

Olsztyn, dnia 04 lutego 2020 r.

Znak sprawy: UA.6730.80.2020
Nr dokumentu: 20783.02.2021-W

DECYZJA NR I-7/2020
o warunkach 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 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 293 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2020 poz. 256 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23.04.2020 r., l. dz. 1007/2020, uzupełnionego i skorygowanego w dniu 12.05.2020 r. (l. dz. 1134/2020), po zawieszeniu postępowania na wniosek Inwestora w dniu 03.08.2020 r. oraz ponownie w dniu 01.10.2020 r., następnie w wyniku podjętego postępowania, w dniu 26.10.2020 r.

ustalam na rzecz:

Pana

warunki zabudowy

**przy ul. Jagiellończyka w Olsztynie, na działkach nr: 55-2/19;
55-3/1; 55-3/3; 55-3/6; 55-3/7; 55-3/8; 55-6/1; 55-6/3**

dla inwestycji polegającej na:

**budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
i garażem podziemnym.**

1. Rodzaj inwestycji.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych w poziomie parteru (usług rozumianych jako funkcja uzupełniająca w stosunku do podstawowej funkcji mieszkaniowej)

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

2.1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

a) Sposób użytkowania inwestycji: Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością lokalizacji usług w poziomie parteru oraz garażem podziemnym.

b) Sposób zagospodarowania terenu: planowana inwestycja obejmuje:

- rozbiórkę istniejącej zabudowy znajdującej się na terenie objętym wnioskiem wraz z istniejącym masztem antenowym;
- budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością lokalizacji usług w poziomie parteru wraz z garażem podziemnym;

2.2. Warunki i wymagania dotyczące kształtowania ładu przestrzennego.

a) Obowiązująca linia zabudowy: **wyznaczona zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.**

- od strony frontu terenu objętego wnioskiem - w odległości **6 m od granicy z działką drogową nr 55-6/6;**
- linię tę należy rozumieć jako nieprzekraczalną, tzn. do której budynek może się zbliżyć może na niej stanąć lecz nie może przekroczyć jej, w kierunku granicy frontowej tej działki (terenu);
- lokalizacja zabudowy od pozostałych granic działek inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

b) Wskaźnik Pz/Pt (powierzchni zabudowy do powierzchni terenu objętego wnioskiem): **$Pz/Pt \leq 0,35$;**

- c) Szerokość elewacji frontowej: **do 75m**;
- d) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki: **na min. 80% planowanej powierzchni zabudowy do 16 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych, na pozostałej planowanej powierzchni zabudowy do 22 m i nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych.** Wysokość, o której mowa mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.
- e) Geometria dachu: - **dach płaski (do 12°)**;
- f) Ze względu na lokalizację inwestycji w bliskiej odległości od torów kolejowych i bocznic wojσκowej przy projektowaniu budynków mieszkalnych należy zastosować rozwiązania konstrukcyjno - techniczne zabezpieczające przyszłych mieszkańców przed nadmiernym hałasem i drganiem.

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

a) Planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), tak więc 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 284 ze zm.). Planowane przedsięwzięcie musi być zgodne z zapisami uzyskanej dla przedsięwzięcia Decyzji o Środowiskowych Uwarunkowaniach nr SD.6220.43.2020.MJ wydanej przez Prezydenta Olsztyna, w dniu 21 września 2020 r., która stała się ostateczna 21.10.2020 r.

b) Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55).

2.4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

a) Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.), jak również nie jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Olsztyna (Zarządzenie nr 87 Prezydenta Olsztyna z dnia 7 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 jest obowiązany:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

2.5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

a) Wystąpić do dysponentów sieci miejskich o wydanie warunków przyłączenia zgodnie z wnioskowanym zapotrzebowaniem.

b) Zapotrzebowanie w media :

- woda – doprowadzona z sieci miejskiej
- kanalizacja sanitarna – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej
- wody opadowe z dachów i terenów utwardzonych – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, z możliwością retencji wody, z dachów projektowanych budynków, na terenie własnym inwestora - z zachowaniem wymagań określonych w przepisach prawa. Kierowanie spływu wód opadowych i zsuwisk śniegu, na teren sąsiedniej nieruchomości, jest zabronione.
- źródło ogrzewania – przyłączy z MPEC lub kotłownia lokalna na gaz ziemny.
- energia elektryczna – z sieci Energa Operator S.A.

d) Należy zachować normatywne odległości od istniejących sieci uzbrojenia i obiektów.

e) W przypadku kolizji inwestycji z istniejącym uzbrojeniem terenu projektowane rozwiązania

uzgodnić z dysponentami poszczególnych sieci i z właścicielami urządzeń.

f) Zieleni wysoką zachować w stopniu maksymalnym, zgodnie ze wskazaniem w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr SD.6220.43.2020.MJ.

g) Obsługa komunikacyjna: z ul. Armii Krajowej przez działki 55-2/21, 55-6/5 i 55-6/6, poprzez dwa projektowane zjazdy na teren inwestycji, z działki drogowej nr 55-66.

W nawiązaniu do art. 16 ustawy o drogach publicznych, dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej inwestycji polegającej na „budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i garażem podziemnym przy ul. Jagiellończyka” w Olsztynie na działkach nr: 2/19, 3/1, 3/3, 3/6, 3/7, 3/8, 6/1, 6/3 w obrębie 55, niezbędne jest wykonanie, przebudowy dróg publicznych w zakresie obejmującym co najmniej:

- budowę dwóch zjazdów i dojazdów pieszych z działek nr: 55-2/20 i 55-6/6 na teren inwestycji,
- wykonanie jezdni o nawierzchni bitumicznej i szerokości 6m na działce nr 55-6/6, na odcinku od zjazdu do zmodernizowanego odcinka przed skrzyżowaniem z ul. Armii Krajowej wraz z chodnikiem (od strony osiedla), oświetleniem i odwodnieniem,
- budowę chodnika, od strony osiedla, wraz z remontem nawierzchni jezdni i budową oświetlenia ulicznego na działce nr 55-2/20, na odcinku od zjazdu do ulicy Armii Krajowej.

Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę dla przedsięwzięcia lub którejkolwiek części przedsięwzięcia, w nawiązaniu do art. 16 ust. 2 ustawy o drogach publicznych, Inwestor zobowiązany jest zawrzeć z Zarządem Dróg, Zieleni i Transportu porozumienie określające szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg publicznych, o których mowa powyżej.

h) Wymagana ilość stanowisk postojowych: w związku z brakiem powszechnie obowiązujących norm prawnych oraz innych przepisów odnośnie określania ilości stanowisk postojowych dla projektowanych inwestycji – wymaganą ich ilość dla przedmiotowego zamierzenia przyjęto na podstawie zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna”, które zostało zatwierdzone Uchwałą Nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyna 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” przedmiotowy teren zlokalizowany jest w strefie C, dla której liczba stanowisk postojowych przypadających na zabudowę mieszkaniową, na 1 mieszkanie wynosi: 1,5 – wskaźnik maksymalny; 1,0 – wskaźnik minimalny; natomiast dla obiektów usługowych, handlowych na 1000m² powierzchni użytkowej wynosi: 30 – wskaźnik maksymalny; 25 – wskaźnik minimalny. 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 nie mniej niż 1,2 stanowiska postojowego na każde mieszkanie, w tym 30% wszystkich miejsc parkingowych należy zaprojektować jako ogólnodostępne, rotacyjne na powierzchni terenu inwestycji.

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. (t.j. Dz. U. 2020 poz. 1333 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 terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

- 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, zlokalizowany jest jednak w sąsiedztwie nasypu kolejowego będącego w trwałym zarządzie jednostki organizacyjnej podległej Ministrowi Obrony Narodowej, w związku z tym w okresie prowadzenia prac budowlanych należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające stabilność skarpy, nie dopuszczające do osuwania się gruntu i uszkodzenia torowiska;
 - znajduje się w obrębie udokumentowanych zbiorników wód podziemnych, w związku z czym przy realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne nie powodujące zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
- 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.

3. Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

3.1. Teren, na którym planuje się inwestycję, sąsiaduje z działką nr 1/3 obręb 55 Olsztyn, która stanowi obszar kolejowy związany z linią kolejową nr 353 relacji Poznań Wschód – Skandawa i z linią 216 relacji Działdowo - Olsztyn Główny, oraz teren zamknięty na podstawie Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r., poz. 38). W związku z powyższym stanem faktycznym występują ograniczenia w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego, które wynikają z poniższych zapisów:

3.1.1. Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043, z późn. zm), **art. 53 ust. 2 wskazuje, iż:** „budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m”.

3.1.2. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1247) **§ 1 wskazuje, iż:**

- "§ 1. W lasach, w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2018 r. poz. 2129 i 2161 oraz z 2019 r. poz. 83, 125, 1815 i 2020), położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa i krzewy mogą być usytuowane bezpośrednio za zewnętrzną krawędzią bruzdy tworzącej pas przeciwpożarowy, o którym mowa w § 9.;

- § 1 a. 1. Poza lasami drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi - w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych.

- W przypadkach innych niż określone w ust. 1 - w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny.

- § 1b. Na gruntach, na których usytuowane są wojskowe bocznicie kolejowe pozostające w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej lub będących w ich władaniu na podstawie innego tytułu prawnego, przepisów § 1 i § 1a nie stosuje się. Usytuowanie drzew i krzewów na tych gruntach nie może naruszać skrajni kolejowej.

Natomiast **§ 4 ust. 1** stanowi, iż:

„roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego” przy czym, zgodnie z ust. 3 - „wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4m do 20m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą

infrastruktury kolejowej”

- 3.2. Ze względu na bliską odległość lokalizacji masztu antenowego na działce nr 55-14/36, przy projektowaniu planowanej inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne w zakresie oddziaływania dopuszczalnego poziomu pola elektroenergetycznego.
- 3.3. 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) i aktach wykonawczych do tej ustawy.
- 3.4. 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.).
- 3.5. Na etapie uzyskania pozwolenia lub zgłoszenia 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* (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.) i aktach wykonawczych do tej ustawy.
- 3.5. W kwestiach nieustalonych w niniejszej decyzji mają ponadto zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 2068 ze zm.) wraz z właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do ww. ustawy.

4. Uzyskane opinie i uzgodnienia

- 4.1. Opinia Wydziału Środowiska znak sprawy: SD.6220.26.2020.MJ z dnia 27 maja 2020 r. z informacją, że dla wnioskowanej inwestycji konieczne jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- 4.2. Opinia ZDZiT w Olsztynie znak: TE.481.094.2020 z dnia 02 maja 2020 r.
- 4.3. Pismo Polskich Kolei Państwowych S.A. w Warszawie, PKP S.A znak: KNGd.16143.239.2020. MC/2 , UNP: 2020-0234546
- 4.4. Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 17.12.2020 r. poczta e-PUAP, wysłano projekt decyzji do uzgodnienia z właściwym organem administracji geologicznej – Biurem Geologa Wojewódzkiego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie. W terminie 2 tygodni od dnia otrzymania wystąpienia
- 4.5. Uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uzgodniono z: właściwym zarządcą drogi do której pasa przylega inwestycja – Zarządem Dróg Zieleni i Transportu w Olsztynie – Postanowieniem znak: TE.481.204.2020, z dnia 29.12.2020 r. (data wpływu do UM Olsztyna 04.01.2021 r).
- 4.6. Uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 9a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uzgodniono z: Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego - w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym – postanowienie znak DOP-WPGP.484.324.2020.2.KS, z dnia 30 grudnia 2020 r. (data wpływu do UM Olsztyna 31.12.2020 r).

5. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – 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 23 kwietnia 2020r r. Pan [imię] złożył wniosek (l.dz.1007/2020) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i garażem podziemnym przy ul. Jagiellończyka w Olsztynie, na działkach nr: 55-2/19; 55-3/1; 55-3/3; 55-3/6; 55-3/7; 55-3/8; 55-6/1; 55-6/3.**

Wniosek nie był kompletny, dlatego pismem z dnia 05 maja 2020 r.(l. dz. 1502/2020) wnioskodawca został wezwany do uzupełnienia braków wniosku z art. 64 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym:

- o dołączenie brakującej kserokopii mapy zasadniczej z propozycją zagospodarowania terenu, oznaczoną czytelnie granicą terenu objętego wnioskiem i terenu oddziaływania inwestycji oraz wskazaniem głównego wjazdu na teren inwestycji (obsługę komunikacyjną);
- uszczegółowienie w pkt.2) charakterystyki projektowanej zabudowy poprzez określenie konkretnych wartości powierzchni zabudowy planowanej inwestycji
- podpisanie oświadczenia w punkcie dotyczącym oddziaływania lub jego braku, planowanej inwestycji na środowisko.

W zawiadomieniu pouczone wnioskodawcę, że braki wniosku należy uzupełnić w terminie 7 dni od dnia odbioru wezwania, nie uzupełnienie braków w tym terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania. Pan [imię] uzupełnił wniosek w dniu 12 maja 2020 r. Do wniosku dołączył również pełnomocnictwo dla pana [imię] i opłatę skarbową za nie w wysokości 17 zł.

W związku z wcześniejszą informacją o zawieszeniu biegu terminów udzieloną w wysłanym wezwaniu do uzupełnienia wniosku z dnia 05 maja 2020r, w dniu 20 maja, kolejnym zawiadomieniem (z dnia 20.05.2020 r.) poinformowano wnioskodawcę w następujący sposób:

„W związku z wcześniejszą informacją o zawieszeniu biegu terminów w prowadzonym postępowaniu w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii Prezydent Olsztyna - Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Olsztyna informuje, że przepisy, na podstawie których terminy te uległy zawieszeniu zostały uchylone ustawą z 14 maja 2020 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz.U. z 2020 r. poz. 875). Ustawa ta weszła w życie z dniem 16 maja 2020 r.

Na mocy tej ustawy terminy w postępowaniu, których bieg uległ zawieszeniu będą dalej po upływie 7 dni od dnia wejścia jej w życie, a terminy których bieg nie rozpoczął się w związku z wcześniejszymi regulacjami rozpoczynają bieg po upływie 7 dni od dnia wejścia jej w życie.

W praktyce oznacza to, że przywrócony został bieg terminów wskazanych, zgodnie z Kodeksem postępowania administracyjnego, w przesłanym do Pana wezwaniu do korekty wniosku.

Ponieważ Urząd czasowo zawiesił bezpośrednią obsługę klientów, pisma w sprawie należy złożyć do urn znajdujących się w Urzędzie Miasta Olsztyna od strony ul. Ratuszowej, przesać Poczta Polska lub przez profil zaufany e-PUAP.

O zmianie trybu pracy urzędu, a tym samym innej możliwości składania pism, wniosków oraz możliwości wglądu w dokumentację, zostaną Państwo poinformowani na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Olsztyna pod adresem: <http://bip.olsztyn.eu>”

Według art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. lub jego braku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 293 ze zm.) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Wniosek inwestora, po uzupełnieniu, został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2, wspomnianej ustawy.

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).

Zgodnie z art. 61 §4 Kodeks postępowania administracyjnego, dnia 25 maja 2020 r. wysłano stronom zawiadomienie o wszczęciu postępowania, informując jednocześnie o przysługujących uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. W terminie określonym w zawiadomieniu strony nie zapoznały się z materiałem dowodowym, natomiast Polskie Koleje Państwowe S.A. Centrala

Al. Jerozolimskie 142A, 00-305 Warszawa, przysłały pismo, z dnia 01.06.2020 r. (KNGdI 6143.239.2020.MC/2 UNP: 2020-0234546), wskazujące ograniczenia dla planowanej inwestycji, wynikające z Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (obecnie Dz. U. z 2020 r. poz. 1043, z późn. zm.), art. 53 ust. 2 oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (obecnie Dz. U. z 2020 r. poz. 1247) § 1. (całość zapisów powyższego pisma umieszczono w pkt 3. rozstrzygnięcia niniejszej decyzji; „Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych” pkt 3.1).

Kolejna zawiadomiona strona, Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Olsztynie w dniu 18 czerwca 2020r przysłał pismo z uwagami do inwestycji, o następującej treści:

“W odpowiedzi na pismo z dnia 25.05.2020 r. w sprawie nr UA.6730.80.2020 dotyczącej ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i garażem podziemnym w Olsztynie przy ulicy Jagiellończyka, na działkach nr 2/19, 3/1, 3/3, 3/6, 3/7, 3/8, 6/1, 6/3 obręb geodezyjny nr 55 przedstawiam poniżej uwagi strony wojskowej.

W trakcie realizacji inwestycji oraz po jej zakończeniu należy zagwarantować stały dojazd ulicą Jagiellończyka pojazdom ciężarowym, w tym ponadnormatywnym, do terenu zamkniętego poprzez zapewnienie odpowiedniej nośności nawierzchni jezdni.

Na etapie projektowania inwestycji proszę o uwzględnienie zabezpieczenia nasypu kolejowego przed osuwaniem się gruntu i uszkodzeniem torowiska, zwłaszcza w okresie prac budowlanych z zastosowaniem odpowiednich technik zabezpieczających stabilność skarpy.

Celem wyeliminowania utrudnień komunikacyjnych wzdłuż ulicy Jagiellończyka, w rejonie bramy wjazdowej do kompleksu wojskowego od strony planowanej zabudowy należy zaprojektować i wybudować miejsca postoju dla pojazdów ciężarowych z przyczepą, oczekujących na wjazd na teren tego kompleksu. W przeciwnym razie wnoszę, aby główny wjazd na teren działek planowanej inwestycji, został zaprojektowany od strony ul. Armii Krajowej, który nie będzie sąsiadował ze stroną wojskową

Na zakończenie informuję, że bocznicą kolejowa może generować hałas przekraczający normy uregulowane w rozporządzeniu r. Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz. 112). Strona wojskowa nie przewiduje wypłaty odszkodowania z tytułu ich przekroczenia”.

W dniu 26 maja br. wysłano do ZDZiT w Olsztynie pismo z dołączoną kserokopią wniosku, o zaopiniowanie zamysłu inwestora odnośnie obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji. Tego samego dnia skierowano pismo do Wydziału Środowiska Urzędu Miasta Olsztyna o zajęcie stanowiska czy dla planowanej inwestycji wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W dniu 27 maja Wydział Środowiska pismem znak SD.6220.26.2020MJ poinformował tutejszy Wydział, że planowane przedsięwzięcie jest wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z 2019r poz.1839) - § 3 ust. 1 pkt. 58., dla którego uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest konieczne. W związku z pismem Wydziału Środowiska, w dniu 02 czerwca wysłano do wnioskodawcy pismo, wzywające na podstawie art. 64 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do uzupełnienia wniosku o ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, w terminie 30 dni licząc od dnia odbioru wezwania.

Pismem znak : TE.481.094. 2020, z dnia 02 czerwca 2020 r. (data wpływu do Wydziału 05.06.2020 r.) ZDZiT w Olsztynie zaopiniował zamierzenie inwestora z następującymi uwagami, które zostały wpisane w pkt 2.5.g) niniejszej decyzji „Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji”.

Wszystkie wpływające opinie i uwagi stron oraz wydziałów zostały przekazane wnioskodawcy, pismem z dnia 15. 06. 2020 r. (pismo ZDZiT i Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Olsztynie), oraz z dnia 25. 06. 2020 r (pismo Polskich Kolei Państwowych)

W dniu 19 czerwca 2020r wpłynęła odpowiedź Pana _____ o następującej treści:

„W odpowiedzi na przedstawione stanowiska instytucji, które wypowiedziały się w sprawie wniosku o wydanie warunków zabudowy, przekazuję uwagi wnioskodawcy.

Odnosząc się do pisma Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu, nie można się zgodzić

z twierdzeniem, że dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej inwestycji konieczna jest przebudowa dróg publicznych dokonana przez inwestora. Przedstawione oczekiwania nie znajdują podstaw prawnych i nie mieszczą się w zakresie rozstrzygnięcia o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, warunkiem wydania decyzji o warunkach zabudowy jest dostęp terenu do drogi publicznej. Nie ma podstaw do narzucania wnioskodawcy prac związanych z przebudową sąsiadujących dróg publicznych, ani jakichkolwiek innych obiektów nie objętych terenem inwestycji. Nawet w zakresie terenu inwestycji o planowanych pracach decyduje wyłącznie wnioskodawca.

Powołany przepis wymaga dostępu do drogi publicznej, co nie może być utożsamione z zapewnieniem prawidłowej obsługi komunikacyjnej na innym obszarze niż teren objęty wnioskiem. Decyzja o warunkach zabudowy nie zastępuje planu miejscowego, którego przedmiotem mogłaby być poprawa obsługi komunikacyjnej okolicy. Wnioskodawca nie może być zobowiązany bez podstawy prawnej do przejścia obowiązków zarządcy drogi w zakresie przebudowy dróg publicznych.

Dostęp terenu do drogi publicznej ma być zapewniony poprzez drogę wewnętrzną. Połączenie z drogą publiczną w zakresie zjazdu nie może być natomiast traktowane jako skutkujące powstaniem obowiązku przebudowy tej drogi. Żadne działanie objęte wnioskiem o wydanie warunków zabudowy nie prowadzi zatem, w świetle obowiązujących przepisów, do powstania obowiązku przebudowy drogi publicznej przez inwestora. W konsekwencji, nie ma zastosowania art. 16 ustawy o drogach publicznych i nie ma podstaw do oczekiwania zawarcia porozumienia pomiędzy nim i zarządcą drogi. Niewątpliwie nie mamy do czynienia z przebudową drogi publicznej spowodowaną inwestycją niedrogową, a wskazanie drogi publicznej, do której teren będzie miał dostęp, nie powoduje po stronie inwestora obowiązków w zakresie jej przebudowy.

Odnosząc się do uwag Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Olsztynie, należy stwierdzić, że nie mogą one wpłynąć na ocenę wniosku o wydanie warunków zabudowy z tych samych przyczyn, co uwagi Zarządu Dróg. Kwestie zapewnienia stałego dojazdu drogą publiczną pojazdom ponadnormatywnym lub ciężarowym przez zagwarantowanie odpowiedniej nośności nawierzchni, a także zapewnienie odpowiednich miejsc postojowych, nie mieszczą się w granicach sprawy o wydanie warunków zabudowy. Jest to zadanie zarządcy drogi i nie ma podstawy prawnej do żądania działań w tym zakresie od wnioskodawcy. W efekcie, nie można stawiać warunków inwestorowi ani ograniczać sposobu zaplanowania inwestycji pod kątem połączenia z drogą publiczną. Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Olsztynie nie ma prawa narzucania inwestorowi sposobu realizacji obowiązku zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

Odpowiednie zabezpieczenie nasypu kolejowego stanowi kwestię istotną dla wykonywania prac budowlanych, a inwestor podejmie odpowiednie działania w tym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami sztuki budowlanej. Nie jest to kwestia, która wiąże się bezpośrednio z oceną wniosku o wydanie warunków zabudowy.

W zakresie wezwania Urzędu Miasta do dostarczenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla wnioskowanej inwestycji, ze względu na niewystarczający czas wyznaczony przez Organ na usunięcie braku, wnoszę o zawieszenie postępowania w sprawie decyzji o warunkach zabudowy do czasu przełożenia organowi przedmiotowej decyzji”.

Informacje o udzieleniu odpowiedzi przez wnioskodawcę przekazano stronom postępowania, zawiadomieniem z dnia 30. 06. 2020 r., na podstawie art. 10§1 kpa.

Pismem z dnia 02. 07. 2020 r. wnioskodawca ustosunkował się do stanowiska PKP S.A przesłanego przez tutejszy Urząd, do informacji w dnia 25 06.2020 r. W piśmie napisał:

„Odpowiadając na pismo z dnia 25. 06. 2020 r. i odnosząc się do załączonego stanowiska PKP S. A., wnioskodawca zapewnia, że inwestycja będzie projektowana zgodnie z przepisami prawa, w tym cytowanymi w stanowisku PKP. Jednocześnie należy stwierdzić, że szczegółowe rozwiązania projektowe nie stanowią przedmiotu analizy w postępowaniu o warunkach zabudowy. W postępowaniu tym ustalane są główne parametry inwestycji, przy czym podstawą są obowiązujące przepisy prawa oraz wykonana na ich podstawie analiza urbanistyczna. Podmiotem właściwym do zastosowania wchodzących w grę na tym etapie przepisów prawa oraz do sporządzenia analizy urbanistycznej jest Prezydent Miasta. Inwestor ze swojej strony wyraża przekonanie, że wszelkie przyjęte we wniosku rozwiązania odpowiadają przepisom prawa oraz zapewnia, że akceptuje te parametry inwestycji, które wynikają bezpośrednio z wiążących regulacji prawnych”.

W zakresie wniosku o zawieszenie postępowania w sprawie decyzji o warunkach zabudowy do

czasu przełożenia organowi przedmiotowej decyzji zgłoszonego przy ostatnim piśmie, wskazując że wnioskowany termin zawieszenia to 90 dni.”

Nawiązując do powyższego pisma, a w nim do wniosku Inwestora o zawieszenie postępowania w sprawie na 90 dni, w dniu 13. 07. 2020 r. wysłano stronom postępowania zawiadomienie, że zgodnie z art. 98 § 1 kpa organ administracji publicznej może zawiesić postępowanie, jeżeli wystąpi o to strona, na której żądanie postępowanie zostało wszczęte, a nie sprzeciwiają się temu strony oraz nie zagraża to interesowi społecznemu, przyznając jednocześnie stronom 7 dniowy termin na zajęcie stanowiska w sprawie zawiadomienia.

W dniu 21. 07. 2020 r., Pan . przysłał kolejne wyjaśnienie, które tym razem dotyczyło stanowiska ZDZiT z dnia 17.06.2020 r. W przesłanej odpowiedzi wnioskodawca napisał:

„W uzupełnieniu do odpowiedzi udzielonej przy piśmie z 17.06.2020r. na przedstawione stanowiska instytucji, które wypowiedziały się w sprawie wniosku o wydanie warunków zabudowy, informuję co następuje.

W związku z oczekiwaniami wskazanymi przy przekazanym stanowisku Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu, jako wnioskodawca inwestycji mieszkaniowej z usługami i parkingiem niezbędnym do obsługi przedsięwzięcia, w celu zapewnienia odpowiedniego standardu obsługi komunikacyjnej terenu, poza kosztami realizacji zjazdów z nieruchomości, deklaruje pokrycie kosztów realizacji fragmentu drogi w działce 55-6/6. Wskazany fragment zakresem obejmuje odcinek od głównego zjazdu na nieruchomość do drogi o nawierzchni bitumicznej. Zakres prac obejmowałby realizację jezdni w nawierzchni bitumicznej wraz z chodnikiem i oświetleniem.”

O powyższej odpowiedzi zawiadomiono strony, postępowania pismem z dnia 24.07.2020 r. W dniu 03. 08. 2020 r., wobec braku sprzeciwu stron postępowania, co do zawiadomienia z dnia 13.07.2020 r. o wniosku o zawieszenie postępowania, Prezydent Olsztyna, w drodze postanowienia zawiesił postępowanie w sprawie UA.6730.80.2020 do dnia 30.09.2020 r. W terminie 7 dni od odbioru postanowienia przez wszystkie strony, nie wpłynęło żadne zażalenie na powyższe postanowienie.

W dniu 07.09.2020 r., Pan napisał wniosek o przedłużenie terminu zawieszenia postępowania na kolejne 30 dni z powodu toczącej się jeszcze procedury uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Pismem z dnia 09. 09. 2020 r. zawiadomiono strony o żądaniu wnioskodawcy, z informacją o 7 dniowym terminie, od odbioru pisma, na wniesienie uwag czy sprzeciwów. Postanowieniem z dnia 01. 10. 2020 r., Prezydent Olsztyna ponownie zawiesił postępowanie w sprawie UA.6730.80.2020, do dnia 31. 10. 2020 r. Nie wpłynęło żadne zażalenie na powyższe postanowienie.

W dniu 23. 10. 2020 r. inwestor przesłał pismo o podjęcie zawieszono postępowania z dołączoną ostateczną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach. W związku z ustaniem przyczyny zawieszenia postępowania, na podstawie art. 101 i art. 123. Kpa., postanowieniem z dnia 26. 10. 2020 r. podjęto zawieszono postępowanie. Na powyższe postanowienie nie służyło zażalenie.

Urząd przystąpił do przeprowadzenia analizy urbanistyczno-architektonicznej. Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wokół terenu objętego wnioskiem, składającego się z działek o numerach: 55-2/19; 55-3/1; 55-3/3; 55-3/6; 55-3/7; 55-3/8; 55-6/1; 55-6/3, położonych przy ul. Jagiellończyka w Olsztynie, na podstawie 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. Nr 164 poz. 1588), wyznaczono granice obszaru analizowanego o promieniu trzykrotnej szerokości frontu terenu, to jest $3 \times 170,66 \text{ m} = 511,98 \text{ m}$. Za front terenu objętego wnioskiem przyjęto południową granicę terenu objętego wnioskiem, przylegającą do działek drogowych nr 55-6/6 i 55-6/5, z których będzie odbywał się główny wjazd i wejście na teren objęty wnioskiem. Obszar analizowany wyznaczył promień równy 511,98 m, w każdą stronę od wszystkich granic terenu objętego wnioskiem, co pokazano na mapie stanowiącej integralną część analizy. Granice obszaru analizy wyznaczono poprzez ujęcie w analizie całych działek, w granicach geodezyjnych tych działek, które zostały przecięte promieniem długości 511,98 m. Obszar analizy obejmuje teren, stanowiący otoczenie wnioskowanej lokalizacji przedmiotowej inwestycji tzn., zawierający sąsiedztwo bliższe i dalsze tej lokalizacji.

Działki wchodzące w skład terenu inwestycji (55-2/19; 55-3/1; 55-3/3; 55-3/6; 55-3/7; 55-3/8; 55-6/1; 55-6/3) zabudowane są: budynkami magazynowymi, budynkiem innym niemieszkalnym,

budynkami biurowymi, budynkami handlowo-usługowymi pochodzącymi z lat 60-tych i 80-tych XX w. Są to budynki jedno, dwu i trzy kondygnacyjne przekryte dachami płaskimi. Na działce 55-3/8, przy granicy z działką drogową nr 55-6/6 znajduje się maszt antenowy. Całą istniejącą zabudowę terenu objętego wnioskiem, łącznie z masztem antenowym inwestor planuje rozebrać.

Kolejny maszt antenowy, Telefonii Komórkowej P4, znajduje się na działce nr 55-14/36, w jej narożniku, w odległości ok. 30m od granicy działki inwestycji. Wysokość samej jej konstrukcji nośnej wynosi 41,3m. Maszt wybudowany został na podstawie pozwolenia na budowę z 2013 r. W związku z zamiarem wprowadzenia nowej funkcji – mieszkaniowej- w sąsiedztwie istniejącego masztu antenowego, do jego właściciela P4 Sp z.o.o., w dniu 07. 12. 2020 r., uznając spółkę za stronę postępowania, wysłano zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: „budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i garażem podziemnym w Olsztynie przy ulicy Jagiellończyka, na działkach nr 2/19; 3/1; 3/3; 3/6; 3/7; 3/8; 6/1; 6/3 obręb geodezyjny nr 55”, w celu umożliwienia stronie wypowiedzenia się czy planowana inwestycja nie wprowadzi ograniczeń dla istniejącego masztu lub odwrotnie. Adresat odebrał zawiadomienie w dniu 11.12.2020 r.

Obszar analizowany obejmuje część osiedla Grunwaldzkiego oraz osiedla Dajtki. Największą jego część zlokalizowana jest na osiedlu Grunwaldzkim. Obszar analizowany podzielony jest na tereny o odrębnej strukturze: tj. tereny mieszkaniowe, tereny usługowe. Poszczególne podstrefy wyznaczone są przez przebiegającą przez obszar analizy drogę wojewódzką (ul. Armii Krajowej), tory kolejowe oraz teren zamknięty MON.

Północną część obszaru analizowanego, wzdłuż ulicy Sielskiej i Alei Schumana (część osiedla Dajtki) wyznaczonego przez promień o trzykrotnej szerokości frontu terenu objętego wnioskiem, zajmują głównie działki drogowe oraz działki niezabudowane. Występująca w tej części obszaru analizowanego zabudowa to głównie zabudowa handlowo - usługowa oraz inne budynki niemieszkalne, których funkcja związana jest z obsługą terenów wokół jeziora Ukiel.

W części wschodniej i południowo-wschodniej wyznaczony obszar objął teren osiedla Grunwaldzkiego wzdłuż ulicy Armii Krajowej, ulicy Szarych Szeregów oraz ulicy Jagiellończyka. Na przedmiotowym terenie występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w formie wolno stojącej oraz zabudowa uzupełniająca, potrzebna do prawidłowego funkcjonowania powyższej zabudowy: budynki transportu i łączności (garaże) oraz inne budynki niemieszkalne oraz budynki handlowo-usługowe - o różnych gabarytach, formie i charakterze zabudowy. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana jest przy ulicach: ul. I Dywizji Wojska Polskiego, ul. Szarych Szeregów, ul. Księcia Witolda, ul. Zawiszy Czarnego oraz ul. Jagiellończyka. Wskazana powyżej zabudowa mieszkalna jednorodzinna to nieduże budynki o powierzchni zabudowy od 46 m² (na działce 58-47) do 260 m² (na działce 58-58), wysokości od 1 do 2 kondygnacji. Znaczna większość budynków mieszkalnych jest dwukondygnacyjna z drugą kondygnacją w skosie dachu stromego. Zabudowa mieszkalna tj. większość budynków oraz historyczny zespół budowlany, historyczny układ urbanistyczny w tym obszarze wpisane są do Gminnej Ewidencji Zabytków. Wielkość działek, na których zlokalizowana jest zabudowa mieszkalna jednorodzinna jest zróżnicowana, zależy od formy zabudowy i kształtuje się od 70 m² (dz. nr 50-67/4) do ok. 1100 m² (dz. nr 58-22). Występująca na tym terenie zabudowa wielorodzinna to budynki 3 kondygnacyjne, maksymalnie do siedmiu lokali mieszkalnych w budynku. Powierzchnia zabudowy tych budynków wielorodzinnych kształtuje się od 136 m² (dz. nr 56-13) do 189 m² (dz. nr 56-6). W tej części obszaru analizowanego zlokalizowany jest również Cmentarz Wojskowy przy ulicy Szarych Szeregów (dz. nr 50-18) o powierzchni 13954 m².

W części południowej, wyznaczony obszar objął działkę nr 55-14/37 przy ul. Armii Krajowej o powierzchni 152354 m², która zgodnie z decyzją MON Nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON z dnia 7 marca 2016 r.) została wpisana na listę terenów zamkniętych. Działki o numerach 55-14/44 (pow. działki 5343 m²) i 55-14/42 (pow. działki 10642 m²) pod adresem Al. Armii Krajowej 3 i 7, które sąsiadują z terenem zamkniętym od strony południowej i jeziorem Kortowskim, zabudowane są dwoma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, ośmiokondygnacyjnymi o wysokości do 26,5m, przy czym wysokość budynku przy Al. Armii Krajowej 7, przebiega w trzech wysokościach, od 20,5m przez 23,5m do 26,5 m (od 6 do 8 kondygnacji).

W zachodniej części obszaru analizowanego znajduje się także działka nr 55-8, która stanowi teren ogródków działkowych oraz ciąg budynków transportu i łączności (garaże) na działkach nr 55-18, 55-

19, 55-20, 55-21, 55-22, 55-23, 55-24, 55-25, 55-26, 55-27, 55-28, 55-29, 55-30, 55-31, 55-32, 55-33, 55-34, 55-35, 55-36, 55-37, 55-38, 55-39, 55-40, 55-41, 55-42, 55-43, 55-44, 55-45, 55-46, 55-47, których wskaźnik Pz/Pt wynosi 1.

Przez środek obszaru analizy przebiegają tereny kolejowe tj.: dz. nr 50-1/3; (o powierzchni 4734 m²), 55-1/3 (o powierzchni 31144 m²), 50-1/5 (o powierzchni 23932 m²), które mają zupełnie inne nieporównywalne powierzchnie działek, niż pozostałe obszary w terenie analizy i tworzą teren zamknięty zgodnie z decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury, z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r., poz. 38)

Na pozostałej części obszaru analizowanego dominuje zabudowa magazynowa (1 i 2 - kondygnacyjna znajdująca się m.in. na działkach nr 50-2/16; 50-2/7; 55-14/36; 55-3/1; 55-3/8) oraz handlowo- usługowa (1 i 3 - kondygnacyjna - budynki zlokalizowane m.in. na działkach nr 50-2/12; 55-3/6; 55-6/1; 55-6/3). W analizowanym obszarze występują ponadto budynki: biurowe (2, 3 - kondygnacyjne znajdujące się m.in. na działkach nr 50-2/11; 55-14/36; 55-3/8; 55-3/3), inne niemieszkalne (I - kondygnacyjne znajdujące się m.in. na działkach nr 50-2/12; 50-2/8; 55-3/8), transportu i łączności (I, II - kondygnacyjne znajdujące się m.in. na działce nr 50-2/12).

Wskazana powyżej zabudowa to budynki o powierzchni zabudowy od 6 m² (inny budynek niemieszkalny na działce nr 50-2/12) do 2804 m² (budynek magazynowy na działce nr 55-14/36). Wielkość działek, na których zlokalizowana jest zabudowa jest zróżnicowana i zależy od funkcji zabudowy.

Przeprowadzono analizę parametrów i wskaźników w całym wyznaczonym obszarze analizy. Jej wyniki zawarto w tabeli nr 1 w załączniku opisowym do analizy. Wynikające z niej parametry średnie przedstawiają się w następujący sposób:

Średni wskaźnik Pz/Pt = 0,20;

Średnia szerokość elewacji frontowej = 11,38m

Średnia wysokość elewacji frontowej do jej gzymsu lub atyki = 3,54m

Średnia wysokość do kalenicy 7,82m.

Oceniając wyniki analizy, którą objęto całość zabudowy, która znalazła się w obszarze wyznaczonym przez promień o wymiarze trzykrotnej szerokości frontu terenu objętego wnioskiem, nasuwa się konieczność pominięcia w tej analizie części obiektów, a nawet całych obszarów pewnego rodzaju zabudowy, ponieważ wyliczone średnie są dużo mniejsze niż parametry istniejącej obecnie zabudowy na terenie objętym wnioskiem. I tak, ze względu na wspomniany wyżej układ podstref oraz na charakter wnioskowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwym w parterach, w analizie należy pominąć: tereny ogrodów działkowych (zlokalizowanych na działce 55-8), dla których nie da się wyznaczyć wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni terenu (Pz/Pt), ponieważ altany ogrodnicze nie zostały ujęte w wykazie ewidencji gruntów i budynków; tereny kolejowe (zlokalizowane min. na działkach nr 50-1/3; 55-1/3; 50-1/5), jak również cały teren znajdujący się w północnej części obszaru analizowanego "za torami" wzdłuż ul. Sielskiej i Alei Schumana, gdyż zabudowa zlokalizowana w tym obszarze składa się głównie pojedynczych budynków innych niemieszkalnych, o funkcji odmiennej od funkcji wnioskowanej dla inwestycji. W analizie pominąć należy także działkę nr 55-14/37, która zgodnie z decyzją MON Nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON z dnia 7 marca 2016 r.) została wpisana na listę terenów zamkniętych. W związku z brakiem zewidencjonowanej zabudowy na przedmiotowej działce nie można dokonać analizy porównawczej. Pominięto także: cały kwartał zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej - przy ulicach: ul. I Dywizji Wojska Polskiego, ul. Szarych Szeregów, ul. Księcia Witolda, ul. Zawiszy Czarnego oraz ul. Jagiellończyka oraz zabudowę uzupełniającą, potrzebną do prawidłowego funkcjonowania powyższej zabudowy: budynki transportu i łączności (garaże) oraz inne budynki niemieszkalne, ponieważ stanowi on wydzielony przestrzennie kwartał zabudowy jednorodzinnej o małych gabarytach, znacznie odbiegających od wnioskowanych, charakterystycznych i pasujących do tego kwartału nie zaś do miejsca wnioskowanej zabudowy. Ujęcie parametrów tej zabudowy w analizie znacznie zaburza wyliczenia średnich wskaźników Pz/Pt, średniej szerokości elewacji frontowej, oraz wysokości budynków do okapu i kalenicy, które po przeciwnej stronie Al. Armii Krajowej są wyższe. W analizie pominięto również zabudowę garażową zlokalizowaną w skupisku obok ogródków działkowych przy ul. Jagiellończyka, ze względu na rozdrobnienie działek i znikome, w porównaniu z wnioskowanymi, gabaryty pojedynczych garaży, nie powinny być podstawą do kształtowania ładu

przestrzennego. Ponadto z analizy wykluczono działki drogowe oraz działki niezabudowane, ponieważ 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 wskaźnika Pz/Pt.

Tak wyznaczony obszar analizowany mimo wykluczenia sporych obszarów z analizy jest spójny, zwarty i wystarczający do przeprowadzenia analizy, o której mowa w ww. rozporządzeniu, ponieważ daje możliwość porównania zabudowy i zagospodarowania terenu w najbliższym sąsiedztwie wnioskowanej zabudowy. Dokonanie analizy porównawczej jest w tym obszarze możliwe i będzie rzetelne.

Po dokonaniu ww. wykluczeń, analizę przeprowadzono na obszarze wokół terenu objętego wnioskiem, który został wyodrębniony przez drogę wojewódzką al. Armii Krajowej, tereny torów kolejowych oraz teren zamknięty. Obszar ten zlokalizowany jest na fragmencie osiedla Grunwaldzkiego, wzdłuż części ulicy Jagiellończyka. Dominuje tu zabudowa 1, 2, 3 – kondygnacyjna. Zlokalizowana na ww. terenie zabudowa posiada dachy strome (dz. nr 55-3/8) oraz dachy płaskie (dz. nr 50-2/16; dz. nr 50-2/11). W analizie uwzględniono również dwa budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane pod adresem al. Armii Krajowej 3 i 7. Są one oddalone od lokalizacji inwestycji, jednakże oddzielone dodatkowo obszarem zamkniętym MON, ale znalazły się w obszarze wyznaczonym przez promień o długości trzykrotnej szerokości frontu terenu objętego wnioskiem, mają podobne gabaryty do wnioskowanych oraz taką samą funkcję - mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterach, przez co mają znaczenie w kształtowaniu zabudowy po tej samej stronie al. Armii Krajowej co wnioskowana zabudowa. Przeprowadzono ponowne obliczenia, które zawarto w tabeli nr 2 analizy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia wymagań art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, następującym zakresie:

- 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 pzp, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ad 1) .

a) **kontynuacja funkcji.** Wnioskowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych w poziomie parteru. W obszarze analizy, znalazły się dwa budynki mieszkalne wielorodzinne na działkach nr 55-14/42, 55-13/44, zlokalizowane przy Al. Armii Krajowej 3 i 7, które mają w parterach zlokalizowane lokale usługowe. Planowana inwestycja pod względem kontynuacji funkcji istniejącej na działkach sąsiednich, czyli mieszkalnej wielorodzinnej i usługowej z zakresu usług nieuciążliwych spełni warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

b) **obowiązująca linia zabudowy:** zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zwanym dalej rozporządzeniem, wg § 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 uskoki, 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.

Zabudowa zlokalizowana w pasie pomiędzy ul. Jagiellończyka a al. Armii Krajowej posiada wjazd od strony ul. Jagiellończyka. Linia zabudowy od tej strony przebiega uskokowo, w odległości od ok. 4m do ok. 7,5m od krawędzi jezdni na działce drogowej nr 55-2/20, dodatkowo w odległości mniejszej niż 6m od krawędzi drogi gminnej, czyli w odległości mniejszej niż dopuszcza Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Budynek na działce 55-14/36 zlokalizowany jest w odległości ok. 9 m od granicy z działką drogową nr 55-6/6. Krawędzie drogi na działce 55-6/6 nie są wyznaczone a nawierzchnia jej jest żwirowa, dlatego nie można wyznaczyć linii zabudowy od krawędzi tej drogi. Linia zabudowy pozostałych budynków ujętych w analizie, to jest budynków przy Al. Armii Krajowej 3 i 7, ze względu na oddalenie ok. 400 m od miejsca lokalizacji planowanej zabudowy, zupełnie nie ma wpływu na jej wyznaczenie, poza tym budynki te położone są w głębi terenu przy drodze wewnętrznej z dala od głównej drogi gminnej al. Armii Krajowej.

Zabudowa na terenie objętym wnioskiem będzie rozebrana. Jej obecna lokalizacja jest rozproszona i nie tworzy czytelnej linii zabudowy. Ponieważ, w tym przypadku, nie można ustalić linii zabudowy jako przedłużenia linii zabudowy na działkach sąsiednich (§ 4 ust. 1 powyższego rozporządzenia), nie można ustalić tej linii również z § 4 ust. 2 (W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami) z uwagi na niemożliwość określenia odległości od krawędzi drogi, jak również z 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), na podstawie dopuszczenia innej możliwości w § 4 ust. 4 (Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy funkcji, o której mowa w § 3 ust.1.), wyznacza się obowiązującą linię zabudowy dla planowanej inwestycji w odległości 6 m od granicy działek inwestora nr 55-3/1 i 55-3/8 z granicą działki drogowej nr 55-6/6 (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1). Linię tę należy rozumieć jako nieprzekraczalną, tzn. do której budynek może się zbliżyć może na niej stanąć lecz nie może przekroczyć jej, w kierunku frontu działki (terenu).

c) wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu (Pz/Pt):

zgodnie z rozporządzeniem §5.1, 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.

Po przeprowadzeniu ponownej analizy w obszarze ograniczonym, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 3. średni wskaźnik Pz/Pt policzony dla zabudowy wskazanej w załączniku opisowym analizy urbanistycznej, (tabela 2 kolumna 6) wyniósł Pz/Pt= 0,33. Poszczególne wskaźniki Pz/Pt zabudowy, terenu obszaru analizy, wokół terenu objętego wnioskiem, który został wyodrębniony przez przebiegającą drogę krajową nr 16 (ul. Armii Krajowej), tereny torów kolejowych oraz teren zamknięty a także na działkach z zabudową przy Al. Armii Krajowej 3 i 7 kształtują się następująco: 0,21; 0,50; 0,45; 0,22; 0,35; 0,29; 0,29. Inwestor wnioskuje o wskaźnik 0,35, nieco większy od wyliczonego średniego w tym obszarze analizy ale również znacznie niższy niż 0,50; 0,45 z pozycji występujący w analizie i równy jednemu ze wskaźników Pz/Pt występującemu na działce 55-14/42. Dlatego na podstawie §5.ust.2. przeprowadzonej analizy dopuszcza się wskaźnik **Pz/Pt ≤ 0,35 jako zgodny z wnioskiem i wynikający z przeprowadzonej analizy.**

d) szerokość elewacji frontowej: zgodnie z rozporządzeniem §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.

Średnia szerokość elewacji frontowej policzona dla ograniczonego obszaru analizy (tabela 2 – zał. nr 2) wynosi 31,96m, co przy ± 20% tolerancji daje zakres szerokości od 25,57m÷38,35m.

Z analizy wynika jednak, że 5 budynków z 16 analizowanych, ma szerokość elewacji frontowej przekraczającą znacznie wyliczoną średnią a nawet średnią powiększoną o 20% jej wartości. Są to budynki zlokalizowane na działkach: 50-2/12- 51,14m, 502/16,50-2/7- 55m, 55-14/42 – 102,1m, 55-14/44 – 88m, 55-3/8 -41,35m i na dz. 55-3/6 – 41,96m. Największą szerokość elewacji frontowej w terenie analizy mają dwa budynki mieszkalne wielorodzinne położone przy Al. Armii Krajowej 3 i 7 (103,m i 88m). Inwestor wnioskuje, dla swojego zamierzenia, o szerokość elewacji frontowej na poziomie do 75m. Z przeprowadzonej analizy wynika, że ustalając ten parametr dla planowanej zabudowy, mając na względzie gabaryty budynków istniejących w najbliższym otoczeniu wnioskowanej zabudowy i budynków o tej samej funkcji - mieszkaniowej wielorodzinnej, w celu zachowania ładu przestrzennego i uporządkowania tego terenu, nie jest zasadne wyznaczenie tego parametru na podstawie średniego z obszaru analizy. Należy wyznaczyć ten gabaryt na podstawie występujących wielkości w analizie. Nie byłoby zasadne jednak ustalać ten wskaźnik na podstawie największych występujących parametrów czyli 88m i 102,1. I Dlatego na zasadzie odstępstwa wynikającego z §6.ust. 2. rozporządzenia jak wyżej, ustala się szerokość elewacji frontowej na poziomie do 75m, bo taka szerokość jest zgodna z wnioskiem i mieści się w zakresie występujących szerokości elewacji frontowych budynków w analizowanym terenie.

e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki: zgodnie z rozporządzeniem §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.*

Średnia wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki, policzona dla istniejących budynków w terenie objętym analizą, (tabela 2 analizy część opisowa kolumna 10) wynosi 7,55m. W obszarze analizy znalazły się dwa budynki mieszkalne wielorodzinne przy Al. Armii Krajowej 3 i 7, których wysokość wynosi– 26,5m i od 6 do 8 kondygnacji, uskokowo od ok. 20,5m, przez 23m do 26, 5m maksymalnie. Pozostałe budynki, na terenie wnioskowanym i w bezpośrednim sąsiedztwie, to budynki 1, 2 i 3 kondygnacyjne o wysokości elewacji frontowej jej gzymsu lub okapu od 2,5m do 8,8m. Pięć z szesnastu analizowanych budynków przekracza wyliczoną średnią wysokość elewacji frontowej.

Istniejąca zabudowa na wnioskowanym terenie zostanie całkowicie rozebrana. Obszar ten stanowi wydzielona parcelę oddzielona od pozostałej zabudowy drogami i terenem kolejowym oraz boczną kolejową MON. Zabudowa wokół jest rozproszona a wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych przebiega uskokowo, gdyż istniejące tam budynki magazynowe, biurowe inne niemieszkalne i handlowo-usługowe mają wysokość różną zależnie od funkcji budynku.

Rozważając, po kolei, ustępy powyższego rozporządzenia, nie da się wyznaczyć tego parametru z §7.ust.1, ponieważ wysokość zabudowy przebiega uskokowo. Wyznaczenie tego parametru z §7.ust.3, przyjmując wyliczoną średnią wysokość na poziomie 7,55m, również nie jest zasadne, ponieważ w obszarze analizy znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, z usługami w parterach, znacznie wyższe o wysokości elewacji frontowej 20,5m, 23,5m, 26,5m (od 6 do 8 kondygnacji). Inwestor wnioskuje o zróżnicowaną wysokość elewacji frontowej dla swojej zabudowy, to jest, do 16 m na 80% powierzchni zabudowy) z możliwością zlokalizowania dominanty o 2 kondygnacje wyższej, to jest 22m na 20% pozostałej zabudowy.

Biorąc powyższe pod uwagę, na podstawie analizy, na zasadzie odstępstwa w myśl §7.ust.4 powyższego rozporządzenia, dla wnioskowanej inwestycji ustala się wysokości elewacji frontowej do jej okapu lub attyki w następujący sposób: na 80% planowanej powierzchni zabudowy do 16 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych, na pozostałych 20% planowanej powierzchni zabudowy do 22 m i nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych. Wysokość, o której mowa mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

f) geometria dachu: zgodnie z rozporządzeniem § 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.*

Zabudowa usługowa, biurowa, magazynowa, inne niemieszkalne oraz oba budynki przy Al. Armii Krajowej 3 i 7 mają dachy płaskie. Istniejąca zabudowa na terenie inwestycji, chociaż przewidziana do rozbiórki również ma dachy płaskie.

Zgodnie z §8 ww. rozporządzenia oraz zgodnie z wnioskiem Inwestora, dla wnioskowanej zabudowy, ustalono geometrię dachu jako dach płaski, o kacie nachylenia do 12°

Ad 2) Dostęp do drogi publicznej.

Teren inwestycji przylega, z dwóch stron, do działek drogowych ul. Jagiellończyka oraz ma zapewniony dostęp do drogi publicznej Al. Armii Krajowej, przez działki 55-2/21, 55-6/5 i 55-6/6. Inwestor zamierza wybudować zjazd oraz wejście główne na terenie inwestycji z działki drogowej nr 55-66.

Ad 3) Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

Teren inwestycji jest zabudowany. Istniejąca tu zabudowa przyłączona jest do sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej i telekomunikacyjnej. Inwestor dołączył do wniosku zapewnienia dostawy następujących mediów: woda – doprowadzona z sieci miejskiej, kanalizacja sanitarna – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, wody opadowe z dachów i terenów utwardzonych – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, źródło ogrzewania – przyłączy z MPEC lub kotłownia lokalna na gaz ziemny, energia elektryczna – z sieci Energa Operator S.A.

Ad 4) Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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.

Ad 5) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Uwzględniając zapisy w punktach nr 2.3 - 3 niniejszej decyzji, decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 10§1 K.p.a., w dniu 31.12.2020 r., wysłano zawiadomienie o zakończeniu zbierania materiału dowodowego. W wyznaczonym przez organ terminie 7 dni, strony nie wypowiedziały się w sprawie, co do zebranych dowodów i materiałów.

Ponieważ miasto Olsztyn leży na terenie udokumentowanych zbiorników wód podziemnych, zgodnie z art. 53. ust. 4 pkt. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 16.12.2020 r., przez pocztę e-PUAP, przesłano do Biura Geologa Wojewódzkiego w Olsztynie, projekt decyzji w celu jego uzgodnienia. Ponieważ Geolog Wojewódzki w Olsztynie nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. W związku z powyższym, na podstawie art. 53 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Teren inwestycji przylega do pasa drogowego ul. Jagiellończyka dlatego, na podstawie z art. 53. ust. 4 pkt 9) ww. ustawy jak wyżej, w dniu 17.12.2020 r., przez pocztę e-PUAP, przesłano projekt decyzji do zarządcy drogi, Zarządu Dróg Zieleni i Transportu w Olsztynie, celem uzgodnienia. Postanowieniem znak: TE.481.204.2020, z dnia 29.12.2020 r. .ZDZiT w Olsztynie uzgodnił przesłany projekt decyzji.

Ponieważ teren objęty wnioskiem sąsiaduje z działką nr 1/3 obręb 55 Olsztyn, która stanowi obszar kolejowy związany z linią kolejową nr 353 relacji Poznań Wschód – Skandawa i z linią 216 relacji Działdowo- Olsztyn Główny, oraz teren zamknięty na podstawie Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38), w dniu 17.12.2020 r., przez pocztę e-PUAP, przesłano projekt decyzji do uzgodnienia z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego, zgodnie z art. 53. ust. 4 pkt 9a) ustawy jak wyżej. Postanowieniem znak: DOP-WPGP.484.324.2020.2.KS, z dnia 30 grudnia 2020 r. (data wpływu do UM Olsztyna 31.12.2020 r), Prezes UTK uzgodnił przesłany projekt decyzji.

Lokalizacja inwestycji nie wymaga uzgodnienia z organami określonymi w art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5a, 6, 7, 8, 10a, 11a, 11b, 12a, 12b, 12c, 13, 14, 15 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 łącznie warunki określone wymaganiami art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Katarzynę Struczewską – zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 293 ze zm.).

Pouczenie:

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

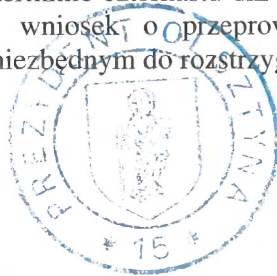
Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- 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 może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

DECYZJA niniejsza stała się ostateczna w dniu 27.02.2021 r. wobec nie zaskarżenia jej przez strony w ustalonym terminie.



z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Anna Łukaszewicz
Z-ca Dyrektora Wydziału
Urbanistyki i Architektury

KIEROWNIK REFERATU

Katarzyna Struczevska

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Inwestora – Projekt GP Projektowanie Przestrzenne
2. SAD NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o., ul. Jagiellończyka 45, 10-062 Olsztyn 02.02.2021
3. Polskie Koleje Państwowe S.A. Oddział Gospodarowanie Nieruchomościami w Gdańsku, ul. Dyrekcyjna 2-4, 80-958 Gdańsk 12.02.2021
4. P4 Sp.z o.o. ul. Arkońska 6/A 3, 80-387 Gdańsk 11.02.2021
5. Ministerstwo Obrony Narodowej Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Olsztynie, ul. Saperska 1, 10-073 Olsztyn 11.02.2021
6. ZDZIT w Olsztynie, ul. Knośały 3/5b, 10-015 Olsztyn
7. Gmina Olsztyn GGN- w/m.
8. Skarb Państwa- GGN w/m
9. a/a- 1.dz. 2392/2019 K.S

określenie, 27.02.2021

05.02.2021 r.
Otrzymałem decyzję
z ratą czerni kamii



Olsztyn dn. 22.04.2020
 Sporządził(a) wydruk: Mariusz Walawski

Jednostka udostępniająca: URZĄD MIASTA OLSZTYNA

Układ odniesienia: PL-ETRF89
 Układ wysokościowy: Kronstadt 60
 Układ współrzędnych: PL-2000

Lokalizacja obszaru

Jedn. ewidencyjna: m. Olsztyn 286201.1

Obręb: 286201.1.055

Ulica: Jagiellończyka

niemniejszy zał. Nr ...1... stanowi integralną
 część postanowienia-decyzji Nr I-7/2021...
 Prezydenta Olsztyna z dnia 04.02.2021...
 znak VA.6730.80.2020

Dokument zawiera dane niespełniające wymagań określonych w rozporządzeniu
 w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz w obowiązujących standardach technicznych.

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Anna
 Anna Łukaszewicz
 Z-ca Dyrektora Wydziału
 Urbanistyki i Architektury

OZNACZENIA

- i - inne budynki niemieszkalne
- b - budynek biurowy
- u - budynek handlowo-usługowy
- s - zbiorniki, silosy, budynki magazynowe

Orga gc		linie rozgraniczające teren inwestycji
Identyfik		nieprzekraczalna linia nowej zabudowy
		projektowany główny zjazd na teren inwestycji
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ		z up. PREZYDENTA OLSZTYNA <i>Mariusz</i> Mariusz Walawski Inspektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

UA.6730.80.2020

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 1:1000 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 oraz 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), wokół terenu objętego wnioskiem, składającego się z działek o numerach: 55-2/19; 55-3/1; 55-3/3; 55-3/6; 55-3/7; 55-3/8; 55-6/1; 55-6/3, położonych przy ul. Jagiellończyka w Olsztynie, wyznaczono granice obszaru analizowanego o promieniu trzykrotnej szerokości frontu terenu, objętego wnioskiem, to jest $3 \times 170,66 \text{ m} = 511,98 \text{ m}$. Za front terenu objętego wnioskiem przyjęto południową granicę terenu, przylegającą do działek drogowych nr 55-6/6 i 55-6/5, z których będzie odbywał się główny wjazd i wejście na teren inwestycji. Obszar analizowany wyznaczył promień równy 511,98 m, w każdą stronę od wszystkich granic terenu objętego wnioskiem, co pokazano na załączniku nr 3 stanowiącym integralną część analizy. Granicę obszaru analizy wyznaczono poprzez ujęcie w analizie całych działek w granicach geodezyjnych tych działek, które zostały przecięte promieniem długości 511,98 m. Obszar analizy obejmuje teren, stanowiący otoczenie wnioskowanej lokalizacji przedmiotowej inwestycji tzn., zawierający sąsiedztwo bliższe i dalsze tej lokalizacji.

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

Działki wchodzące w skład terenu inwestycji (55-2/19; 55-3/1; 55-3/3; 55-3/6; 55-3/7; 55-3/8; 55-6/1; 55-6/3) zabudowane są: budynkami magazynowymi, budynkiem innym niemieszkalnym, budynkami biurowymi, budynkami handlowo-usługowymi pochodzącymi z lat 60-tych i 80-tych XX w. Są to budynki jedno, dwu i trzy kondygnacyjne przekryte dachami płaskimi. Na działce 55-3/8, przy granicy z działką drogową nr 55-6/6 znajduje się maszt antenowy. Całą istniejącą zabudowę terenu objętego wnioskiem, łącznie z masztem antenowym inwestor planuje rozebrać.

Kolejny maszt antenowy, Telefonii Komórkowej P4, znajduje się na działce nr 55-14/36, w jej narożniku, w odległości ok. 30m od granicy działki inwestycji. Wysokość samej jej konstrukcji nośnej wynosi 41,3m. Maszt wybudowany został na podstawie pozwolenia na budowę z 2013 r.

Obszar analizowany obejmuje część osiedla Grunwaldzkiego oraz osiedla Dajtki. Największa jego część zlokalizowana jest na osiedlu Grunwaldzkim. Obszar analizowany podzielony jest na tereny o odrębnej strukturze: tj. tereny mieszkaniowe, tereny usługowe. Poszczególne podstrefy wyznaczone są przez przebiegającą przez obszar analizy drogę wojewódzką (ul. Armii Krajowej), tory kolejowe oraz teren zamknięty MON.

Północną część obszaru analizowanego, wzdłuż ulicy Sielskiej i Alei Schumana (część osiedla Dajtki) wyznaczonego przez promień o trzykrotnej szerokości frontu terenu objętego wnioskiem, zajmują głównie działki drogowe oraz działki niezabudowane. Występująca w tej części obszaru analizowanego zabudowa to głównie zabudowa handlowo - usługowa oraz inne budynki niemieszkalne, których funkcja związana jest z obsługą terenów wokół jeziora Ukiel.

W części wschodniej i południowo-wschodniej wyznaczony obszar objął teren osiedla Grunwaldzkiego wzdłuż ulicy Armii Krajowej, ulicy Szarych Szeregów oraz ulicy Jagiellończyka. Na przedmiotowym terenie występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w formie wolno stojącej oraz zabudowa uzupełniająca, potrzebna do prawidłowego funkcjonowania powyższej zabudowy: budynki transportu i łączności (garaże) oraz inne budynki niemieszkalne oraz budynki handlowo-usługowe - o różnych gabarytach, formie i charakterze zabudowy. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana jest przy ulicach: ul. I Dywizji Wojska Polskiego, ul.

Szarych Szeregów, ul. Księcia Witolda, ul. Zawiszy Czarnego oraz ul. Jagiellończyka. Wskazana powyżej zabudowa mieszkalna jednorodzinna to nieduże budynki o powierzchni zabudowy od 46 m² (na działce 58-47) do 260 m² (na działce 58-58), wysokości od 1 do 2 kondygnacji. Znaczna większość budynków mieszkalnych jest dwukondygnacyjna z drugą kondygnacją w skosie dachu stromego. Zabudowa mieszkalna tj. większość budynków oraz historyczny zespół budowlany, historyczny układ urbanistyczny w tym obszarze wpisane są do Gminnej Ewidencji Zabytków. Wielkość działek, na których zlokalizowana jest zabudowa mieszkalna jednorodzinna jest zróżnicowana, zależy od formy zabudowy i kształtuje się od 70 m² (dz. nr 50-67/4) do ok. 1100 m² (dz. nr 58-22). Występująca na tym terenie zabudowa wielorodzinna to budynki 3 kondygnacyjne, maksymalnie do siedmiu lokali mieszkalnych w budynku. Powierzchnia zabudowy tych budynków wielorodzinnych kształtuje się od 136 m² (dz. nr 56-13) do 189 m² (dz. nr 56-6). W tej części obszaru analizowanego zlokalizowany jest również Cmentarz Wojskowy przy ulicy Szarych Szeregów (dz. nr 50-18) o powierzchni 13954 m².

W części południowej, wyznaczony obszar objął działkę nr 55-14/37 przy ul. Armii Krajowej o powierzchni 152354 m², która zgodnie z decyzją MON Nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej została wpisana na listę terenów zamkniętych. Działki o numerach 55-14/44 (pow. działki 5343 m²) i 55-14/42 (pow. działki 10642 m²) pod adresem Al. Armii Krajowej 3 i 7, które sąsiadują z terenem zamkniętym od strony południowej i jeziorem Kortowskim, zabudowane są dwoma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, ośmiokondygnacyjnymi o wysokości do 26,5m, przy czym wysokość budynku przy Al. Armii Krajowej 7, przebiega w trzech uskokach, od 6 do 8 kondygnacji (od 20,5m przez 23,5m do 26,5 m).

W zachodniej części obszaru analizowanego znajduje się działka nr 55-8, która stanowi teren ogródków działkowych oraz ciąg budynków transportu i łączności (garaże) na działkach nr 55-18, 55-19, 55-20, 55-21, 55-22, 55-23, 55-24, 55-25, 55-26, 55-27, 55-28, 55-29, 55-30, 55-31, 55-32, 55-33, 55-34, 55-35, 55-36, 55-37, 55-38, 55-39, 55-40, 55-41, 55-42, 55-43, 55-44, 55-45, 55-46, 55-47, których wskaźnik Pz/Pt wynosi 1. Tereny te również zostały wyłączone z analizy, ponieważ altanki na terenie ogrodów działkowych nie zostały zaewidencjonowane, skupisko budynków garażowych jest zabudową towarzyszącą i uzupełniającą dla funkcji mieszkalnej i zestawienie tej zabudowy w tabeli łącznie z pozostałymi budynkami w celu ustalenia gabarytów dla zabudowy wielorodzinnej z garażem podziemnym spowodowałoby przekłamanie i sztuczne obniżenie wyliczeń średniej wysokości i szerokości elewacji frontowej jak również wskaźnika powierzchni Pz/Pt (dla garaży wynosi on 1). Dlatego nie uwzględniono ich w analizie.

Przez środek obszaru analizy przebiegają tereny kolejowe tj.: dz. nr 50-1/3; (o powierzchni 4734 m²), 55-1/3 (o powierzchni 31144 m²), 50-1/5 (o powierzchni 23932 m²), które mają zupełnie inne nieporównywalne powierzchnie działek, niż pozostałe obszary w terenie analizy i tworzą teren zamknięty zgodnie z decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury, z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r., poz. 38).

Na pozostałej części obszaru analizowanego dominuje zabudowa magazynowa (1 i 2 - kondygnacyjna znajdująca się m.in. na działkach nr 50-2/16; 50-2/7; 55-14/36; 55-3/1; 55-3/8) oraz handlowo- usługowa (1 i 3 - kondygnacyjna - budynki zlokalizowane m.in. na działkach nr 50-2/12; 55-3/6; 55-6/1; 55-6/3). W analizowanym obszarze występują ponadto budynki: biurowe (2, 3 - kondygnacyjne znajdujące się m.in. na działkach nr 50-2/11; 55-14/36; 55-3/8; 55-3/3), inne niemieszkalne (I - kondygnacyjne znajdujące się m.in. na działkach nr 50-2/12; 50-2/8; 55-3/8), transportu i łączności (I, II - kondygnacyjne znajdujące się m.in. na działce nr 50-2/12). Wskazana powyżej zabudowa to budynki o powierzchni zabudowy od 6 m² (inny budynek niemieszkalny na działce nr 50-2/12) do 2804 m² (budynek magazynowy na działce nr 55-14/36). Wielkość działek, na których zlokalizowana jest zabudowa, jest zróżnicowana i zależy od funkcji zabudowy.

Poniżej dokonano zestawienie numerów działek, powierzchni działek (lub terenu) i powierzchni zabudowy, wskaźników Pz/Pt i szerokości elewacji frontowych oraz wysokości i geometrii dachów budynków w obszarze analizy - Tabela nr 1 – dla całego terenu o promieniu 511,98m, Tabela nr 2 – dla ograniczonego obszaru analizy w granicach przedstawionych na zał. Nr 3. analizy.

Tabela nr 1 Zestawienie numerów działek, powierzchni działek (lub terenu) i powierzchni zabudowy, wskaźników Pz/Pt i szerokości elewacji frontowych oraz wysokości i geometrii dachów budynków w obszarze analizy – dla całego terenu o promieniu 511,98m													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Lp	Nr obrębu-nr działki	Pow. ewidencyjna działki	Numer budynku	Pow. ewidencyjna budynku	Wskaźnik powierzchni Pz/Pt	Szerokość elewacji frontowej [m]	Ilość kond. nadz.	Funkcja budynku	Wysokość elewacji frontowej do okapu [m]	Wysokość kalenicy [m]	Kąt nachylenia połaci [°]	Układ połaci dachowych	Kierunek kalenicy do frontu działki
1	50-10	824	50-10;1	104	0,18	9,16	2	mieszkalne	2,72	7,03	30-45	wielospadowy	równoległy
	50-10;2		19	3,04		1	transportu i łączności	2,38	4,63				
	50-10;3		29	3,61		1	inne mieszkalne	1,14	3,4				
Suma		824		152									
2	50-11	818	50-11;1	85	0,12	10,78	2	mieszkalne	2,98	7,24	45	częściowo płaski, częściowo dwuspadowy	równoległy
	50-11;2		16	4,43		1	transportu i łączności	2,2	5,57	15-40	wielospadowy	równoległy	
Suma		818		101									
3	50-12	823	50-12;1	53	0,11	7,34	2	mieszkalne	3,24	7,09	45	dwuspadowy	równoległy
	50-12;2		25	3,76		1	transportu i łączności	3					
	50-12;3		15			1	inne mieszkalne	3					
Suma		823		93									
4	50-13	829	50-13;1	82	0,09	7,46	2	mieszkalne	3,17	7,59	45	dwuspadowy	równoległy
	50-13;2		21	3,41		1	transportu i łączności	2,68	4,04	30	płaski oraz w części dwuspadowy	prostopadły	
	50-4/14		317										
Suma		1146		103									
5	50-14/1	340	50-14/1;1	53	0,07	7,11	2	mieszkalne	2,99	7,36	45	dwuspadowy	równoległy
	50-14/2	442	50-14/2;1	22		3,75	1	transportu i łączności	2,68				
	50-4/9	65											
	50-4/10	58											
Suma		1108		75									
6	50-4/4	115			0,45								
	50-16	494	50-16;1	241		12,71	2	transportu i łączności	4,57			płaski	

Suma	7741	1588													
	55-18	22	55-18;1	22	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-19	21	55-19;1	21	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-20	20	55-20;1	20	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-21	20	55-21;1	20	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-22	22	55-22;1	22	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-23	20	55-23;1	20	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-24	21	55-24;1	21	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-25	21	55-25;1	21	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-26	21	55-26;1	21	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-27	20	55-27;1	20	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-28	22	55-28;1	22	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-29	21	55-29;1	21	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-30	21	55-30;1	21	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-31	20	55-31;1	20	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-32	21	55-32;1	21	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-33	21	55-33;1	21	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-34	21	55-34;1	21	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-35	20	55-35;1	20	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-36	21	55-36;1	21	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-37	21	55-37;1	21	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-38	20	55-38;1	20	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-39	21	55-39;1	21	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-40	21	55-40;1	21	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-41	21	55-41;1	21	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-42	21	55-42;1	21	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-43	21	55-43;1	21	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-44	21	55-44;1	21	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-45	20	55-45;1	20	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-46	21	55-46;1	21	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-47	22	55-47;1	21	1	transportu i łączności	2,46								plaski
	55-17	580	brak danych	0											
Suma		1206		624											
36				0,29	24,67	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	6								plaski
	55-3/1	2843			7	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	3,5								plaski
					6,27	inne niemieszkalne	3,5								plaski
	55-3/3	382			18,52	biurowe	5								plaski

	56-25/1		56-25;2	70		4,69	1	transportu i łączności	3,58			plaski
Suma		596		139								
44	56-25/2	595	56-25/2;1	59	0,12	8,08	2	mieszkalne	3,47	7,56	20-40	wielospadowy
	56-25/2		56-25;4	14		2,81	1	transportu i łączności	3,58			plaski
Suma		595		73								
45	56-26	800	56-26;1	76	0,12	8,09	2	mieszkalne	6,68	10,74	30	dwuspadowy
	56-26		56-26;2	16			1	inne niemieszkalne	3			plaski
Suma		800		92								
46	56-27	955	56-27;1	101	0,14	12,48	2	mieszkalne	6,68	10,74	30	dwuspadowy
	56-27		56-27;2	37			1	inne niemieszkalne	3			plaski
Suma		955		138								
47	56-4/11	765	56-4/11;1	177	0,23	15,76	3	mieszkalne	7,78	12,56	40	wielospadowy
48	56-4/4	35	56-4/4;1	20	0,57		1	transportu i łączności	2,1			plaski
49	56-4/5	33	56-4/5;1	19	0,58		1	transportu i łączności	2,1			plaski
50	56-4/6	33	56-4/6;1	19	0,58	18,53	1	transportu i łączności	2,1			plaski
51	56-4/7	33	56-4/7;1	19	0,58		1	transportu i łączności	2,1			plaski
52	56-4/8	33	56-4/8;1	19	0,58		1	transportu i łączności	2,1			plaski
53	56-4/9	34	56-4/9;1	20	0,59		1	transportu i łączności	2,1			plaski
54	56-5	181	56-5;1	181		15,69	3	mieszkalne	7,71	12,4	35-40	wielospadowy
	56-4/12	510	brak danych	0	0,26							plaski
Suma		691		181								
55	56-6	189	56-6;1	189	0,21	16,39	3	mieszkalne	8,06	12,64	30-40	wielospadowy
	56-4/2	718	brak danych									
Suma		907		189								
56	56-7		56-7;1	85		8,04	2	mieszkalne	3,74	7,92	45	dwuspadowy
	56-7	536	56-7;2	10	0,21		1	transportu i łączności	3			plaski
	56-7		56-7;3	15		5,31	1	transportu i łączności	3			plaski
Suma		536		110								
57	56-8	909	56-8;1	72	0,07	10,04	2	mieszkalne	3,48	9,19	40	dwuspadowy
	56-9	78	brak danych	0								
Suma		987		72								
58	58-20/6	1307	58-20/6;1	12	0,01	4,05	1	inne niemieszkalne	3,5			plaski
59	58-20/7	70	58-20/7;1	27	0,39	4,89	1	inne niemieszkalne	3,5			plaski
60	58-21	1054	58-21;1	124	0,12	12,38	2	mieszkalne	3,54	9,02	30-40	wielospadowy
61	58-22	1100	58-22;1	109	0,12	12,09	2	mieszkalne	4	8,13	13-40	wielospadowy
	58-22		58-22;2	21			1	inne niemieszkalne	2,7			plaski
Suma		1100		130								
62	58-23	904	58-23;1	103	0,14	12,01	2	mieszkalne	3,89	8,51	25-40	wielospadowy
												prostopadły

58-23	58-23;2	21		1	transportu i łączności	2,93			plaski	
58-23	58-23;3	19		1	inne niemieszkalne	3			plaski	
58-20/24	brak danych	0								
Suma	990	143								
58-24	58-24;1	54	0,05	2	mieszkalne	3,47	7,99	45	dwuspadowy	prostopadły
58-20/25	brak danych	0								
Suma	1088	54								
58-25	58-25;1	150		2	mieszkalne	3,08	9	40	dwuspadowy	równoległy
58-25	58-25;2	125	0,25	1	handlowo - usługowe	3,21			plaski	
58-20/26	brak danych	0								
Suma	1118	275								
58-26	58-26;1	118		2	mieszkalne	3,4	8,01	20-40	wielospadowy	równoległy
58-26	58-26;2	36		1	transportu i łączności	3,39	6,4	40	wielospadowy	
58-26	58-26;3	48	0,25	1	transportu i łączności	3,39			plaski	
58-26	58-26;4	95		1	transportu i łączności	3,5			plaski	
58-20/27	brak danych	0								
Suma	1194	297								
58-27	58-27;1	163	0,19	2	mieszkalne	3,52	8,52	40	dwuspadowy	prostopadły
58-27	58-27;2	14		1	inne niemieszkalne	2,5			plaski	
Suma	936	177								
58-28	58-28;1	70		2	mieszkalne	3,3	8,26	45	dwuspadowy	prostopadły
58-28	58-28;2	58	0,15	1	transportu i łączności	2,5			plaski	
58-28	58-28;3	21		1	inne niemieszkalne	2,5			plaski	
Suma	971	149								
58-30	58-30;1	126	0,18	2	mieszkalne	3,47	8,25	40	dwuspadowy	prostopadły
58-30	58-30;2	37		1	transportu i łączności	2,81			plaski	
Suma	901	163								
58-31	58-31;1	89	0,13	2	mieszkalne	3,28	7,82	40	dwuspadowy	prostopadły
58-31	58-31;2	25		1	transportu i łączności	3			plaski	
Suma	861	114								
58-32/2	brak danych									
58-32/3	58-32/3;1	90		2	mieszkalne	3,3	7,7	40	dwuspadowy	prostopadły
58-32/1	58-32/1;1	59	0,21	2	mieszkalne	1,85	7,1	40	dwuspadowy	prostopadły
58-32/1	58-32;2	15		1	transportu i łączności	2,5			plaski	
58-32/1	58-32;3	13		1	transportu i łączności	2,5			plaski	
Suma	836	177								
58-33	58-33;1	100	0,15	2	mieszkalne	3,36	8,03	30-40	wielospadowy	prostopadły

Suma	58-33	823	58-33;2	22			1	transportu i łączności	3				plaski	
	58-34		58-34;1	57		7,35	2	mieszkalne	3,39	7,85	30-40		wielospadowy	prostopadły
72	58-34	776	58-34;2	21	0,14		1	transportu i łączności	3				plaski	
	58-34		58-34;3	21		4,17	1	transportu i łączności	3				plaski	
	58-34		58-34;4	12			1	inne niemieszkalne	3				plaski	
Suma		776		111										
73	58-35	775	58-35;1	57	0,07	7,61	2	mieszkalne	2,63	7,74	40		dwuspadowy	prostopadły
74	58-36	935	58-36;1	84	0,09	7,15	2	mieszkalne	2,9	7,66	40		dwuspadowy	prostopadły
	58-37	491	58-37;1	54		6,51	2	mieszkalne	3,54	8,3	40		dwuspadowy	równoległy
75	58-37		58-37;3	12	0,13	3,44	1	inne niemieszkalne	2,5				plaski	
	58-46/1	6	brak danych	0										
Suma		497		66										
	58-38	491	58-38;1	84		10,81	2	mieszkalne	3,54	8,3	25-40		wielospadowy	równoległy
76	58-38		58-38;2	23	0,22		1	handlowo - usługowe	3,54	8,3	25-40		wielospadowy	prostopadły
	58-46/2	6	brak danych	0										
Suma		497		107										
	58-47	1048	58-47;1	136			2	mieszkalne	4,05	7,57	25-40		wielospadowy	równoległy
77	58-47		58-47;2	14	0,19	18,45	1	inne niemieszkalne	3				plaski	
	58-47		58-47;3	46			1	mieszkalne	4,05	7,57	25-40		wielospadowy	równoległy
Suma		1048		196										
78	58-48	430	58-48;1	115	0,27	11,87	2	mieszkalne	4,14	7,6	35-40		wielospadowy	prostopadły
79	58-49	671	58-49;1	163	0,26	14,29	2	mieszkalne	3,5	7,89	30-40		wielospadowy	prostopadły
	58-49		58-49;2	11		3,44	1	inne niemieszkalne	3				plaski	
Suma		671		174										
	58-50	794	58-50;1	84		11,45	2	mieszkalne	3,6	7,76	40		dwuspadowy	prostopadły
80	58-50		58-50;2	27	0,17		1	transportu i łączności	3				plaski	
	58-50		58-50;3	23		3,57	1	inne niemieszkalne	3				plaski	
Suma		794		134										
81	58-51	809	58-51;1	135	0,17	13,5	2	mieszkalne	3,5	8	20-35		wielospadowy	
82	58-52	823	58-52;1	127	0,22	14,24	2	mieszkalne	3,63	7,69	20-40		wielospadowy	prostopadły
	58-52		58-52;2	54		8,07	1	transportu i łączności	3				plaski	
Suma		823		181										
83	58-53	833	58-53;1	58	0,09	7,61	2	mieszkalne	3,25	7,76	40		dwuspadowy	prostopadły]
	58-53		58-53;2	20		4,23	1	transportu i łączności	3				plaski	
Suma		833		78										
84	58-54/2	793	58-54/2;1	57	0,11	7,49	2	mieszkalne	3,2	7,8	40		dwuspadowy	prostopadły
	58-54/2		58-54/2;2	29		6,09	1	inne niemieszkalne	2,84				plaski	

	58-68/2	359	58-68;2	56		7,6	2	mieszkalne transportu i łączności	5,02	8,44	40	dwuspadowy płaski	prostopadły
Suma	58-68/2	845	58-68;4	227			1		3				
98	58-69	836	58-69;1	120	0,17	10,97	2	mieszkalne transportu i łączności	2,63	8,17	40	dwuspadowy płaski	równoległy
Suma	58-69	836	58-69;2	23			1		3				
99	58-71	390	58-71;1	14		3,08	1	inne niemieszkalne	3				
	58-72	393	58-72;1	117	0,16	13,57	2	mieszkalne	3,82	8,9	40	dwuspadowy	równoległy
Suma	58-70	52	brak danych										
		835		131									
100	58-73	938	58-73;1	54	0,08	7,04	2	mieszkalne	3,1	7,74	40	dwuspadowy	równoległy
	58-73		58-73;2	22		3,57	1	inne niemieszkalne	3			płaski	
Suma		938		76									
101	58-75/1	447	58-75/1;1	79	0,13	8,64	2	mieszkalne	3,32	8,1	40	dwuspadowy	równoległy
	58-75/2	554	58-75;1	110		11,82	2	mieszkalne	3,5	7,9	40	dwuspadowy	równoległy
Suma	58-75/2	554	58-75;2	15			1	inne niemieszkalne	3			płaski	
		1555		204									
102	58-76	972	58-76;1	56	0,08	10,15	2	mieszkalne	3,04	7,85	40	dwuspadowy	równoległy
	58-76		58-76;2	22			1	inne niemieszkalne	2,89	4,5	20	dwuspadowy	prostopadły
Suma		972		78									
103	58-77	859	58-77;1	122	0,14	10,91	2	mieszkalne	3,13	7,72	40	dwuspadowy	równoległy
	58-78	826	58-78;1	118	0,26	13,06	2	mieszkalne	2,97	7,78	40	dwuspadowy	równoległy
104	58-78	826	58-78;2	93		6,86	1	handlowo - usługowe	2,26	6,37	35	dwuspadowy	prostopadły
Suma		826		211									
105	58-79/1	429	58-79;1	88	0,13	11,49	2	mieszkalne	3,2	7,85	40	dwuspadowy	równoległy
	58-79/2	429	58-79;2	26		3,6	1	transportu i łączności	3			płaski	
Suma		858		114									
106	58-80	687	58-80;1	88	0,13	7,41	2	mieszkalne	3,03	7,68	40	dwuspadowy	równoległy
	58-81/1	307	58-81/1;1	99	0,32	9,71	2	mieszkalne	3,08	8	35-45	wielospadowy	równoległy
108	58-81/2	375	58-81/2;1	59	0,16	7,91	2	mieszkalne	3,08	7,82	40	dwuspadowy	równoległy
	56-16/1	648	56-16;1	259	0,30	22,13	3	mieszkalne	6,87	12,03	30-40	wielospadowy	równoległy
109	56-16/2	437	56-16;2	67		11,45	1	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	2,7			płaski	
Suma		1085		326									
110	56-17	582	56-17;2	12	0,15	2,46	1	transportu i łączności	3			płaski	
	56-17		56-17;1	169		12,68	2	mieszkalne	4,4	9,6	20-40	wielospadowy	prostopadły
	56-18	816	56-18;1	33		3,7	1	transportu i łączności	2,9			płaski	

Tabela nr 2 Zestawienie numerów działek, powierzchni działek (lub terenu) i powierzchni zabudowy, wskaźników Pz/Pt i szerokości elewacji frontowych oraz wysokości i geometrii dachów budynków w ograniczonym obszarze analizy

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Lp	Nr obręb-u-nr działki	Pow. ewidencyjna działki	Numer budynku	Pow. ewidencyjna budynku [m2]	Wskaźnik powierzchni Pz/Pt	Szerokość elewacji frontowej [m]	Ilość kond. nadz.	Funkcja budynku	Wysokość elewacji frontowej do okapu [m]	Wysokość kalenicy [m]	Kąt nachylenia połaci [°]	Układ połaci dachowych	Kierunek kalenicy do frontu działki
1	50-2/11	2560	50-2/11;1	534	0,21	32,6	2	biurowe	8,8			piaski	
	50-2/12		50-2/12;1	620		51,14	1	handlowo - usługowe	6,34			piaski	
	50-2/12	2260	50-2/12;2	507	0,50		1	transportu i łączności	4,99			piaski	
	50-2/12		50-2/12;3	6		2,26	1	inne niemieszkalne	3	4,5		mansardowy	równoległy
3	50-2/16	567	50-2/7;1	1140		55	1	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	9			piaski	
	50-2/7	1330			0,45								
	50-2/8	86	50-2/8;1	25			1	inne niemieszkalne	2,5			piaski	
	50-2/9	425											
Suma		2608		1165									
4	55-14/36		55-14/36;3	294			2	biurowe	7,97			piaski	
	55-14/36	13863	55-14/36;4	2804	0,22	25,04	1	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	5,33			piaski	
Suma		13863		3098									
5	55-14/42	10642	55-14/42;1	3764	0,35	102,1	8	mieszkalne	26,5			piaski	
6	55-14/44	5343	55-14/44;1	1525	0,29	88	8	mieszkalne	26,5			piaski	
7			55-3/1;1	848	0,29	24,67	2	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	6			piaski	
	55-3/1	2843	55-3/1;2	69		7	1	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	3,5			piaski	
			55-3/1;3	58		6,27	1	inne niemieszkalne	3,5			piaski	
	55-3/3	382	55-3/3;1	347		18,52	2	biurowe	5			piaski	
	55-3/8	7432	55-3/5;1	973		41,35	2	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	4,5			piaski	
			55-3/5;2	213		5,97	3	biurowe	7			piaski	

Przeprowadzono analizę parametrów i wskaźników w całym wyznaczonym obszarze analizy. Jej wyniki zawarto w tabeli nr 1 w załączniku opisowym do analizy. Wynikające z niej parametry średnie przedstawiają się w następujący sposób:

Średni wskaźnik $Pz/Pt = 0,20$;

Średnia szerokość elewacji frontowej = 11,38m

Średnia wysokość elewacji frontowej do jej gzymsu lub atyki = 3,54m

Średnia wysokość do kalenicy 7,82m.

Oceniając wyniki analizy wynikającą z analizy całości zabudowy, która znalazła się w obszarze wyznaczonym przez trzykrotny promień szerokości frontu terenu objętego wnioskiem, nasuwa się konieczność pominięcia w tej analizie części obiektów, a nawet całych obszarów pewnego rodzaju zabudowy, ponieważ wyliczone średnie są dużo mniejsze niż parametry istniejącej obecnie zabudowy na terenie objętym wnioskiem. I tak, ze względu na wspomniany wyżej układ podstref oraz na charakter wnioskowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwym w parterach, w analizie należy pominąć: tereny ogrodów działkowych (zlokalizowanych na działce 55-8), dla których nie da się wyznaczyć wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni terenu (Pz/Pt), ponieważ altany ogrodnicze nie zostały ujęte w wykazie ewidencji gruntów i budynków; tereny kolejowe (zlokalizowane min. na działkach nr 50-1/3; 55-1/3; 50-1/5), jak również cały teren znajdujący się w północnej części obszaru analizowanego "za torami" wzdłuż ul. Sielskiej i Alei Schumana, gdyż zabudowa zlokalizowana w tym obszarze składa się głównie pojedynczych budynków innych niemieszkalnych, które pełnią funkcję odmienną od wnioskowanej inwestycji. W analizie pominąć należy także działkę nr 55-14/37, która zgodnie z decyzją MON Nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON z dnia 7 marca 2016 r.) została wpisana na listę terenów zamkniętych. W związku z brakiem zewidencjonowanej zabudowy na przedmiotowej działce nie można dokonać analizy porównawczej. Pominięto także: cały kwartał zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej - przy ulicach: ul. I Dywizji Wojska Polskiego, ul. Szarych Szeregów, ul. Księcia Witolda, ul. Zawiszy Czarnego oraz ul. Jagiellończyka oraz zabudowę uzupełniającą, potrzebną do prawidłowego funkcjonowania powyższej zabudowy: budynki transportu i łączności (garaże) oraz inne budynki niemieszkalne, ponieważ analiza powyższej zabudowy znacznie zaburzy wyliczenia średnich wskaźników Pz/Pt , średniej szerokości elewacji frontowej, oraz wysokości budynków do okapu i kalenicy. W analizie pominięto również zabudowę garażową zlokalizowaną w skupisku obok ogródków działkowych przy ul. Jagiellończyka, o czym już wspomniano powyżej, ze względu na rozdrobnienie działek i znikome, w porównaniu z wnioskowanymi, gabaryty pojedynczych garaży. Ponadto z analizy wykluczono działki drogowe oraz działki niezabudowane, ponieważ 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 wskaźnika Pz/Pt .

Tak wyznaczony obszar analizowany mimo wykluczenia sporych obszarów z analizy jest spójny, zwarty i wystarczający do przeprowadzenia analizy, o której mowa w ww. rozporządzeniu, ponieważ daje możliwość porównania zabudowy i zagospodarowania terenu w najbliższym sąsiedztwie wnioskowanej zabudowy. Dokonanie analizy porównawczej jest w tym obszarze możliwe i będzie rzetelne.

Po dokonaniu ww. wykluczeń, analizę przeprowadzono na obszarze wokół terenu objętego wnioskiem, który został wyodrębniony przez przebiegającą drogę wojewódzką nr 16 (ul. Armii Krajowej), tereny torów kolejowych oraz teren zamknięty. Obszar ten zlokalizowany jest na fragmencie osiedla Grunwaldzkiego, wzdłuż części ulicy Jagiellończyka. Dominuje tu zabudowa 1, 2, 3 – kondygnacyjna. Zlokalizowana na ww. terenie zabudowa posiada dachy strome (dz. nr 55-3/8) oraz dachy płaskie (dz. nr 50-2/16; dz. nr 50-2/11). W analizie uwzględniono również dwa budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane pod adresem al. Armii Krajowej 3 i 7. Są one dość oddalone od lokalizacji inwestycji i oddzielone dodatkowo obszarem zamkniętym MON, ale znalazły się w obszarze wyznaczonym przez promień o długości trzykrotnej szerokości frontu terenu objętego wnioskiem, mają podobne gabaryty do wnioskowanych oraz funkcję mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterach czyli taką jak wnioskowana.

„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”:

- **Kontynuacja funkcji.** Wnioskowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych w poziomie parteru. W obszarze analizy, znalazły się dwa budynki mieszkalne wielorodzinne na działkach nr 55-14/42, 55-13/44, zlokalizowane przy Al. Armii Krajowej 3 i 7, które mają w parterach zlokalizowane lokale usługowe. Planowa inwestycji pod względem kontynuacji funkcji istniejącej na działkach sąsiednich, czyli mieszkalnej wielorodzinnej i usługowej z zakresu usług nieuciążliwych spełni warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- **Obowiązująca linia zabudowy:** zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zwanym dalej rozporządzeniem, wg § 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 n> zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zabudowa zlokalizowana w pasie pomiędzy ul. Jagiellończyka a al. Armii Krajowej posiada wjazd od strony ul. Jagiellończyka. Linia zabudowy od tej strony przebiega uskokowo, w odległości od ok. 4m do ok. 7,5m od krawędzi jezdni na działce drogowej nr 55-2/20, dodatkowo w odległości mniejszej niż 6m od krawędzi drogi gminnej, czyli w odległości mniejszej niż dopuszcza ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Budynek na działce 55-14/36 zlokalizowany jest w odległości ok. 9 m od granicy z działką drogową nr 55-6/6. Krawędzie drogi na działce 55-6/6 nie są wyznaczone a nawierzchnia jej jest żwirowa, dlatego nie można wyznaczyć linii zabudowy od krawędzi tej drogi. Linia zabudowy pozostałych budynków ujętych w analizie, to jest budynków przy Al. Armii Krajowej 3 i 7, ze względu na oddalenie ok. 400 m od miejsca lokalizacji planowanej zabudowy, zupełnie nie ma wpływu na jej wyznaczenie, poza tym budynki te położone są w głębi terenu przy drodze wewnętrznej z dala od głównej drogi gminnej al. Armii Krajowej. Zabudowa na terenie objętym wnioskiem będzie rozebrana. Jej obecna lokalizacja jest rozproszona i nie tworzy czytelnej linii zabudowy.

- **Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu (Pz/Pt):** Zgodnie z rozporządzeniem §5.1, 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.

Po przeprowadzeniu ponownej analizy w obszarze ograniczonym, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 3. średni wskaźnik Pz/Pt policzony dla zabudowy wskazanej w załączniku opisowym analizy urbanistycznej, (tabela 2 kolumna 6) wyniósł Pz/Pt= 0,33. Poszczególne wskaźniki Pz/Pt zabudowy, terenu obszaru analizy, wokół terenu objętego wnioskiem, który został wyodrębniony przez przebiegającą drogę krajową nr 16 (ul. Armii Krajowej), tereny torów kolejowych oraz teren zamknięty a także na działkach z zabudową przy Al. Armii Krajowej 3 i 7 kształtują się następująco: 0,21; 0,50; 0,45; 0,22; 0,35; 0,29; 0,29. Inwestor wnioskuje o wskaźnik 0,35, nieco większy od wyliczonego średniego w tym obszarze analizy ale również znacznie niższy niż 0,50; 0,45 z pozycji występujący w analizie i równy jednemu ze wskaźników Pz/Pt występującemu na działce 55-14/42.

- **szerokość elewacji frontowej:** zgodnie z rozporządzeniem §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.

Srednia szerokość elewacji frontowej policzona dla ograniczonego obszaru analizy (tabela 2 – zał. nr 2) wynosi 31,96m, co przy $\pm 20\%$ tolerancji daje zakres szerokości od 25,57m-38,35m. Z analizy wynika jednak, że 5 budynków z 16 analizowanych, ma szerokość elewacji frontowej przekraczającą znacznie wyliczoną średnią a nawet średnią powiększoną o 20% jej wartości. Są to budynki zlokalizowane na działkach: 50-2/12- 51,14m, 502/16,50-2/7- 55m, 55-14/42 – 102.1m, 55-14/44 – 88m, 55-3/8 -41,35m i na dz. 55-3/6 – 41,96m. Największą szerokość elewacji frontowej w terenie analizy mają dwa budynki mieszkalne wielorodzinne położone przy Al. Armii Krajowej 3 i 7 (103,m i 88m). Inwestor wnioskuje, dla swojego zamierzenia, o szerokość elewacji frontowej na poziomie do 75m.

- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki:** zgodnie z rozporządzeniem §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.

Średnia wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki, policzona dla istniejących budynków w terenie objętym analizą, (tabela 2 analizy część opisowa kolumna 10) wynosi 7,55m. W obszarze analizy znalazły się dwa budynki mieszkalne wielorodzinne przy Al. Armii Krajowej 3 i 7, których wysokość wynosi – 26,5m i od 6 do 8 kondygnacji, uskokowo od ok. 20,5m, przez 23m do 26, 5m maksymalnie. Pozostałe budynki, na terenie wnioskowanym i w bezpośrednim sąsiedztwie, to budynki 1, 2 i 3 kondygnacyjne o wysokości elewacji frontowej jej gzymsu lub okapu od 2,5m do 8,8m. Pięć z szesnastu analizowanych budynków przekracza wyliczoną średnią wysokość elewacji frontowej.

Istniejąca zabudowa na wnioskowanym terenie zostanie całkowicie rozebrana. Obszar ten stanowi wydzieloną parcelę oddzieloną od pozostałej zabudowy drogami i terenem kolejowym oraz bocznicą kolejową MON. Zabudowa wokół jest rozproszona a wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych przebiega uskokowo, gdyż istniejące tam budynki magazynowe, biurowe inne niemieszkalne i handlowo-usługowe mają wysokość różną zależnie od funkcji budynku.

- **geometria dachu:** zgodnie z rozporządzeniem § 8 Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Zabudowa usługowa, biurowa, magazynowa, inne niemieszkalne oraz oba budynki przy Al. Armii Krajowej 3 i 7 mają dachy płaskie. Istniejąca zabudowa na terenie inwestycji, chociaż przewidziana do rozbioru również ma dachy płaskie.

2. Dostęp do drogi publicznej.

Teren inwestycji przylega, z dwóch stron, do działek drogowych ul. Jagiellończyka oraz ma zapewniony dostęp do drogi publicznej Al. Armii Krajowej, przez działki 55-2/21, 55-6/5 i 55-6/6. Inwestor zamierza wybudować zjazd oraz wejście główne na terenie inwestycji z działki drogowej nr 55-66.

3. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

Teren inwestycji jest zabudowany. Istniejąca tu zabudowa przyłączona jest do sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej i telekomunikacyjnej. Inwestor dołączył do wniosku zapewnienia dostawy następujących mediów: woda – doprowadzona z sieci miejskiej, kanalizacja sanitarna – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, wody opadowe z dachów i terenów utwardzonych – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, źródło ogrzewania –

przyłącze z MPEC lub kotłownia lokalna na gaz ziemny, energia elektryczna – z sieci Energa Operator S.A.

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanej inwestycji.

4. Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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.

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:

- wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), tak więc 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 284 ze zm.). Planowane przedsięwzięcie musi być zgodne z zapisami uzyskanej dla przedsięwzięcia Decyzji o Środowiskowych Uwarunkowaniach nr SD.6220.43.2020.MJ wydanej przez Prezydenta Olsztyna, w dniu 21 września 2020 r., która stała się ostateczna 21.10.2020 r.
- znajduje się w obrębie udokumentowanych zbiorników wód podziemnych, w związku z czym przy realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne nie powodujące zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
- sąsiaduje z działką nr 1/3 obręb 55 Olsztyn, która stanowi obszar kolejowy związany z linią kolejową nr 353 relacji Poznań Wschód – Skandawa i z linią 216 relacji Działdowo - Olsztyn Główny, oraz teren zamknięty na podstawie Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r., poz. 38). W związku z powyższym stanem faktycznym występują ograniczenia w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego, które wynikają z Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043, z późn. zm), art. 53 ust. 2 oraz z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz.1247).

6. 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.

Analizę opracowała arch. Katarzyna Struczewska wpisana na listę członków Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów ~~Strefy~~ ~~WZK~~ 0118.

uprawnienia bud. w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń 192/94/OL
Członek Warmińsko-Mazurskiej
Okręgowej Izby Architektów
nr WM 0118

Niniejszy zał. Nr ...2..... stanowi integralną
część postanowienia-decyzji Nr T-7/2021
Prezydenta Olsztyna z dnia 04.02.2021r
znak VA..6730.80.2020.....

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Aneta Lukaszewicz
Z-ca Dyrektora Wydziału
Urbanistyki i Architektury