

Olsztyn, dnia 21.10.2022 r.

Znak sprawy: UA.6730.84.2022
Nr dokumentu: 205378.10.2022-W

DECYZJA NR I - 158/2022
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. 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 (tj. Dz. U. 2021 r., poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13.06.2022 r. uzupełnionego i korygowanego parokrotnie, w dniach: 07.07.2022 r., 08.07.2022 r., 26.09.2022 r.,

Ustalam
na rzecz: **Stowarzyszenia Świętej Rodziny**
ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 11, 10-456 Olsztyn

warunki zabudowy dla inwestycji obejmującej
**Budowę budynku przedszkola i żłobka wraz ze zmianą ukształtowania terenu,
przebudową istniejącego budynku kultu religijnego i budynku o funkcji
oświatowej, budowę kładki dla pieszych, budowę budynku bramy wjazdowej, budowę
parkingu, przebudowę istniejącej komunikacji wewnętrznej oraz przebudowę sieci
wodociągowej, przy ul. Wyszyńskiego 11, na fragmencie działek 1/6, 131/1 i 131/5
w obrębie geodezyjnym 98 i działce nr 2/7 w obrębie geodezyjnym 103.**

1. **Rodzaj 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.**
 - 2.1.1. **Sposób użytkowania budynku:** budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe
 - 2.1.2. **Sposób zagospodarowania terenu.**
 - zmiana ukształtowania terenu
 - budowa budynku z zakresu obiektów oświaty, nauki i kultury oraz budynków sportowe – z przeznaczeniem na przedszkole i żłobek.
 - budowa: kładki dla pieszych, bramy wejściowej, parkingu, przyłącza elektroenergetycznego wraz z instalacją fotowoltaiczną o mocy do 150 kW mocowaną na połaci dachowej lub ścianie, dróg wewnętrznych i chodników
 - przebudowa: fragmentu budynku kultu religijnego i budynku o funkcji oświatowej, istniejącej komunikacji wewnętrznej, sieci wodociągowej,
 - 2.2 **Warunki i wymagania dotyczące kształtowania ład przestrzennego.**

Projektowana inwestycja zakłada budowę budynku żłobka i przedszkola dla którego ustala się następujące parametry:

- Obowiązująca linia zabudowy: **ustalona jako nieprzekraczalna, w odległości 8 m od krawędzi jezdni, zgodnie z załącznikiem nr 1.** Nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć jako linię, do której projektowana zabudowa może się zbliżyć w kierunku ulicy, może na niej stanąć, ale nie może jej przekroczyć w kierunku granicy działki drogowej.
- Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu. Teren przyjęty do obliczeń obejmuje teren całych działek: 98-98-759/1, 98-1/5, 98/131/3, 98-131/1, 98-131/5, 103-2/7, a nie tylko fragmenty działek wskazanych w terenie objętym wnioskiem. Dla tak przyjętego terenu ustalono wskaźnik **Pz/Pt do 0,36.**
- Szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku: **od strony ul. Augustowskiej do 44 m**
- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu/okapu projektowanego budynku: mierząc odpowiednio od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do rzędnej 161,50 m n.p.m., kształtować uskokowo w kierunku ul. Augustowskiej.
- Geometria dachu projektowanego budynku: **dach dwuspadowy lub wielospadowy, kalenice** w równoległym i innym układzie w stosunku do granicy terenu, ze względu na nieregularny kształt tej granicy. Kąt nachylenia dachu zakresie od 35° do 45°. Wysokość głównej kalenicy do rzędnej 166,00 m n.p.m., od strony ul. Augustowskiej i Oleckiej - nie więcej niż pięć kondygnacji nadziemnych (ostatnia w skosie dachu).

2.3 Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi – nie zachodzi potrzeba określenia warunków w tym zakresie

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

2.5 Ustalenia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 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.
- Należy zachować normatywne odległości od istniejących obiektów i sieci uzbrojenia.
- W przypadku kolizji planowanego przedsięwzięcia z istniejącym uzbrojeniem terenu, projektowane rozwiązanie uzgodnić z dysponentami poszczególnych sieci i z właścicielami urządzeń.
- Dopuszcza się możliwość, w celu pozyskania energii elektrycznej, zastosowania odnawialnych źródeł energii, np. paneli fotowoltaicznych.
- Obsługa komunikacyjna inwestycji w oparciu o istniejący zjazd z ul. Augustowskiej (dz. nr 98- 579/2) oraz o istniejący zjazd z ul. Oleckiej (dz nr 103-154 i 98-130).
- 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.).
- Wymagana ilość stanowisk postojowych: dla projektowanego budynku należy zapewnić na działkach stanowiących własność inwestora w ilości min. 8 miejsc postojowych.
- W razie konieczności przebudowy istn. zjazdu, przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę projekt przebudowy uzgodnić z ZDZiT .
W przypadku realizacji robót na działce 98-759/2 – pas drogowy ul. Augustowskiej projekt należy uzgodnić z Jednostką Realizującą Projekt V.
- Inwestor oświadczył, że zapotrzebowanie mediów zostanie pokryte w ramach limitów umów dla istniejącego budynku. Jeżeli nastąpi konieczność zwiększenia poboru mocy, któregoś z mediów, należy wystąpić z odpowiednim wnioskiem do poszczególnych dysponentów.

2.6 Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Projekt budowlany pod względem ochrony interesów osób trzecich musi spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.) a w szczególności: ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, ochrony przed pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych

nych 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 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 udokumentowanego zbiornika 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 2021 r., poz. 741.) 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 2020 r., poz. 1333 ze zmianami) 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 Załącznik do niniejszej decyzji stanowią wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- Część tekstowa - załącznik nr 2.
- Część graficzna - załącznik nr 3.

Uzasadnienie

Dnia 13.06.2022 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek Stowarzyszenia Świętej Rodziny, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 11, 10-465 Olsztyn w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie budynku oświatowego o funkcji przedszkola i żłobka wraz ze zmianą ukształtowania terenu, przebudowie istniejącego budynku kultu religijnego i budynku o funkcji oświatowej, budowie kładki dla pieszych, bramy wejściowej, parkingu, przebudowie istniejącej komunikacji wewnętrznej oraz przebudowie sieci wodociągowej.”

Pismem z dnia 05.07.2022 r. wezwano inwestora do uzupełnienia wniosku o zgodnie z art. 64 § 2 Kpa.

Pismem z dnia 06.07.2022 r. wystąpiono do Dyrektora Wydziału Środowiska w Olsztynie o opinie dotyczącą konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i dla sklasyfikowania przedsięwzięcia stanowiącego przedmiot wniosku. Po uzupełnieniu w dniu 07.07.2022 r. oraz 12.07.2022 r., wniosek 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).

Dnia 18.07.2022 r. pismem nr 20171.07.2022, Wydział Środowiska Urzędu Miasta Olsztyn zaopiniował ww. przedsięwzięcie jako nie wymagające decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w

związku z tym, wniosek nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych. Zawierał określony zakres planowanego przedsięwzięcia oraz zapewnienie od dysponenta sieci o możliwości przyłączenia planowanego obiektu do sieci elektroenergetycznej oraz oświadczenie inwestora o wykorzystaniu i dostosowaniu istniejącej infrastruktury dla planowanego budynku.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego wykazała, że planowana inwestycja dotycząca budowy budynku oświatowego o funkcji przedszkola i żłobka wraz ze zmianą ukształtowania terenu, przebudowy fragmentu istniejącego budynku kultu religijnego i budynku o funkcji oświatowej, budowie kładki dla pieszych, bramy wejściowej, parkingu, istniejącej komunikacji wewnętrznej oraz przebudowie sieci wodociągowej, 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 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 1.08.2022 r. wysłano stronom zaawizowanie 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. Strony nie wniosły żadnych uwag.

Dnia 15.09.2022 r. wystąpiono o zaopiniowanie zamysłu inwestora do Zarządu Dróg Zieleni i Transportu w Olsztynie, a w dniu 29.09.2022 r., w związku z przebudową ul. Wyszyńskiego i dróg przyległych, do Jednostki Realizacji Projekt V w Olsztynie.

Przeprowadzono analizę funkcji cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. Nr 164 poz.1588 ze zm.) 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 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 umożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz ustalono zasady zagospodarowania terenu oraz zabudowy dla planowanej inwestycji .

Pismem z dnia 28.09.2022 r. Zarząd Dróg Zieleni i Transportu w Olsztynie zaopiniował pozytywnie zamysł inwestora. Dnia 04.10.2022 r. Jednostka Realizująca Projekt V zaopiniowała zamysł inwestora.

Dnia 04.10.2022 r. zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. poinformowano strony o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o możliwości wniesienia uwag i zastrzeżeń w wyznaczonym terminie.

Stosownie do przepisów art. 53 ust. 4 pkt. 5 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnosząc się do przedstawionego przez wnioskodawcę zakresu planowanej inwestycji dotyczącej budowy „budynku oświatowego o funkcji przedszkola i żłobka wraz ze zmianą ukształtowania terenu, przebudowie fragmentu istniejącego budynku kultu religijnego i budynku o funkcji oświatowej, budowie kładki dla pieszych, bramy wejściowej, parkingu, przebudowie istniejącej komunikacji wewnętrznej oraz przebudowie sieci wodociągowej” wystąpił 06.10.2022 r. o uzgodnienie projektu decyzji do Biura Geologa Wojewódzkiego, Zarządu Dróg Zieleni i Transportu w Olsztynie.

Biuro Geologa Wojewódzkiego i Zarząd Dróg Zieleni i Transportu w Olsztynie nie zajęł stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane w trybie art. 106 § 3 i art. 122 c § 1 k.p.a. Dnia 21.10.2022 r.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji decyzji.

Decyzja została sporządzona przez mgr inż. arch. Małgorzatę Iłowiecką, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022., 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.

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

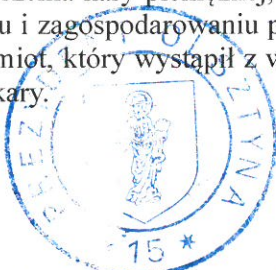
W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, 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), wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

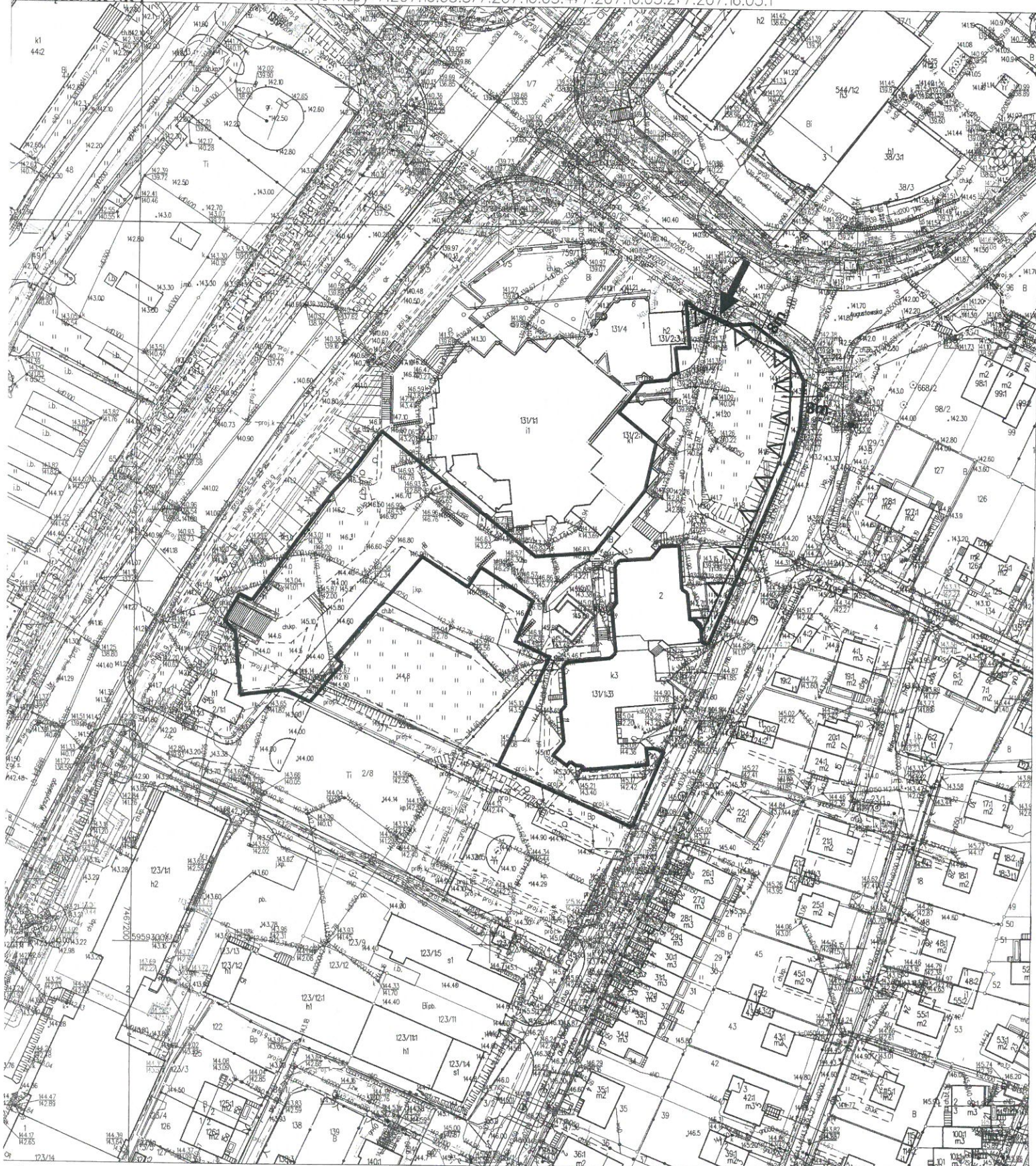
Otrzymują:

1. Stowarzyszenie Świętej Rodziny, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 11, 10-465 Olsztyn
2. Rzymskokatolicka Parafia Chrystusa Odkupiciela Człowieka, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 11, 10-456 Olsztyn
3. Archidiecezja Warmińska, ul. Seweryna Pieniężnego 22, 10-006 Olsztyn
3. Zarząd Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie, ul. Knosały 3/5B, 10- 015 Olsztyn
4. Skarb Państwa
5. Gmina Olsztyn
6. a/a – l.dz



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

ZAŁĄCZNIK NR 1



Olsztyn dn. 07.06.2022
Sporządził(wydruk): Dariusz Król

Województwo: warmińsko-mazurskie
Powiat: m. Olsztyn
Gmina: M. Olsztyn
Jedn. ewidencyjna: m. Olsztyn 286201.1
Obręb: 286201.1.0098
Ulica: Wyszyńskiego

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

skala 1:1000

OZNACZENIA :



linie rozgraniczające teren inwestycji
istniejąca obsługa komunikacyjna – wjazd na teren działki
nieprzekraczalna linia zabudowy

Załącznik nr 1 stanowi integralną część Decyzji Nr I - 158/2022
Prezydenta Olsztyna z dnia 21.10.2022
znak UA.6730.84.2022

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

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Katarzyna Kuczkowska
Kierownik Referatu ds. Inwestycji, celu publicznego i gospodarki mieszkaniowej w Wydziale Urbanistyki i Architektury

Nazwa organu prowadzącego parafistwoy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT OLSZTYNA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2862.1998.1239
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Data wykonania kopii materiału zasobu	2022.06.07
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Dokument podpisany elektronicznie

PREZYDENT OLSZTYNA
Plac Jana Pawła II 1

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 ze zm.) w zakresie warunków, o których mowa w art. 61
pkt.1-6 oraz art.53 ust.3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503)

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, o pow. 6941 m², położony jest u zbiegu ulic: Kardynała Stefana Wyszyńskiego, ul. Oleckiej i ul. Augustowskiej. Granice wnioskowanego terenu obejmują :

- fragment działki nr 98-1/6-, która zgodnie z ewidencją gruntów nie jest zabudowana i jest oznaczona jest symbolami: Bi - Tereny zabudowane inne – jest własnością Rzymskokatolickiej Parafii Chrystusa Odkupiciela Człowieka.
- fragment działki nr 98-131/1- która zgodnie z ewidencją gruntów jest zabudowana dwoma budynkami oświaty, nauki i kultury oraz budynkami sportowymi oraz jednym innym niemieszkalnym i jest oznaczona jest symbolem: Bi – Tereny zabudowane inne - jest własnością Rzymskokatolickiej Parafii Chrystusa Odkupiciela Człowieka.
- fragment działki nr 98-131/5– która zgodnie z ewidencją gruntów jest zabudowana budynkiem oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe i jest oznaczona jest symbolem: Bi – Tereny zabudowane inne - jest własnością Rzymskokatolickiej Parafii Chrystusa Odkupiciela Człowieka.
- działkę Nr 103-2/7- która zgodnie z ewidencją gruntów nie jest zabudowana i jest oznaczona jest symbolami: Bi - Tereny zabudowane inne – jest własnością Rzymskokatolickiej Parafii Chrystusa Odkupiciela Człowieka.
- Na terenie objętym wnioskiem znajdują się istniejące sieci i przyłącza: wodociągowe, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjne, elektroenergetyczne, ciepłociąg.
- W sąsiedztwie wnioskowanego terenu zlokalizowane są sieci i przyłącza: wodociągowe, hydrantowe, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjne, elektroenergetyczne, ciepłociąg oraz gazowe niskiego.
- W celu przeprowadzenia analizy zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wokół terenu objętego wnioskiem, wyznaczono granice obszaru analizowanego o promieniu 127,80m. Jako front terenu objętego wnioskiem przyjęto tę część terenu, która przylega do drogi gminnej, ulicy Augustowskiej, od strony istniejącego głównego zjazdu na teren inwestycji. Szerokość frontu terenu wynosi 42,60 m, a więc przyjęta zgodnie z rozporządzeniem minimalna szerokość obszaru analizowanego wynosi $r = 3 \times 42,60 \text{ m} = 127,80 \text{ m}$, 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 127,80 m, z wykluczeniami pewnych obszarów opisanych w dalszej części analizy.

Granice teren objęty wnioskiem i teren oddziaływania inwestycji pokrywają się. Teren objęty wnioskiem stanowi fragment czterech, wskazanych powyżej, działek, jednak zabudowa kompleksu kościoła z budynkami towarzyszącymi zlokalizowana jest na czterech działkach, poszczególne budynki wykraczają swoimi rzutami granice działek, dlatego do obliczeń średniego wskaźnika P_z/P_t , dla wnioskowanej inwestycji przyjęto całą zabudowę zlokalizowaną na terenie składającym się z działek nr 98-131/1, 98-131/3, 98-131/5, 98-1/5, 98-1/6, 98-759/1, 103-2/7. Przyjęcie do obliczeń wskaźnika P_z/P_t tylko dla zabudowy w granicach terenu objętego wnioskiem nie byłoby miarodajne.

Inwestycja zlokalizowana jest wśród istniejącej zabudowy, na zapleczu kościoła Parafii Rzymskokatolickiej pw. Chrystusa Odkupiciela Człowieka w Olsztynie.

Wyznaczony obszar analizy zajmuje teren na pograniczu osiedla Kormoran i Mazurskiego. Znajduje się tu niejednorodna zabudowa. W części osiedla Kormoran wyznaczony obszar objął teren pasa drogowego ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego i przylegające do niego działki z parkingami, wiatami parkingowymi i małymi pawilonami do obsługi tych parkingów. Są to działki położone w obrębie 104 o numerach: 39/1, 39/2, 49/1, 49/11, 49/13, 49/14, 51/1, 51/3, 51/4, 52/1, 64/2, 65/1, 65/3, 65/5 oraz fragment działki 1/7 w obrębie 98. Za pasem działek z parkingami położona jest działka nr 104-66/2, z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, pochodzącymi z lat 78-84 ubiegłego stulecia. Są to 4 budynki o dużym rzucie i dużej wysokości, od 5 do 12 kondygnacji, swoją formą i gabarytami odbiegają znacznie od zabudowy obok. Na działkach 104-44- 104-46, znajdują się budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe – przedszkole i szkoła podstawowa, zlokalizowane pod adresem ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego i ul. Żołnierskiej. Stanowią zabudowę ul. Żołnierskiej i Parkingowej. Natomiast na styku z pasem drogowym ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, oprócz budynku biurowego (dz. nr 104-64/4) i innych budynków niemieszkalnych (małych wiat i stróżówek na parkingach), nie ma innej zabudowy. W związku z tym, wykluczono ten obszar z analizy.

Od południowo - wschodniej strony terenu objętego wnioskiem w obszarze analizy, wzdłuż ul. Oleckiej oraz na zapleczu ul. Wincentego Pstrowskiego znajduje się osiedle domów mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, domów w zabudowie szeregowej i bliźniaczej. W celu określenia parametrów zabudowy dla budynku o funkcji żłobka i przedszkola, z zachowaniem zasady ładu przestrzennego, nie ujęto terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w analizie, gdyż jej małe parametry zaburzyłyby prawidłowe wyznaczenie wysokości i parametrów..... planowanej zabudowy, która powinna nawiązywać do zabudowy towarzyszącej zabudowie kościoła stanowiąc jej uzupełnienie funkcjonalne i kubaturowe, w całym założeniu architektoniczno-urbanistycznym na terenie wszystkich działek stanowiących teren kościoła

W analizie pominięto również działki drogowe i niezabudowane niezwiązane bezpośrednio z przylegającą zabudową, z obrębu 103 o nr: 1/ 2, 11, 118/1, 119, 120, 122, 123/6, 123/4, 123/3, 118/3, 118/2, 23/2, 86/4, 84/7, 23/3, 84/4, 84/3, 154, 2/2, 2/4, 23/1, 3/1, 3/2, 80, 57, 84/1, z obrębu 104 o nr: 32/3, 39/1, 39/2, 48, 49/1, 49/11, 49/13, 49/3, 51/1, 51/3, 51/4, 64/2, 65/1, 65/3, 65/4, z obrębu 98 o nr: 1/7, 138, 120, 137, 136, 135, 134, 133, 132, 129/1, 129/2, 129/3, 130, 142/1, 142/2, 143, 34, 38/2, 544/2, 64/2, 65, 668/1, 668/2, 736/3, 736/4, 737/1, 738/1, 739, 759/2, 86, 97, 98/1, 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. Tak wyznaczony obszar analizowany mimo wykluczenia wskazanych obszarów z analizy 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.

Wnioskowana inwestycja dotyczy przebudowy fragmentu istniejącego budynku kultu religijnego i budynku o funkcji oświatowej, w celu funkcjonalnego powiązania istniejących ww. budynków z nowym budynkiem oświatowym o funkcji przedszkola i żłobka wraz budową kładki dla pieszych, bramy wejściowej, budowie parkingów, przebudowie komunikacji wewnętrznej oraz przebudowie sieci wodociągowej kolidującej z planowanym budynkiem.

Wobec powyższego brak jest podstaw do poszerzania obszaru analizowanego poza ramy określone w rozporządzeniu a mimo wykluczeń z analizy dużych obszarów zabudowy, analiza będzie rzetelna i pozwoli ustalić właściwe parametry planowanej zabudowy i obejmuje działki z obrębu 103 o nr: 123/11, 123/12, 123/13, 123/14, 123/8, 2/3, 123/9, 2/2, 2/4, 2/5, 2/8, 5, z obrębu 98 o nr: 1/5, 1/6, 759/1, 131/3, 131/1, 131/5, 131/4, 37/2, 543, 544/1, 37/1, 37/2, 1/1, 38/3, 38/4.

Planowana inwestycja polega na **„ budowie budynku oświatowego o funkcji przedszkola i żłobka wraz ze zmianą ukształtowania terenu, przebudowie fragmentu istniejącego budynku kultu religijnego i budynku o funkcji oświatowej, budowie kładki dla pieszych, bramy**

wejściowej, parkingu, przebudowie istniejącej komunikacji wewnętrznej oraz przebudowie sieci wodociągowej.

Parametry zabudowy określone we wniosku:

- wnioskowana powierzchnia zabudowy: od 1398 m² do 1597 m²
- wysokość okapu –do 19,80 m
- wysokość kalenicy –do 23,80 m
- budynek od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych od strony ul. Augustowskiej i Oleckiej
- szerokość elewacji frontowej od 37 do 44m (od strony ul. Augustowskiej)
- dach dwuspadowy lub wielospadowy, kalenicą w równoległą i innym układzie w stosunku do granicy terenu, ze względu na nieregularny kształt tej granicy, o kącie nachylenia od 20° do 50°.

Tab. 1 – Zestawienie działek zabudowanych z obszaru analizy w tym parametrów zabudowy, funkcji ilości kondygnacji i wskaźników.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Lp	Nr obręb- nr działki	Pow. ewid. dz.	Ident. Bud.	Pow. ewid. bud. [m2]	Funkcja budynku	Ilość kond · nadz ·	Pz/ Pt	Szerokość elewacji	Wysokość kalenica/gzyms/ attyka	Kat i rodzaj dachu	Adres	
1	103-123/11	1142	103-123/11;1	284	handlowo - usługowe	1	0,38	15,75 m	Kalenia : 7,30 m Okap: 4,5 m	Dwuspad. ~ 20 °	Olsztyn, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 15	
			103-123/1;4	146	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	1		15,75 m	Kalenia : 7,30 m Okap: 4,5 m	Dwuspad. ~ 20 °		
2	103-123/12	945	103-123/12;1	585	handlowo - usługowe	1	0,62	15,75 m	Kalenia : 7,30 m Okap: 4,5 m	Dwuspad. ~ 20 °		
	103-123/13	167	103-123/1;2	111	handlowo - usługowe	1		15,75 m	Kalenia : 7,30 m Okap: 4,5 m	Dwuspad. ~ 20 °		
3	103-123/14	6812	103-123/1;1	3031	handlowo - usługowe	2	0,45	129 m	Attyka: 9,90 m Attyka: 7,90 m Attyka: 6,90 m	Płaski		
4	103-123/8	44	103-123/8;1	26	inne niemieszkalne	1	0,31	n.d.	n.d.	n.d.	Olsztyn, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego	
	103-2/3	40	103-123/8;1					stacja trafo	stacja trafo	stacja trafo		
5	103-123/9	1556	103-123/1;5	343	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	1	0,22	11,40 m	Kalenica: 4,20 m Okap: 3,2 m	Dwuspad. ~ 12 °	Olsztyn, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego	
	103-2/2	231	niezabudowana									
	103-2/4	75	niezabudowana									
TEREN INWESTYCJI												
6	98-1/5	41	Teren zagospodarowany				Ist. 0, 25				Olsztyn, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 11	
	98-1/6	203	Teren zagospodarowany									
	98-759/1	55	Teren zagospodarowany									
	98-131/3	19	Teren zagospodarowany									
	98-131/1	11873	98-131/1;3	1224	oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe	3		68 m	Kalenia: 16,40 m Kalenia: 14,40 m Kalenia: 10,30 m Okap: 6,3 m Okap: 7,5 m	Wielospad. płaski / -45°		
		98-131/1;1	1984	inne niemieszkalne	1	67,10 m	Kalenia: 33 m Kalenia: 28,50 m Kalenia: 19,0 m Kalenia: 11,62 m Okap: 27,50 m Okap: 22,50 m Okap: 17,80 m Okap: 11,30 m Okap: 9,90m Okap: 8,80 m Okap: 5 m	Wielospad. płaski / -45°				
		98-131/2;1	644	oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe	1	31 m	Kalenia: 5,5 m Okap: 5,2 m	Płaski				

	103-2/7	337	niezabudowana								
	98-131/5	2686	niezabudowana								
7	98-131/4	708	98-131/2;3	455	handlowo - usługowe	2	0,64	25 m	Kalenia: 13 m Okap: 8,5 m Okap: 6 m	Płaski/ wielospad. 45 °	Olsztyn, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 9
8	103-2/5	1379	Budynek w budowie	938	Oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe	1	0,20	25 m	Attyka: 13 m Attyka: 9 m	Dwuspadowy ~ 15 °	Olsztyn, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 11a
	103-2/8	2948	103-2/1;1	89	handlowo - usługowe	1		10,10 m	Attyka: 4m	Płaski	
	103-5	159	niezabudowana								
	98-37/2	40	niezabudowana								
9	98-543 Osoba prywatna	449	98-543;1	319	handlowo - usługowe	1	0,70	20 m	Attyka: 4,6 m Attyka: 3,6 m	Jedospad. ~ 12°	Olsztyn, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 7
10	98-544/1 Osoba prywatna	3889	98-544/1;1	1559	handlowo - usługowe	2	0,57	54,10 m (17,15m)	Kalenia: 11,60m Okap: 7,80 m	Dwuspad. ~ 30°	
			98-544/1;2	1121	handlowo - usługowe	2		21,5 m	Kalenica: 13,8m Kalenica:11,50m okap 10,80m okap 7,10m	Dwuspad. ~ 30°	
11	98-37/1 Osoba prywatny	1343	98-544/1;1	559	handlowo - usługowe	2	0,40	34 m	Kalenia: 11,70m Okap: 7,80 m	Dwuspad. ~ 30°	
	98-37/2	40	niezabudowana								
	98-1/1	243	niezabudowana								
12	98-38/3 Społem	1451	98-38/3;1	633	handlowo - usługowe	1	0,44	40 m	Attyka: 5 m Attyka: 8 m	Płaski	Olsztyn, ul. Augustowska 3
13	98-38/4	7858	98-38/4;2	526	mieszkalne	5	0,21	27 m	Attyka: 17,70 m	Płaski	Olsztyn, ul. Augustowska 5b
			98-38/4;1	521	mieszkalne	5		44 m	Attyka: 17,70 m	Płaski	Olsztyn, ul. Augustowska 5a
			98-38/4;3	610	mieszkalne	5		47 m	Attyka: 17,70 m	Płaski	Olsztyn, ul. Augustowska 5c
Średnie wskaźniki z terenu analizy							0,43	36,6 m +/- 20 % (29,28m - 44,00 m)	Kalenica: 12,98 m Okap: 9,13 m	Płaski, dwuspadowy wielospadowy kąt nachylenia dachu od 0° do 45 °	
Wskaźniki wnioskowane							od 0,34 do 0,36	37-44 m	Kalenica: 20,10 m - 22,60 m (od strony ul. Oleckiej) Okap: 18,00 m - 18,50 m (od strony ul. Oleckiej)	dach dwuspadowy lub wielospadowy kalenice równoległe i w innym układzie w stosunku do granicy terenu kąt nachylenia dachu 35° - 45°	-

• Kontynuacja funkcji

Kontynuacja wnioskowanej funkcji usługowej – budynku oświaty, nauki i kultury oraz budynek sportowy będzie zapewniona przez istniejącą zabudowę na wnioskowanych działkach nr 98-131/1 i 98-131/5 gdzie już istnieją dwa budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe Katolickiego Zespołu Edukacyjnego im. Świętej Rodziny w Olsztynie. Warunek spełniony.

- **Obowiązująca linia zabudowy:**

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zwanym dalej rozporządzeniem, wg § 4 ust. 1. *obowiązującą linię nowej zabudowy na 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. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Linia zabudowy dla istniejących budynków zlokalizowanych w obszarze analizy, znajduje się w różnej odległości.

Budynki handlowo – usługowe oraz mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane po przeciwnej stronie terenu inwestycji, znajdujące się wzdłuż ul. Augustowskiej na działkach nr 98-544/1, 98-38/3 i 98-38/4, znajdują się w różnych odległościach od krawędzi jezdni tj. ~ 23,5 m, ~ 22,5 m, ~16,2 m, ~14 m.

Istniejąca linia zabudowy na działkach stanowiących teren objęty wnioskiem wraz z działkami stanowiącymi najbliższe sąsiedztwo, wyznaczona przez elewację zewnętrzną istniejących budynków i najbardziej wysunięte części istniejących budynków, znajduje się w odległość ~ 6 m do ~ 8 m, mierząc od krawędzi jezdni w ul. Oleckiej. Budynek sali sportowej zaprojektowany na sąsiedniej działce nr 103-2/5, będący w trakcie realizacji, także znajduje się w odległości ~ 8 m od krawędzi jezdni ww. ulicy.

Od strony ul. Augustowskiej najbardziej wysuniętym budynkiem jest budynek handlowo-usługowy, znajdujący się na działce nr 98-131/4 w odległości ~10,5 m od krawędzi jezdni w pasie drogowym ul. Augustowskiej.

W związku z tym, że na terenie inwestycji istniejąca zabudowa stanowi także fragment planowanej inwestycji, zlokalizowana jest w odległości 8 m od krawędzi jezdni, wyznacza się obowiązującą linię zabudowy ustaloną jako nieprzekraczalna w odległości 8 m od strony ul. Augustowskiej i ul. Oleckiej, jako kontynuacja istniejącej linii zabudowy wyznaczona przez elewację najbliższych sąsiadujących budynków stanowiących założenie urbanistyczno -architektoniczne z planowaną zabudową, zgodnie § 4 ust. 4. ww. rozporządzenia. 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, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Teren objęty wnioskiem obejmuje fragmenty działek nr 98-1/6, 98-131/1, 98- 131/5 oraz działkę nr 103-2/7. W celu przeprowadzenia rzetelnej i prawidłowej analizy, wyznaczono planowany wskaźnik dla terenu całych działek ujętych we wniosku oraz działek stanowiących istniejące zagospodarowanie terenu istniejącego zespołu budynków sakralno – oświatowych, tj. działek o nr 98-1/5, 98-1/6, 98-759/1, 98-131/3, 98-131/1, 98- 131/5 oraz działkę nr 103-2/7.

Wnioskowany wskaźnik, dla ww. terenu zabudowy istniejącej i planowanej wynosi Pz/Pt do 0,36.

Wyliczony, z obszaru analizy znajdującego się pomiędzy ulicami Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Augustowską, Olecką i Wincentego Pstrowskiego, średni wskaźnik dla przyjętych działek i terenów zabudowy wynosi Pz/Pt = 0,43 i jest większy niż wnioskowany.

Teren wnioskowanej zabudowy znajduje się pomiędzy istniejącą już zabudową sakralną i – oświatową, dla której Pz/Pt wynosi obecnie 0,25. Projektowana inwestycja będzie jej uzupełnieniem, a docelowy wskaźnik nie przekroczy wyliczonego średniego wskaźnika. Wobec powyższego dla wnioskowanego zamierzenia ustala się Pz/Pt, nie na podstawie średniego wskaźnika wyliczonego dla zabudowy w obszarze analizowanym, lecz na podstawie § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia, na poziomie wnioskowanego, to jest: $Pz/Pt \leq 0,36$, jako wynikający z analizy. Warunek spełniony.

- **Szerokość elewacji frontowej:**

zgodnie z rozporządzeniem § 6 ust. 1. *szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu, 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 art. 61 ust. 5a ustawy.*

W obszarze analizy znalazło się około 20 budynków. Ich szerokość elewacji frontowej waha się w przedziale od 10,10 m do 129 m. Największa odnotowana szerokość elewacji frontowej budynku w obszarze analizowanym (zlokalizowana na terenie zewidencjonowanym w tabeli analizy w wierszu pod pozycją nr 3, dz. nr 103-123/14) ma wartość 129 m, jest to budynek o funkcji handlowo-usługowej. Innym budynkiem o większej szerokości elewacji jest budynek inny niemieszkalny (zlokalizowany na terenie zewidencjonowanym w tabeli analizy w wierszu pod pozycją nr 6, dz. nr 98-131/1), którego szerokość wynosi 67,10 m. Ww. budynek stanowi element zabudowy istniejącej jest także przedmiotem przebudowy w ramach planowanego przedsięwzięcia i będzie powiązany funkcjonalnie z ww. inwestycją. Należy zaznaczyć, że wnioskowana zabudowa dotyczy budynków oświaty, nauki i kultury oraz budynku sportowego. Na działce 98-131/1 i oraz 103-2/5 znajdują się budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o szerokości elewacji frontowej 68 m i 31m (zlokalizowane na terenie zewidencjonowanym w tabeli analizy w wierszu pod pozycją nr 6), a więc o wartości zbliżonej do wnioskowanej szerokości elewacji.

Średnia szerokość elewacji frontowej wyliczona dla całej zabudowy ujętej w analizie wynosi 36,6 m, $\pm 20\%$ daje zakres od 29,3 m do 44, m. Wnioskowana szerokość elewacji frontowej, od 37 m do 44 m, mieści się we wskazanym zakresie. W związku z powyższym ustala się ten parametr zgodnie z wnioskiem do 44m. Warunek spełniony.

- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki.**

zgodnie z rozporządzeniem § 7 ust. 1. *Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Ust. 2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Ust. 3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. Ust. 4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

W analizowanym terenie znajdują się budynki o zróżnicowanej wysokości do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki, od ok. 4 m (budynek parterowy handlowo-usługowy) po ok. 33 m (budynek inny niemieszkalny, zlokalizowany na terenie zewidencjonowanym w tabeli analizy w wierszu 6). Szczegółowe zestawienie wysokości analizowanych budynków przedstawiono w 10 kolumnie powyższej tabeli. Zabudowa w obszarze analizy ma wysokość od 1 do 5 kondygnacji, przeważnie ostatnią kondygnację stanowi poddasze o stromym dachu. Projektowane zamierzenie, jak już wspomniano powyżej, będzie uzupełnieniem istniejącego zespołu budynków sakralno-oświatowych. Dla zachowania ładu przestrzennego niezbędnym jest ustalenie parametrów wysokościowych w nawiązaniu i w harmonii z istniejącą zabudową kościoła i przyległych budynków. Wnioskodawca określił wysokości projektowanych budynków do okapu do 19,80m, względem średniego poziomu terenu ul. Oleckiej oraz ul. Augustowskiej, dla różnych brył budynku ukształtowanych uskokowo narastająco w kierunku ul. Augustowskiej, dla 2-5 kondygnacji, przekrytych dachem dwu i wielospadowym. W związku z tym, że w terenie analizowanym znajdują się budynki z okapem wyższym niż wnioskowany oraz z uwagi na to, że planowana budowa stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy stanowiącej zespół architektoniczno – urbanistyczny, o

uskokowym układzie okapów, zgodnie z § 7 ust. 4 rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ustala się zgodnie z wnioskiem, dla budynku do 5 kondygnacji nadziemnych, na rzędnej do 161,5 m n.p.m dla okapu, budynku ukształtowanego uskokowo, jako wysokość wynikająca z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy. 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.*

Jak wynika z zestawienia tabelarycznego geometrii dachów analizowanych budynków, w terenie analizy znajdują się budynki o różnym kącie nachylenia dachu – od płaskich o kącie nachylenia do 12° po dachy strome o kącie nachylenia 15° - 45°. Dachy strome są o zróżnicowanej geometrii dachu – dwuspadowe lub wielospadowe, mansardowe. Układ kalenic głównych brył budynków względem frontu działki jest różny – równoległy, prostopadły i nieregularny. W obszarze analizy przeważa zabudowa o dachach stromych. Wnioskowany jest budynek z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, z kalenicą równoległą i zlokalizowaną w innym układzie w stosunku do granicy terenu, ze względu na nieregularny kształt tej granicy, z kątem nachylenia dachu od 20° - 50°.

Wobec różnorodności występujących geometrii dachów w terenie analizowanym, istnienia wielu budynków o dachach o różnorodnym kącie nachylenia i różnorodnie usytuowanej kalenicy w obszarze analizy, zgodnie z wnioskiem inwestora, jako nawiązanie do geometrii dachów występujących w obszarze analizy, ustala się dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą równoległą i w innym układzie w stosunku do granicy terenu, ze względu na nieregularny kształt tej granicy. Natomiast wysokość kalenicy budynków w obszarze analizy wynosi: 11,62 m, 19 m, 28,50 m i 33 m. Wnioskowana wysokość kalenicy wynosi do 23,00 m. Uwzględniając wysokości kalenicy budynków stanowiących najbliższe sąsiedztwo, znajdujących się na działce nr 98-131/1, w terenie objętym wnioskiem, stanowiących zespół architektoniczno – urbanistyczny o charakterystycznych cechach zabudowy, których średnia wysokość wynosi 23,03 m, a także uwzględniając wysokość najwyższego fragmentu budynku (kościół – dz. nr 98-131/1), zgodnie z §8 ww. rozporządzenia, ustala się wysokość planowanego budynku do 165,50 m n.p.m. dla kalenicy, ukształtowanego uskokowo, jako wysokość wynikająca z analizy. Warunek spełniony.

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

Teren objęty wnioskiem przylega do pasa drogowego Trzech ulic gminnych: ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego, ul. Augustowskiej i ul. Opolskiej. Na teren planowanej inwestycji prowadzą trzy istniejące zjazdy, główny, bezpośrednio z ul. Augustowskiej (z działki 98-759/2 na działkę 98-131/5), drugi zjazd, również bezpośredni, z ul. Oleckiej (z działek 98-130 i 103-154) na działki nr 98-131/5 i 98-131/1, oraz trzeci pośredni, z ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego (dz. 103-1/2) przez działki 103-2/8 i 103-2/7, na działkę 98-131/1 gdzie planowana jest budowa parkingów. Inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej. Warunek spełniony.

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

- Przyłącze elektroenergetyczne wraz z instalacją fotowoltaiczną o mocy do 150 kW, zgodnie z treścią oświadczenia nr EOP/WP/6/2022//07/023062 w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej.
- Przyłącze kanalizacji deszczowej – istniejące, zgodnie z oświadczeniem inwestora w ramach limitów dysponenta sieci.
- Przyłącze kanalizacji sanitarnej – istniejące, zgodnie z oświadczeniem inwestora w ramach limitów dysponenta sieci.
- Przyłącze wody – istniejące, zgodnie z oświadczeniem inwestora w ramach limitów dysponenta sieci.
- Przyłącze gazowe – istniejące, zgodnie z oświadczeniem inwestora w ramach limitów dysponenta sieci.

- Przyłącze telekomunikacyjne – istniejące, zgodnie z oświadczeniem inwestora w ramach limitów dysponenta sieci.
- Istniejące uzbrojenie terenu ,w tym kolidujący fragment sieci wodociągowej, do przebudowy i usunięcia kolizji z planowaną inwestycją na zasadach określonych przez dysponenta sieci.
- 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.).

- **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 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.
- Teren planowanej inwestycji przylega do pasa drogowego ulic Kardynała Stanisława Wyszyńskiego, Augustowskiej i Oleckiej 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, 5a, 6, 7, 8, 9a, 10a, 11a, 11b, 12a, 12b, 12c, 13, 14, 15 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 opracowała Małgorzata Hłowiecka – mgr inż. arch., 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 2 stanowi integralną część
decyzji **Nr 158/2022** Prezydenta Olsztyna
z dnia 21.10.2022 znak **UA.6730.84.2022**

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA
Katarzyna Kuczyńska
Kierownik Referatu Lokalizacji inwestycji celu
publicznego i warunków zabudowy
w Wydziale Urbanistyki i Architektury



ANALIZA FUNKCJI ORAZ SŁECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Skala 1:1000

wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164 p. 1588 z 2003 r. ze zm.) w zakresie warunków, o których mowa w art. 6 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503 j.t.)

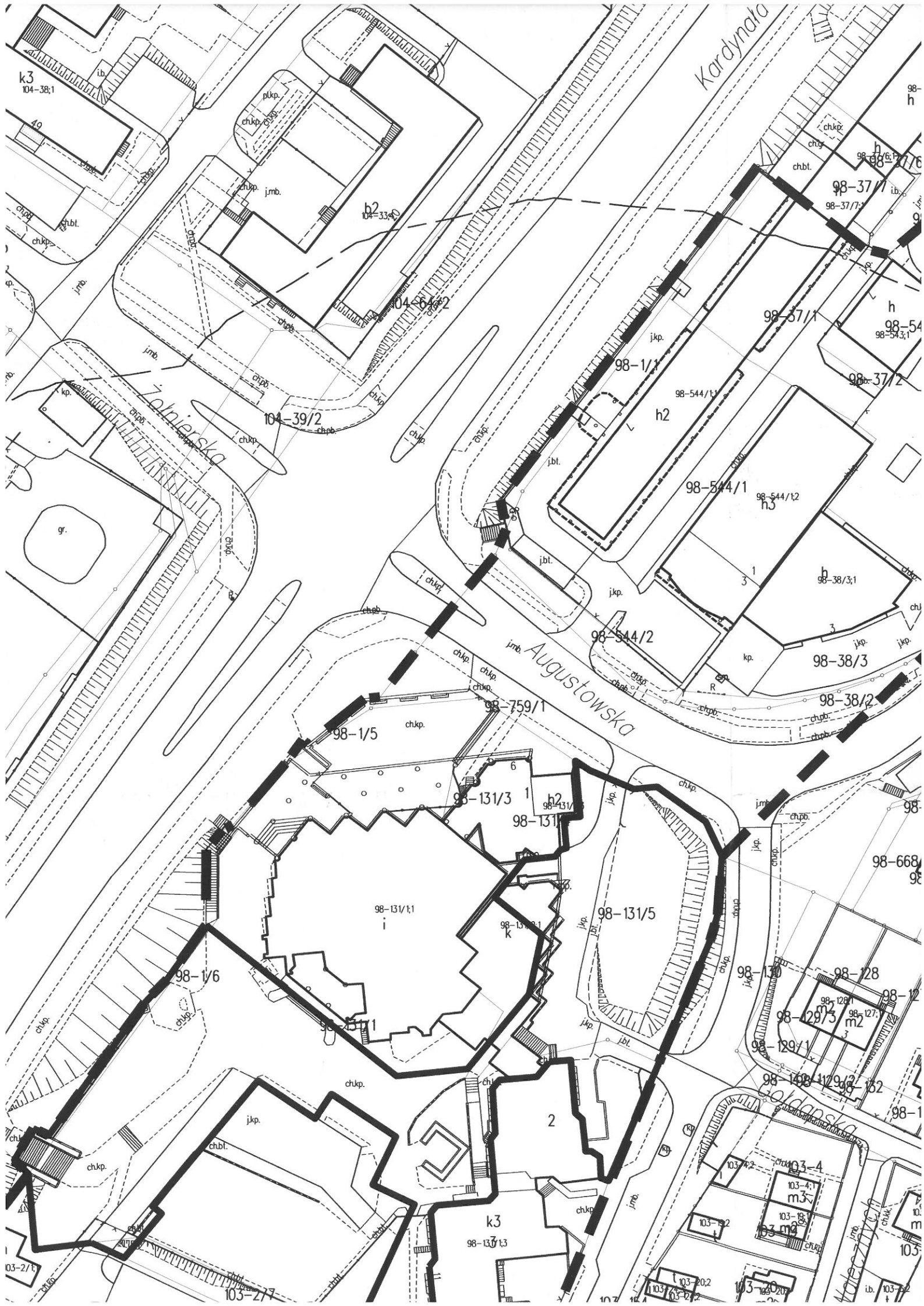
OZNACZENIA

- m - budynki mieszkalne
- t - budynki transportu i łączności
- h - zabudowa handlowo-usługowa
- s - magazynowa, zbiorniki i silosy
- k - budynki, oświaty, nauki, kultury oraz budynki sportowe
- b - budynki biurowe
- i - inne budynki niemieszkalne
- z - budynki szpitali i zakładów opieki medycznej
- h - budynki handlowo-usługowe

obszar = trzykrotnej szerokości frontu terenu objętego wnioskiem

linie rozgraniczające teren inwestycji

granica obszaru analizowanego



Niniejszy zał. Nr 3 stanowi integralną
część postanowienia-decyzji Nr I-158/2022
Prezydenta Olsztyna z dnia 21.10.2022
znak UA.6730.84.2022

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Katarzyna S. Jędrzejewska
Kierownik Referatu ds. inwestycji celu
publicznego i gospodarki zabudowy
w Wydziale Urbanistyki i Architektury

Kamyluła Stefana Wyszyńskiego

5 Włók

