



Olsztyn, 17 grudnia 2024 r.

WIN-II.7840.4.115.2024 WO

DECYZJA

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), po rozpoznania odwołania Pani [REDAKTOWANO], Pana [REDAKTOWANO], Pana [REDAKTOWANO], Pani [REDAKTOWANO], Pana [REDAKTOWANO] od decyzji Prezydenta Olsztyna Nr II-214/2024 z dnia 19 sierpnia 2024 r., znak UA.6740.351.2023 zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę zespołu trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych A, B, C z usługami w parterze w budynku B wraz z zagospodarowaniem terenu, drogami wewnętrznymi, ciągami pieszymi i drogami rowerowymi oraz przebudową sieci gazowej niskiego ciśnienia przy ul. Dolnej w Olsztynie, na dz. nr 360, 216, obr. 0126,

orzekam:

1) Uchylić zaskarżoną decyzję w części:

- dotyczącej projektu zagospodarowania terenu zespołu wielorodzinnych budynków mieszkalnych „A”, „B”, „C” z usługami w parterze budynku „B” karta spisu zawartości str. nr 3a, 3b, rys. PB.PZT-1.01 str. nr 19, rys. PB.PZT-1.02 str. nr 20,
- dotyczącej projektu architektoniczno-budowlanego zespołu wielorodzinnych budynków mieszkalnych „A”, „B”, „C” z usługami w parterze budynku „B” branża architektoniczna karta opisu technicznego str. nr 5, rys. PAB.A-2.01 str. nr 33, rys. PAB.A-2.02 str. nr 34, rys. PAB.A-2.16 str. nr 48, rys. PAB.A-2.17 str. nr 49 oraz branża drogowa rys. D-1 str. nr 7

i w tym zakresie orzekam zatwierdzić:

- zmienioną część projektu zagospodarowania terenu zespołu wielorodzinnych budynków mieszkalnych „A”, „B”, „C” z usługami w parterze budynku „B” karta spisu zawartości str. nr 3c, 3d, rys. PB.PZT-1.01 str. nr 19b, rys. PB.PZT-1.01 str. nr 19c, rys. PB.PZT-1.02 str. nr 20b, rys. PB.PZT-1.02 str. nr 20c,
- zmieniona część projektu architektoniczno-budowlanego zespołu wielorodzinnych budynków mieszkalnych „A”, „B”, „C” z usługami w parterze budynku „B” branża architektoniczna karta opisu technicznego str. nr 5b, rys. PB.PAB-2.01 str. nr 33b, rys. PB.PAB-2.02 str. nr 34b, rys. PB.PAB-2.16 str. nr 48b, rys. PB.PAB-2.17 str. nr 49b oraz branża drogowa rys. D-1 str. nr 7b.

2) W pozostałej części zaskarżoną decyzję utrzymuję w mocy.

Uzasadnienie

IPPON GROUP Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wnioskiem z dnia 29 września 2023 r., uzupełnionym w dniu 20 października 2023 r., wystąpiła do Prezydenta Olsztyna o udzielenie pozwolenie na budowę zespołu trzech budynków wielorodzinnych A, B, C z usługami w parterze budynku B wraz z zagospodarowaniem terenu oraz zjazdem z ul. Dolnej, przebudową zjazdu z ul. Sikorskiego, oraz przebudową sieci gazu niskiego ciśnienia przy ul. Dolnej w Olsztynie, na działkach nr 360 i 216 w obrębie 0126.

Prezydent Olsztyna, po rozpatrzeniu powyższego wniosku, decyzją nr II - 3/2024 z dnia 5 stycznia 2024 r., znak UA.6740.351.2023 zatwierdził projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielił dla IPPON GROUP Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie pozwolenia na budowę zespołu trzech budynków wielorodzinnych A, B, C z usługami w parterze budynku B wraz z zagospodarowaniem terenu oraz zjazdem z ul. Dolnej, przebudową zjazdu z ul. Sikorskiego, oraz przebudową sieci gazu niskiego ciśnienia przy ul. Dolnej w Olsztynie, na działkach nr 360 i 216 w obrębie 0126.

Od powyższej decyzji odwołanie wnieśli Pani ██████████, Pan ██████████, Pan ██████████, Pani ██████████, Pan ██████████, Pani ██████████, Pan ██████████. Wojewoda Warmińsko-Mazurski po rozpatrzeniu powyższych odwołań:

- 1) postanowieniem z dnia 26 marca 2024 r., znak WIN-II.7840.4.29.2024 stwierdził, że odwołanie Państwa ██████████ od decyzji Prezydenta Olsztyna nr II - 3/2024 z dnia 5 stycznia 2024 r., znak UA.6740.351.2023 zostało wniesione z uchybieniem terminu przewidzianego w art. 129 § 2 k.p.a. do jego wniesienia,
- 2) postanowieniem z dnia 27 marca 2024 r., znak WIN-II.7840.4.29.2024 AW/El stwierdził, że odwołanie Pana ██████████ od decyzji Prezydenta Olsztyna nr II - 3/2024 z dnia 5 stycznia 2024 r., znak UA.6740.351.2023 zostało wniesione z uchybieniem terminu przewidzianego w art. 129 § 2 k.p.a. do jego wniesienia,
- 3) decyzją z dnia 25 czerwca 2024 r., znak WIN-II.7840.4.29.2024, uwzględniając odwołania Pani ██████████, Pana ██████████, Pana ██████████, Pani ██████████, uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Prezydent Olsztyna, rozpoznając ponownie wniosek IPPON GROUP Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie decyzją Nr II-214/2024 z dnia 19 sierpnia 2024 r., znak UA.6740.351.2023 zatwierdził projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielił pozwolenia na budowę zespołu trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych A, B, C z usługami w parterze w budynku B wraz z zagospodarowaniem terenu, drogami wewnętrznymi, ciągami pieszymi i drogami rowerowymi oraz przebudową sieci gazowej

niskiego ciśnienia przy ul. Dolnej w Olsztynie, na dz. nr 360, 216, obr. 0126. W uzasadnieniu decyzji organ I instancji wskazał, że:

- projekt zagospodarowania terenu odpowiada przepisom Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.) w zakresie zapewnienia oświetlenia naturalnego - § 60, odległości stanowisk postojowych od zabudowań - § 19,
- projekt zagospodarowania terenu oraz architektoniczno-budowlanego jest zgodny z ustaleniami zawartymi w decyzji Prezydenta Olsztyna Nr I - 8/2023 z dnia 10 stycznia 2023 r., znak UA.6730.162.2021 o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią handlowo-usługową w budynku nr 2 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Olsztynie przy ul. Dolnej na dz. nr 360, nr 216 w obr. geod.126,
- rozwiązania projektowe uwzględniają zapisy decyzji Prezydenta Olsztyna z dnia 4 października 2024 r., znak SD.6220.49.2021.MJ o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowę parkingów naziemnych i garaży podziemnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w ramach przedmiotowej inwestycji, na dz. nr 360, 216, 218, obr. 126, m. Olsztyn, pomimo nie osiągnięcia przez tą inwestycje obecnie obowiązujących progów określonych dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Od powyższej decyzji odwołanie wnieśli Pani ██████████, Pan ██████████, Pan ██████████, Pani ██████████, Pan ██████████. W ich ocenie zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem prawa materialnego a mianowicie:

- 1) Art. 35 ust. 1 pkt 1 lit b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U z 2024 r. poz. 725 ze zm.) poprzez wydanie pozwolenia na budowę niezgodnie z decyzją Prezydenta Olsztyna z dnia 4 października 2024 r., znak SD.6220.49.2021.MJ o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie:
 - terenu objętego decyzją środowiskową, pozwolenie na budowę nie obejmuje dz. nr 218,
 - pominięcia w projekcie budowlanym nasadzeń kompensacyjnych drzew,
 - zaprojektowanej większej liczby miejsc postojowych oraz kondygnacji podziemnych garażowych niż wskazano w decyzji środowiskowej,
 - zastosowania urządzeń technicznych do zagospodarowania wód opadowych, w projekcie budowlanym nie przewidziano dwóch zbiorników retencyjnych z wysokosprawnym separatorem koalescencyjnym z osadnikiem.

- 2) Art. 35 ust. 1 pkt 1 lit a Prawa budowlanego poprzez wydanie pozwolenia na budowę niezgodnie z decyzją Prezydenta Olsztyna Nr I - 8/2023 z dnia 10 stycznia 2023 r., znak UA.6730.162.2021 o warunkach zabudowy w zakresie geometrii dachu.
- 3) Art. 71 ust. 1 i 2, art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.) w zw. z § 2 i 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r., zmieniającym rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2023 r. poz. 1724) poprzez uznanie przez organ I instancji, że dla przedmiotowej inwestycji nie było konieczne uwzględnienie decyzji środowiskowej.
- 4) Niezachowania funkcji zabudowy nawiązującej do sąsiadującej istniejącej zabudowy jednorodzinnej.

Ponadto odwołujący zarzucają naruszenie prawa procesowego, w szczególności art. 7, art. 77, art. 80 k.p.a. poprzez zaniechanie przez organ I instancji dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy i nierozpatrzenie całego materiału dowodowego oraz błędną jego ocenę. Zdaniem odwołujących organ pominął konieczność zbadania uwarunkowań znajdujących się w decyzji środowiskowej a następnie wydał sprzeczną z nimi decyzję o pozwoleniu na budowę.

W dniu 17 września 2024 r., do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego wpłynęło stanowisko pełnomocnika inwestora w sprawie wniesionego odwołania. Pełnomocnik inwestora wniósł o utrzymanie w mocy zaskarżonej decyzji oraz odniósł się do zarzutów stawianych przez odwołujących.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski pismem z dnia 1 października 2024 r., znak WIN-II.7840.4.104.2024 WO powiadomił strony o możliwości zapoznania się z aktami oraz złożenia uwag i zastrzeżeń do sprawy postępowania odwoławczego od decyzji Prezydenta Olsztyna Nr II-214/2024 z dnia 19 sierpnia 2024 r., znak UA.6740.351.2023. Z aktami sprawy w dniu 9 października 2024 r., zapoznała się Pan ██████████. Strona podtrzymała zarzuty podnoszone w toku postępowania oraz w odwołaniu.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski pismem z dnia 23 października 2024 r., znak WIN-II.7840.4.104.2024 WO wezwał IPPON GROUP Sp. z o.o. s siedzibą w Warszawie do doprowadzenia w projekcie zagospodarowania terenu oraz projekcie architektoniczno-budowlanym zaprojektowanych miejsc postojowych użytkowanych przez osoby niepełnosprawne do zgodności z przepisami § 21 ust. 1 pkt 2 oraz § 21 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2022 r. poz. 1225).

Inwestor w dniach 31 października 2024 r. oraz 26 listopada 2024 r., przedłożył Wojewodzie Warmińsko-Mazurskiemu rysunki zamienne do projektu zagospodarowania terenu oraz do projektu architektoniczno-budowlanego, w których dokonano zmian w zakresie miejsc parkingowych w tym miejsc dla osób niepełnosprawnych.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski każdorazowo, pismami z dnia 7 i 27 listopada 2024 r., znak WIN-II.7840.4,.115.2024 WO, informował strony postępowania o uzupełnieniu materiału dowodowego i pouczał je o możliwości zapoznania się z aktami oraz złożenia uwag i zastrzeżeń. Z uzupełnionym materiałem dowodowym w dniu 18 listopada 2024 zapoznał się Pan [REDACTED].

Badając sprawę w ramach przedmiotowego postępowania, organ odwoławczy zważył co następuje:

Kontrola organu odwoławczego jest zawsze kontrolą pełną, polegającą na ponownym merytorycznym rozstrzygnięciu sprawy, co wynika wprost z art. 138 kpa. Organ odwoławczy rozstrzyga sprawę na podstawie akt sprawy przekazanych przez organ pierwszej instancji oraz na podstawie poczynionych przez siebie, - gdy była taka potrzeba, zgodnie z dyspozycją art. 136 k.p.a. - dodatkowych ustaleń mając przy orzekaniu na względzie ustalony stan faktyczny oraz treść przepisów prawa, obowiązujących w dacie orzekania.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej przyjmując wniosek o pozwolenie na budowę ma obowiązek sprawdzić czy wniosek jest jednoznaczny, kompletny a jego forma i zakres są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz z załączonymi do wniosku dokumentami. W przypadku stwierdzenia braków formalnych w złożonym wniosku organ administracji architektoniczno-budowlanej wzywa do ich uzupełnienia na podstawie art. 64 § 2 k.p.a. Natomiast w przypadku stwierdzenia naruszeń, w zakresie określonym w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725), organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, działając w oparciu o art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego.

Stosownie do art. 28 ust. 1, w związku z art. 3 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.), roboty budowlane obejmujące m.in. budowę, tj. wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, przy czym według art. 32 ust. 4 tej ustawy, pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Zgodnie z art. 33 ust. 2 powołanej ustawy, do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany wraz z

opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej. Z kolei według art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, właściwy organ sprawdza:

- zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,
- kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, projektanta i projektanta sprawdzającego, wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10,
- posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz przynależność ich do właściwej izby samorządu zawodowego.

Stosownie natomiast do art. 35 ust. 3 tej ustawy w razie stwierdzenia naruszeń w przytoczonym wyżej zakresie właściwy organ nakłada postanowieniem na przedstawiającego projekt obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.

Z powyższych regulacji wynika, że w postępowaniu w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę organ zobligowany jest nie tylko do sprawdzenia zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy, ale i wymaganiami ochrony środowiska. Do obowiązków organu należy również weryfikacja kompletności projektu budowlanego, w tym czy posiada on wszystkie wymagane

opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia, a także sprawdzenie, czy projekt ten został sporządzony przez osobę posiadającą właściwe uprawnienia budowlane.

Wskazać również należy, że zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzja o pozwoleniu na budowę nie ma charakteru uznaniowego i nie jest uzależniona od zgody właścicieli sąsiednich nieruchomości.

W ocenie organu odwoławczego, uwzględniając zgromadzony materiał dowodowy, Inwestor spełnił wymagania powołanego wyżej art. 32 ust. 4 Prawa budowlanego.

IPPON GROUP Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, reprezentowana przez pełnomocnika Pana ██████████, złożyła wniosek z dnia 29 września 2023 r., na budowę zespołu trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych A, B, C z usługami w parterze w budynku B wraz z zagospodarowaniem terenu, drogami wewnętrznymi, ciągami pieszymi i drogami rowerowymi oraz przebudową sieci gazowej niskiego ciśnienia przy ul. Dolnej w Olsztynie, na dz. nr 360, 216, obr. 0126. Z załączonego oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wynika, że Inwestor dysponuje prawem do prowadzenia robót budowlanych określonych we wniosku o pozwolenie na budowę. Zakres zamierzenia budowlanego potwierdza złożona dokumentacja projektowa, uzupełniona, na wniosek organu wojewódzkiego, w dniach 31 października 2024 r. oraz 26 listopada 2024 r., w zakresie zaprojektowanych miejsc postojowych użytkowanych przez osoby niepełnosprawne.

W ocenie organu wojewódzkiego, projekt budowlany spełnia wymagania rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11 września 2020 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.) w sprawie zakresu i formy projektu budowlanego.

Projekt budowlany jest sporządzony w czytelnej technice graficznej.

Projekt zagospodarowania działki w część opisowej zawiera niezbędne dane określone w § 14 oraz w części rysunkowej sporządzonej na kopii mapy do celów projektowych poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta, zawiera niezbędne dane określone w § 15.

Projekt architektoniczno-budowlany obiektów budowlanych (elektrownia fotowoltaiczna wraz z infrastrukturą towarzyszącą) w opisie techniczny zawiera niezbędne dane określone w § 20 ust. 1 oraz w części rysunkowej zawiera niezbędne dane określone w § 21.

Załączony projekt budowlany jest kompletny.

Do dokumentacji załączono:

- ostateczną i prawomocną decyzję Prezydenta Olsztyna Nr I - 8/2023 z dnia 10 stycznia 2023 r., znak UA.6730.162.2021 o warunkach zabudowy działek nr 360, 216, obr. 0126, m. Olsztyn dla przedmiotowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- ostateczną decyzję Prezydenta Olsztyna z dnia 4 października 2021 r., znak SD.6220.49.2021.MJ o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowę parkingów naziemnych i garaży podziemnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w ramach przedmiotowej inwestycji, na dz. nr 360, 216, 218, obr. 126, m. Olsztyn,
- decyzję Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie Nr TE.490.192.2023 z dnia 21 września 2023 r., zezwalającą na lokalizację i budowę zjazdu z ul. Dolnej dz. nr 228, obr. 126 do planowanej inwestycji na dz. nr 216 i 360, obr. 126, m. Olsztyn,
- decyzję Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie Nr TE.490.192.A.2023 z dnia 8 listopada 2023 r., zezwalającą na przebudowę zjazdu z ul. Sikorskiego dz. nr 218, obr. 126 do planowanej inwestycji na dz. nr 216 i 360, obr. 126, m. Olsztyn,
- decyzja Prezydenta Olsztyna Nr II – 16/2023 z dnia 13 listopada 2023 r., znak UA.6741.19.2023 pozwolenia na rozbiórkę budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego w Olsztynie przy ul. Dolnej 2, na dz. nr 216, obr. 126, m. Olsztyn,
- uzgodnienie nr 90/1,2,3,4/2023z dnia 10 października 2023 r., projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego przez rzeczoznawcę do spraw sanitarno-higienicznych mgr inż. ██████████, nr upr. ██████████ pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,
- uzgodnienie z dnia 7 października 2023 r., projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych mgr inż. ██████████, nr upr. ██████████, pod względem wymagań ochrony przeciwpożarowej.

Zastosowane rozwiązania zostały zaprojektowane i sprawdzone przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane, aktualne na dzień ich opracowania, złożono oświadczenia, o których mowa w art. 34 ust. 4d pkt 3 Prawa budowlanego, o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Zaprojektowane zamierzenie inwestycyjne odpowiada wymaganiom określonym w decyzji Prezydenta Olsztyna Nr I - 8/2023 z dnia 10 stycznia 2023 r., znak UA.6730.162.2021 o warunkach zabudowy. Powyższa decyzja jest ostateczna i prawomocna i wiąże organ administracji architektoniczno-budowlanej, pomimo podnoszonych przez odwołujących zarzutów, że przedmiotowa inwestycja narusza ład przestrzenny. Decyzja ta została utrzymana w mocy decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 25 kwietnia 2023 r., znak SKO73.88.2023, z kolei wyrokiem Wojewódzkiego Sądu

Administracyjnego w Olsztynie z dnia 11 kwietnia 2024 r., sygn. akt II SA/OI 574/23 oddalono skargę na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Decyzja Prezydenta Olsztyna Nr I - 8/2023 z dnia 10 stycznia 2023 r., znak UA.6730.162.2021 ustaliła rodzaj inwestycji jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Z kolei w zakresie warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy ustaliła:

- sposób użytkowania inwestycji: budynki o trzech i więcej mieszkaniach, to jest trzy budynki mieszkalne wielorodzinne z częścią handlowo-usługową w poziomie parteru budynku nr 2 wraz z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą,
- nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż zachodniej granicy wnioskowanego terenu zgodnie z załącznikiem nr 1,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, na których zlokalizowane będą projektowane budynki – maksymalnie 0,32,
- szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 55,6 m do 89,7 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki projektowanego budynku usytuowanego w południowej części terenu od 14,4 m maksymalnie do 15,6 m i maksymalnie do 137 m n.p.m., zgodnie z załącznikiem nr 1,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki projektowanego budynku usytuowanego w północno-zachodniej części terenu od 14,4 m maksymalnie do 24,8 m i maksymalnie do 143 m n.p.m., zgodnie z załącznikiem nr 1,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki projektowanego budynku usytuowanego w północno-wschodniej części terenu od 14,4 m maksymalnie do 19,5 m i maksymalnie do 137 m n.p.m., zgodnie z załącznikiem nr 1,
- geometrie dachów projektowanych budynków: dach płaski, o kącie nachylenia maks. 12°,
- obsługę komunikacyjną: projektowana z ul. Dolnej dz. nr 126-228, i dz. nr 126-215/1 oraz z ul. Sikorskiego dz. nr 126-218,
- wymaganą ilość miejsc parkingowych dla inwestycji: nie mniej niż 1,2 stanowiska postojowego na każde mieszkanie oraz 25 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej handlowo-usługowej, w tym 30% wymaganych stanowisk należy projektować, jako ogólnodostępne rotacyjne zlokalizowane na terenie własnym.

Mając na uwadze powyższe ustalenia należy stwierdzić, że planowana inwestycja oraz projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany są zgodne z ustaleniami decyzji Prezydenta Olsztyna Nr I - 8/2023 z dnia 10 stycznia 2023 r., znak UA.6730.162.2021 ustalającej warunki zabudowy.

Planowane przedsięwzięcie zalicza się do podstawowego przeznaczenia jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z częścią handlowo-usługową w poziomie parteru budynku nr 2 (wg projektu budynek „B”) wraz z garażami podziemnymi. Budynki mieszkalne wielorodzinne

A, B, C zostały zlokalizowane równoległe do przebiegu ulicy Sikorskiego za ustaloną w decyzji nieprzekraczalną linią zabudowy. Spełniony jest wskaźniki udziału powierzchni zabudowy do powierzchni działki 0,26 ($Pz/Pt \leq 0,34$). Projektowana szerokość elewacji frontowych przedmiotowych budynków wynosi: dla budynku A wynosi 64,24 m ($55,6 < 64,24 < 89,7$), dla budynku B wynosi 65,94 m ($55,6 < 65,94 < 89,7$), dla budynku C wynosi 56,79 m ($55,6 < 56,79 < 89,7$). Projektowane budynki nie przekraczają ustalonej w decyzji lokalizacyjnej wysokości zabudowy. Wysokość budynku A wynosi 15,6 m ($14,4 < 15,6 = 15,6$), rzędna 126,25 m n.p.m. ($126,25 < 137$), budynku B wynosi 23,6 m ($14,4 < 23,6 < 24,8$), rzędna 142,6 m n.p.m. ($142,6 < 143$), budynku C wynosi 18,8 m ($14,4 < 18,8 < 19,5$), rzędna 143,0 m n.p.m. ($143,0 = 143,0$). Dachy budynków są płaskie o kącie nachylenia 2% to jest $11,5^\circ$ ($11,5^\circ < 12^\circ$). Zaprojektowano łącznie 356 miejsc parkingowych, z czego 109 miejsc postojowych zaprojektowano na terenie a 247 miejsc postojowych zaprojektowano w garażach podziemnych. Z pośród całej liczby miejsc postojowych 109 miejsc przeznaczono jako miejsca parkingowe ogólnodostępne rotacyjnie ($1,2 \text{ m.p.} \times 267 \text{ mieszkań} = 321 \text{ m.p.}$, $1,286$ wskaźnik powierzchni użytkowej handlowo-usługowej $\times 25 \text{ m.p.} = 33 \text{ m.p.}$, łącznie 354 z czego 30 % miejsc rotacyjnych = 107; $356 > 354$, $109 > 107$).

Wbrew twierdzeniom pełnomocnika inwestora, projektowana inwestycja należy do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów § 3 ust. 1 pkt 58 lit b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839). Zgodnie ze znowelizowanym brzemieniem powyższego przepisy, wprowadzonym od dnia 13 września 2023 r. Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r., zmieniającym rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2023 r. poz. 1724), do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1,0 ha na obszarach innych niż objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. Jak wynika z sumy powierzchni garaży podziemnych budynków A, B i C oraz powierzchni ciągów jezdnych i parkingów, próg 1,0 ha został przekroczony. W przedmiotowej inwestycji powierzchnia garaży i parkingu zewnętrznego wraz z towarzyszącą im infrastrukturą wynosi 1,018 ha [$(1173,76 \text{ m}^2 + 948,35 \text{ m}^2)$ powierzchnia garażu w budynku A + $(1040,76 \text{ m}^2 + 774,96 \text{ m}^2)$ powierzchnia garażu w budynku B + $(1152,45 \text{ m}^2 + 1191,80 \text{ m}^2)$ powierzchnia garażu w budynku C + $3902,46$ powierzchnia ciągów jezdnych i parkingu = $10184,63 \text{ m}^2$].

Inwestor na przedmiotową inwestycję uzyskał decyzję Prezydenta Olsztyna z dnia 4 października 2021 r., znak SD.6220.49.2021.MJ o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowę parkingów naziemnych i garaży podziemnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w ramach przedmiotowej inwestycji, na dz. nr 360, 216, 218, obr. 126, m. Olsztyn, którą załączył do projektu budowlanego. Decyzja ta stwierdziła brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko. Jak wynika z projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego przedmiotowa inwestycja uwzględnia ustalone w pkt II decyzji środowiskowej warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych. Powierzchnie biologicznie czynną zaprojektowano na 31,1% powierzchni terenu objętego decyzją środowiskową, to jest dz. nr 360 i 216 oraz część dz. 218 rejon zjazdu z ul. Sikorskiego o powierzchni około 500m². Z kolei na terenie objętym wnioskiem o pozwolenie na budowę powierzchnie biologicznie czynną zaprojektowano na 30% tej powierzchni. Projektowaną zabudowę rozmieszczono równoległe do przebiegu ul. Sikorskiego, co korzystnie wpływa na stan klimatu akustycznego w otoczeniu budynków jednorodzinnych przy ul. Dolnej. Wyloty urządzeń wentylacyjnych zaprojektowano na dachach budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Wskazana w projekcie zagospodarowania terenu kanalizacja deszczowa wraz ze zbiornikami retencyjnymi na wody opadowe będzie przedmiotem odrębnego postępowania. Ponadto jak wynika z wyjaśnień pełnomocnika inwestora r. pr. [REDAKTOWANE] (pismo z dnia 12 września 2024 r.) inwestor decyzją Prezydenta Olsztyna z dnia 30 stycznia 2024 r., znak SD.6131.17.2024.AG uzyskał zgodę na wycinkę drzew kolidujących z planowanym przedsięwzięciem oraz określono w niej ilość i rodzaj nasadzeń kompensacyjnych. Pozostałe wymagania dotyczące planowanego przedsięwzięcia ustalone w decyzji środowiskowe winny zostać uwidocznione w projekcie techniczny i w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, które podlegają kontroli właściwego organu nadzoru budowlanego w trakcie procesu inwestycyjnego oraz podczas postępowania o udzielenie pozwolenia na użytkowanie.

Projekt zagospodarowania terenu przedmiotowej budowy odpowiada wymaganiom określonym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) w zakresie:

- usytuowania budynków § 12 ust. 1 pkt 1 i 2,
- dojazdów i dojść do budynków wielorodzinnych § 14, § 15, § 16 ust. 1,
- nowo projektowanych miejsc postojowych § 18, § 19 ust. 1 pkt 1 lit b, ust. 2 pkt 1 lit. b, ust. 3, § 21 ust. 1 pkt 1 i 2,
- miejsca gromadzenia odpadów stałych § 22 ust. 2 pkt 2,

- uzbrojenia technicznego działki, § 26 ust. 1, § 28 ust. 1, § 29,
- odległości od innych obiektów – przesłanianie istniejącej zabudowy mieszkalnej § 13 ust. 1 pkt 1 lit. a),
- wymaganego czasu nasłonecznienia dla projektowanych pomieszczeń mieszkalnych oraz dla pomieszczeń mieszkalnych w istniejącej zabudowie § 60 ust. 1

Stronom sprzeciwiającym się przedmiotowej inwestycji należy wyjaśnić, że nie potwierdzają się podnoszone zarzuty. Jak wskazano powyżej inwestycja zgodna jest z decyzją środowiskową. Tren inwestycji objęty jest zakresem decyzji środowiskowej. Nieobjęcie przedmiotowym postępowaniem projektowanego zjazdu z ul. Sikorskiego na części działki nr 218 nie oznacza, że inwestycja z tego powodu jest niezgodna z decyzją środowiskową.

Wojewodzie z urzędu znany jest fakt uzyskania przez inwestora w dniu 15 października 2024 r., decyzji na przebudowę zjazdu z ul. Sikorskiego wraz z projektem przyłączy wody, kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej, ciągów pieszych i dróg rowerowych oraz fragmentu zjazdu do garażu podziemnego budynku "B" dla zespołu wielorodzinnych budynków mieszkalnych "A", "B", "C" z usługami w parterze budynku "B" na działkach 218, 219, 220, 246, 247, obr. 126 m. Olsztyn. Inwestor przed rozpoczęciem robót budowlanych uzyskał decyzję na wykonanie nasadzeń kompensacyjnych. Natomiast rozbieżności w zakresie liczby miejsc postojowych i liczby kondygnacji podziemnych pomiędzy przedłożonym projektem budowlanym a „Ogólna charakterystyka przedsięwzięcia” będącą załącznikiem do decyzji środowiskowej nie zmieniają wymagań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Odnosząc się do kwestii zagwarantowania właściwego nasłonecznienia budynkom mieszkalnym stron odwołujących się, wskazać należy, iż częścią projektu budowlanego podlegającego kontroli w niniejszym postępowaniu administracyjnym, jest analiza nasłonecznienia. Analiza ta została sporządzona w formie opisowej i rysunkowej przez osobę uprawnioną, tj. projektanta Pana mgr inż. arch. [REDAKTOWANE] i Panią mgr inż. arch. [REDAKTOWANE]. Z treści tej analizy wynika, że w każdym z okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi zapewniono minimum 3 godziny nasłonecznienia w dniach równonocy. Szczegółowe wartości w tym zakresie uprawniony projektant przedstawił w projekcie zagospodarowania terenu. Powyższe zestawienie nie budzi wątpliwości organu. Wobec zarzutów odwołujących, wskazać należy, iż podnoszony w tym zakresie zarzut, jakoby dla ich budynków nie będzie spełniały wymóg stawiany przepisami prawa, w świetle treści projektu budowlanego, należy uznać za bezzasadny. W analizie nasłonecznienia projektant w formie opisowej i rysunkowej przedstawił czas nasłonecznienia. Minimalny czas nasłonecznienia spełniony jest zarówno dla projektowanej zabudowy jak i dla zabudowy odwołujących.

Nadmienić należy, iż ww. analiza została uszczegółowiona w toku prowadzonego postępowania i w toku prowadzonego postępowania, strony zapoznały się z jej treścią. Podkreślić należy, iż w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę o stwierdzeniu naruszenia przepisów prawa nie jest wystarczające subiektywne, nie poparte żadnymi dowodami, przekonanie właściciela nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością, na której ma być realizowana inwestycja, o naruszeniu przepisów. Podobnie samo twierdzenie strony, że dokumentacja jest nierzetelna stanowi nieuprawnioną polemikę z dokumentacją techniczną sporządzoną przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.

W związku z uzupełnieniem projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego Wojewoda Warmińsko-Mazurski postanowił uchylić zaskarżoną decyzję w części dotyczącej zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i w tym zakresie orzekł o zatwierdzeniu zmienionego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego zespołu trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych A, B, C z usługami w parterze w budynku B wraz z zagospodarowaniem terenu, drogami wewnętrznymi, ciągami pieszymi i drogami rowerowymi oraz przebudową sieci gazowej niskiego ciśnienia przy ul. Dolnej w Olsztynie, na dz. nr 360, 216, obr. 0126.

W pozostałej części należało podzielić stanowisko Prezydenta Olsztyna co do sposobu rozstrzygnięcia decyzji Prezydenta Olsztyna Nr II-214/2024 z dnia 19 sierpnia 2024 r., znak UA.6740.351.2023.

Mając na względzie powyższe okoliczności, orzeczono jak w sentencji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna, nie służy od niej dalszy środek odwoławczy.

Na decyzję przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie. Skargę składa się za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, Al. Mar. J. Piłsudskiego 7/9, 10-575 Olsztyn, w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia Stronie niniejszej decyzji. Skarga powinna odpowiadać wymogom przewidzianym przez art. 57 § 1 w związku z art. 46 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądem administracyjnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 935), tzn. powinna zawierać oznaczenie sądu, imię, nazwisko lub nazwę skarżącego, oznaczenie miejsca zamieszkania lub siedziby skarżącego, a w razie ich braku – adresu do doręczeń, wskazanie zaskarżonej decyzji, oznaczenie organu, którego działania lub bezczynności skarga dotyczy, określenie naruszenia prawa lub interesu prawnego: podpis osoby wnoszącej skargę, a w przypadku wniesienia jej przez pełnomocnika - jego podpis z załączeniem do skargi pełnomocnictwa. Do skargi należy dołączyć jej odpisy w ilości po jednym dla każdej ze stron uczestniczących w postępowaniu administracyjnym oraz dla organu, którego decyzja jest przedmiotem zaskarżenia. Wysokość wpisu od skargi na

niniejszą decyzję wynosi 500 zł. Strona ma prawo ubiegać się w Sądzie o zwolnienie od kosztów sądowych albo przyznanie prawnej pomocy.



Z up. WOJEWODY
WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Izabela Sielicka-Werner
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości
(dokument podpisany elektronicznie)

Otrzymują:

1. r.pr. [redacted] – pełnomocnik IPPON GROUP Sp. z o.o. z Warszawy
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
5. [redacted]
6. [redacted]
7. [redacted]
8. [redacted]
9. [redacted]
10. [redacted]
11. [redacted]
12. [redacted]
13. [redacted]
14. [redacted]
15. [redacted]
16. [redacted]
17. [redacted]
18. [redacted]
19. [redacted]
20. [redacted]
21. [redacted]
22. [redacted]
23. [redacted]
24. Zarząd Dróg Zieleni i Transportu w Olsztynie
25. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Olsztyna
26. Prezydent Olsztyna / Gmina Olsztyn, GGN
27. Aa