różnice w szerokościach elewacji frontowych budynków wynikają z tego, że na analizowanym obszarze szerokości działek ewidencyjnych są bardzo zróżnicowane i sięgają od ok. 6 m (dz. nr 103-30) do ok. 124,30 m (dz. nr 103-123/14). Na tak „szerokich” działkach posadowione są głównie budynki handlowo-usługowe, budynki szkół i instytucji badawczych, budynki transportu i łączności, budynki mieszkalne wielorodzinne, których szerokość elewacji sięga nawet 128,64 m. Z analizy wynika, że budynki handlowo-usługowe, budynki magazynowe, budynki biurowe czy też budynki mieszkalne wielorodzinne posadowione zostały w taki sposób, że ich szerokość elewacji frontowej uwarunkowana jest od szerokości frontu działki i jej ukształtowania. I tak m.in. 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 - szerokość wynosi 128,64 m; budynku handlowo-usługowego na dz. nr 105-75/3 szerokość jest ponad sześciokrotnie większa od wartości średniej i wynosi 71,65 m. Budynki mieszkalne wielorodzinne na dz. nr 104-66/3, których szerokość elewacji frontowej jest ponad siedmiokrotnie większa od wartości średniej, wynosi 86,85 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 5,28 m do 128,64 m, średnia ich szerokość wynosi 24,06 m. Szerokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych kształtuje się na poziomie od 11,21 m do 86,85 m, średnia ich szerokość wynosi 39,93 m. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, szerokość elewacji frontowej kształtuje się na poziomie od 4,72 m do 35,54 m. Ponadto część budynków posadowiona została w taki sposób, że ich szerokość elewacji frontowej pokrywa się z szerokością działki (np. na dz. nr od 103-27 do 103-33, od 103-62 do 103-65, od 103-100 do 103-106, od 103-90 do 103-97) – budynki te tworzą ciąg zabudowy szeregowej.

- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu (okapu) lub attyki.**

Na analizowanym obszarze wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki waha się od ok. 1,65 m (dz. nr 103-159 – pozostały budynek niemieszkalny) do ok. 34,40 m (dz. nr 104-66/2 – budynki o trzech i więcej mieszkaniach). Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wynosi 4,70 m. Na tym 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 11,20 m (budynek na dz. 105-94 o wysokości 12 m, budynek na dz. nr 104-44 o wysokości 12,70 m, budynek na dz. nr 100-326 o wysokości 14,10 m, budynek na dz. nr 104-66/2 o wysokości 16,40 m, budynek na dz. nr 104-66/4 o wysokości 17 m, budynek na dz. nr 104-66/3 o wysokości 17,10 m, trzy budynki na dz. nr 104-66/2 o wysokości 34,40 m każdy). 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.

• **Geometria dachu**

W analizowanym terenie znajdują się budynki o różnym kącie nachylenia dachu – od płaskich (do 12°) po dachy strome o kącie nachylenia od 15° do ~65° (mansarda) oraz o zróżnicowanej geometrii dachu: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, mansardowy oraz dachy łączące powyższe rozwiązania, jak również o prostopadłym, równoległym i nieregularnym układzie kalenicy w stosunku do frontu działki. Wysokość głównej kalenicy dachu budynków, występujących w obszarze analizowanym, waha się od ok. 2,40 m (dz. nr 103-123/5 – budynek niemieszkalny) do ok. 43 m (dz. nr 98-131/1 – budynek kultu religijnego). Średnia wysokość wynosi 8,38 m.

1.2. 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.

1.3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu.

- Energia elektryczna – projektowane przyłącze na warunkach wydanych przez właściwy zakład energetyczny.
- Zaopatrzenie w wodę – projektowane przyłącze do sieci wodociągowej DN 150 mm, zlokalizowanej w ul. W. Pstrowskiego (zgodnie z pismem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Olsztynie, sprawa: TD/003672/20, pismo: TD/003397/20 z dnia 23.03.2020 r.).
- Odprowadzanie ścieków – projektowane przyłącze do sieci wodociągowej DN 200 mm, zlokalizowanej w ul. W. Pstrowskiego (zgodnie z pismem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Olsztynie, sprawa: TD/003672/20, pismo: TD/003397/20 z dnia 23.03.2020 r.).
- Odprowadzenie wód opadowych – odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej dn 600 w ul. W. Pstrowskiego lub/i do sieci dn 300 w ul. kard. S. Wyszyńskiego.
- Źródło ogrzewania – z sieci miejskiej (zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Olsztynie, znak: MPEC/PT-DT-TI/15/41/20 z dnia 20.03.2020 r.).
- Gaz – nie dotyczy.
- 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 2019 r. poz. 2010 ze zm.).

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanej inwestycji.

1.4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych.

Nie dotyczy wnioskowanej inwestycji. 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, część działki nr 103-135 są oznaczone symbolem „dr” – tereny komunikacyjne – drogi.

1.5. Zgodność z przepisami odrębnymi.

Z analizy stanu faktycznego i prawnego przeprowadzonego zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy, pod względem zgodności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi, stwierdzono, że na terenie objętym wnioskiem nie występują: tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi czy tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Wnioskowana inwestycja znajduje się w obrębie udokumentowanego zbiornika wód podziemnych.

Poza tym przedsięwzięcie nie narusza wymagań przepisów odrębnych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym: ustawy prawo geologiczne i górnicze, ustawy prawo wodne, ustawy o lasach, ustawy o ochronie przyrody, ustawy prawo ochrony środowiska, ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Ocena pod kątem zwolnienia ze stosowania przepisów art. 61 ust. 2-4.

Planowane przedsięwzięcie nie jest inwestycją produkcyjną zlokalizowaną na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., nie jest linią kolejową, obiektem liniowym i urządzeniem infrastruktury technicznej, ani zabudową zagrodową w gospodarstwie rolnym i tym samym nie jest zwolnione z warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-2.

Analizę opracował Krzysztof Żmuda - inż. gospodarki przestrzennej – zgodnie z art. 60 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Część tekstowa - załącznik nr 2 stanowi integralną część decyzji Nr **I-60/2021** Prezydenta Olsztyna z dnia **14.06.2021 r.** znak **UA.6730.37.2020**

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA
Katarzyna Struczevska
Kierownik Referatu ds. lokalizacji inwestycji celu
publicznego i ustalania warunków zabudowy
w Wydziale Urbanistyki i Architektury

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 m² (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 1000m² 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 1000m² 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 m², 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 m². 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. Linie 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 m². Planowana inwestycja zakłada budowę budynku handlowo – usługowo - mieszkalnego, o powierzchni zabudowy 477 m². 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 Urzędu Miasta Olsztyna

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