

Olsztyn, 05.11.2024 r.

Znak sprawy: UA.6730.124.2024
Nr dokumentu: 223138.11.2024-W

DECYZJA NR I – 142/2024
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 6 ust. 2 tejże ustawy oraz na podstawie art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. – o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25.07.2024 r. (l. dz. 1697/2024), uzupełnionego i skorygowanego w dniu 19.08.2024 r. (l. dz. 1852/2024),

ustalam na rzecz



warunki zabudowy

na działce nr 95/2 w obrębie geodezyjnym 21
położonej przy ulicy Jagiellońskiej w Olsztynie

dla inwestycji obejmującej
„budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych
z usługami w parterze”.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.
Zabudowa mieszkaniowa z usługami w parterze.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych.
 - 2.1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - Sposób użytkowania obiektu: funkcja mieszkalna wielorodzinną z lokalami usługowymi i handlowo - usługowymi parterze (usługi nieuciążliwe).
 - Sposób zagospodarowania terenu: Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze.
 - 2.2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.
 - Obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem nr 1 jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich tj. dz. nr 21-95/1, 21-94, 24-93, 21-91/1 dla części działki przylegającej do ul. Jagiellońskiej. Dla zabudowy w głębi działki, w drugiej linii (drugiego budynku) nie ustala się - dla jego lokalizacji należy zachować odległości wynikające z przepisów odrębnych.
 - Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – Pz/Pt od 0,26 do 0,48.
 - Szerokość elewacji frontowej:
 - o dla budynku nr 1 – od 30 m do 32 m,
 - o dla budynku nr 2 – od 10 m do 30 m.
 - Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, do okapu: do 14,3 m (dla obu budynków).
 - Geometria dachu: dach stromy dwuspadowy z kątem nachylenia połaci od 35° do 45°, o wysokości głównej kalenicy do 19,2 m z równoległym układem do ul. Jagiellońskiej (dla obu budynków).
 - 2.3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi – nie zachodzi potrzeba ustalenia warunków w tym zakresie.

2.4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie zachodzi potrzeba ustalenia warunków w tym zakresie.

2.5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- Energia elektryczna – projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej.
- Dopuszcza się możliwość, w celu pozyskania energii elektrycznej, zastosowania odnawialnych źródeł energii, np. paneli fotowoltaicznych.
- Zaopatrzenie w wodę – projektowanym przyłączem z miejskiej sieci wodociągowej.
- Odprowadzanie ścieków bytowych – projektowanym przyłączem do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
- Odprowadzanie wód opadowych – projektowanym przyłączem do istniejącej, miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z możliwością zastosowania retencji na własnym terenie (zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa).
- Sposób ogrzewania – projektowane przyłącze do miejskiej sieci ciepłowniczej.
- Gospodarka odpadami komunalnymi – wg zasad określonych w ustawie z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 399).
- W przypadku kolizji planowanego przedsięwzięcia z istniejącym uzbrojeniem terenu, projektowane rozwiązanie uzgodnić z dysponentami poszczególnych sieci i z właścicielami urządzeń.
- Należy zachować normatywne odległości od istniejących obiektów i sieci uzbrojenia.
- Na etapie pozwolenia na budowę należy uzyskać od właściwych jednostek organizacyjnych (dysponentów sieci) zależnie od potrzeb, warunki budowy i przebudowy sieci i przyłączy do stosownych sieci.
- Obsługa komunikacyjna:
 - Obsługa komunikacyjna: teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej z ul. Małeckiego (dz. nr 21-61) i ul. Puszkina (dz. nr 21-79) istniejącymi zjazdami przez drogi urządzone na działce Gminy Olsztyn nr 21-80/13;
 - W ramach inwestycji nie drogowej, zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 oraz art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych niezbędne jest:
 - wykonanie remontu nawierzchni jezdni i chodnika ul. Małeckiego na odcinku od ul. Jagiellońskiej do końca planowanej inwestycji;
 - poszerzenie istniejących zjazdów i dostosowanie ich do aktualnych przepisów oraz zapotrzebowania nowopowstających obiektów, lub budowa nowych zjazdów;
 - poszerzenie istniejących wewnętrznych dróg dojazdowych do planowanej inwestycji do szerokości 5 m i dostosowanie do ruchu dwukierunkowego.
 - Wymagana liczba miejsc postojowych: na terenie objętym wnioskiem zapewnić nie mniej niż 1,2 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny, w tym 30% miejsc zaprojektować jako ogólnodostępne rotacyjne oraz nie mniej niż 2,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni usługowej i handlowej poza budynkiem.
- Przed złożeniem wniosku o wydanie pozwolenia na budowę projekt obsługi komunikacyjnej terenu uzgodnić z Zarządem Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie.

2.6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Projekt budowlany pod względem ochrony interesów osób trzecich musi spełniać wymogi określone art. ust.1 pkt 9 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz. U. 2024 poz. 725 ze zm.) a w szczególności: ochrona przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, ochrona przed pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, ochrona przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

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

- Teren objęty niniejszą decyzją – 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 nie mogące doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
- 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 2024 r., poz. 1130) i aktach wykonawczych do tej ustawy.
- Na etapie projektowania i ubiegania się o zatwierdzenie planowanej inwestycji (uzyskania pozwolenia lub zgłoszenia) przez organ administracji architektoniczno-budowlanej będą miały zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz norm technicznych w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki przedsięwzięcia, będącego przedmiotem niniejszej decyzji. Przepisami wiodącymi będą unormowania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. 2024 poz. 725 ze zm.) i aktach wykonawczych do tej ustawy.
- Projekt budowlany opracowany przez uprawnionego projektanta przedłożyć wraz z wymaganymi przepisami szczególnymi uzgodnieniami oraz oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Olsztyna w celu uzyskania pozwolenia na budowę

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - załącznik nr 1.

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

Część tekstowa - załącznik nr 2

Część graficzna - załącznik nr 3

Uzasadnienie

Dnia 25.07.2024 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek [REDAKTOWANE] pełnomocnictwa Pani [REDAKTOWANE] w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze w Olsztynie przy ul. Jagiellońskiej, na działce nr 95/2, obręb 21”.

Wniosek inwestora, po uzupełnieniu i korekcie wysokości budynku do okapu i kalenicy w dniu 19.08.2024 r., zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej ustawą pzp) i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 50 ust. 1 te same ustawy - wymaga ustalenia w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

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

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, dnia 26.08.2024 r. wysłano stronom zawiadomienie o wszczęciu postępowania z klauzulą informacyjną o ochronie danych osobowych, informując jednocześnie o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. W wyznaczonym przez organ terminie, strony nie wypowiedziały się w sprawie, co do zebranych dowodów i materiałów.

Przeprowadzono analizę funkcji cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) w zakresie warunków, o których mowa w art. 53 ust. 3 i 4 oraz art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), wyniki której stanowią załącznik nr 1 (część graficzna i tekstowa) będący integralną częścią niniejszej decyzji.

W wyniku powyższej analizy stwierdzono łączne spełnienie następujących warunków:

- 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi*
- 6) *zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:*
 - a) *w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,*
 - b) *strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,*
 - c) *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.*

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

Zgodnie z art. 10§1 Kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. 2024 r. poz. 572) w dniu 08.10.2024 r., wysłano zawiadomienie o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w sprawie. W wyznaczonym przez organ terminie, strony nie wypowiedziały się w sprawie, co do zebranych dowodów i materiałów.

Stosownie do przepisów 53 ust. 4 pkt 2a, 5, 9 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na wymagania higieniczne i zdrowotne a także na położenie terenu w obrębie udokumentowanego zbiornika wód podziemnych oraz faktu, że teren przylega do pasa drogowego - organ prowadzący postępowanie wystąpił do Powiatowej Stacji Sanitarno- Epidemiologicznej w Olsztynie, Biura Geologa Wojewódzkiego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie oraz do Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie o uzgodnienie projektu decyzji.

Powiatowa Stacja Sanitarno- Epidemiologiczna w Olsztynie postanowieniem z dnia 21.10.2024 r., Nr 968/2024, znak: ZNS.9022.1.1337.2024.MG uzgodniła przedłożony projekt decyzji.

Uzgodnienie Biurem Geologa Wojewódzkiego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie oraz z Zarządem Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie uważa się za dokonane w myśl art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane”.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji decyzji.

Projekt decyzji sporządził Krzysztof Majchrzak - inż. gospodarki przestrzennej – zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024., poz. 1030).

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.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku gdy:

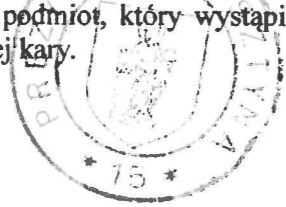
- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba, że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

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.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 oraz w art. 64 ust. 1 pkt 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wnieś żądanie wymierzenia tej kary.

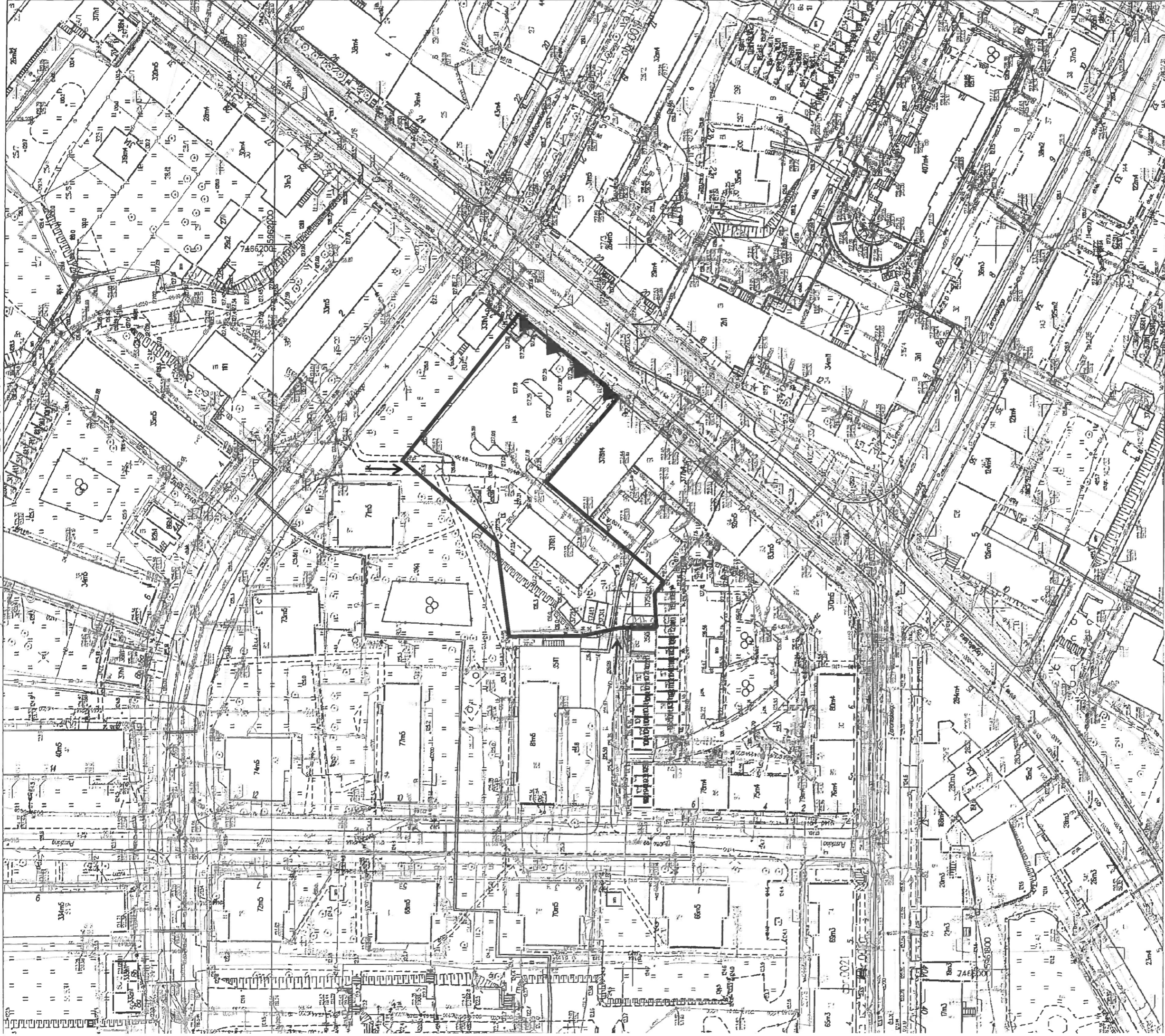


z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Katarzyna Struczevska
Kierownik Referatu Organizacji inwestycji celu
publicznego i ustalenia warunków zabudowy
w Wydziale Urbanistyki i Architektury

OSTATECZNA

10.17.2024



Olsztyn dn. 15.12.2023
Sporządził: wydruk: Dorus7 Krol

Województwo warmińsko-mazurskie
Powiat: m. Olsztyn
Gmina: m. Olsztyn
Jedn. ewidencyjny/norm. Olsztyn 28620L1
Cnrp: 28620L10021
Ufco: logialista

Układ odniesienia: PL - ETRS 89
Układ wysokościowy: PL - EUREF2
Układ współrzędnych: PL - 2000

Document contains data resulting from measurements and/or calculations in accordance with standards in force in the field of cadastral and building surveys and in the field of technical standards.

PREZYDENT OLSZTYNA Plac Jana Pawła II 1

Część graficzna - załącznik nr 1 stanowi integralną część decyzji Nr I - 142/2024 Prezydenta Olsztyna z dnia 05.11.2024 r. znak UA.6730.124.2024

OZNACZENIA

- LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
- ▴ OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA
Katarzyna Szadzewska
Kierownik Referatu ds. Inwestycji i Inwestycji celu publicznego i ustalania warunków zabudowy w Wydziale Urbanistyki i Architektury

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

wg rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.
(Dz. U. Nr 164 poz. 1588) w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1-6
oraz art.53 ust.3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130)

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

Analiza stanu faktycznego pozwala stwierdzić, że :

- Teren objęty wnioskiem obejmuje dz. nr 21-95/2 o pow. 3110 m², która położona jest przy ul. Jagiellońskiej na terenie osiedla Zatorze. Teren objęty wnioskiem obejmuje:
 - o dz. nr 95/2 położoną w obrębie geodezyjnym 21 – która zgodnie z ewidencją gruntów i budynków jest zabudowana budynkami transportu i łączności oraz pawilonem handlowym i jest oznaczona symbolem „Bi” – tereny zabudowane inne.
- Teren objęty wnioskiem posiada istniejące przyłącza kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, ciepłe.

W celu przeprowadzenia analizy zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wokół terenu objętego wnioskiem, wyznaczono granicę obszaru analizowanego równą 108 m. Jako front terenu objętego wnioskiem przyjęto południowo- wschodnią granicę terenu objętego wnioskiem, czyli stronę od ul. Jagiellońskiej, z której odbywa się główne wejście na teren inwestycji. Szerokość frontu terenu wynosi 36 m, a więc przyjęta zgodnie z rozporządzeniem minimalna szerokość obszaru analizowanego wynosi $r = 3 \times 36 \text{ m} = 108 \text{ m}$, w każdą stronę od wszystkich granic terenu objętego wnioskiem. Wyznaczony promień analizowanego terenu pokazano na mapie stanowiącej integralną część analizy. Granicę obszaru analizy wyznaczono poprzez ujęcie w analizie całych działek w granicach geodezyjnych tych działek, które zostały przecięte promieniem równym 108 m. W obszarze analizy znalazły się tym samym działki: z obrębu geodezyjnego 19, o numerach: 24, 25, 26, 27, 28/24, 29/22, 29/23; z obrębu geodezyjnego 20, o numerach: 138, 139, 22/1, 140, 142/32, 141, 142/33, 21/33, 8, 227, 21/34, 228, 229/1, 229/4, 229/7, 229/5, 229/6, 23, 28/1, 27/3, 27/23, 24, 27/27, 28/2, 29/2, 316/1, 316/2, 316/3, 34, 3,30, 31/10, 300, 297, 35/10, 36, 35/8; z obrębu geodezyjnego 21, o numerach: 227/10, 75, 76, 227/3, 78, 227/4, 77, 227/9, 74, 26, 28/1, 27, 29, 34, 30, 31, 32, 33, 35/20, 36, 35/24, 41, 35/25, 37, 38, 35/27, 39, 40, 66/5, 67/1, 80/13, 85, 84, 81, 86, 87, 88, 89, 90, 91/1, 93, 94, 80/6, 80/8, 83, 80/9, 82, 95/1, 95/2, 97, 98.

W analizie nie uwzględniono działek drogowych i niezabudowanych, ponieważ jako działki 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 intensywności wykorzystania terenu.

Obszar analizowany obejmuje teren, stanowiący otoczenie wnioskowanej inwestycji tzn. zawierający w rozumieniu przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bliższe i dalsze sąsiedztwo tej lokalizacji. Tak wyznaczony obszar analizowany jest spójny, zwarty i wystarczający do przeprowadzenia rzetelnej analizy porównawczej, o której mowa w ww. rozporządzeniu, ponieważ daje pełny obraz zabudowy na sąsiednich działkach, w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wobec powyższego brak jest podstaw do poszerzenia obszaru analizowanego poza ramy określone w rozporządzeniu.

Planowana inwestycja obejmuje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze. Obsługa komunikacyjna inwestycji będzie odbywała się istniejącym zjazdem z ul. Małeckiego (dz. nr 21-61) i z ul. Puszkina (dz. nr 21-79) pośrednio przez dz. nr 21-80/13, które to zjazdy inwestor ma obowiązek dostosować do szerokości 5 m i ruchu dwukierunkowego (zgodnie z opinią ZDZiT z dnia 05.09.2024 r., znak: TE.481.119.2024).

Tab. 1 – Zestawienie działek zabudowanych z obszaru 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 108 m																
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	15.			
Lp.	Obręb - numer działki	Powierzchnia terenu [m ²]	Ident. budynku	Pow. ewidencyjna budynku [m ²]	Wskaźnik zabudowy Pz/Pt	Szerokość elewacji frontowej [m]	Funkcja budynku	Ilość kondygn. nadz.	Wysokość gzymsu (okapu) lub atyki [m]	Wysokość głównej kalenicy dachu [m]	Kąt nachylenia połaci [°]	Układ połaci dachowych	Adres			
1.	19-24	1531	19-24;1	806	0,53	33,0	mieszkalne	4	13,5	17,5	30	dwuspadowy	Jagiellońska 26			
2.	19-25	245	19-25;1	246	0,28	20,3	mieszkalne	4	12,0			plaski	Jagiellońska 26			
	19-26	420	19-26;1	409		32,8	mieszkalne	4	16,0			plaski	Niedziałkowskiego 22 i 24			
	19-27	416	19-27;1	416		35,4	mieszkalne	3	12,5			plaski	Niedziałkowskiego 18 i 20			
	19-28/24	958														
	19-29/22	366														
	19-29/23	1431														
	suma	3836				1071										
3.	20-138	540	20-138;1	540	0,43	38,8	mieszkalne	5	16,3			plaski	Jagiellońska 10			
	20-139	452														
	20-22/1	258														
	suma	1250		540												
4.	20-140	204	20-140;1	204	0,36	15,0	mieszkalne	4	16,3			plaski	Żeromskiego 36			
	20-142/32	368														
	suma	572		204												
5.	20-141	233	20-141;1	233	0,31	17,0	mieszkalne	4	17,0			plaski	Żeromskiego 35			
	20-142/33	508														
	suma	741		233												
6.	20-21/33	49			0,76								Żeromskiego 38			
	20-8	170	20-8;1	170		18,61	mieszkalne	3	6,8			plaski				
	20-227	6														
	suma	225		170												
7.	20-21/34	37			0,71								Żeromskiego 37			
	20-228	90	20-228;1	90		13,26	mieszkalne	4	13,6			plaski				
	suma	127		90												
8.	20-229/1	104	20-229/1;1	103	0,94	9,86	mieszkalne	3	13,6			plaski	Jagiellońska 13 i 13a			
	20-229/4	87	20-229/4;1	87		7,91	mieszkalne	2	6,8	10,2	40	dwuspadowy				
	20-229/7	12														
	suma	203		190												
9.	20-229/5	386	20-229/5;1	377	0,75	32	mieszkalne	4	9,3	12,4	40	dwuspadowy	Jagiellońska 15			
	20-229/6	163	20-229/3;2	33			inne niemieszkalne	1								
	suma	549		410												
10.	20-23	326	20-23;1	374	0,60	36,63	mieszkalne	5	16			plaski	Niedziałkowskiego 21 i 23 oraz Jagiellońska 22			
	20-28/1	48														
	20-27/3	219				20-27/3;1	219	18,08	mieszkalne	5	16	18,5			40	dwuspadowy
	20-27/23	398														
suma	991		593													
11.	20-24	422	20-24;1	155	0,37	13,66	mieszkalne	4	16			plaski	Jagiellońska 20			
12.	20-27/27	1353			0,24	35,6	mieszkalne	4	16,0			plaski	Niedziałkowskiego 17 i 19			
	20-28/2	419	20-28;1	418												
	suma	1772		418												
13.	20-29/2				0,24	25,1	handlowo - usługowe	1	6,5			plaski	Jagiellońska 12 i 18			
	20-316/1	559	20-316/1;1	402												
	20-316/2	1062														
	20-316/3	402														
	20-34	515	20-34;1	215											31,5	mieszkalne
suma	2538		617													

14.	20-3	291	20-3;1	88	0,40	7,9	mieszkalne	2	6,8	10,2	40	dwuspadowy	Jagiellońska 11	
			20-3;3	5										
			20-3;2	22		3,7	inne niemieszkalne transportu i łączości	1	2,2			plaski		
	suma	291	115											
15.	20-30	237	20-30;1	237	0,19	15,8	mieszkalne	2	14,5			plaski	Niedziałkowskiego 23a	
	20-31/10	836												
	20-300	82												
	20-297	79												
	suma	1234		237										
16.	20-35/10	820			0,28								Żeromskiego 8	
	20-36	314	20-36;1	314		31,0	mieszkalne	3	6,8	10,2	40	dwuspadowy		
	suma	1134		314										
17.	20-35/8	2700	20-35/8;1	552	0,20	14,5	mieszkalne	4	12,5	16,5	30	dwuspadowy	Sienkiewicza 11A	
18.	21-227/10	5810	21- 227/10;1	63	0,10	6,3	handlowo - usługowe	1	3,0			plaski	Puszkina 1 i 3 oraz Wojska Polskiego	
	21-75	295	21-75;1	295		18,5	mieszkalne	5	16,3			plaski		
	21-76	295	21-76;1	295		18,5	mieszkalne	5	16,3			plaski		
	suma	6400		653										
19.	21-227/3	743			0,28								Puszkina 7	
	21-78	290	21-78;1	290		15,3	mieszkalne	5	16,3			plaski		
	suma	1033		290										
20.	21-227/4	770			0,27								Puszkina 5	
	21-77	290	21-78;1	290		15,3	mieszkalne	5	18,3			plaski		
	suma	1060		290										
21.	21-227/9	180			0,65								Żeromskiego 5	
	21-74	331	21-74;1	331		29,1	mieszkalne	3	11,7			plaski		
	suma	511		331										
22.	21-26	62			0,52								Jagiellońska 29	
	21-28/1	117												
	21-27	195	21-27;1	195		14,9	mieszkalne	4	12,5	17,0	40	dwuspadowy		
	suma	374		195										
23.	21-29	418	21-29;1	27	0,24	20,2	inne niemieszkalne zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	1	5,0				plaski	Jagiellońska
	21-34	297	21-34;2	17				1						
			21-34;1	127				2						
	suma	715		171										
24.	21-30	193	21-30;1	193	0,73	15,1	mieszkalne	4	13,5	17,5	60	mansardowy z górną połacią plaską	Jagiellońska 27	
	21-31	73												
	suma	266		193										
25.	21-32	102	21-33;1	117	0,24	12,4	mieszkalne	3	6,8	10,2	40	wielospadowy	Jagiellońska 25	
	21-33	381												
	suma	483												
26.	21-35/20	1098			0,36								Maleckiego 2	
	21-36	608	21-36;1	608		53,2	mieszkalne	5	10,5			plaski		
	suma	1706		608										
27.	21-35/24	1645			0,28								Puszkina 14	
	21-41	633	21-41;1	633		53,1	mieszkalne	5	10,5			plaski		
	suma	2278		633										
28.	21-35/25	3811			0,25								Maleckiego 4 i 6	
	21-37	636	21-37;1	636		53,2	mieszkalne	5	10,5			plaski		
	21-38	636	21-38;1	636		52,5	mieszkalne	5	10,5			plaski		
	suma	5083		1272										
29.	21-35/27	131			0,43	9,6	handlowo - usługowe	1	4,2				plaski	Maleckiego 6a i 6b
	21-39	50	21-39;1	50				1						
	21-40	50	21-40;1	50				1						
	suma	231		100										
30.	21-66/5	6338	21-66/3;3	446	0,32	40,5	mieszkalne	4	9,8	15,8	45	dwuspadowy	Maleckiego 5, 5a,	

		21-66/3;4	299				mieszkalne	4										7, 7a, 9	
		21-66/3;2	156				mieszkalne	4											
		21-67/1;1	368				mieszkalne	6											
		21-66/3;1	306				mieszkalne	4											
	21-67/1	783	21-67/1;2	334			transportu i łączności	1											
			21-67/1;1	368			mieszkalne	6											
	suma	7121		2277															
31.	21-80/13	8144	21-80/7;2	212	0,28	16,8	inne niemieszkalne	1	16,3										
	21-85	359	21-85;1	359				mieszkalne	5										plaski
	21-84	348	21-84;1	348			10,4	mieszkalne	5	16,3									plaski
	21-81	294	21-81;1	294			17,3	mieszkalne	5	16,3									plaski
	21-86	265	21-86;1	265			21,1	mieszkalne	4	12,8									plaski
	21-87	168	21-87;1	168			16,4	mieszkalne	4	12,8		60							mansardowy z górną połącią płaską
	21-88	76	21-88;1	76			7,8	mieszkalne	4	12,8		60							mansardowy z górną połącią płaską
	21-89	239	21-89;1	239			20,3	mieszkalne	4	11,7	15,6	30							dwuspadowy mansardowy z górną połącią płaską
	21-90	201	21-90;1	201			17,9	mieszkalne	4	11,7	14,9	60							dwuspadowy mansardowy z górną połącią płaską
	21-91/1	418	21-91/1;1	418			37,1	mieszkalne	5	14,0									plaski
	21-93	154	21-93;1	154			12,5	mieszkalne	5	14,5	16,6	60							mansardowy z górną połącią płaską
	21-94	160	21-94;1	160			14,9	mieszkalne	5	14,3	19,2	35							dwuspadowy
	21-80/6	96	21-94;1	160			5,9	inne niemieszkalne	1	2,5									plaski
	suma	10922		3054															
32.	21-80/8	590			0,47														
	21-83	517	21-83;1	517			18,4	mieszkalne	5	16,4									plaski
	suma	1107		517															
33.	21-80/9	993			0,23														
	21-82	294	21-82;1	294			14,4	mieszkalne	5	16,2									plaski
	suma	1287		294															
34.	21-95/1	1280	21-378	468	0,59	15,3	transportu i łączności	4	14,3									plaski	
			21-377	289			24,0	biurowe	4	14,3								plaski	
	suma	1280		757															
35.	21-95/2	3110	21-376	232	0,11	25,8	transportu i łączności	1	4,5									plaski	
			21-372	20		3,2	transportu i łączności	1	2,5								plaski		
			21-374	19		3,1	transportu i łączności	1	2,5								plaski		
			21-373	18		3,0	transportu i łączności	1	2,5								plaski		
			21-375	42		6,5	transportu i łączności	1	2,5								plaski		
			21-89	20		5,8	handlowo-usługowe	1	2,2									plaski	
	suma	3110		351															
36.	21-97	128	21-97;1	50	0,39	5,0	biurowe	1	3,0								plaski	Maleckiego 4B	
37.	21-98	124	21-98;1	45	0,36	4,2	biurowe	1	3,0								plaski	Maleckiego 4A	
ŚREDNIA dla wszystkich budynków objętych analizą					0,40	20,0			11,4	14,8									
Średni wskaźnik zabudowy dla obszaru analizowanego = 0,40																			
Średnia szerokość elewacji frontowej dla obszaru analizowanego = 20,0 m, ± 20% tj. w zakresie od 16 m do 24 m																			

Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej = 11,4 m													
INWESTYCJA	21-95/2	3110	MIN.	800	0,26	BUD. 1 - od 30 do 32	dwa budynki mieszkalne z usługami w parterze	BUD. 1 - od 4 do 6	BUD. 1 - od 12 do 15	BUD. 1 - 18,0	35	dwuspadowy	Jagiellońska
			MAX.	1500	0,48	BUD. 2 - od 10 do 30		BUD. 2 - od 5 do 7	BUD. 2 - od 15 do 21	BUD. 2 - 24,0	45		
	suma	3110											

- **Kontynuacja funkcji**

Kontynuacja funkcji jest zapewniona przez występującą już na analizowanym terenie zabudowę mieszkaniową i usługową co potwierdza zestawienie istniejących funkcji w tabeli w kolumnie nr 8. – **warunek spełniony.**

- **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 w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Obowiązująca linia nowej zabudowy zgodnie z § 4 ust. 1, jako przedłużenie linii zabudowy na działkach sąsiednich tj. dz. nr 21-95/1, 21-94, 24-93, 21-91/1 dla części działki przylegającej do ul. Jagiellońskiej. Dla zabudowy w głębi działki, w drugiej linii za wyznaczoną linią zabudowy (drugiego budynku) nie ustala się – dla jego lokalizacji należy zachować odległości wynikające z przepisów odrębnych. – **warunek spełniony.**

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

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

Wnioskowany wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu: Pz/Pt do 0,48.

Wskaźnik Pz/Pt na badanym obszarze waha się między 0,11 ÷ 0,94.

Średni wskaźnik zabudowy dla obszaru analizowanego wynosi 0,40. W analizie nie zostały ujęte kompleksy budynków transportu i łączności (garaży), których powierzchnia zabudowy budynku jest równa powierzchni ewidencyjnej działki. Projektowany wskaźnik zabudowy jest wyższy niż średni wskaźnik zabudowy na analizowanym terenie, jednak trzeba zauważyć, że na wspomnianym terenie występuje wskaźnik zbliżony do wnioskowanego (teren składający się dz. nr 21-80/8 i 21-83 – Pz/Pt = 0,47). Dlatego też dla wnioskowanego zamierzenia wyznaczono wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu (Pz/Pt) nie na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizy lecz na podstawie §5 ust. 2 ww. rozporządzenia, na poziomie wnioskowanego, to jest w przedziale od 0,26 do 0,48, zgodnie z wynikiem analizy. – **warunek spełniony.**

- **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.

Rozpiętość szerokości elewacji frontowych budynków w obszarze analizy jest bardzo zróżnicowana i waha się od 3,0 m (dz. nr 21-95/2 budynek transportu i łączności) do 53,2 m (dz. nr 21-37 budynek mieszkalny wielorodzinny) co pokazano w tabeli w kolumnie nr 7. Średnia szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym wynosi 20,0 m, tj. $\pm 20\%$ czyli w zakresie od 16 m do 24 m. Ze względu na zróżnicowaną szerokość działek oraz elewacji frontowych, dla wnioskowanej inwestycji nie ustala się szerokości elewacji frontowej na podstawie średniej w oparciu o §6 ust. 1 powyższego rozporządzenia, lecz w oparciu o §6 ust. 2, który dopuszcza wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, na podstawie dokonanej analizy. Projektowana szerokość elewacji frontowej jest większa od średniej szerokości elewacji frontowej na analizowanym terenie, jednak trzeba zauważyć, że na wspomnianym terenie występują szerokości zbliżone, a nawet i większe od wnioskowanej (dz. nr 19-24 – szer. 33,0 m; dz. nr 19-26 – szer. 32,8 m; dz. nr 19-27 – szer. 35,4 m; dz. nr 20-138 – szer. 38,8 m; dz. nr 20-229/5 i 20-229/6 – szer. 32,0 m; dz. nr 20-23 i 20-28/1 – szer. 36,6 m; dz. nr 20-28/2 – szer. 35,6 m; dz. nr 21-37 – szer. 53,2 m; dz. nr 21-38 – szer. 52,5 m; dz. nr 21-66/5 i 21-67/1 – szer. 40,5 m; dz. nr 21-91/1 – szer. 37,1 m). Istniejące zabudowania wzdłuż ulicy Jagiellońskiej tworzą zabudowę pierzejową. Projektowana zabudowa, zgodnie z ustaloną obowiązującą linią zabudowy ma kontynuować istniejącą pierzeję wzdłuż ul. Jagiellońskiej, tworząc jej uzupełnienie w tym kwartale zabudowy.

Tym samym zgodnie z § 6 ust. 2 rozporządzenia szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu działki (od ul. Jagiellońskiej, skąd odbywa się główne wejście na teren inwestycji), wyznacza się zgodnie z wnioskiem inwestora na poziomie: dla budynku nr 1 – od 30 m do 32 m, dla budynku nr 2 – od 10 m do 30 m. Tak wyznaczona szerokość nie naruszy założeń urbanistycznych już istniejącej zabudowy w terenie i będzie stanowiła jej uzupełnienie. – **warunek spełniony.**

- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej**

zgodnie z rozporządzeniem § 7 ust. 1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki 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 uskoki, 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.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do okapu zabudowy z obszaru analizy mieści się w przedziale od ok. 2,2 m do 33 m i jest to zabudowa od 1 do 12 kondygnacji. Budynek 33 m jest tylko jeden, stanowi on dominantę a jego gabaryt nie wpisuje się w sąsiednią zabudowę. Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej analizowanych budynków wynosi 11,4 m. Istniejące zabudowania wzdłuż ulicy Jagiellońskiej tworzą zabudowę pierzejową, a budynek, z którym graniczy wnioskowany teren posiada wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do okapu na poziomie 14,3 m. Wnioskodawca określił wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w przedziale: dla budynku nr 1 – od 12 m do 15 m, dla budynku nr 2 – od 15 m do 21 m. W kontekście położenia działki w strukturze analizowanego terenu wyznaczenie wysokości jako przedłużenie krawędzi gzymsu (okapu) lub atyki odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich jest uzasadnione, ponieważ taka wysokość będzie nawiązywać do budynków historycznych zlokalizowanych w pierzei w tej części ulicy Jagiellońskiej, jako kontynuacja parametru wysokości elewacji do okapu towarzyszącej jej zabudowy.

Wobec powyższego, zasadnym jest zastosować się do §7 ust. 1, czyli wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dla nowej zabudowy wyznacza się jako przedłużenie krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy znajdującej się na działkach sąsiednich, czyli do 14,3 m dla obu budynków. – **warunek spełniony.**

- **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.

Budynki w analizowanym obszarze posiadają dachy płaskie i strome dwuspadowe i wielospadowe oraz mieszane mansardowe z górną połacią płaską tzw. dachy pulpitowe. W analizowanym terenie znajdują się budynki z dachami o kącie nachylenia od płaskiego do stromego maksymalnie do 60°. Wysokość głównych kalenic dachów waha się od 10,2 m do 19,2 m. W zakresie geometrii dachu wnioskodawca określił we wniosku: dach dwuspadowy o kącie 35°-45° w równoległym układzie w stosunku do frontu działki dla obu budynków oraz wysokość głównej kalenicy: dla budynku nr 1 do 18 m i dla budynku nr 23 w przedziale od 18,0 m do 24,0 m. Wobec powyższego, zgodnie z § 8, ustala się: dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci w przedziale od 35° do 45°, o wysokości 19,2 m z równoległym kierunkiem głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki - w nawiązaniu do budynku przy Jagiellońskiej 21 (dz. nr 21-94) dla obu budynków. – **warunek spełniony.**

Dostęp do drogi publicznej (art.61 ust.1 pkt 2)

Obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie istniejącym zjazdem z ul. Małeckiego (dz. nr 21-61) i ul. Puskina (dz. nr 21-79) przez działkę Gminy Olsztyn nr 21-80/13, które to zjazdy inwestor ma obowiązek dostosować do szerokości 5 m i ruchu dwukierunkowego (zgodnie z opinią ZDZiT z dnia 05.09.2024 r., znak: TE.481.119.2024).

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art.61 ust.1 pkt 3)

- Energia elektryczna – z miejskiej sieci elektroenergetycznej.
- Zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej.
- Odprowadzanie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
- Odprowadzenie wód opadowych – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.
- Źródło ogrzewania – z miejskiej sieci ciepłowniczej.
- Gospodarka odpadami komunalnymi – wg zasad określonych w ustawie z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519 ze zm.).

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanej inwestycji.

Zgoda na zmianę przeznaczenia (art.61 ust.1 pkt 4)

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.

Zgodność z przepisami odrębnymi (art.61 ust.1 pkt 5, art.53 ust 4)

- Planowana inwestycja nie 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 (t.j. 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 2024 r. poz. 1112). Nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- 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 2023 r. poz. 1336 ze zm.).
- 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 2022 r. poz. 840 ze zm.), jak również nie jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Olsztyna.
- Lokalizacja planowanej inwestycji nie znajduje się na terenie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.
- Planowana lokalizacja inwestycji znajduje się w obrębie lokalizacji udokumentowanego zbiornika wód podziemnych - dlatego, projekt decyzji należało uzgodnić z właściwym organem administracji geologicznej.
- Planowana lokalizacja inwestycji nie znajduje się w granicach terenów górniczych; nie zalicza się do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- Projekt decyzji należy uzgodnić z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod

- względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.
- Teren planowanej inwestycji przylega do działki drogowej ul. Jagiellońskiej (dz. nr 20-22/3), dlatego projekt decyzji należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi.
 - lokalizacja inwestycji nie wymaga uzgodnienia z organami określonymi w art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 4a, 5a, 6, 7, 8, 9a, 10a, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ocena zamierzenia budowlanego pod kątem zgodności z art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- Planowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53, ust. 5e, pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:
 - w odległości nie większej niż 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
 - znajduje się w odległości nie większej niż 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm.
- Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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

Planowane zamierzenie budowlane nie jest inwestycją produkcyjną zlokalizowaną na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003r., 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.

INSPEKTOR

Analizę opracował Krzysztof Majchrzak ~~Krzysztof Majchrzak~~ gospodarki przestrzennej, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2024 poz. 1130).

Część tekstowa - zał. nr 1 stanowi integralną część
decyzji Nr I - 124/2024 Prezydenta Olsztyna
z dnia 05.11.2024 znak UA.6730.124.2024

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

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

