

Znak sprawy: UA.6730.2.2023
Nr dokumentu: 136853.04.2023-W

DECYZJA NR I – 43/2023
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 6 ust. 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2021 r., poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02.01.2023 r., l. dz. 7/2023, uzupełnionego 13.03.2023 r.

ustalam na rzecz



warunki zabudowy
na fragmencie działki nr 95, w obrębie geodezyjnym 21,
położonej przy ulicy Jagiellońskiej 23 w Olsztynie

dla inwestycji obejmującej
„zmianę sposobu użytkowania budynku biurowego
oraz budynku transportu i łączności o identyfikatorze 21-95;2
na budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami handlowo- usługowymi w parterze”.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
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: budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze.
 - Sposób zagospodarowania terenu: bez zmian.
 - 2.2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.
 - Obowiązująca linia zabudowy: **istniejąca, bez zmian, wyznaczona przez linię elewacji istniejących budynków.**
 - Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – **istniejący, bez zmian.**
 - Szerokość elewacji frontowej: **istniejąca, bez zmian.**
 - Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **istniejąca, bez zmian.**
 - Geometria dachu: **istniejąca, bez zmian.**
 - 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.
 - Zapotrzebowanie w media zostanie pokryte w ramach limitów umów dla istniejącego budynku.
 - W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na media należy wystąpić

- o wydanie warunków technicznych do właściwego dysponenta mediów.
- Dopuszcza się zastosowanie miejscowej retencji wód opadowych i roztopowych.
- Dopuszcza się możliwość, w celu pozyskania energii elektrycznej, zastosowania odnawialnych źródeł energii, np. paneli fotowoltaicznych.
- Gospodarka odpadami komunalnymi – wg zasad określonych w ustawie z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1454 ze zm.).
- Obsługa komunikacyjna: teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej z ul. Małeckiego (dz. nr 21-61) i ul. Puskina (dz. nr 21-79) istniejącymi zjazdami przez działkę Gminy Olsztyn nr 21-80/13.
- Wymagana ilość stanowisk postojowych: 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 - na terenie objętym wnioskiem zapewnić nie mniej niż 1,2 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny, w tym 30% miejsc zaprojektować jako ogólnodostępne rotacyjne poza budynkiem oraz nie mniej niż 2,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni usługowej i handlowej.
- Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, projekt obsługi komunikacyjnej działki uzgodnić z Zarządem Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie.

2.6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Planowane przedsięwzięcie 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. 2021 poz. 2351 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 sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, 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 mogących 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 2022 r., poz. 503 ze zm.) 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. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.) i aktach wykonawczych do tej ustawy.
- Projekt budowlany opracowany przez uprawnionego projektanta przedłożyć wraz z wymaganymi przepisami szczególnymi uzgodnieniami oraz oświadczeniem o posiadaniu prawa 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 02.01.2023 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek [REDAKTOWANE], udzielającej pełnomocnictwa [REDAKTOWANE] w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na „zmianie sposobu użytkowania budynku biurowego oraz budynku transportu i łączności o identyfikatorze 21-95;2 na budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami handlowo- usługowymi w parterze położonych w Olsztynie przy ul. Jagiellońskiej 23, na fragmencie działki nr 95, obręb 21”.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt. 2 ustawy pzp, i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy - wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków 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 13.01.2023 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.

W dniu 28.02.2023 r., w związku z wpływem wniosku z dnia 24.02.2023 r. dotyczącym budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego na fragmencie dz. nr 95 obręb 21, zwrócono się do Inwestora o wyjaśnienie:

- ile wynosi powierzchnia terenu objętego wnioskiem;
- ile wynosi powierzchnia zabudowy na terenie objętym wnioskiem;
- lokalizacji istniejących miejsc postojowych.

Pismem z dnia 13.03.2023 r. Inwestor wyjaśnił ww. kwestie.

Przeprowadzono analizę funkcji cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U.Nr164 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 2003 r. (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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 umożliwi wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz ustalono zasady zagospodarowania terenu oraz zabudowy dla planowanej inwestycji.

Stosownie do przepisów art. 53 ust. 4 pkt 9 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi, że teren przylega do pasa drogowego - organ prowadzący postępowanie wystąpił do Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie, o uzgodnienie projektu decyzji. Uzgodnienie 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 dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 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.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku gdy:

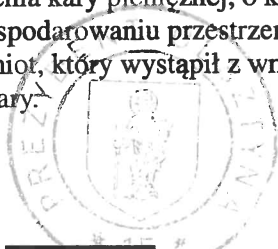
- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba, że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

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 2022 r. poz. 503 ze zm.), wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wnieśli żądanie wymierzenia tej kary.



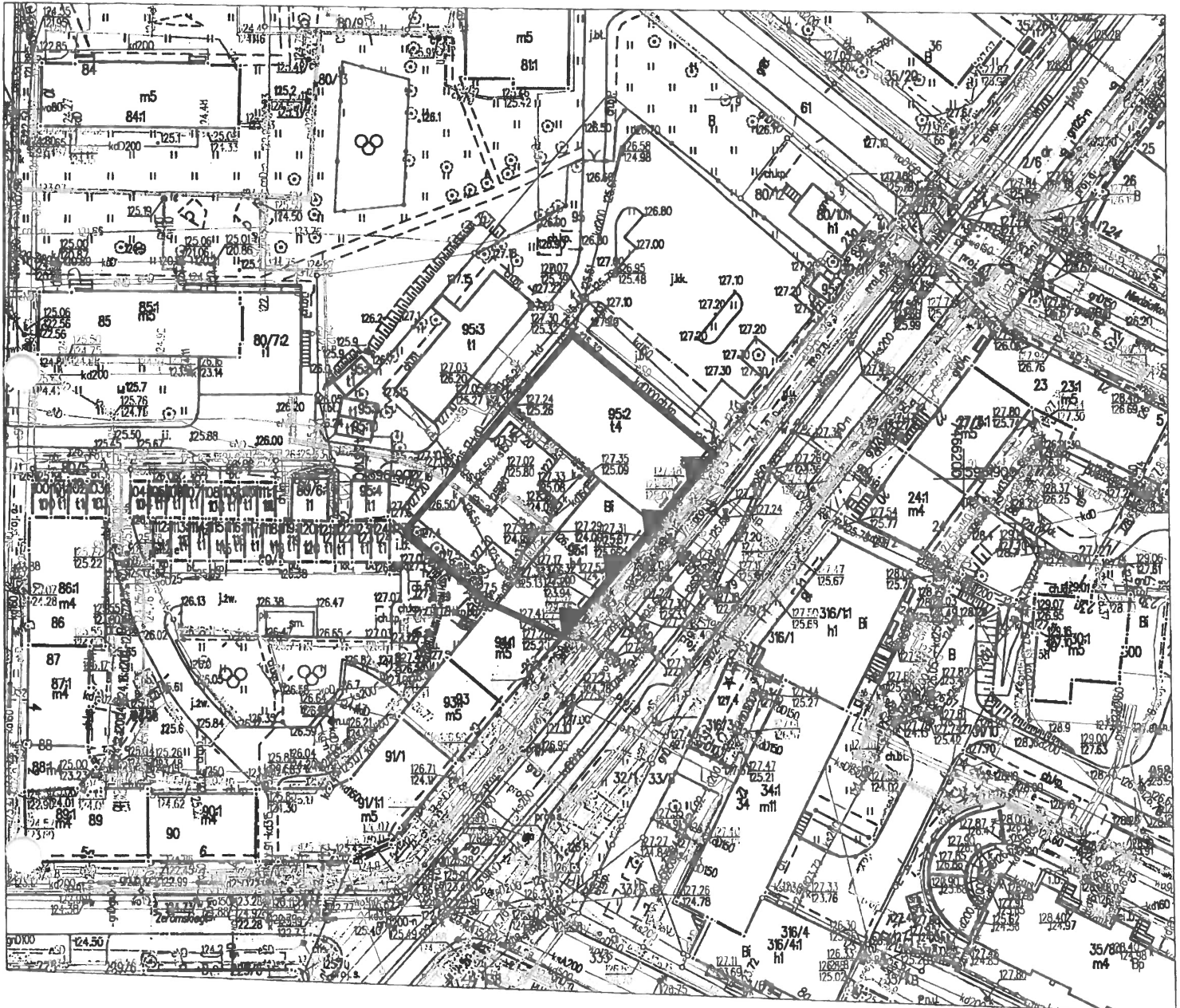
z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Anna Bukaszewicz
Z-ca Dyrektora Wydziału
Urbanistyki i Architektury

04.08.2024

Jcl

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000
Sekcje mapy: 7.208.16.19.2; 7.208.16.14.4



Olsztyn dn. 02.06.2022
Sporządził (a) wydruk: Mariusz Walawski

Województwo: warmińsko-mazurskie
Powiat: m. Olsztyn
Gmina: M. Olsztyn
Jedn. ewidencyjna: m. Olsztyn 286201.1
Obręb: 286201.1021
Ulica: Jagiellońska

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

Naz
z
Ident;


PREZYDENT OLSZTYNA
Plac Jana Pawła II 1

Część graficzna - załącznik nr 1 stanowi integralną część decyzji Nr I - 43/2023 Prezydenta Olsztyna z dnia 13.04.2023 r. znak UA.6730.2.2023

OZNACZENIA

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
-  ISTNIEJĄCA OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA


Anna Łukaszewicz
Z-ca Dyrektora Wydziału
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 2022 r., poz. 503 ze zm.)

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 fragment dz. nr 21-95 o pow. 1300 m², który położony jest przy ul. Jagiellońskiej 23 na terenie osiedla Zatorze. Teren objęty wnioskiem obejmuje:
 - o fragment dz. nr 95 położony w obrębie geodezyjnym 21 – który zgodnie z ewidencją gruntów i budynków jest zabudowany budynkiem biurowym oraz budynkami transportu i łączności jest oznaczony symbolem „Bi” – tereny zabudowane inne.
- Budynek objęty wnioskiem posiada istniejące przyłącza wodociągowe, kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, ciepłne, telekomunikacyjne, gazowe.

W celu przeprowadzenia analizy zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wokół terenu objętego wnioskiem, wyznaczono granicę obszaru analizowanego równą 117,75 m. Jako front terenu objętego wnioskiem przyjęto południowo- wschodnią granicę terenu objętego wnioskiem, czyli stronę, z której odbywa się główne wejście do budynku objętego wnioskiem. Szerokość frontu terenu wynosi 39,25 m, a więc przyjęta zgodnie z rozporządzeniem minimalna szerokość obszaru analizowanego wynosi $r = 3 \times 39,25 \text{ m} = 117,75 \text{ m}$, 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 117,75 m. W obszarze analizy znalazły się tym samym działki: z obrębu geodezyjnego 19, o numerach: 24, 25, 26, 27; z obrębu geodezyjnego 20, o numerach: 134/1, 134/2, 138, 140, 141, 142/22, 142/36, 143, 228, 229/1, 229/4, 229/5, 229/6, 23, 235, 236, 237, 238, 239, 24, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 27/25, 27/3, 28/1, 28/2, 3, 30, 316/1, 316/3, 316/4, 34, 35/8, 36, 37, 7, 8; z obrębu geodezyjnego 21, o numerach: 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 29, 32, 33, 34, 35/26, 36, 37, 38, 66/5, 74, 75, 76, 77, 80/11, 80/12, 80/13, 80/6, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91/1, 93, 94, 95, 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 poszerzania obszaru analizowanego poza ramy określone w rozporządzeniu.

Planowana inwestycja obejmuje zmianę sposobu użytkowania budynku biurowego oraz budynku transportu i łączności o identyfikatorze 21-95;2 na budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami handlowo- usługowymi 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.

Inwestycja nie wprowadza nowej zabudowy, w stosunku do której zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 (Dz. U. Nr. 164 poz. 1588) konieczne jest ustalenie wymagań odnośnie: wielkości powierzchni zabudowy, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki oraz geometrii dachu. W związku z powyższym odstąpiono od analizy wyżej przytoczonych cech zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich działek.

- **Kontynuacja funkcji**

Kontynuacja funkcji jest zapewniona przez występującą już na analizowanym terenie zabudowę mieszkaniową i usługową.

- **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.*

Projektowana inwestycja nie zmienia istniejącej linii zabudowy. Obowiązującą linię zabudowy wyznacza linia posadowienia istniejących budynków.

- **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.*

Planowana inwestycja nie zmienia istniejącej powierzchni zabudowy budynków. Wskaźnik Pz/Pt pozostaje bez zmiany.

- **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.*

Planowana inwestycja nie zmienia istniejącej szerokości elewacji frontowej budynków.

- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej**

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.*

Planowana inwestycja nie zmienia istniejącej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki istniejących budynków.

- **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.

Planowana inwestycja nie zmienia istniejącej geometrii dachów budynków.

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. Puszkina (dz. nr 21-79) przez działkę Gminy Olsztyn nr 21-80/13.

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 2019 r. poz. 2010 ze zm.).

Istniejące 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 (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 2018 r. poz. 2081 ze zm.). 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 2020 r. poz. 55.).
- 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
- Lokalizacja planowanej inwestycji nie znajduje się na terenie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.
- Planowana inwestycja znajduje się w obrębie lokalizacji udokumentowanego zbiornika wód podziemnych - ze względu na charakter przedmiotowej inwestycji, która nie wiąże się z bezpośrednią ingerencją w grunt, nie wymaga uzgodnienia 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.
- Teren planowanej inwestycji przylega do działki drogowej dlatego, projekt decyzji wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi.
- lokalizacja inwestycji nie wymaga uzgodnienia z organami określonymi w art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 6, 7, 8, 9a, 10a, 11, 12a, 12b, 12c, 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 strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 428, 789,922) ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art.22 ust. 2.pkt 1 tej ustawy

tj:

- w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii energetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV,
- w odległości nie większej niż 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV;
- 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,
 - 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.

Analizę opracował Krzysztof Majchrzak *K. Majchrzak* - inż. gospodarki przestrzennej, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.).

Część tekstowa - zał. nr 1 stanowi integralną część
decyzji Nr 1 - 43/2023 Prezydenta Olsztyna
z dnia 13.04.2023 znak UA.6730.2.2023

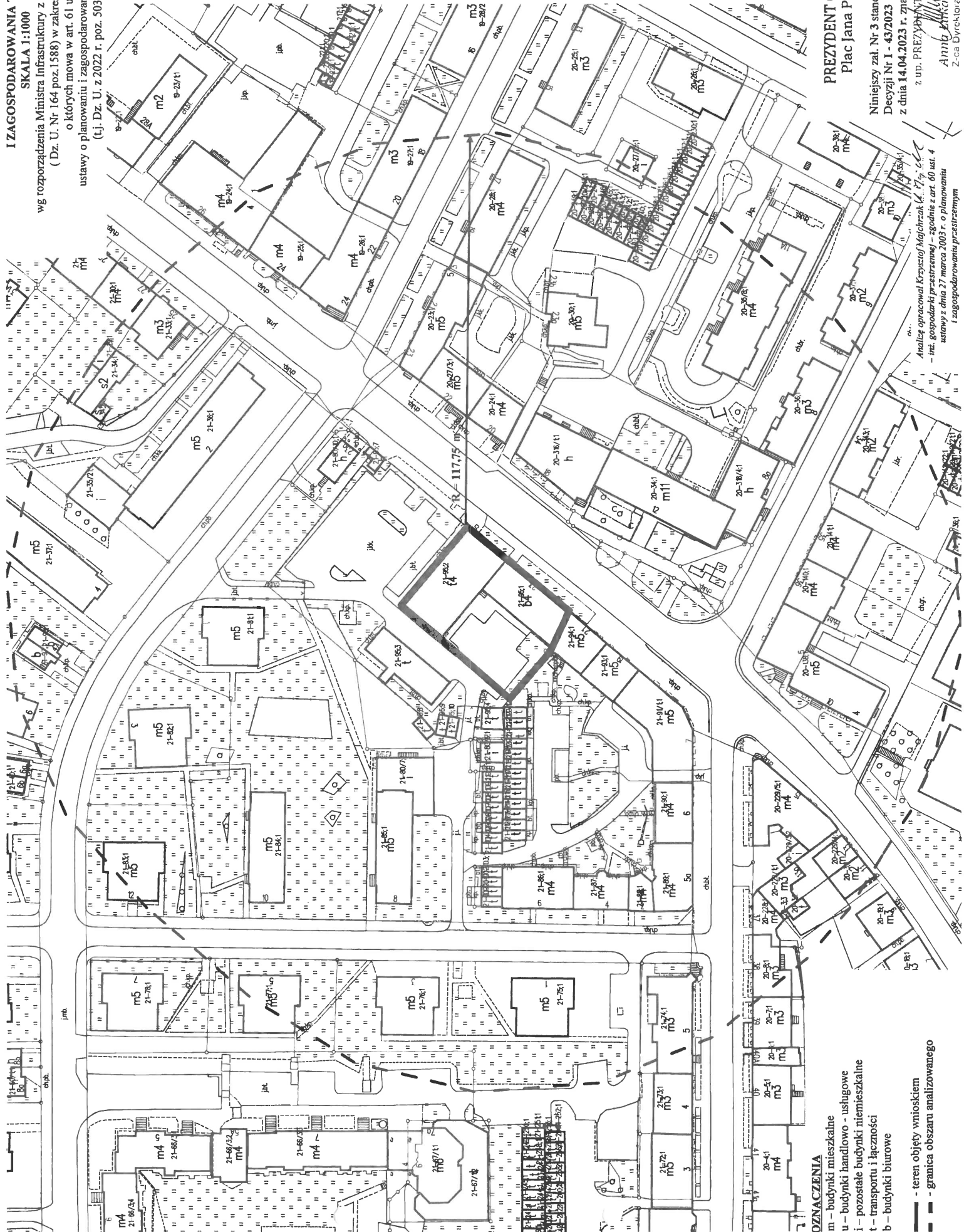
z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Anna Bilkaszewicz
Anna Bilkaszewicz
Z-ca Dyrektora Wydziału
Urbanistyki i Architektury

IZAGOSPODAROWANIA TERENU
SKALA 1:1000

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
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.)



- DZNACZENIA**
m - budynki mieszkalne
u - budynki handlowo - usługowe
i - pozostałe budynki niemieszkalne
t - transportu i łączności
b - budynki biurowe
- - teren objęty wnioskami
- - granica obszaru analizowanego

PREZYDENT OLSZTYNA
Plac Jana Pawła II 1

Niniejszy zał. Nr 3 stanowi integralną część
Decyzji Nr 1 - 43/2023 Prezydenta Olsztyna
z dnia 14.04.2023 r. znak UA.6730.2.2023
z up. PREZYDENTA OLSZTYN.

Analizę opracował Krzysztof Majchrzak (k. 17) z z. 17.11.2023
- inż. gospodarki przestrzennej - zgodnie z art. 60 ust. 4
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Anna Złazkiewicz
Z-ca Dyrektora Wydziału