Prezydent Olsztyna
Plac Jana Pawła II 1

ZA
19.12.2019

Znak sprawy: UA.6730.148.2019
Nr dokumentu: 136337.12.2019-W

Olsztyn, dnia 18.12.2019 r.

WOJEWÓDZKI OŚRODEK RUCHU DROGOWEGO – Regionalne Centrum Bezpieczeństwa Ruchu Drogowego w Olsztynie
Wpłynęło dn. 19 GRU. 2019
L. dz. 1806
Znak sprawy

DECYZJA NR I-194/2019
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2018 r. poz.1945 t.j. ze zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 6 ust. 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U. z 2018 poz. 2096 t.j. ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku w sprawie ustalenia warunków zabudowy z dnia 12.09.2019 r. (l.dz. 2255/2019), który został uzupełniony w dniu 07.10.2019 r. (l.dz. 2419/2019), oraz w dniu 08.10.2019 r. (l.dz. 2426/2019).

ustalam

na rzecz **Wojewódzkiego Ośrodka Ruchu Drogowego – Regionalne Centrum Bezpieczeństwa Ruchu Drogowego w Olsztynie. 10-416 Olsztyn, ul. Towarowa 17**

warunki zabudowy

na działce nr 31/8 w obrębie geodezyjnym nr 82 położonej przy ulicy Towarowej w Olsztynie

dla inwestycji polegającej na

budowie garażu na 24 stanowiska z pomieszczeniem gospodarczym

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.**
   Zabudowa usługowa.
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.

a) Sposób użytkowania obiektu: zabudowa usługowa.
b) Sposób zagospodarowania terenu: Planowana inwestycja zakłada rozbiórkę istniejącej wiaty garażowej oraz budowę garażu na 24 stanowiska wraz z pomieszczeniem gospodarczym na cele prowadzonej działalności Wojewódzkiego Ośrodka Ruchu Drogowego.

2.2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.

a) Obowiązująca linia zabudowy: od strony ulicy Towarowej jako przesłużenie linii zabudowy istniejącego budynku na tej działce nr 82-35/2, zgodnie z załącznikiem nr 1. Linię tę należy rozumieć jako nieprzekraczalną, to znaczy do której projektowana zabudowa może się zbliżyć, może być na niej zlokalizowana, ale nie może jej przekroczyć w kierunku działki drogowej.
b) Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu (Pz/Pt): **≤ 0,50 dla terenu objętego wnioskiem.**

c) Szerokość elewacji frontowej: **dla budynku usługowo-biurowego do 50 m**
d) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do gzymsu: **do 7,00 m** mierząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.
e) Geometria dachu:
   - **dach płaski.**

2.3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- Planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), tak więc nie jest przedsięwzięciem, o którym mowa w art. 71 ust 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.). Nie było 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 2018 r. poz. 1614 ze zm.).

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

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

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 2018 r. poz. 2067), jak również nie jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Olsztyna (Zarządzenie Prezydenta Olsztyna nr 369 z dnia 1 sierpnia 2019 roku).
b) W przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami art. 32 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności inwestor zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia o tym Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

a) Energia elektryczna – z istniejącego przyłącza.
b) Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej w ulicy Towarowej zgodnie z załączonymi zapewnieniami PWiK Sp. z o.o. w Olsztynie z dnia 02.10.2019 r.
c) Odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacyjnej w ulicy Towarowej zgodnie z załączonymi zapewnieniami PWiK Sp. z o.o. w Olsztynie z dnia 02.10.2019 r.
d) Odprowadzanie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej ø 400 w ul. Towarowej lub/i do sieci kanalizacji deszczowej ø 250 na własnym terenie – zgodnie z pismem Wydziału Inwestycji Urzędu Miasta Olsztyna z dnia 18.10.2019 r.
e) Źródło ogrzewania – energia elektryczna.
f) Gospodarka odpadami komunalnymi – wg. Zasad określonych w ustawie z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1454 ze zm.)
g) Wystąpić do pozostałych dysponentów sieci miejskich o wydanie warunków technicznych podłączenia inwestycji do zewnętrznych sieci oraz zapewnienia dostaw w ilości zgłoszonego zapotrzebowania. Zgodnie z przedłożonymi zapewnieniami dostaw mediów.
h) W przypadku kolizji planowanego przedsięwzięcia z istniejącym uzbrojeniem terenu,

projektowane rozwiązanie uzgodnić z dysponentami poszczególnych sieci i właścicielami urządzeń.

i) Obsługa komunikacyjna: istniejąca z drogi publicznej ulicy Towarowej (dz. nr 84-1/1) pośrednio przez działki nr 82-34/9 i 82-31/10.

2.6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

Projekt budowlany pod względem ochrony interesów osób trzecich musi spełniać wymogi określone w art. 5 ust.1 pkt 9 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2019 r., poz. 1186 j.t.) a w szczególności: ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej 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 terenu lub obiektów podlegających ochronie 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,
- 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 wodne, ustawy o lasach, ustawy o ochronie przyrody, ustawy prawo ochrony środowiska, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawy o drogach publicznych.

3. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

- 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 2018 r., poz. 1945 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 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 2019 r., poz. 1186 ze zm.) i aktach wykonawczych do tej ustawy.

4. Uzyskane uzgodnienia.

- Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uzgodniono z właściwym organem administracji geologicznej – Biurem Geologa Wojewódzkiego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie. Biuro Geologa Wojewódzkiego nie zajęło stanowiska w sprawie, dlatego na podstawie art. 53, pkt.5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 poz. 1945 t.j) – uzgodnienie uważa się za dokonane.

- Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2018. 1945 ze zm.) projekt decyzji uzgodniono z Zarządem Dróg, Zielni Transportu w Olsztynie. Postanowienie z dnia 03.12.2019 r. (znak sprawy:TE.481.286.2019).

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 12.09.2019 r. pan Marek Bojarski reprezentujący Wojewódzki Ośrodek Ruchu Drogowego – Regionalne Centrum Bezpieczeństwa Ruchu Drogowego w Olsztynie złożył wniosek (l.dz. 2255/2019) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na „budowie garażu na 24 stanowiska wraz z pomieszczeniem gospodarczym przy ulicy Towarowej w Olsztynie na działce nr 31/8 obręb geodezyjny 82".

Pismem z dnia 17.09.2019 r. organ wezwał wnioskodawcę o uzupełnienie wniosku w następującym zakresie:

1. Dostarczyć zapewnienia dostawy i odbioru mediów od dysponentów lub właścicieli sieci- oryginały.
2. Określić czy planowana inwestycja wymieniona jest w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Dostarczyć dowód uiszczenia opłaty skarbowej za wydanie decyzji, zgodną z taryfikatorem zawartym w ustawie o opłacie skarbowej w wysokości 107 zł.

Pismem z dnia 07.10.2019 r. (l.dz. 2419/2019) oraz z dnia 08.10.2019 r. (l.dz. 2426/2019) Inwestor uzupełnił braki we wniosku.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ lokalizacyjny wykazała, że planowane przedsięwzięcie należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy - wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy. Tym samym wniosek Inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy oraz nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt. 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją.

Obecnie teren lokalizacji projektowanej inwestycji nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych.

Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną, z zasobu tut. urzędu, rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy).

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art.61 §4 K.p.a.), dnia 16.10.2019 r. wysłano stronom zawiadomienie o wszczęciu postępowania, informując jednocześnie o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. W określonym przez organ terminie strony nie zapoznały się z aktami sprawy.

Pismem z dnia 16.10.2019 r. organ zwrócił się do Wydziału Inwestycji Miejskich o opinię czy dla ww. inwestycji możliwe jest odprowadzenie wód opadowych do sieci miejskiej kanalizacji deszczowej.

Teren objęty wnioskiem położony jest przy ul. Towarowej w Olsztynie, obejmuje działkę o nr 31/8 w obrębie geodezyjnym nr 82. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków działka:

- nr 82-31/8 jest niezabudowana i oznaczona symbolem Bi- tereny zabudowane inne.

W celu przeprowadzenia analizy, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wokół terenu objętego wnioskiem, wyznaczono granicę obszaru analizowanego o promieniu równym 150,27 m. Obsługa komunikacyjna dla terenu objętego wnioskiem odbywać się będzie przez istniejący zjazd z ulicy Towarowej. Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi 50,09 m, a więc przyjęty zgodnie z rozporządzeniem minimalny promień obszaru analizowanego wynosi r = 3 x 50,09 m = 150,27 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 150,09 m. 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, sąsiedztwo tej lokalizacji.

Obszar analizy obejmuje fragment osiedla Kętrzyńskiego w rejonie ulicy: Towarowej i Sprzętowej. W analizie nie uwzględniono działek drogowych o numerach: 82-31/7; 82-31/9; 82-34; 82-35/1; 82-36/3; 82-36/5; 82-37/1; 82-37/4; 82-37/5; 82-37/6; 82-40/2; 84-1/1; 84-2; 84-3/6; 84-3/7; 84-5/1; 84-6/8; 84-7/3; 84-8/1 oraz niezabudowanych o numerach 82-22/9; 82-29; 82-31/10; 82-31/8; 82-33/3; 82-33/5; 82-36/4; 82-38; 84-3/2; 84-7/1; 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. Z analizy wykluczono działki terenów kolejowych 79-4/1; 80-26; 80-27, które tworzą teren zamknięty zgodnie z Decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. U. MiR, poz. 25 ze zm.). Ponadto przy ul. Towarowej 14 znajduje się giełda warzywna, która posiada odrębny charakter zabudowy, analiza powyższej zabudowy znacznie zaburzy wyliczone, średnie parametry zabudowy, występujące w obszarze analizy.

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

Zgodnie z art. 10 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. 2018 poz. 2096 tj. ze zm.), Wydział Urbanistyki i Architektury, pismem z dnia 29.11.2019 r., poinformował strony postępowania, o zakończeniu zbierania materiału dowodowego i informując jednocześnie z możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zgromadzonego materiału dowodowego w ciągu 7 dni od otrzymania niniejszego zawiadomienia. W określonym przez organ terminie strony nie zapoznały się z aktami sprawy i nie wniosły nic nowego w tej sprawie.

Planowana inwestycja obejmuje budowę garażu 24 stanowiskowego wraz z pomieszczeniem gos w Olsztynie przy ul. Towarowej na działce nr 31/8 w obrębie 82 z obsługą komunikacyjną istniejącym zjazdem z ulicy Towarowej.

W wyniku analizy ustalono, że projektowana funkcja będzie kontynuacją istniejącej funkcji usługowej na terenie obszaru analizy.

Stosownie do przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) w wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej organ lokalizacyjny ustalił:

- **Linię zabudowy:**
  Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.
  Z powołanych przepisów wynika, że ustalenie linii zabudowy jest obowiązkowe. Zaznaczyć przy tym należy, iż przepis §4 ww. rozporządzenia został tak skonstruowany, że każdy kolejny jego ustęp stanowi następny etap ustalania linii zabudowy w sytuacji, gdy hipoteza opisana w ustępie poprzednim nie znajduje zastosowania w określonym stanie faktycznym (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 28 lutego 2011 r., II SA/Kr 1487/10). Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) linia zabudowy musi nawiązywać do istniejącej zabudowy, stanowić jej kontynuację, tworzyć pewną urbanistyczną całość. Teren objęty wnioskiem jest niezabudowany i posiada dostęp do drogi publicznej przez istniejący zjazd z ulicy Towarowej (dz. nr 84-1/1) pośrednio przez działki nr 82-34/9 i 82-31/10. Planowana inwestycja zakłada budowę garażu na 24 stanowiska wraz z pomieszczeniem gospodarczym. Budynki zlokalizowane wzdłuż ulicy Towarowej w sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem znajdują się w odległości od 12,25 m do 21,83 m, od zewnętrznej krawędzi jezdni. Linia zabudowy przebiega uskokowo. Teren objęty wnioskiem od strony południowej sąsiaduje z drogą krajową K-16, ul. Towarowa, z której odbywa się główny wjazd na teren inwestycji. W związku z powyższym zgodnie z art. 43.1 Ustawy o drogach publicznych z dnia 21.03.1985 r. (Dz. U. 2018 poz. 2068 tj.) obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane w odległości 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni. W najbliższym sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem zlokalizowany jest budynek nr 82-35;1, który znajduje się w odległości 12,25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, co jest zgodne z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym linię zabudowy dla nowej inwestycji ustala się na podstawie *§ 4 ust. 1* jako przedłużenie linii zabudowy istniejącego budynku na działce nr 82-35/2, co nie zaburzy Nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć jako linię do której projektowana zabudowa może się zbliżyć, może być na niej zlokalizowana, ale nie może jej przekroczyć w kierunku frontu działki.
- **Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu Pz/Pt:**
  Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego §5 ust. 1. wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Ust. 2. dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika

wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, jeżeli wynika to z analizy.

Teren objęty wnioskiem o powierzchni 990 m^2 obejmuje działkę nr 82-31/8. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków działka ta jest niezabudowana. Planowana inwestycja budowę garażu 24 stanowiskowego z pomieszczeniem socjalnym o łącznej powierzchni zabudowy 500,00 m^2. Dla planowanej inwestycji wskaźnik ten wynosić będzie Pz/Pt= 500/990=0,50. W przypadku gdy budynek stoi na kilku działkach lub tworzy z nimi funkcjonalną całość dokonano analizy wskaźnika zabudowy dla całego terenu. W związku z tym wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu określono dla 10 terenów / działek z obszaru analizy. Dla poszczególnych działek znajdujących się w obszarze analizowanym wskaźnik ten jest dość zróżnicowany waha się miedzy 0,06 (poz. Nr 8 w tabeli nr 1) a 0,69 (poz. Nr 7 w tabeli nr 1), natomiast średni wskaźnik zabudowy dla obszaru analizy wynosi Pz/Pt = 0,40. Wykaz kształtowania się wskaźników powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu pokazany jest w tabeli numer 1 analizy. W analizowanym obszarze 5 terenów ma wskaźnik zabudowy znacznie przekraczający średni wskaźnik zabudowy: 0,58 – poz. nr 4 i 6; 0,50 – poz. nr 5; 0,45 – poz. nr 7. Natomiast 5 terenów ma ww. wskaźnik mniejszy od średniego 0,034 - poz. 1; 0,37 – poz. 2. W związku z powyższym nie ma możliwości wyznaczenia tego wskaźnika na podstawie § 5 ust. 1. Dlatego dla wnioskowanego zamierzenia ustalono wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu (Pz/Pt), na podstawie § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia, zgodnie z wnioskiem inwestora Pz/Pt $\leq$ 0,50 dla terenu objętego wnioskiem bo taki wynika z analizy.

- **<u>Szerokość elewacji frontowej:</u>**

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego §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.

Zgodnie z przedstawioną w analizie tabelą nr 1 w obszarze analizy znajdują się 24 budynki, z czego 3 to budynki biurowe, 3 to budynki handlowo-usługowe, 3 to inne budynki niemieszkalne, 2 budynki transportu i łączności; 7 to budynki magazynowe, 4 to budynki przemysłowe, 1 to budynek oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe. Największa odnotowana szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym ma wartość 100,66 m (dz. nr 84-6/9) – poz. nr 10 w tabeli nr 1. Najmniejszą odnotowaną szerokością elewacji frontowej w analizowanym obszarze jest szerokość rzędu 3,5 m (dz. nr 82-30/9)- poz. 1 w tabeli nr 1. Średnia szerokość elewacji frontowej na analizowanym terenie wynosi 26,16 m ± 20% - tj. w zakresie od 20,92 m do 31,39 m. Szerokość elewacji frontowej planowanej inwestycji wynosi do 50 m. Szerokości elewacji frontowej budynku garażu jest wyższa od średniej szerokości elewacji frontowych na obszarze analizy. W związku z powyższym nie ma możliwości wyznaczenia szerokości elewacji frontowej na podstawie §6 ust. 1 rozporządzenia. Na przyjętym do analizy terenie znajdują się 4 budynki o szerokości elewacji frontowej wyższej niż obliczona średnia, np: 43,00 m – dz. nr 82-31/1, 43,9 m – dz. nr 82-39; 100,66 m – dz. nr 84-6/9. Dlatego na podstawie §6 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury, Dz.U.03.164.1588 z dnia 26 sierpnia 2003 r., wyznacza się szerokość elewacji frontowej dla projektowanej inwestycji od strony frontu terenu objętego wnioskiem, zgodnie z wnioskiem inwestora 50,00 m, co nie zmieni ładu przestrzennego i formy zabudowy na analizowanym terenie.

- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do gzymsu:**
  Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) §7.1. 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. 2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. 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. 4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w §3 ust. 1.
  Zgodnie z przedstawioną w analizie tabelą nr 1 z zestawieniem zabudowy w terenie analizowanym znajdują się budynki o zróżnicowanej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej do jej gzymsu lub attyki, od ok. 2,5 m (budynki parterowe) po ok. 10 m (budynek trzykondygnacyjny). Zabudowa zlokalizowana w obszarze analizy stanowi zabudowę 1, 2, 3 - kondygnacyjną. Średnia wielkość wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynków z obszaru analizy wynosi 5,03 m. W związku z tym, że wysokość elewacji frontowych do okapu na działkach sąsiednich przebiega uskokowo nie ma możliwości ustalić tego wskaźnika na podstawie §7.1. rozporządzenia. Wysokość budynków w najbliższym sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem kształtują się następująco: dz. nr 82-31/4 - 8,5 m; dz. nr 82-36/6 – 5,2 m; dz. nr 82-35/2 – 3,5 m i 7,8 m. Planowana inwestycja zakłada garażu o wysokości elewacji frontowej do 7,00 m i jest wyższa niż obliczona średnia. Zgodnie z przeprowadzoną analizą w obszarze analizowanym znajdują się budynki o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej podobnej do wnioskowanych czyli 7,80 m (dz. nr 82-35/2), 8,50 m (dz. nr 82-31/4); 10,00 m (dz. nr 82-31/2). Dlatego wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do gzymsu (okapu) lub attyki nie wyznacza się na podstawie §7.3. a na podstawie przeprowadzonej analizy, zgodnie z §7 ust.4 ww. rozporządzenia analizy, zgodnie z wnioskiem inwestora: tj. do 7,00 m.
- **Geometria dachu:**
  Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) §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.
  W analizowanym terenie znajdują się budynki o różnym kącie nachylenia dachu – od płaskich o kącie nachylenia od 2° do 12° po dachy strome o kącie nachylenia 15°. Dachy strome są to dachy dwuspadowe. Układ kalenic głównych brył budynków względem frontu działki jest różny – równoległy i prostopadły. Zlokalizowana w obszarze analizy budynki to zabudowa, o dachach płaskich (dz. nr 82-35/2) i dachach stromych (np.: dz. nr 82-31/1). Wysokość głównych kalenic dachów z obszaru analizy wynosi 6,60 m. Zgodnie z wnioskiem, planowana inwestycja zakłada dach płaski. Dlatego zgodnie z §8 ww. rozporządzenia, geometrię dachu wyznaczono na podstawie analizy oraz zgodnie z wnioskiem inwestora, tj. dach płaski.
- **Dostęp do drogi publicznej**
  Obsługa komunikacyjna istniejąca z ulicy Towarowej (dz. nr 84-1/1) pośrednio przez działki nr 82-34/9 i 82-31/10.
- **Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:**
  Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu w zakresie sieci wodno-kanalizacyjnej, energetycznej jest wystarczające dla projektowanej inwestycji, zgodnie z dołączonymi do wniosku o warunki zabudowy zapewnieniami dostawy.
- **Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych:**
  Nie dotyczy projektowanej inwestycji. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków działka:

- nr 82-31/8 jest niezabudowana i oznaczona symbolem Bi- tereny zabudowane inne.

- **<u>Zgodność z przepisami odrębnymi:</u>**
  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 znajduje się w obrębie udokumentowanych zbiorników wód podziemnych. Poza tym przedsięwzięcie nie narusza wymagań przepisów odrębnych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności: ustawy prawo wodne, ustawy o lasach, ustawy o ochronie przyrody, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Gabaryty wnioskowanej zabudowy mieszczą się w wyliczonych średnich wskaźnikach oraz wielkościach wynikających z analizy terenu. W tym stanie rzeczy przedmiotowe przedsięwzięcie nie naruszy ładu przestrzennego, którego zachowanie jest nadrzędnym celem.

Ponieważ działka inwestycyjna przylega do działki drogowej, w dniu 29.11.2019 r. zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie wysłano projekt decyzji do uzgodnienia. Postanowieniem z 03.12.2019 r. (znak sprawy: TE.481.286.2019) Zarząd Dróg, Zielni Transportu uzgodnił/ nie uzgodnił projekt decyzji.

Ponieważ miasto Olsztyn leży na terenie udokumentowanych wód podziemnych, zgodnie z art. 53 ust.4 pkt 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 29.11.2019 r. wystąpiono do Biura Geologa Wojewódzkiego w Olsztynie o uzgodnienie projektu decyzji. Biuro Geologa Wojewódzkiego nie zajęło stanowiska w sprawie, dlatego na podstawie art. 53, pkt.5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 poz. 1945 t.j) – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Lokalizacja inwestycji nie wymaga uzgodnienia z organami określonymi w art. 53 ust. 4 pkt. 1, 2, 3, 4, 5a, 6, 7, 8, 10, 10a,11a 12a, 12b, 12c. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez Marta Kosiewska....Kosiewska..... - mgr inż. gospodarki przestrzennej, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018.1945 j.t. ze zm.).

Pouczenie

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

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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

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 zawarł 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.

PREZYDENT OLSZTYNA * 15 *

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

DECYZJA niniejsza stała się ostateczna w dniu 07.01.2020 r wobec nie zaskarżenia jej przez strony w ustalonym terminie.

KIEROWNIK REFERATU
Katarzyna Struczewska

Otrzymują:

1. Wojewódzki Ośrodek Ruchu Drogowego- Regionalne Centrum Bezpieczeństwa Ruchu Drogowego, ul. Towarowa 17, 10-416 Olsztyn
2. Województwo Warmińsko-Mazurskie, ul. Emilii Plater 1, 10-575 Olsztyn
3. Henryk i Iwona Klepuszewscy, ul. Laszki 5/6; 10-687 Olsztyn
4. Skarb Państwa- GGN w/m
5. a/a – l.dz. 2255/2019

Nr kanc.:GGN.6642.3.1238.2019

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

Sekcje mapy: 7.208.17.16.3

Olsztyn dn. 2019-09-04

Sporządził(a) wyrys: Lucyna Czodrowska

Jednostka udostępniająca: URZĄD MIASTA OLSZTYNA

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

Lokalizacja obszaru
Jedn. ewidencyjna: m. Olsztyn 286201_1
Obręb: 286201_1.082
Ulica: Towarowa

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

OZNACZENIA

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Niniejszy zał. Nr **1** stanowi integralną część
Decyzji Nr **I-194/2019** Prezydenta Olsztyna
z dnia **18.12.2019 r.** znak **UA.6730.148.2019**

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA
Katarzyna Struczewska
Kierownik Referatu ds. Realizacji Inwestycji Celu Publicznego i Ustalania Warunków Zabudowy
w Wydziale Urbanistyki i Architektury

Prezydent Olsztyna
Plac Jana Pawła II 1

Znak sprawy: UA.6730.148.2019

ANALIZA 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. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018. 1945 ze zm.)

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

Teren objęty wnioskiem położony jest przy ul. Towarowej w Olsztynie, obejmuje działkę o nr 31/8 w obrębie geodezyjnym nr 82. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków działka:

- nr 82-31/8 jest niezabudowana i oznaczona symbolem Bi- tereny zabudowane inne.

W celu przeprowadzenia analizy, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wokół terenu objętego wnioskiem, wyznaczono granicę obszaru analizowanego o promieniu równym 150,27 m. Obsługa komunikacyjna dla terenu objętego wnioskiem odbywać się będzie przez istniejący zjazd z ulicy Towarowej. Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi 50,09 m, a więc przyjęty zgodnie z rozporządzeniem minimalny promień obszaru analizowanego wynosi r = 3 x 50,09 m = 150,27 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 150,09 m. 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, sąsiedztwo tej lokalizacji.

Obszar analizy obejmuje fragment osiedla Kętrzyńskiego w rejonie ulicy: Towarowej i Sprzętowej. W obszarze analizy znalazły się tym samym działki o numerach: 79-19/3; 79-4/1; 80-26; 80-27; 82-22/9; 82-29; 82-30/9; 82-31/1; 82-31/10; 82-31/2; 82-31/4; 82-31/7; 82-31/8; 82-31/9; 82-32; 82-33/1; 82-33/3; 82-33/5; 82-34; 82-35/1; 82-35/2; 82-36/3; 82-36/4; 82-36/5; 82-36/6; 82-37/1; 82-37/4; 82-37/5; 82-37/6; 82-38; 82-39; 82-40/1; 82-40/2; 84-1/1; 84-2; 84-3/1; 84-3/2; 84-3/6; 84-3/7; 84-3/8 ; 84-4; 84-5/1; 84-5/2; 84-6/8; 84-6/9; 84-7/1; 84-7/3; 84-7/4; 84-8/1; 84-8/2. W analizie nie uwzględniono działek drogowych o numerach: 82-31/7; 82-31/9; 82-34; 82-35/1; 82-36/3; 82-36/5; 82-37/1; 82-37/4; 82-37/5; 82-37/6; 82-40/2; 84-1/1; 84-2; 84-3/6; 84-3/7; 84-5/1; 84-6/8; 84-7/3; 84-8/1 oraz niezabudowanych o numerach 82-22/9; 82-29; 82-31/10; 82-31/8; 82-33/3; 82-33/5; 82-36/4; 82-38; 84-3/2; 84-7/1; 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. Z analizy wykluczono działki terenów kolejowych 79-4/1; 80-26; 80-27, które tworzą teren zamknięty zgodnie z Decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. U. MiR, poz. 25 ze zm.). Ponadto przy ul. Towarowej 14 znajduje się giełda warzywna, która posiada odrębny charakter zabudowy, analiza powyższej zabudowy znacznie zaburzy wyliczone, średnie parametry zabudowy, występujące w obszarze analizy.

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

Planowana inwestycja obejmuje budowę garażu 24 stanowiskowego z pomieszczeniem gospodarczym w Olsztynie przy ul. Towarowej. Obsługa komunikacyjna istniejąca z ulicy Towarowej (dz. nr 84-1/1) pośrednio przez działki nr 82-34/9 i 82-31/10.

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

Tab. 1 – Zestawienie działek zabudowanych z obszaru analizy.

Lp	Nr obrębu-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	82-21/2	3607	82-21/2;1	2095	0,34	18	1	przemysłowe	5,2			płaski	
	82-30/9	10452	82-30/6;1	2652		3,5	1	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	4			płaski	
suma		**14059**		**4747**									
2	82-31/1	7974	82-31/1;2	410	0,37	43	1	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	4			płaski	
	82-31/1		82-31/1;1	809			1	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	4			płaski	
	82-31/1		82-31/1;3	1239			1	handlowo - usługowe	4,8	6,6	15	dwuspadowy	prostopadły
	82-31/1		82-31/1;5	724			1	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	4			płaski	
	82-32	951	82-32;1	156		8,8	1	handlowo - usługowe	3,8			płaski	
suma		**8925**		**3338**									
3	82-31/2	5612	82-31/2;3	67	0,20	21,1	1	inne niemieszkalne	2,5			płaski	
	82-31/2		82-31/2;1	1030		31,3	3	biurowe	10			płaski	
suma		**5612**		**1097**									
4	82-33/1	3314	82-33/1;1	1909	0,58	34,9	1	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	6			płaski	
5	82-31/4	622	82-31/4;1	666	0,50	14,6	2	biurowe	8,5			płaski	
	82-37/6	701											
suma		**1323**		**666**									
6	82-35/2	1053	82-35;1	340	0,58	15,5	2	transportu i łączności	7,8			płaski	
	82-35/2		82-35;2	270		14,7	1	inne niemieszkalne	3,5			płaski	
suma		**1053**		**610**									
7	82-	942	82-	425	0,45	24,4	1	przemysłowe	5,2			płaski	

	36/6		36;1										
8	82-39	711	82-39;1	653	0,69	43,9	1	oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe	4,5	6,6	15	dwuspadowy/we fragmencie płaski	równoległy
	82-39		82-39;3	74			1	transportu i łączności					
	82-40/1	341											
	82-40/1												
suma		**1052**		**727**									
9	84-4	553	84-5/2;1	84	0,06	9,31	1	handlowo - usługowe	4,03			płaski	
	84-5/2	381	84-5/2;1										
	84-3/1	354	brak danych										
	84-3/8	24	brak danych										
suma		**1312**		**84**									
10	84-6/9	17033	84-6;1	2798	0,23	100,66	1	przemysłowe	6			płaski	
	84-6/9		84-6;2	371			2	biurowe	6			płaski	
	84-6/9		84-6;3	84		15,91	1	inne niemieszkalne	2,83			płaski	
	84-6/9		84-6;4	232		19	2	przemysłowe	5,74			płaski	
	84-6/9		84-6;12	170			1	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	3,59			płaski	
	84-6/9		84-6;13	264			1	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	4,74			płaski	
suma		**17033**		**3919**									

ŚREDNI WSKAŹNIK ZABUDOWY DLA OBSZARU ANALIZY	0,40
ŚREDNIA SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ W OBSZARZE ANALIZY	26,16
ŚREDNIA WYSOKOŚĆ DO GZYMSU/ATTYKI ELEWACJI FRONTOWEJ W OBSZARZE ANALIZY	5,03
ŚREDNIA WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ KALENICY W OBSZARZE ANALIZY	6,60

Obszar analizowany obejmuje fragment terenu osiedla Kętrzyńskiego w rejonie ulic: Towarowa, Cementowa. Na przedmiotowym terenie znajdują się głównie budynki magazynowe, budynki transportu i łączności, budynki handlowo-usługowe, budynki biurowe.

Zabudowa zlokalizowana w tym obszarze to :

- 1 i 2 kondygnacyjne budynki transportu i łączności (dz. nr 82-35/2; 82-39),
- 1 kondygnacyjne budynki handlowo-usługowe (dz. nr 82-32)
- 2; 3 kondygnacyjne budynki biurowe (dz. nr 82-31/2; 82-31/4)
- 1 kondygnacyjne budynki magazynowe (dz. nr 84-6/9)
- 1; 2 kondygnacyjne budynki przemysłowe (dz. nr 82-21/2; 84-6/9)
- 1 kondygnacyjne budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe (82-39).

Wysokość elewacji frontowej do gzymsu budynków w obszarze analizowanym waha się od 2,5 m (dz. nr 82-31/2) do 10 m (dz. nr 82-31/2). Średnia wysokość elewacji frontowej w obszarze analizowany to 5,03 m. Średni wskaźnik nowej zabudowy do powierzchni działki wynosi 0,40. Średnia szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi 26,16 m. Szerokość elewacji frontowej budynków zlokalizowanych w obszarze analizy waha się od 3,5 m (dz. nr 82-30/9) do 100,66 m (dz. nr 84-6/9).

1.1. Linia zabudowy

Teren objęty wnioskiem jest niezabudowany i posiada dostęp do drogi publicznej przez

istniejący zjazd z ulicy Towarowej (dz. nr 84-1/1) pośrednio przez działki nr 82-34/9 i 82-31/10. Planowana inwestycja zakłada budowę garażu 24 stanowiskowego z pomieszczeniem gospodarczym. Teren objęty wnioskiem od strony południowej sąsiaduje z drogą krajową K-16 ul. Towarowa z której odbywa się główny wjazd na teren inwestycji. Budynki zlokalizowane wzdłuż ulicy Towarowej w sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem znajdują się w odległości od 12,25 m do 21,83 m, od zewnętrznej krawędzi jezdni. W związku z powyższym linia zabudowy wzdłuż ulicy Towarowej przebiega uskokowo.

1.2. Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki/terenu (Pz/Pt)

Teren objęty wnioskiem o powierzchni 990 m^2 obejmuje działkę nr 82-31/8. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków działka ta jest niezabudowana. Planowana inwestycja budowę garażu 24 stanowiskowego z pomieszczeniem gospodarczym o łącznej powierzchni zabudowy 500,00 m^2. Dla planowanej inwestycji wskaźnik ten wynosić będzie Pz/Pt= 500/990=0,50. W przypadku gdy budynek stoi na kilku działkach lub tworzy z nimi funkcjonalną całość dokonano analizy wskaźnika zabudowy dla całego terenu. W związku z tym wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu określono dla 10 terenów / działek z obszaru analizy. Dla poszczególnych działek znajdujących się w obszarze analizowanym wskaźnik ten jest dość zróżnicowany waha się miedzy 0,06 (poz. Nr 8 w tabeli nr 1) a 0,69 (poz. Nr 7 w tabeli nr 1), natomiast średni wskaźnik zabudowy dla obszaru analizy wynosi Pz/Pt = 0,40. Wykaz kształtowania się wskaźników powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu pokazany jest w tabeli numer 1 analizy. W analizowanym obszarze 5 terenów ma wskaźnik zabudowy znacznie przekraczający średni wskaźnik zabudowy: 0,58 – poz. nr 4 i 6; 0,50 – poz. nr 5; 0,45 – poz. nr 7. Natomiast 5 terenów ma ww. wskaźnik mniejszy od średniego 0,034 - poz. 1; 0,37 – poz. 2.

1.3. Szerokość elewacji frontowej

Zgodnie z przedstawioną w analizie tabelą nr 1 w obszarze analizy znajduję się 24 budynków, z czego 3 to budynki biurowe, 3 to budynki handlowo-usługowe, 3 to inne budynki niemieszkalne, 2 budynki transportu i łączności; 7 to budynki magazynowe, 4 to budynki przemysłowe, 1 to budynek oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe. Największa odnotowana szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym ma wartość 100,66 m (dz. nr 84-6/9) – poz. nr 10 w tabeli nr 1. Najmniejszą odnotowaną szerokością elewacji frontowej w analizowanym obszarze jest szerokość rzędu 3,5 m (dz. nr 82-30/9)- poz. 1 w tabeli nr 1. Średnia szerokość elewacji frontowej na analizowanym terenie wynosi 26,16 m ± 20% - tj. w zakresie od 20,92 m do 31,39 m. Szerokość elewacji frontowej planowanej inwestycji wynosi do 50 m. Szerokości elewacji frontowej budynku garażu jest wyższa od średniej szerokości elewacji frontowych na obszarze analizy. Na przyjętym do analizy terenie znajdują się 4 budynki o szerokości elewacji frontowej wyższej niż obliczona średnia, np: 43,00 m – dz. nr 82-31/1, 43,9 m – dz. nr 82-39; 100,66 m – dz. nr 84-6/9.

1.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej

Zgodnie z przedstawioną w analizie tabelą nr 1 z zestawieniem zabudowy w terenie analizowanym znajdują się budynki o zróżnicowanej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej do jej gzymsu lub attyki, od ok. 2,5 m (budynki parterowe) po ok. 10 m (budynek trzykondygnacyjny). Zabudowa zlokalizowana w obszarze analizy stanowi zabudowę 1, 2, 3 - kondygnacyjną. Średnia wielkość wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynków z obszaru analizy wynosi 5,03 m. Planowana inwestycja zakłada

garażu o wysokości elewacji frontowej do 7,00 m. Na obszarze analizowanym znajdują się budynki o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej podobnej do wnioskowanych czyli 7,80 m (dz. nr 82-35/2), 8,50 m (dz. nr 82-31/4); 10,00 m (dz. nr 82-31/2).

1.5. Geometria dachu

W analizowanym terenie znajdują się budynki o różnym kącie nachylenia dachu – od płaskich o kącie nachylenia od 2° do 12° po dachy strome o kącie nachylenia 15°. Dachy strome są to dachy dwuspadowe. Układ kalenic głównych brył budynków względem frontu działki jest różny – równoległy i prostopadły. Zlokalizowana w obszarze analizy budynki to zabudowa, o dachach płaskich (dz. nr 82-35/2) i dachach stromych (np.: dz. nr 82-31/1). Wysokość głównych kalenic dachów z obszaru analizy wynosi 6,60 m.

2. Dostęp do drogi publicznej

Obsługa komunikacyjna istniejąca z ulicy Towarowej (dz. nr 84-1/1) pośrednio przez działki nr 82-34/9 i 82-31/10.

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu

Projektowane lub istniejące uzbrojenie terenu w zakresie sieci wodno-kanalizacyjnej, energetycznej jest wystarczające dla projektowanej inwestycji, zgodnie z dołączonymi do wniosku o warunki zabudowy zapewnieniami dostawy.

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych

Nie dotyczy projektowanej inwestycji. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków działka:

- nr 82-31/8 jest niezabudowana i oznaczona symbolem Bi- tereny zabudowane inne.

5. Zgodność z przepisami odrębnymi

Po przeanalizowaniu planowanej inwestycji pod kątem jej zgodności z przepisami odrębnymi, stwierdzono, że wnioskowana inwestycja znajduje się w obrębie udokumentowanych zbiorników wód podziemnych. Poza tym przedsięwzięcie nie narusza wymagań przepisów odrębnych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności: ustawy prawo wodne, ustawy o lasach, ustawy o ochronie przyrody, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. Ocena pod kątem zwolnienia ze stosowania przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1-2

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 Marta Kosiewska - mgr inż. gospodarki przestrzennej.....Kosiewska....., zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945 j.t. ze zm.).

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

Niniejszy zał. Nr. **2** stanowi integralną część decyzji Nr **I-194/2019** Prezydenta Olsztyna z dnia **18.12.2019 r.** Znak **UA.6730.148.2019**