

wpłynęło, dnia 14.09.2021

PREZYDENT OLSZTYNA  
Plac Jana Pawła II 1

Olsztyn, dnia 8.09.2021 r.

Znak sprawy: UA.6730.51.2021

Nr dokumentu: 145389.09.2021-W

**DECYZJA NR I – 85/2021**  
**o ustaleniu warunków zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2, pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61, art. 63 ust 1, 2, 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2021 poz. 735) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 4.05.2021 r. (data wpływu 06.05.2021 r., l. dz. 985/2021), uzupełnionego i skorygowanego w dniach 19.05.2021 r. (l. dz. 1092/2021), 11.06.2021 r. (l. dz. 1316/2021), 1.07.2021 r. (l. dz. 1477/2021), 2.07.2021 r. (l. dz. 1484/2021),

ustalam na rzecz:

warunki zabudowy  
przy ul. Jesiennej w Olsztynie, obręb geodezyjny nr 13, na działce nr 13/1 oraz na fragmencie  
działki nr 13/4  
dla inwestycji obejmującej  
budowę instalacji recyklingu organicznego – kompostowni, budowę budynku socjalno-biurowego  
wraz z zagospodarowaniem terenu

- 1) **Ustalenia dotyczące rodzaj inwestycji.**  
Zabudowa produkcyjna
- 2) **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**
  1. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**
    - a) Sposób użytkowania inwestycji: instalacja recyklingu organicznego – kompostownia, budynek socjalno-biurowy.
    - b) Sposób zagospodarowania terenu: Planowana inwestycja obejmuje:
      - budowę instalacji recyklingu organicznego - kompostowni, w systemie 8 pryzm kroczących o przepustowości do 20000 Mg/rok odpadów biodegradowalnych, z których wytwarzany będzie kompost,
      - budowę budynku socjalno-biurowego,
      - zagospodarowanie terenu w tym: budowa wewnętrznej, zakładowej infrastruktury technicznej oraz budowa miejsc postojowych.
  2. **Warunki i wymagania dotyczące kształtowania ładu przestrzennego.**
    - a) Obowiązująca linia zabudowy: **nie wyznacza się.**
    - b) Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu: **nie wyznacza się.**
    - c) Szerokość elewacji frontowej: **nie wyznacza się.**
    - d) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub atyki: **nie wyznacza się.**
    - e) Geometria dachu: **nie wyznacza się.**
    - f) **Przyjmuje się gabaryty wnioskowanej inwestycji:**
      - **wiata kompostowni pryzmowej:**
        - powierzchnia zabudowy: do 3200 m<sup>2</sup>,
        - szerokość elewacji frontowej: do 90,0 m,
        - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub atyki: do 9,0 m,
        - geometria dachu: dach płaski do 12°,

- budynek socjalno-biurowy:
  - powierzchnia zabudowy: do 350 m<sup>2</sup>,
  - szerokość elewacji frontowej: do 25 m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki: do 4,5 m,
  - geometria dachu: dach płaski do 12°,
- magazyny przyjęcia odpadów:
  - powierzchnia zabudowy: do 600 m<sup>2</sup>,
  - szerokość elewacji frontowej: do 50 m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki: do 5,5 m,
  - geometria dachu: dach płaski do 12°.
- cztery pierwsze przyzmy procesowe muszą być wyposażona w biofiltr, do którego odprowadzone będzie powietrze.

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

Zgodnie z Decyzją Prezydenta Olsztyna z dnia 15.04.2021 r. (znak: SD.6220.42.2020.MJ) przedmiotowe przedsięwzięcie kwalifikuje się do grupy przedsięwzięć uznanych za mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wg §3 ust. 1 pkt 82 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

W fazie realizacji i użytkowania planowanego przedsięwzięcia należy zastosować wskazane w decyzji (znak: SD.6220.42.2020.MJ) warunki korzystania ze środowiska:

#### 2. Działania do podjęcia na etapie eksploatacji przedsięwzięcia:

1. W celu ograniczenia uciążliwości hałasowej prace budowlane prowadzić w porze dziennej, tj. w godzinach 6:00 – 22:00;
  2. prace budowlane prowadzić przy użyciu sprawnych technicznie maszyn i urządzeń, z wyłączeniem ich silników w trakcie postoju lub załadunku;
  3. w celu zabezpieczenia przed ewentualnym przeciekami substancji ropopochodnych z maszyn do gruntu, plac budowy i miejsce postoju maszyn wyposażyć w stanowisko z sorbentem, służącym do likwidacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych;
  4. powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia odpady gromadzić selektywnie w wyznaczonych miejscach, w szczelnych kontenerach lub pojemnikach na terenie zaplecza budowy i systematycznie przekazywać firmom posiadającym stosowne pozwolenia do odzysku lub unieszkodliwiania;
  5. po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia teren uporządkować;
  6. kompostownię zrealizować w oparciu o technologię przyzmy kroczących, o przepustowości do 20000 Mg/rok opadów biodegradowalnych;
  7. przyjmowanie odpadów realizować w porze dziennej, tj. w godzinach od 6:00 – 22:00,
  8. odpady organiczne magazynować w boksach, na wydzielonych częściach utwardzonego placu i/lub w kontenerach / pojemnikach;
  9. proces przesiewania kompostu prowadzić maksymalnie 4 godziny dziennie;
  10. wodę na cele socjalno-bytowe oraz technologiczne (do nawilżania materiału) pobierać z sieci wodociągowej;
  11. ścieki socjalno-bytowe odprowadzić do miejskiej kanalizacji sanitarnej;
  12. odcieki z kompostowni odprowadzić do zbiornika (zbiorników) napowietrznego, o pojemności ok. 30 m<sup>3</sup>, i w maksymalnym stopniu zwracać do procesu w celu nawilżenia materiału;
  13. ścieki technologiczne, nienadające się do procesów, kierować poprzez separator substancji ropopochodnych z osadnikiem do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej;
  14. wody opadowe i roztopowe z powierzchni placu magazynowania odpadów oraz innych powierzchni gromadzenia lub przetwarzania odpadów kierować do wpustów typu ulicznego, a następnie do wydzielonego systemu kanalizacji;
  16. opracować szczegółowe procedury na wypadek awarii poszczególnych elementów procesu technologicznego, które zapewniają bezpieczną dla ludzi i środowiska eksploatację instalacji.
3. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym
1. na terenie działek nr 13/1, 13/4, obręb Olsztyn 13, wykonać instalację do kompostowania składająca się m. in. z przyzmy kroczących zlokalizowanych w północnej części terenu, placu wyładunku i mieszania wsadu, zadaszonych boksów magazynowych;

2. instalację wyposażać w biofiltr, do którego odprowadzone będzie powietrze spod 4 pierwszych pryzm procesowych;
3. wykonać zadaszoną wiatę pryzmową, ograniczoną z trzech stron murem oporowym;
4. wykonać szczelną instalację napowietrzania podposadzkowego, pełniącą jednocześnie funkcję odbioru odcieków;
5. zastosować system odciągania powietrza spod trzeciej gorącej pryzmy i wtłaczania go pod pierwszą pryzmę, celem przyśpieszenia inicjacji procesu;
6. zastosować wentylatory w dźwiękoszczelnym kontenerze wentylatorowni;
7. w obszarze zieleni izolacyjnej wykonać nasadzenia rekompensacyjne gatunkami rodzimymi;
8. zaprojektować prawidłowe zaplecze sanitarnohigieniczne w zakładzie uwzględniające liczbę pracowników oraz rodzaj wykonywanej pracy, zgodnie z odrębnymi przepisami;
9. przeanalizować specyfikę i charakter pracy na poszczególnych stanowiskach, uwzględnić potencjalne zagrożenia i uciążliwości, dobrać rozwiązania ograniczające warunki szkodliwe w środowisku pracy.

4. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych:

Przedsięwzięcie jest zaliczane do instalacji o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

5. Wymogi w zakresie ograniczania transgranicznego oddziaływania na środowisko:

Ze względu na lokalizację, rodzaj, rozmiar, zasięg inwestycji oraz oddalenie przedmiotowego przedsięwzięcia od granic państw sąsiednich, nie przewiduje się znaczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko; nie będzie zatem wymagane przeprowadzenie postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania”.

Zgodnie z postanowieniem Prezydenta Olsztyna z dnia 7.09.2021 r. znak: SD.6220.42.2020-W w orzeczeniu decyzji pkt I 4 powinien brzmieć:

„4. Przedsięwzięcie nie jest zaliczane do instalacji o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.”

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

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w obszarze stanowiska archeologicznego o nr CIX AZP 23-62/20, ujętego w ewidencji zabytków archeologicznych na podstawie art. 22 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.). W związku z tym, w stosunku do niego, mają zastosowanie zapisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz uregulowania wynikające z przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1333 ze zm.)

W związku z powyższym, nakazuje się przeprowadzenia przedinwestycyjnych badań archeologicznych. Na ww. badania należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt. 5 ww. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**

- a) Energia elektryczna – z projektowanego przyłącza w ramach umowy nr P/21/021468. Dopuszcza się możliwość zastosowania innych czynników energetycznych dla zapewnienia potrzeb własnych projektowanych budynków, z odnawialnych źródeł energii, np. paneli fotowoltaicznych.
- b) Zapotrzebowanie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej  $\phi 160$  mm zlokalizowanej w ul. Zimowej oraz zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 15.04.2021 r., znak: SD.6220.42.2020.MJ
- c) Ścieki socjalno – bytowe – odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej  $\phi 200$  mm oraz zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 15.04.2021 r., znak: SD.6220.42.2020.MJ
- d) Odprowadzanie wód opadowych – zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 15.04.2021 r., znak: SD.6220.42.2020.MJ.
- e) Źródło ogrzewania – energia elektryczna;
- f) Gaz – nie przewiduje się;
- g) Gospodarka odpadami – wg zasad określonych w ustawie z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu

czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1439 ze zm.) oraz zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 15.04.2021 r. znak: SD.6220.42.2020. MJ

- h) Należy zachować normatywne odległości od istniejących sieci uzbrojenia terenu i obiektów.
- i) W przypadku kolizji inwestycji z istniejącym uzbrojeniem terenu projektowane rozwiązania uzgodnić z dysponentem poszczególnych sieci i z właścicielami urządzeń.
- j) Wymagana ilość stanowisk postojowych: w związku z brakiem powszechnie obowiązujących norm prawnych oraz innych przepisów odnośnie określania ilości stanowisk postojowych dla projektowanych inwestycji – wymaganą ich ilość dla przedmiotowego zamierzenia przyjęto na podstawie zapisów „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna*”, które zostało zatwierdzone Uchwałą Nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyna z dnia 15 maja 2013 r. W dokumencie tym, będącym podstawą prowadzenia polityki przestrzennej Miasta, zostało ono podzielone na strefy prognozowania miejsc parkingowych, tj. strefy A, B, C, w których zakłada się różne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla inwestycji projektowanych. Zgodnie z „tabelą nr 1: Wskaźniki prognozowania miejsc parkingowych” przedmiotowy teren zlokalizowany jest w strefie C, dla której liczba stanowisk postojowych przypadających:
- na biura, na 100 zatrudnionych wynosi: 25 – wskaźnik minimalny, 35 – wskaźnik maksymalny;
  - na zakłady produkcyjne na 100 zatrudnionych wynosi: 20 – wskaźnik minimalny, 30 – wskaźnik maksymalny.
- Stanowiska postojowe muszą być zlokalizowane na terenie planowanej inwestycji ponieważ nie mogą one w tym zakresie obciążać wyłącznie dróg publicznych lub korzystać z miejsc zaprojektowanych dla nieruchomości sąsiednich, zaś inwestor ma obowiązek poniesienia ciężarów związanych z zapewnieniem stanowisk postojowych dla przyszłych użytkowników.
- Mając powyższe na względzie, wymagana ilość stanowisk postojowych na terenie objętym wnioskiem powinna wynosić: nie mniej niż 20 miejsc postojowych na 100 osób zatrudnionych.
- k) Obsługa komunikacyjna: istniejąca z drogi publicznej ul. Jesiennej (działki nr 13-2).
- l) Na lokalizację urządzeń w pasie drogowym należy uzyskać zgodę Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie, zgodnie z art. 39 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.)

#### **6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

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

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

- Teren objęty niniejszą decyzją:
  - 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 udokumentowanego zbiornika wód podziemnych, w związku z czym przy realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne nie powodujące zagrożenia dla środowiska wodnego i nie mogące doprowadzić do skażenia wód podziemnych,
  - przylega do pasa drogowego, działki nr 13-2,
  - jest objęty ochroną konserwatorską,
  - znajduje się w odległości większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii energetycznej naj-

- wyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV,
- znajduje się w odległości 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;
- znajduje się w odległości większej niż 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
- znajduje się w odległości większej niż 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm.
- Przez teren objętym wnioskiem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.
- Na terenie objętym wnioskiem znajdują się słupy napowietrznych linii elektroenergetycznych.
- Przedsięwzięcie nie jest zaliczane do inwestycji o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
- Przedsięwzięcie nie narusza wymagań przepisów odrębnych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym: ustawy prawo geologiczne i górnicze, ustawy o lasach.

#### **8. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.**

- a) 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 ze zm.) i aktach wykonawczych do tej ustawy.
- b) Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę dla przedsięwzięcia lub którejkolwiek części przedsięwzięcia, w nawiązaniu do art. 16 ust. 2 ustawy o drogach publicznych Inwestor zobowiązany jest zawrzeć z Zarządem Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie porozumienie określające szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg publicznych zgodnie z opinią zawartą w ust. 3 lit. a) niniejszej decyzji.
- c) W ramach realizacji przedsięwzięcia lub któregośkolwiek z jego etapów, zgodnie z oświadczeniami zawartymi we wniosku Inwestor zobowiązał się do wybudowania:
  - ok 120 mb sieci wodociągowej od istniejącej w ulicy Zimowej sieci  $\phi 160\text{mm}$ ,
  - ok 325 mb sieci kanalizacji sanitarnej  $\phi 200\text{mm}$  od kolektora sanitarnego  $\phi 1400\text{ mm}$ , zlokalizowanego na północ od działki nr 13-13/1.
- d) Zgodnie z §55 ust. 1 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. 2003 r. nr 47 poz. 401) „1. Nie jest dopuszczalne sytuowanie stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów, mniejszej niż:
  - 1) 3m – dla linii o napięciu znamionowym nieprzekraczającym 1 kV;
  - 2) 5 m – dla linii o napięciu znamionowym powyżej 1 kV, lecz nieprzekraczającym 15 kV;
  - 3) 10 m – dla linii o napięciu znamionowym powyżej 15 kV, lecz nieprzekraczającym 30 kV;
  - 4) 15 m – dla linii o napięciu znamionowym powyżej 30 kV, lecz nieprzekraczającym 110 kV;
  - 5) 30 m – dla linii o napięciu znamionowym powyżej 110 kV”.
- e) Na etapie uzyskania pozwolenia lub zgłoszenia będą miały zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz normy techniczne w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki przedsięwzięcia, będącego przedmiotem niniejszej decyzji. Przepisami wiodącymi będą unormowania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo Budowlane* (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.) i aktach wykonawczych do tej ustawy.
- f) Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia poszczególnych obiektów i instalacji należy zapewnić zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. nr 124 poz. 1030). Modernizowana, rozbudowywana oraz budowana w granicach opracowania infrastruktura techniczna winna uwzględniać wymagania stawiane przez obowiązujące przepisy dotyczące dróg pożarowych zawarte w ww. rozporządzeniu.
- g) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać z Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami zgodę na wyłączenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

- h) Przedmiotowa inwestycja może wymagać pozwolenia wodnoprawnego, wynikającego z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.).

**3) Uzyskane uzgodnienia i opinie.**

a) Opinie:

- Pismem z dnia 12.08.2021 r., znak: TE.481.096.2021 Zarząd Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie pozytywnie zaopiniował zamysł Inwestora, jednocześnie poinformował, że „Zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 oraz art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych dla zapewnienia możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego realizacją inwestycji nie drogowej, polegającej na budowie instalacji recyklingu organicznego – kompostowania, budowie budynku socjalno-biurowego wraz z infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, przy ul. Jesiennej w Olsztynie oraz zapewnienia jej prawidłowej obsługi komunikacyjnej, niezbędne jest wykonanie, przez Inwestora, drogi o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m z kostki betonowej lub asfaltobetonu, na odcinku od końca płyt betonowych na ul. Zimowej do skrzyżowania z ul. Jesienną oraz na długości planowanej inwestycji”.

b) Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2, 5, 6, 9, 11, 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uzgodniono z:

- - wojewódzkim konserwatorem zabytków – Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Olsztynie. Uzgodnienie z Warmińsko-Mazurskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie – postanowieniem nr 7507/2021 z dnia 7.09.2021 r., znak: IZNR.5151.135.2021.PM
- właściwym organem administracji geologicznej – Biurem Geologa Wojewódzkiego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie – postanowieniem z dnia 2.09.2021 r., znak: GW.7634.1381.2021;
- organami właściwymi w sprawie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych:
  - Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie - uzgodnienie dokonane w myśl art. 53 ust. 5 ww. ustawy.
- właściwym zarządcą drogi – Zarządem Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie – postanowieniem z dnia 31.08.2021 r., znak: TE.481.102.2021;
- dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – postanowieniem z dnia 6.09.2021 r., znak: BI.RPP.437.334.2.2021.KM ;
- właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska
  - Komendą Miejską Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie – postanowieniem z dnia 1.09.2021 r., znak: MZ.5562.43.1.2021
  - Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Olsztynie - postanowienie z dnia 2.09.2021 r., znak: WIOŚ-I.7041.3.3.2021.aw

**4) 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.

**5) Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.**

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

**Uzasadnienie**

działający w imieniu

Dnia 6.05.2021 r. Pan

złożył wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na: „budowie instalacji recyklingu organicznego-kompostowania przy ul. Jesiennej w Olsztynie, na działce nr 13/1 w obrębie geodezyjny nr 13”.

Pismem z dnia 11.05.2021 r. (nr dokumentu: 103775.05.2021-W) organ wezwał wnioskodawcę do usunięcia braków i skorygowania wniosku, w terminie 7 dni od otrzymania niniejszego pisma, jednocześnie informując, że w przypadku niedotrzymania terminu na uzupełnienie braków we wniosku, wniosek ten pozostawiony zostanie bez rozpoznania. Organ wezwał wnioskodawcę do wykazania, że realizacją planowanej inwestycji stanowi realizację celu publicznego, ponadto wniosek należało

uzupełnić o: oryginalną mapę zasadniczą w skali 1:500 lub 1:1000; kserokopię mapy z propozycją zagospodarowania terenu wraz z oznaczoną granicą terenu objętego wnioskiem, granicą oddziaływania inwestycji; ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach; zapewnienia dostawy i odbioru mediów od dysponentów lub właścicieli sieci; szkice elewacji frontowej; charakterystykę projektowanej zabudowy. Dodatkowo należało uszczegółowić obsługę komunikacyjną inwestycji oraz informację dotyczącą zapotrzebowania w media poprzez określenie źródła ogrzewania oraz podanie materiału grzewczego.

Pismem z dnia 19.05.2021 r. (data wpływu do wydziału: 20.05.2021 r., l. dz. 1092/2021), inwestor uzupełnił wniosek. Ponadto zmienił klasyfikację wniosku. Po korekcie inwestycja będzie dotyczyła ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie instalacji recyklingu organicznego – kompostowni, budowie budynku socjalno-biurowego wraz z infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu w Olsztynie przy ul. Jesiennej na działce nr 13/1 oraz na części działki 13/4 w obrębie geodezyjnym 13.

Pomimo uzupełnienia wniosku pismem z dnia 19.05.2021 r., wniosek nadal był niekompletny, dlatego pismem z dnia 24.05.2021 r. organ wezwał wnioskodawcę do usunięcia braków. Wniosek należało uzupełnić o: kserokopie mapy zasadniczej z oznaczoną granicą terenu objętego wnioskiem oraz granicą oddziaływania inwestycji, ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, opłatę skarbową za wydanie decyzji, ponadto we wniosku należało wyjaśnić czy inwestycja będzie obejmowała budowę: bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, sieci energetycznej średniego napięcia, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej. Wniosek należało uzupełnić w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma, jednocześnie poinformowano, że w przypadku niedotrzymania terminu na uzupełnienie braków we wniosku, wniosek ten pozostawiony zostanie bez rozpoznania.

Inwestor pismem z dnia 31.05.2021 r. (l. dz. 1206/2021) wydłużył termin uzupełnienia wniosku. Następnie pismem z dnia 11.06.2021 (l. dz. 1316/2021) uzupełnił wniosek.

W trakcie wstępnej analizy wniosku tut. Organ stwierdził, że wniosek nadal jest niekompletny i należy uzupełnić go o zapewnienie odbioru mediów (ścieków) od dysponenta lub właściciela sieci, dlatego pismem z dnia 22.06.2021 r. wezwano inwestora do uzupełnienia powyższych braków wniosku. Wniosek należało uzupełnić w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma, jednocześnie poinformowano, że w przypadku niedotrzymania terminu na uzupełnienie braków we wniosku, wniosek ten pozostawiony zostanie bez rozpoznania.

Pismem z dnia 23.06.2021 r. (data wpływu: 28.06.2021 r., l. dz. 1447/2021) Inwestor uzupełnił wniosek. Następnie pismem z dnia 29.06.2021 r. (l. dz. 1477/2021) zwrócił się z prośbą o wydłużenie terminu uzupełnienia wniosku, z uwagi na konieczność przedłożenia dodatkowych wyjaśnień i dokumentów.

Pismem z dnia 2.07.2021 (l.dz. 1484/2021) wniosek został w całości uzupełniony.

Według art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Wniosek inwestora po korektach został sformułowany prawidłowo i zawierał wszelkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy oraz nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

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). Za strony w niniejszym postępowaniu uznano właścicieli oraz użytkowników wieczystych działek znajdujących się w odległości 100 m od terenu objętego wnioskiem. Tym samym za strony w postępowaniu uznano właścicieli i użytkowników wieczystych działek o numerach 13-15/1, 13-13/3, 123-42, 13-15/4, 13-92, 123-33, 13-3, 13-15/3, 13-1, 13-57, 123-38, 13-18, 13-14, 123-7, 123-43, 13-13/1, 13-2, 123-39, 13-13/4, 13-96/9. Zgodnie z art. 61§4 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2021 poz. 735), dnia 21.07.2021 r. wysłano stronom zawiadomienie o wszczęciu postępowania, informując jednocześnie o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. W terminie określonym w zawiadomieniu strony nie zapoznały się

z materiałem dowodowym.

Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze stanowiska archeologicznego o nr CIX AZP 23-60/20, ujętego w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych na podstawie art. 22 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 710 ze zm.), w związku z powyższym pismem z dnia 6.08.2021 r. wystąpiono do Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie o wydanie warunków konserwatorskich. W odpowiedzi pismem z dnia 11.08.2021 r., znak: IZNR.5183.418.2020.akr Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Olsztynie wydał zalecenia konserwatorskie, które zostały uwzględnione w ust. 2 pkt 4 niniejszej decyzji oraz przekazane inwestorowi pismem datowanym na dzień 16.08.2021 r. w celu zapoznania się i zajęcia stanowiska w terminie 7 dni.

Pismem z dnia 6.08.2021 r. wystąpiono do Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie z prośbą o zaopiniowanie zamysłu inwestora. Pismem z dnia 12.08.2021 r. (data wpływu do Wydziału: 17.08.2021 r., l. dz. 1821/2021), znak TE.481.096.2021 Zarząd Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie pozytywnie zaopiniował zamysł Inwestora, jednocześnie poinformował, że „Zgodnie z art. 16 ust 1 i 2 oraz 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych dla zapewnienia możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego realizacją inwestycji nie drogowej, polegającej na „budowie instalacji recyklingu organicznego-kompostowania, budowie budynku socjalno-biurowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zagospodarowaniem terenu, przy ul. Jesiennej w Olsztynie oraz zapewnienia jej prawidłowej obsługi komunikacyjnej, niezbędne jest wykonanie, przez Inwestora, drogi o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m z kostki betonowej lub asfaltobetonu, na odcinku od końca płyt betonowych na ul. Zimowej do skrzyżowania z ul. Jesienną oraz na długości planowanej inwestycji. Opinię Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie uwzględniono w ust. 3 lit. a) oraz w ust. 2) pkt 8 lit b) niniejszej decyzji oraz przekazano Inwestorowi pismem datowanym na dzień 15.01.2021 r. w celu zapoznania się i zajęcia stanowiska w terminie 7 dni.

Pismem z dnia 6.08.2021 r. (data wpływu: 17.08.2021 r., l. dz. 1840/2021 oraz l. dz. 1845/2021) inwestor oświadczył, że dla potrzeb realizacji przedsięwzięcia objętego wnioskiem, wybudowane zostanie około 325 mb sieci kanalizacyjnej sanitarnej o przekroju 200 mm w celu podłączenia do odbiornika – kolektora sanitarnego 1400 mm zlokalizowanego na północ od działki 13/1.

Pismem z dnia 17.08.2021 r. (data wpływu: 17.08.2021 r., l. dz. 1840/2021) Inwestor oświadczył, że zgodnie z zaleceniami Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji wykonane zostaną przedinwestycyjne badania archeologiczne, w zakresie i rodzaju ustalonym przez Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ponadto zaakceptował zalecenia zawarte w opinii Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie.

Przeprowadzona w niniejszej sprawie – stosownie do wymogów art. 64 ust. 1 w oparciu o art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, jak również analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, pozwala stwierdzić, że:

- teren (na którym planowana jest inwestycja) 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,
- do dnia 31 grudnia 2003 r. na przedmiotowym terenie obowiązywał *Miejscowy Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Przemysłowo – część „A” w Olsztynie*, zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XL/32/94 z dnia 25.05.1994 r. (Dz. Urz. Woj. Olsztyńskiego Nr 15 poz. 207 z dnia 25.05.1994 r.), zgodnie z którym przedmiotowy teren oznaczony był symbolami:
  - „28 P” – tereny lokalizacji zakładów przemysłowych. Intensywność zabudowy 0,4. Na terenach oznaczonych symbolami 26P, 28P, 33P należy zachować fragmenty istniejącej zieleni 26Z, 28Z, 33Z wchodzące w system zieleni strukturalnej.
  - „38 P” – tereny lokalizacji zakładów produkcyjnych, magazynowych lub rzemieślniczych. Wielkość działek uzależniona od prowadzonej działalności gospodarczej. Intensywność zabudowy 0,4. Na terenie 38P należy zachować fragment istniejącej zieleni 38Z wchodzącej w system zieleni strukturalnej. Na poszczególnych działkach należy zabezpieczyć miejsca parkingowe wynikające z potrzeb zakładów.
  - „29 ZI” – tereny zieleni strukturalnej istniejącej oraz projektowanej stanowiące fragmenty



systemu zieleni całej dzielnicy.

- „96 Lp” – ulica projektowana klasy lokalnej o charakterze „zbiorczym”. Łączy ulice 93 i 94. Szerokość pasa w liniach rozgraniczających 20,0 m. Przekrój L1/2, jezdnia 1 x 7.0 m. Funkcja obsługa dzielnicy przemysłowej.
- teren objęty wnioskiem obejmuje swym zakresem działkę nr 13/1 oraz fragment działki nr 13/4 w obrębie geodezyjnym nr 13. Działka nr 13-13/1 zgodnie z ewidencją gruntów i budynków jest niezabudowana i oznaczona jest symbolami: „R - RIVa”, „R - RV” – grunty orne, „P - PsIV”, „P - PsVI” – pastwiska trwałe. Działka nr 13-13/4 zgodnie z ewidencją gruntów i budynków jest niezabudowana i oznaczona jest symbolami: „Ps-PsVI”, „Ps-PsV”, „Ps - PsIV” – pastwiska trwałe, „R - RV”, „R - RIVa”, „R - RVI” – grunty orne, „Lzr - PsVI” – grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, „Lzr - RV”, „Lzr - RVI” – grunty zadrzewione i zakrzewione na rolnych, „N” – nieużytki, „dr” – tereny komunikacyjne – drogi, „W” – grunty pod rowami.
- działka nr 13/13/1 jest własnością ..... działka nr 13-13/4 jest własnością .....
- przedmiotowe przedsięwzięcie kwalifikuje się do grupy przedsięwzięć uznanych za mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wg §3 ust. 1 pkt 82 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 1839), w związku z powyższym konieczne było uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- teren lokalizacji wnioskowanego przedsięwzięcia:
  - znajduje w obszarze stanowiska archeologicznego o nr CIX AZP 23-60/20 – dlatego projekt decyzji należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
  - znajduje się w obrębie lokalizacji udokumentowanego zbiornika wód podziemnych - dlatego, projekt decyzji należy uzgodnić z właściwym organem administracji geologicznej,
  - obejmuje użytki rolne – dlatego, projekt decyzji należało uzgodnić z organami właściwymi w sprawie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych,
  - 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,
  - przylega do pasa drogowego ul. Jesienna (dz. nr 13-2) – dlatego projekt decyzji należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi,
- lokalizacja inwestycji nie wymaga uzgodnienia z organami określonymi w art. 53 ust. 4 pkt 1, 3, 4, 5a, 7, 8, 9a, 10a, 13, 14, 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- lokalizacji inwestycji nie wymaga uzyskania opinii określonej w art. 53 ust. 5e pkt 1, 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

W wyniku przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej decyzji oraz zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy pzp, który brzmi: „Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1. W związku z powyższym dla wydania decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji nie zachodzi konieczność łącznego spełnienia warunków wynikających z art. 61. ust 1 pkt 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „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” i tym samym nie jest konieczne ustalenie wymagań odnośnie: wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub atyki oraz geometrii dachu. W związku z powyższym odstąpiono od analizy wyżej przytoczonych cech zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiednich działek i tym samym pominięto załącznik części graficznej analizy.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy - wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt 2-6 przy uwzględnieniu art. 61 ust. 3 ustawy - tut. organ stwierdził co następuje:

- teren objęty wnioskiem ma dostęp do drogi publicznej ul. Jesiennej,
- projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla przedmiotowej inwestycji,
- w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, stwierdzono, że wymogów ochrony gruntów rolnych przed ich przeznaczeniem na cele nierolnicze, zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326), nie stosuje się do gruntów położonych w granicach administracyjnych miasta. Wymogi dotyczące ochrony gruntów leśnych uwzględnia się jedynie w odniesieniu do terenów określonych w ewidencji gruntów i budynków jako „Ls” – lasy. Teren objęty wnioskiem obejmuje działkę nr 13/1 w obrębie geodezyjnym 13 oraz fragment działki 13/4 w obrębie geodezyjnym 13. Działka nr 13-13/1 zgodnie z ewidencją gruntów i budynków jest niezabudowana i oznaczona jest symbolami: „R - RIVa”, „R - RV” – grunty orne, „P - PsIV”, „P - PsVI” – pastwiska trwałe. Działka nr 13-13/4 zgodnie z ewidencją gruntów i budynków jest niezabudowana i oznaczona jest symbolami: „Ps-PsVI”, „Ps-PsV”, „Ps - PsIV” – pastwiska trwałe, „R - RV”, „R - RIVa”, „R - RVI” – grunty orne, „Lzr - PsVI” – grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, „Lzr - RV”, „Lzr - RVI” – grunty zadrzewione i zakrzewione na rolnych, „N” – nieużytki, „dr” – tereny komunikacyjne – drogi, „W” – grunty pod rowami. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać z Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami zgodę na wyłączenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- Z analizy stanu faktycznego i prawnego przeprowadzonego zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy stwierdzono, że:
  - teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze stanowiska archeologicznego o nr CIX AZP 23-62/20, ujętego w ewidencji zabytków archeologicznych na podstawie art. 22 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm);
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
  - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 51 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 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy),
  - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 10§1 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2021 poz. 735) w dniu 25.08.2021 r. wysłano stronom zawiadomienie o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w sprawie. W wyznaczonym przez organ terminie, strony wypowiedziały się w sprawie, co do zebranych dowodów i materiałów.

Pismem z dnia 3.09.2021 r. poinformowała,  
 że nie wnosi uwag ani zastrzeżeń w przedmiotowej sprawie.

Pismem z dnia 3.09.2021 r. złożyli  
 zastrzeżenia i uwagi dotyczące przedmiotowej inwestycji oraz nie wyrażają zgody na budowę ww. instalacji. W piśmie zostały poruszone kwestie znaczącego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie w skutek emisji nieprzyjemnych zapachów, które mogą uniemożliwić korzystanie z nieruchomości sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem. Ponadto wskazali, iż koncepcja wybudowania wspomnianej instalacji nie współgra z przeznaczeniem nieruchomości sąsiednich oraz spowoduje spadek wartości nieruchomości sąsiednich.

Pismem z dnia 7.09.2021 r. wysłano do inwestora uwagi w celu zapoznania się i zajęcia stanowiska, zweryfikowania wniosku w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego pisma. Pismem z dnia 7.09.2021 r. Inwestor wskazał, że „przez realizacją inwestycji, a tym samym przed złożeniem do prezydenta M. Olsztyna wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, wystąpił z wnioskiem do Prezydenta m. Olsztyna o wydanie decyzji ustalającej środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji recyklingu – kompostownia na działce nr 13/1 i fragmencie działki 13/4, obręb Olsztyn. W toku prowadzonego postępowania Organ prowadzący opiniował oraz uzgadniał warunki realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Olsztynie.

Prezydent Olsztyna, po zasięgnięciu opinii i uzgodnień z ww. Organami ochrony środowiska w dniu 15 kwietnia 2021 r., wydał decyzję, znak: SD.6220.42.2020.MJ ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla omawianej inwestycji. Organ wydający decyzję, na podstawie przedłożonej przez Inwestora dokumentacji (raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wraz z załącznikami w tym obliczeniami emisji do powietrza) oraz uzyskanych uzgodnień ocenił, że realizacji inwestycji nie spowoduje negatywnych skutków na środowisko, a oddziaływanie inwestycji zamknie się w granicy działek na których zlokalizowana zostanie inwestycja. Niniejsze wykazano zarówno w obliczeniach, jak i zobrazowano na załącznikach graficznych przedstawiających izolinie rozprzestrzeniania się substancji. Należy nadmienić, iż w toku prowadzonego postępowania o wydanie decyzji ustalającej środowiskowe uwarunkowania, na każdym jego etapie, Organ prowadzący postępowanie umożliwił stronom czynny w nim udział. Strony postępowania w tym na każdym etapie postępowania informowane były, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym oraz o możliwości wnoszenia uwag i zastrzeżeń. Zgodnie z uzasadnieniem ww. decyzji Prezydenta Olsztyna żadna ze stron nie skorzystała z takiej możliwości, cyt.: „Żadna z osób, tak prawnych jak i fizycznych posiadająca grunty w zasięgu oddziaływania inwestycji nie złożyła swojego stanowiska w przedmiotowej sprawie. Również żadna organizacja ekologiczna nie wystąpiła o uznanie jej za stronę w toczącym się postępowaniu”. Stwierdzić należy zatem, iż żadna ze stron, w tym nie miała uwagi, obaw i zastrzeżeń do przedmiotowej inwestycji. Inwestor zaznacza, że wniosek o wydanie warunków zabudowy oraz przedłożony Inwestorowi projekt decyzji Prezydenta Olsztyna, ustalającej warunki zabudowy, są zgodne z ustaleniami zawartymi w decyzji Prezydenta Olsztyna z dnia 15 kwietnia 2021 r., znak SD.6220.42.2020.MJ. Tym samym, projektant uwzględnił wszelkie elementy mające znaczenie w związku z oddziaływaniem przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, teren na którym ma zostać zrealizowana inwestycja znajduje się na obszarze usług, przemysłu i składów oraz innej aktywności gospodarczej, zatem przedmiotowa inwestycja wpisuje się w założenia polityki przestrzennej gminy.

Wobec powyższego Inwestor uznaje, że wniesienie uwag i zastrzeżeń przez

ul.

jest bezzasadne”.

Zgodnie z art. 53. ust. 4 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 26.08.2021 r. projekt decyzji wysłano do Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzgodnienia projektu decyzji. Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem nr 7507/2021 z dn. 7.09.2021, znak: uzgodnił projekt decyzji.

Zgodnie z art. 53. Ust. 4 pkt 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 26.08.2021 r. projekt decyzji wysłano do Biura Geologa Wojewódzkiego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie w Olsztynie w celu uzgodnienia projektu decyzji. Biuro Geologa Wojewódzkie go Urzędu Marszałkowskiego Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie postanowieniem z dn. 2.09.2021 r., znak GW.7634.1381.2021 uzgodniło projekt decyzji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 26.08.2021 r. projekt decyzji wysłano do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie w celu uzgodnienia projektu decyzji. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie pismem z dnia 3.09.2021 r., znak: BI.ZPU.4.522.124.2021 poinformował, że „należy zastosować akceptację milczącą, gdyż w myśl art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) na przedmiotowych działkach o numerach ewidencyjnych 13/1, 13/4 w obrębie 13-Olsztyn, gmina Olsztyn i w ich bliskim sąsiedztwie nie ma kolizji z urządzeniami melioracyjnymi”.

Zgodnie z art. 53 ust 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 26.08.2021 r. projekt decyzji wysłano do Zarządem Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie w celu uzgodnienia projektu decyzji. Zarząd Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie, postanowieniem z dn. 31.08.2021 r., znak: TE.481.102.2021 uzgodnił projekt decyzji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 26.08.2021 r. projekt decyzji wysłano do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Białymstoku w celu uzgodnienia projektu decyzji. Pismem z dnia 31.08.2021 r. (l. dz. 1995/2021) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie poinformowało, że „przedstawiony do uzgodnienia

projekt decyzji o ustalenie warunków zabudowy zawiera nieprecyzyjny zapis dotyczący odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni placu magazynowania odpadów oraz innych powierzchni gromadzenia lub przetwarzania odpadów, które mają być kierowane: „do wpustów typu ulicznego, a następnie do wydzielonego systemu kanalizacji”. W zależności od zastosowanych rozwiązań technicznych, może być konieczne uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego. W przypadku gdyby pozwolenie wodnoprawne było by wymagane w związku z art. 389 ustawy Prawo wodne, zapis o tym powinien również znaleźć się w projekcie uzgadnianej decyzji”. Pismem datowanym na dzień 3.09.2021 r. Organ przesłał poprawiony projekt decyzji. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w Białymstoku postanowieniem z dn. 6.09.2021 r., znak: BI.RPP.437.334.2.2021.KM uzgodniło projekt decyzji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 26.08.2021 r. projekt decyzji wysłano do Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej oraz Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Olsztynie w celu uzgodnienia projektu decyzji. Komenda Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej postanowieniem z dn. 1.09.2021 r., znak MZ.5562.43.1.2021 uzgodniła projekt decyzji. Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska postanowieniem z dnia 2.09.2021 r., znak: WIOS-i7041.3.3.2021.aw stwierdził, że w projekcie decyzji „istniejący zapis:

4. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych: Przedsięwzięcie jest zaliczane do instalacji o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Powinien otrzymać brzmienie:

4. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych: Przedsięwzięcie nie jest zaliczane do instalacji o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej”.

Lokalizacji inwestycji nie wymaga uzyskania opinii określonej w art. 53 ust. 5e pkt 1, 2 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, dlatego orzeczono jak w sentencji.

#### **Pouczenie:**

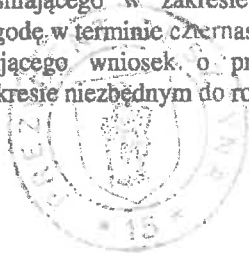
Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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.



1 lipca 2021 r. PREZYDENT MIASTA OLSZTYNA

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa.

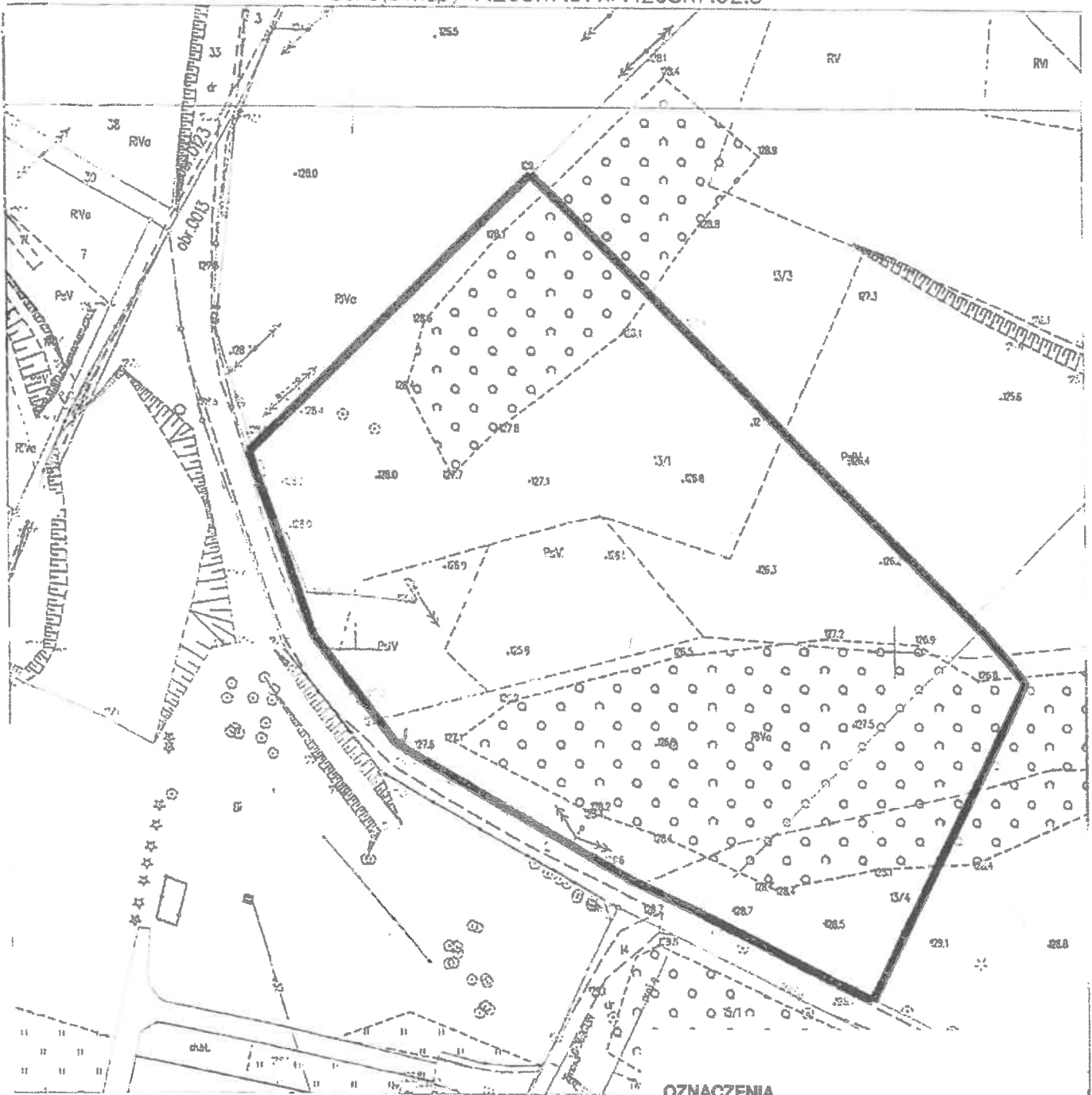
Otrzymują:

- 1.
- 2.
3. Pani
- 4.
- 5.
6. Zarząd Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie, ul. Knosały 3, 10-015 Olsztyn.
7. Gmina Olsztyn – GGN w/m
8. Skarb Państwa – GGN w/m
9. a.a. – I. dz. 985/2021 J.K.



MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000  
Sekcje mapy: 7.208.17.07.1; 7.208.17.02.3

PREZYDENT OLSZTYNA  
Plac Jana Pawła II 1



**OZNACZENIA**

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

Olsztyn dn. 13.05.2021  
Sporządził i wydrukił: Dariusz Król  
Dokument został pobrany elektronicznie

Jednostka udostępniająca: URZĄD MIASTA OLSZTYNA

Lokalizacja obszaru  
Jech. ewidencyjny: m. Olsztyn 28620L1  
Obszar: 28620L10013  
Ulica: Jesienna

Niniejszy zał. Nr 1 stanowi integralną część decyzji Nr I-85/2021 Prezydenta Olsztyna z dnia 8.09.2021 r. znak UA.6730.51.2021

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Dokument zawiera dane niepełniące wymagań określonych w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz w obowiązującej





## 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. 2021 poz. 741 ze zm.)

Niniejsza analiza, tzw. analiza urbanistyczno-architektoniczna, stanowi podstawę rozstrzygnięcia toczącego się postępowania, dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na budowie instalacji recyklingu organicznego – kompostowania, budowie budynku socjalno-biurowego wraz z zagospodarowaniem terenu w Olsztynie przy ul. Jesiennej na działce nr 13/1 oraz na fragmencie działki nr 13/4 w obrębie geodezyjnym nr 13”.

Teren objęty wnioskiem obejmuje działkę nr 13/1 w obrębie geodezyjnym 13 oraz fragment działki nr 13/4 w obrębie geodezyjnym 13. Działka nr 13-13/1 zgodnie z ewidencją gruntów i budynków jest niezabudowana i oznaczona jest symbolami: „R - RIVa”, „R - RV” – grunty orne, „P - PsIV”, „P - PsVI” – pastwiska trwałe. Działka nr 13-13/4 zgodnie z ewidencją gruntów i budynków jest niezabudowana i oznaczona jest symbolami: „Ps-PsVI”, „Ps-PsV”, „Ps – PsIV” – pastwiska trwałe, „R - RV”, „R - RIVa”, „R – RVI” – grunty orne, „Lzr – PsVI” – grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, „Lzr – RV”, „Lzr – RVI” – grunty zadrzewione i zakrzewione na rolnych, „N” – nieużytki, „dr” – tereny komunikacyjne – drogi, „W” – grunty pod rowami.

1. **Analiza w zakresie spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy, co stanowi przesłankę do wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.**

Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie na działce nr 13-13/1 oraz na fragmencie działki nr 13-13/4 i polegać będzie na budowie instalacji recyklingu organicznego – kompostowni, budowie budynku socjalno-biurowego wraz z zagospodarowaniem terenu. Inwestycja zakłada produkcję kompostu w systemie pryzm krocących. W sąsiedztwie inwestycji znajdują się budynki przemysłowe, magazynowe, biurowe, transportu i łączności oraz budynki inne niemieszkalne.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwaną dalej ustawą pzp) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia 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 000), 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.

Przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 (art. 61 ust. 2 ww. ustawy). Na przedmiotowym terenie obowiązywał miejscowy plan szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej – część „A” w Olsztynie (zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XL/32/94 z

dnia 25.05.1994 r., Dziennik Urzędowy Województwa Olsztyńskiego Nr 15 poz. 207 z dnia 25.05.1994 r.), zgodnie z którym przedmiotowy teren oznaczony był symbolami:

- „28 P” – tereny lokalizacji zakładów przemysłowych. Intensywność zabudowy 0,4. Na terenach oznaczonych symbolami 26P, 28P, 33P należy zachować fragmenty istniejącej zieleni 26Z, 28Z, 33Z wchodzące w system zieleni strukturalnej.
- „38 P” – tereny lokalizacji zakładów produkcyjnych, magazynowych lub rzemieślniczych. Wielkość działek uzależniona od prowadzonej działalności gospodarczej. Intensywność zabudowy 0,4. Na terenie 38P należy zachować fragment istniejącej zieleni 38Z wchodzącej w system zieleni strukturalnej. Na poszczególnych działkach należy zabezpieczyć miejsca parkingowe wynikające z potrzeb zakładów.
- „29 ZI” – tereny zieleni strukturalnej istniejącej oraz projektowanej stanowiące fragmenty systemu zieleni całej dzielnicy.
- „96 Lp” – ulica projektowana klasy lokalnej o charakterze „zbiorczym”. Łączy ulice 93 i 94. Szerokość pasa w liniach rozgraniczających 20,0 m. Przekrój L1/2, jezdnia 1 x 7,0 m. Funkcja obsługa dzielnicy przemysłowej.

W związku z powyższy, dla wnioskowanej inwestycji, nie zachodzi konieczność łącznego spełnienia następujących warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy: *„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”* i tym samym nie jest konieczne ustalenie wymagań odnośnie: linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki oraz geometrii dachu.

W związku z powyższym odstąpiono od analizy wyżej przytoczonych cech zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiednich działek i tym samym pominięto załącznik części graficznej analizy.

#### **1.1. Charakterystyka zabudowy działek sąsiednich wraz z uśrednieniem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.**

- **Obowiązująca linia zabudowy.**  
Nie wyznacza się.
- **Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki.**  
Nie wyznacza się.
- **Szerokość elewacji frontowej.**  
Nie wyznacza się.
- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki.**  
Nie wyznacza się.
- **Geometria dachu.**  
Nie wyznacza się.

#### **1.2. Dostęp do drogi publicznej.**

Teren przedsięwzięcia posiada istniejący dostęp do drogi publicznej ul. Jesiennej (działki nr 13-2)

#### **1.3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu.**

- Energia elektryczna – z projektowanego przyłącza w ramach umowy nr P/21/021468. Dopuszcza się możliwość zastosowania innych czynników energetycznych dla zapewnienia potrzeb własnych projektowanych budynków, z odnawialnych źródeł energii, np. paneli fotowoltaicznych.
- Zapotrzebowanie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej  $\phi 160$  mm zlokalizowanej w ul. Zimowej oraz zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 15.04.2021 r., znak: SD.6220.42.2020.MJ
- Ścieki socjalno – bytowe – odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej  $\phi 200$  mm oraz zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 15.04.2021 r., znak: SD.6220.42.2020.MJ.
- Ścieki technologiczne – zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 15.04.2021 r., znak: SD.6220.42.2020.MJ
- Wody opadowe – zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 15.04.2021 r.,

znak: SD.6220.42.2020.MJ

- Źródło ogrzewania – energia elektryczna;

- Gaz – nie przewiduje się;

- 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 2020 r. poz. 1439 ze zm.) oraz zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 15.04.2021 r. znak: SD.6220.42.2020. MJ

#### 1.4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych

W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, stwierdzono, że wymogów ochrony gruntów rolnych przed ich przeznaczeniem na cele nierolnicze, zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326), nie stosuje się do gruntów położonych w granicach administracyjnych miasta. Wymogi dotyczące ochrony gruntów leśnych uwzględnia się jedynie w odniesieniu do terenów określonych w ewidencji gruntów i budynków jako „Ls” – lasy.

Teren objęty wnioskiem obejmuje działkę nr 13/1 w obrębie geodezyjnym 13 oraz fragment działki nr 13/4 w obrębie geodezyjnym 13. Działka nr 13-13/1 zgodnie z ewidencją gruntów i budynków jest niezabudowana i oznaczona jest symbolami: „R - RIVa”, „R - RV” – grunty orne, „P - PsIV”, „P - PsVI” – pastwiska trwałe. Działka nr 13-13/4 zgodnie z ewidencją gruntów i budynków jest niezabudowana i oznaczona jest symbolami: „Ps-PsVI”, „Ps-PsV”, „Ps - PsIV” – pastwiska trwałe, „R - RV”, „R - RIVa”, „R - RVI” – grunty orne, „Lzr - PsVI” – grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, „Lzr - RV”, „Lzr - RVI” – grunty zadrzewione i zakrzewione na rolnych, „N” – nieużytki, „dr” – tereny komunikacyjne – drogi, „W” – grunty pod rowami.

Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać z Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami zgodę na wyłączenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

#### 1.5. Zgodność z przepisami odrębnymi.

Z analizy stanu faktycznego i prawnego przeprowadzonego zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy stwierdzono, że:

- teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze stanowiska archeologicznego o nr CIX AZP 23-62/20, ujętego w ewidencji zabytków archeologicznych na podstawie art. 22 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm);
- teren objęty wnioskiem znajduje się w obrębie udokumentowanego zbiornika wód podziemnych;
- teren objęty wnioskiem znajduje się w odległości 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,
- teren objęty wnioskiem znajduje się w odległości 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;
- teren objęty wnioskiem znajduje się w odległości większej niż 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
- teren objęty wnioskiem znajduje się w odległości większej niż 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm.
- przez teren objęty wnioskiem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia dlatego zgodnie z §55 ust. 1 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. 2003 r. nr 47 poz. 401) „1. Nie jest dopuszczalne sytuowanie stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów, mniejszej niż:
  - 1) 3m – dla linii o napięciu znamionowym nieprzekraczającym 1 kV;
  - 2) 5 m – dla linii o napięciu znamionowym powyżej 1 kV, lecz nieprzekraczającym 15 kV;
  - 3) 10 m – dla linii o napięciu znamionowym powyżej 15 kV, lecz nieprzekraczającym 30 kV;
  - 4) 15 m – dla linii o napięciu znamionowym powyżej 30 kV, lecz nieprzekraczającym 110 kV;
  - 5) 30 m – dla linii o napięciu znamionowym powyżej 110 kV”.
- na terenie objętym wnioskiem znajdują się słupy napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- przedsięwzięcie nie jest zaliczane do inwestycji o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
- przedmiotowe przedsięwzięcie kwalifikuje się do grupy przedsięwzięć uznanych za mogące

potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wg §3 ust. 1 pkt 82 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. D. U. z 2019 r. poz. 1839). W fazie realizacji i użytkowania planowanego przedsięwzięcia należy zastosować wskazane w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, warunki korzystania ze środowiska.

- na terenie objętym wnioskiem nie występują: tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi czy tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Poza tym przedsięwzięcie nie narusza wymagań przepisów odrębnych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym: ustawy prawo geologiczne i górnicze, ustawy o lasach,

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

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 51 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), ustawiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy),
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Niniejszy zał. nr 2 stanowi integralną część decyzji Nr I-85/2021  
Prezydenta Olsztyna z dnia 8.09.2021 r.  
znak UA.6730.51.2021

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA