

**UCHWAŁA NR LXXII/481/2023**  
**RADY MIEJSKIEJ W DOBRYM MIEŚCIE**

z dnia 29 czerwca 2023 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce o nr ew. 57/11 położonej w obrębie Knopin, gm. Dobre Miasto.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r. poz. 1538) Rada Miejska w Dobrym Mieście uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi na terenie działki o nr ewidencyjnym 57/11 położonej w obrębie Knopin, gm. Dobre Miasto.

2. Granice terenu objętego wnioskiem określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna powierzchnia użytkowa mieszka – 28,00 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 80,00 m<sup>2</sup>.

4. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 40;
- 2) maksymalną – 70.

5. Określa się, że planowana inwestycja nie będzie posiadała lokali handlowych lub usługowych.

6. Określa się następujące zmiany w zagospodarowaniu terenu:

- 1) budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 2) zmiany w ukształtowaniu terenu – makroniwelacja terenu,
- 3) obiekt na działce o nr ew. 57/11 przeznaczony do rozbiórki,
- 4) budowa dojazdów, dróg dojazdowych i parkingów,
- 5) urządzenie terenów zielonych z elementami małej architektury,
- 6) plac zabaw dla dzieci.

7. Określa się następujące powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) projektowana inwestycja mieszkaniowa zostanie przyłączona do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz ciepłowniczej przebiegającej przez działkę nr 61, obręb Knopin, gm. Dobre Miasto;
- 2) obsługa komunikacyjna dla inwestycji będzie realizowana z drogi powiatowej nr DP1449N.

8. Ustalenia w zakresie charakterystyki inwestycji mieszkaniowej:

- 1) określa się zapotrzebowanie na wodę -45,36 m<sup>3</sup>/dobę.
- 2) określa się zapotrzebowanie na energię elektryczną:
  - a) 90 kW dla budynku wielorodzinnego nr 1,

- b) 85 kW dla budynku wielorodzinnego nr 2,
- 3) określa się odprowadzanie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na działce nr 61, obręb Knopin, gmina Dobre Miasto.
- 4) określa się zapotrzebowanie na ciepło z ciepłowni 372600 kWh/rok.
- 5) określa się sposób zagospodarowania odpadów:
  - a) w wydzielonych stanowiskach lub pomieszczeniach na pojemniki służące do gromadzenia odpadów stałych na działce nr 57/11,
  - b) zapewnia się możliwość segregacji odpadów,
  - c) odpady przekazywane będą do utylizacji wyspecjalizowanym firmom.
- 6) określa się, że wody opadowe będą odprowadzane powierzchniowo na teren własny inwestycji.
- 7) określa się liczbę miejsc postojowych - nie mniej niż 40.

9. Szczegółowy sposób zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych określa koncepcja urbanistyczno-architektoniczna stanowiąca załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

10. Przyjęto następujące parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

- 1) powierzchnia działki: 1,3 ha
- 2) powierzchnia zabudowy: 1320 m<sup>2</sup>
- 3) kubatura: 17 820 m<sup>3</sup>
- 4) ilość kondygnacji: 4 kondygnacje
- 5) kształt dachów: dachy płaskie.
- 6) inwestycja nie należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. (Dz. U. poz. 1839) mogą znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z ustawą 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 2021 r. poz. 2373, 2389) dla niniejszej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji.

11.

Działka o nr ew. 57/11 –położona w obrębie Knopin, gm. Dobre Miasto - dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr KW OL10/00049407/1.

12. W celu doprowadzenia sieci uzbrojenia podziemnego związanego z inwestycją mieszkaniową inwestor, na podstawie art. 38 ust.1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, jest uprawniony do zajęcia terenu działki nr 61 położonej w obrębie Knopin, gm. Dobre Miasto oznaczonej w prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie księdze wieczystej nr KW OL10/00140145/4.

## § 2.

W uchwale nie określa się:

- 1) wskazania nieruchomości, do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutki, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy, gdyż sytuacja ta nie wstępuje;
- 2) warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków, gdyż w obrębie inwestycji nie ustanowiono żadnych form ochrony środowiska i zabytków.

## § 3.

Dla terenu objętego inwestycją nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**§ 4.**

Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – granice terenu objętego wnioskiem i obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać wraz z kopią mapy zasadniczej;
- 2) załącznik nr 2 -Koncepcja urbanistyczna -architektoniczna wraz z projektem zagospodarowania terenu.

**§ 5.**

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

**§ 6.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrego Miasta.

**§ 7.**

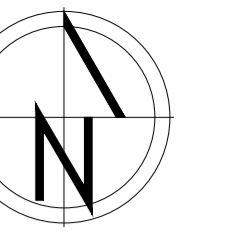
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 8.**

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Ryszard Łańko**



Id : GD-PODGIK.6642.1.5011.2018 MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH  
 Województwo: warmińsko-mazurskie SKALA 1 : 500  
 Powiat : olsztyński  
 Gmina/Miasto : 281 403\_5 GMINA DOBRE MIASTO  
 Celem : 0011 KNOPIŃ 08.01.2019  
 Arkusz : 7.212.16.11.1.1, 7.212.16.11.1.2  
 Działka : 57/11, 57/16  
 Układ poziomy : 2000/7  
 Układ wysokościowy : Kronstadt 86  
 Granice opracowania

W granicach opracowania występują  
 znaki geodezyjne podlegające ochronie  
 na podstawie art. 15 ust. 1  
 ustawy z dnia 17. V. 1989 r.  
 Prawo geodezyjne i kartograficzne  
 (Dz.U. 1989 Nr 30 poz. 163 z póź. zm.)

Uwaga! Mapa została wykonana bez  
 ustalania, czy w granicach działek  
 widocznych w zasięgu aktualizacji  
 grunty nie zostały obciążone  
 służebnościami gruntowymi.

Geodeta Uprawniony  
 mgr inż. Artur Fedorczyk  
 nr upr. 21881

Podpisano w imieniu Starosty Olsztyńskiego  
 w wywiadu z dnia 2019. 01. 08  
 w oparciu o materiały zgłoszone do ewidencji  
 państwowej ewidencji gruntów i budynków  
 stanowiącej część ewidencji państwowej  
 ewidencji gruntów i budynków

STAROSTA OLSZTYŃSKI  
 P.2814. 2019. 347  
 28 STY 2019  
 Michał Krawczyk  
 podpisany w Wydziale Geodezji

Art-Geo  
 Usługi geodezyjno-kartograficzne  
 mgr inż. Artur Fedorczyk  
 11-040 Dobrze Miasto, Szary Dwór 18G  
 tel. 504 843 777  
 NIP 739-329-91-93 REGON 281389313

LEGENDA:  
 ABCDEFGH - GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM  
 IJKLMNO - OBSZAR NA KTÓRY INWESTYCJA  
 BĘDZIE ODDZIAŁYWAĆ

# DWA BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI

**LOKALIZACJA:**

ul. Łużycka, 11-040 Knopin  
działki nr ew. 57/11 obręb 0011 Knopin  
jednostka ew. 281403\_5 gmina Dobre Miasto

**INWESTOR:**

MAX-LIGHT Sp. z o.o.  
Knopin 32A, 11-040 Dobre Miasto

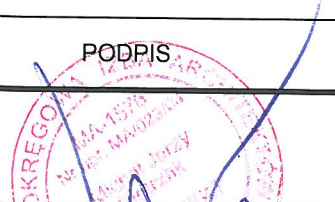
**FAZA OPRACOWANIA:**

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

**JEDNOSTKA PROJEKTOWA:**

Biuro projektowe BLOKUS sp. z o.o.  
ul. Puławska 34  
05-500 Piaseczno  
Tel. 502 957 995

**PROJEKTANT:**

BRANŻA:	PROJEKTANT	PODPIS
Architektoniczna	mgr inż. arch. Michał Pietrzak upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna	

**DATA:** lipiec 2022 r.

EGZEMPLARZ ① 2

## **SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA:**

<b><u>I.DOKUMENTACJA FORMALNO – PRAWNA DOTYCZĄCA PROJEKTU</u></b>	<b>str. 3</b>
1. Kopia uprawnień i zaświadczenie projektanta	str. 4-5
2. Oświadczenie o zgodności projektu z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej	str. 6
<b><u>II.KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKONICZNA</u></b>	<b>str. 7</b>
<b><u>IIA. CZĘŚĆ OPISOWA</u></b>	<b>str. 8</b>
1. Przedmiot opracowania	str. 8
2. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu	str. 8
3. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej	str. 8
4. Przebieg głównych elementów sieci oraz dróg publicznych	str. 8
5. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu	str. 9
6. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi	str. 9
<b><u>IIB. CZĘŚĆ RYSUNKOWA</u></b>	<b>str. 10</b>
PKA_1 ZAGOSPODAROWANIE TERENU	1:500 str. 11
PKA_2 ELEWACJA POŁUDNIOWO - ZACHODNIA – BUDYNEK NR 1	1:100 str. 12
PKA_3 ELEWACJA PÓŁNOCNO - WSCHODNIA – BUDYNEK NR 1	1:100 str. 13
PKA_4 ELEWACJA POŁUDNIOWO - WSCHODNIA – BUDYNEK NR 1	1:100 str. 14
PKA_5 ELEWACJA PÓŁNOCNO - ZACHODNIA – BUDYNEK NR 1	1:100 str. 15
PKA_6 ELEWACJA PÓŁNOCNO - WSCHODNIA – BUDYNEK NR 2	1:100 str. 16
PKA_7 ELEWACJA POŁUDNIOWO - ZACHODNIA – BUDYNEK NR 2	1:100 str. 17
PKA_8 ELEWACJA POŁUDNIOWO - WSCHODNIA – BUDYNEK NR 2	1:100 str. 18
PKA_9 ELEWACJA PÓŁNOCNO - ZACHODNIA – BUDYNEK NR 2	1:100 str. 19
PKA_10 ANALIZA FUNKCJONALNA OBSZARU	str. 20
PKA_11 ANALIZA WYSOKOŚCIOWA OBSZARU	str. 21
<b><u>III.WIZUALIZACJE</u></b>	<b>str. 22-25</b>

# **I. DOKUMENTACJA FORMALNO – PRAWNA DOTYCZĄCA PROJEKTU**



**IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**MAZOWIECKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW  
KOMISJA KWALIFIKACYJNA**

Nr ewid. uprawnień: MA/023/04

Warszawa, dnia 15 stycznia 2004 roku

**DECYZJA Nr KK/023/04**

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016) oraz art. 11 i art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001r. Nr 5, poz. 42, z dalszymi zmianami) oraz §9 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 roku w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 1995r. Nr 8, poz. 38, z dalszymi zmianami) oraz art. 104 i 107 §1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071, z dalszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku i na podstawie dokumentów stwierdzających wymagane wykształcenie oraz praktykę zawodową, jak też na podstawie pozytywnej oceny z egzaminu na uprawnienia budowlane złożonego przed Komisją Egzaminacyjną Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów

**NADAJE SIĘ**

**magistrowi inżynierowi architektowi**

**MICHAŁOWI JERZEMU PIETRZAKOWI**

**ur. 24 września 1974 roku**

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE DO PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ  
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ**

Zgodnie z §4 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 roku uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń stanowią również podstawę do sprawdzania projektów budowlanych w specjalności objętej tymi uprawnieniami, sporządzania projektów zagospodarowania działki lub terenu, pełnienia nadzoru autorskiego oraz sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji za pośrednictwem Komisji Kwalifikacyjnej Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów.

*Komisja Kwalifikacyjna Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów:*

Przewodniczący Komisji: mgr inż. arch. Antoni Beill

Sekretarz Komisji: mgr inż. arch. Tomasz Błuszkowski

Członek Komisji: dr inż. arch. Janusz Pachowski

Członek Komisji: mgr inż. arch. Andrzej Sowa

Członek Komisji: mgr inż. arch. Anna Wojterska – Talarczyk

Członek Komisji: mgr inż. arch. Edward Wysocki

Członek Komisji: mgr inż. arch. Krzysztof Żerosławski

Otrzymują:

1. Pan mgr inż. arch. Michał Jerzy Pietrzak
2. Minister właściwy do spraw architektury i budownictwa
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
4. Rada Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów
5. a/a



*Michał Pietrzak*  
**ZA ZGODNOŚĆ  
ORYGINAŁEM**





**IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

**ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ**  
(wypis z listy architektów)

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Michał Jerzy PIETRZAK**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **MA/023/04**, jest wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **MA-1576**.

Członek czynny od: 10-02-2004 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 06-04-2022 r. Warszawa.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-04-2023 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Anatol Kuczyński, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**MA-1576-2C9A-564A-A2EF-1C37**

---

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: [www.izbaarchitektow.pl](http://www.izbaarchitektow.pl) lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

## OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami składam niniejsze oświadczenie, że koncepcja urbanistyczno-architektoniczna: **DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi** na działkach nr ew. 57/11,57/16 obręb 0011 Knopin, położonych przy ul. Łużyckiej w Knopinie została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

BRANŻA:	PROJEKTANT	PODPIS
Architektoniczna	mgr inż. arch. Michał Pietrzak upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna	



## II. KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

## **IIA. CZĘŚĆ OPISOWA**

### **1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.**

Niniejsze opracowanie stanowi załącznik do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji.

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z urządzeniami budowlanymi w Knopinie przy ul. Łużyckiej, na działkach nr ew. 57/11 obręb 0011 Knopin.

### **2. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.**

Działka budowlana pod planowaną inwestycję znajdują się w południowej części Dobrego Miasta.

Na działce projektuje się dwa czterokondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne. Każdy z budynków zaprojektowano na planie prostokąta. Przed obiektami, w poziomie terenu, zaprojektowano miejsca postojowe – zewnętrzne. Przewidziano również zapewnienie miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych. Wjazd odbywać się będzie od strony ul. Łużyckiej.

Dla budynku nr 1 zaprojektowano wejście od strony południowo - zachodniej, natomiast dla budynku nr 2 zaprojektowano wejście od strony północno - wschodniej. Dojścia i dojazdy do budynku w formie utwardzonych nawierzchni od strony ul. Łużyckiej. Wokół budynków planuje się urządzenie terenów zielonych z elementami małej architektury. Oprócz tego przewiduje się miejsce rekreacji mieszkańców dostępne także dla osób niepełnosprawnych i plac zabaw dla dzieci. Na działkach przewidziano, również miejsce do selektywnego gromadzenia odpadów stałych.

### **3. UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ.**

Projektowane dwa budynki mieszkalne wielorodzinne lokalizuje się w południowej części Dobrego Miasta na obrzeżach miasta, w strefie terenów aktywności gospodarczej obejmujących tereny produkcji, usług i handlu. Inwestycja będzie zlokalizowany przy ul. Łużyckiej na działce o numerze ewidencyjnym 57/11.

Przedmiotowy teren inwestycji ma nieregularny kształt, zbliżony do prostokąta. Otoczenie działki stanowi zabudowa biurowa, przemysłowa, magazynowa, gospodarcza i mieszkaniowa.

W najbliższym sąsiedztwie projektowanych budynków, od strony północnej, znajdują się pojedyncze budynki ogródków działkowych R.O.D. Od strony południowej teren inwestycji graniczy z działkami zabudowanymi głównie budynkami produkcyjnymi i magazynowymi. Na działce nr ew. 57/16 znajduje się istniejący budynek biurowy. Od strony wschodniej inwestycja graniczy z działką drogową ul. Łużycką. Od strony zachodniej teren inwestycji przylega do niezabudowanych i niezagospodarowanych działek. W dalszej odległości od przedmiotowego terenu przebiega linia kolejowa.

Na działce nr ew. 57/11 znajduje się istniejący budynek magazynowy przeznaczony do rozbiórki. Teren inwestycji jest ogrodzony oraz uzbrojony. Istniejąca infrastruktura techniczna przeznaczona jest do rozbiórki lub przebudowy. Od strony północno - wschodniej działki znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia.

### **4. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH.**

Obsługa komunikacyjna dla inwestycji będzie realizowana z drogi publicznej ul. Łużyckiej. W drodze znajdują się sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna i ciepłownicza, do których możliwe jest przyłączenie projektowanej inwestycji mieszkaniowej.

## 5. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Inwestycja będzie realizowana jednoetapowo, jednym wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę i zatwierdzeniem projektu budowlanego.

## 6. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI.

Projektowane budynki nawiązują swoją funkcją oraz skalą do okolicznej zabudowy, a w szczególności do zespołu istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, znajdującego się w najbliższej okolicy, przy ul. Łużyckiej, od strony północnej inwestycji.

W pobliżu planowanej inwestycji znajdują się wszystkie niezbędne usługi, które są w stanie zaspokoić różnorodne potrzeby przyszłych mieszkańców.

Projektowana zabudowa będzie spójna z klasyfikacją oraz funkcją terenu wg studium. Nie będzie zaburzać głównego celu rozwoju: jakim jest osiągnięcie harmonijnego, wszechstronnego i trwałego rozwoju miasta i gminy.

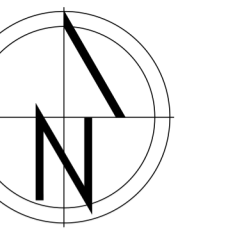
Inwestycja nie będzie zaburzać ładu przestrzennego ani estetycznego miasta. Będzie w pełni wyposażona w infrastrukturę oraz właściwą obsługę komunikacyjną.

Opracował:

mgr inż. arch. Michał Pietrzak



## IIB. CZĘŚĆ RYSUNKOWA



Id : GD-PODG.6642.1.5011.2018 MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH  
 Województwo: warmińsko-mazurskie SKALA 1 : 500  
 Powiat : olsztyński  
 Gmina / Miasto : 281 403\_S GMINA DOBRE MIASTO 08.01.2019  
 Obręb : 0011 KNOPIN  
 Arkusz : 7.212.16.11.1.1, 7.212.16.11.1.2  
 Działka : 57/11, 57/16  
 Układ poziomy : 2000/7  
 Układ wysokościowy : Kronstadt 86  
 Granice opracowania

W ramach niniejszego projektu, w tym w granicach opracowania, nie wykonano pomiarów terenowych, w tym pomiarów wysokościowych, w tym pomiarów powierzchniowych, w tym pomiarów odległościowych, w tym pomiarów kątowych, w tym pomiarów kierunku, w tym pomiarów siły, w tym pomiarów temperatury, w tym pomiarów wilgotności, w tym pomiarów ciśnienia, w tym pomiarów natężenia światła, w tym pomiarów natężenia dźwięku, w tym pomiarów natężenia wibracji, w tym pomiarów natężenia pola elektromagnetycznego, w tym pomiarów natężenia pola elektrycznego, w tym pomiarów natężenia pola magnetycznego, w tym pomiarów natężenia pola termicznego, w tym pomiarów natężenia pola mechanicznego, w tym pomiarów natężenia pola chemicznego, w tym pomiarów natężenia pola biologicznego, w tym pomiarów natężenia pola radiacyjnego, w tym pomiarów natężenia pola akustycznego, w tym pomiarów natężenia pola termodynamicznego, w tym pomiarów natężenia pola kinetycznego, w tym pomiarów natężenia pola statycznego, w tym pomiarów natężenia pola dynamicznego, w tym pomiarów natężenia pola termodynamicznego, w tym pomiarów natężenia pola kinetycznego, w tym pomiarów natężenia pola statycznego, w tym pomiarów natężenia pola dynamicznego.

**Geodeta Uprawniony**  
 mgr inż. **Artur Fidorczyk**  
 nr upraw. 21882

Podpisano i wyemitowano w formie elektronicznej w dniu 08.01.2019 r. w miejscowości Olsztyn, w województwie warmińsko-mazurskim, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 17.1.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. 1989 Nr 30 poz. 163 z póź. zm.)  
**STAROSTA OLSZTYŃSKI**  
 P.2814. 2019. 347  
 28 STY 2019  
**Michał Kozłowski**  
 podpisany przez  
 w Wyższej Geodezji

- LEGENDA:
- AB CDEFGH - GRANICA DZIAŁEK INWESTYCYJNYCH I TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ
  - ① - PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY, NIEPODPIWNCZONY, IV KONDYGNACYJNY - BUDYNEK 1
  - ② - PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY, NIEPODPIWNCZONY, IV KONDYGNACYJNY - BUDYNEK 2
  - SM - MIEJSCE DO GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH
  - ③ - ISTNIEJĄCY BUDYNEK PRZEZNACZONY DO ROZBIÓRKI
  - X - ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA PRZEZNACZONA DO ROZBIÓRKI LUB PRZEZBUDOWY
  - - PROJEKTOWANE WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
  - - ISTNIEJĄCE ZIĄZDY / WEJŚCIA NA DZIAŁKĘ
  - - PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE
  - - PROJEKTOWANE UTWARDZENIA
  - - PROJEKTOWANA ZIELEN NA GRUNIE RODZIMYM

**BLOKUS**  
 PRACOWNIA ARCHYTEKTONICZNA

TEMAT PROJEKTU: Koncepcja urbanistyczno-architektonicznej dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z urządzeniami budowlanymi z ul. Łużycka, 11-0-05 Dobrze Miasto dz. nr ew. 57/11 obręb 0011 Knopin

PROJEKTOWAŁ: mgr inż. arch. Michał Pietrzak  
 upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna

OPRACOWAŁ: mgr inż. Piotr Pieniąkiiewicz

DATA: LIPIEC 2022r. SKALA: 1500

Tytuł rysunku: ZAGOSPODAROWANIE TERENU

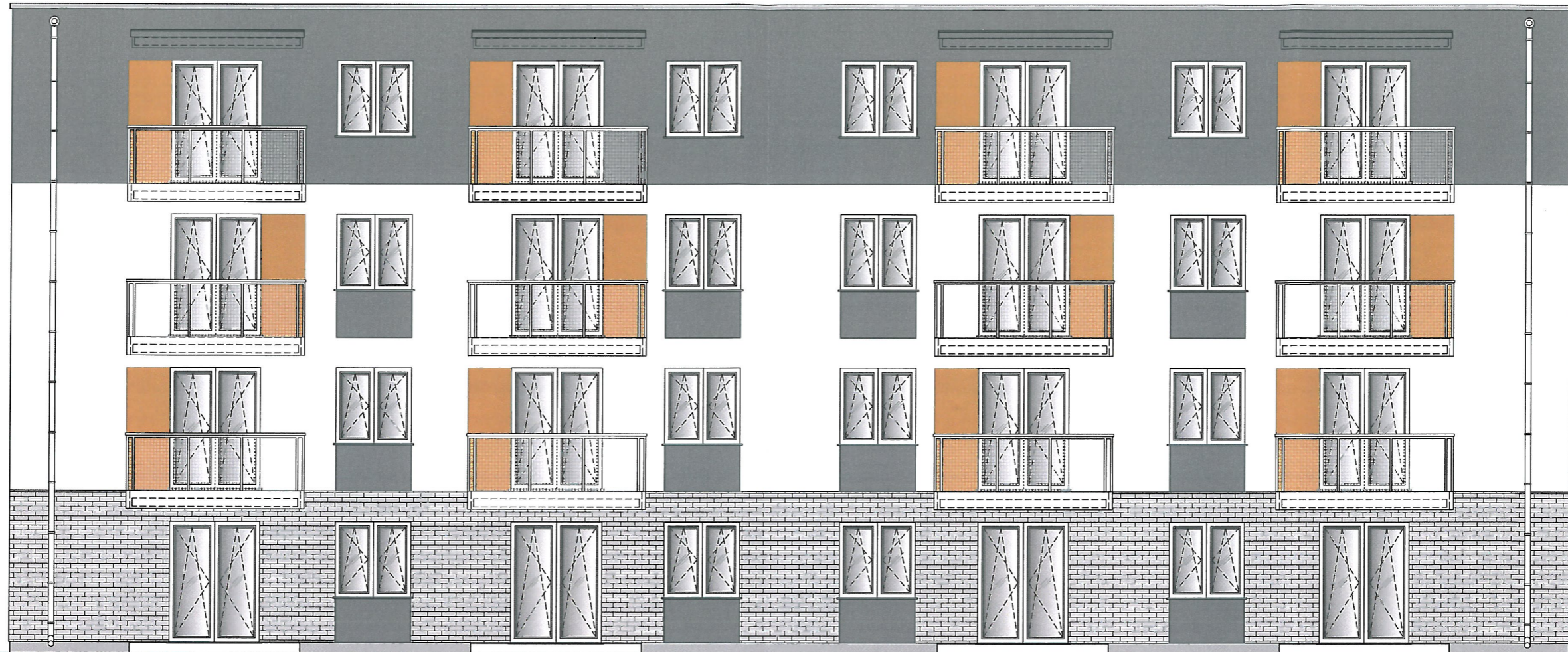
Numer rysunku: PKA 1




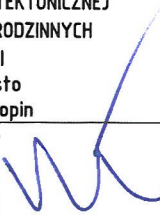
ELEWACJA PD-ZACH

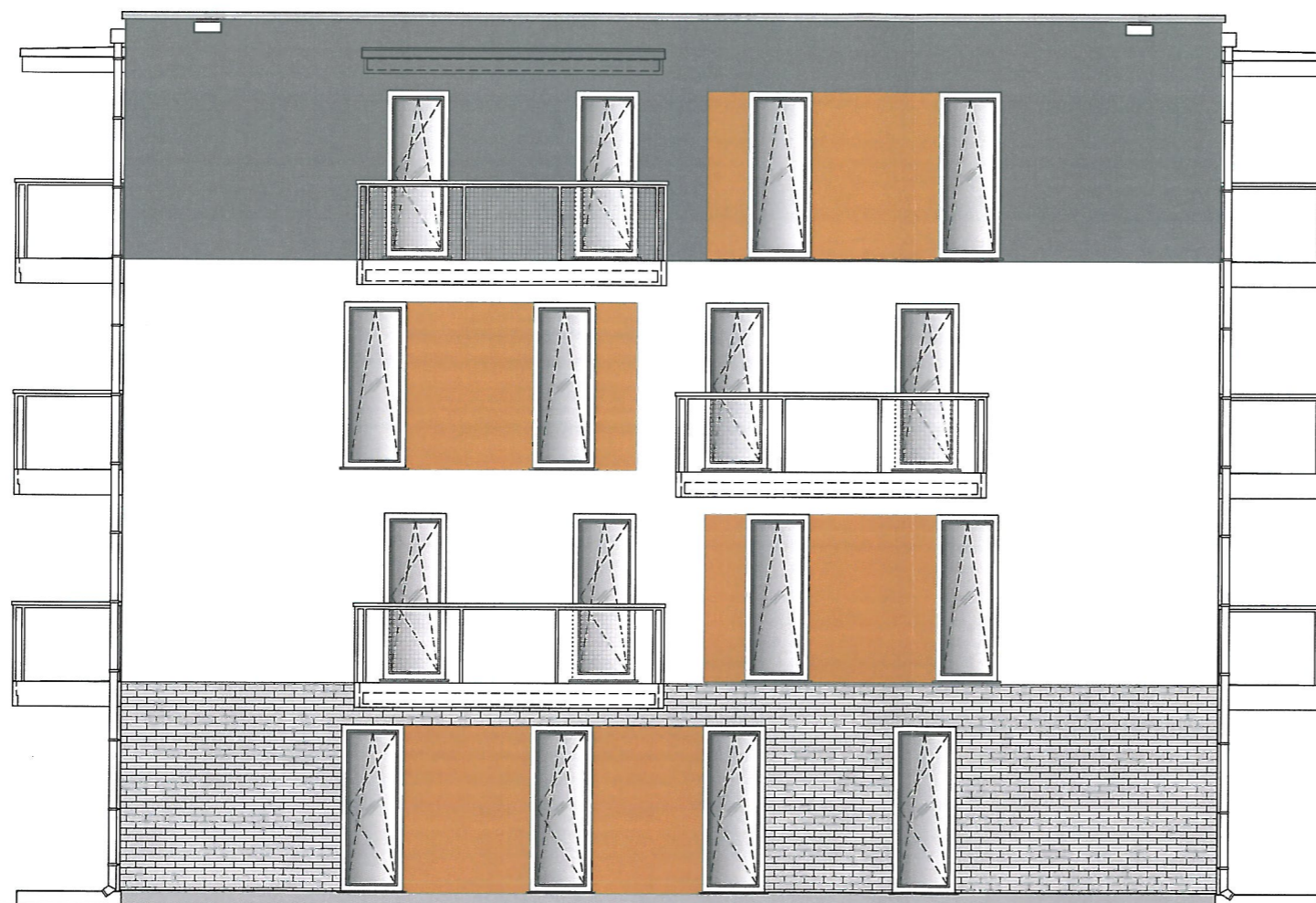
 <b>BLOKUS</b> PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA	
TEMAT PROJEKTU: PROJEKT KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI ul. Łużycka, 11-040 Dobre Miasto dz. nr ew. 57/11 obręb 0011 Knopin	
PROJEKTOWAŁ: mgr inż. arch. Michał Pietrzak upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna	
OPRACOWAŁ: mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz	
DATA: LIPIEC 2022r.	SKALA: 1:100
TYTUŁ RYSUNKU: ELEWACJA POŁUDNIOWO - ZACHODNIA - BUDYNEK NR 1	
NUMER RYSUNKU: <b>PK   A   2  </b>	





ELEWACJA PN-WSCH

 <b>BLOKUS</b> PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA	
TEMAT PROJEKTU: PROJEKT KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI ul. Łużycka, 11-040 Dobre Miasto dz. nr ew. 57/11 obręb 0011 Knopin	
PROJEKTOWAŁ: mgr inż. arch. Michał Pietrzak upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna	
OPRACOWAŁ: mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz	
DATA: LIPIEC 2022r.	SKALA: 1:100
TYTUŁ RYSUNKU: ELEWACJA PÓŁNOCNO - WSCHODNIA - BUDYNEK NR 1	
NUMER RYSUNKU: <b>PK   A   3</b>	



ELEWACJA PD-WSCH



TEMAT PROJEKTU:  
**PROJEKT KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ  
 DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH  
 Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI  
 ul. Łużycka, 11-040 Dobre Miasto  
 dz. nr ew. 57/11 obręb 0011 Knapin**

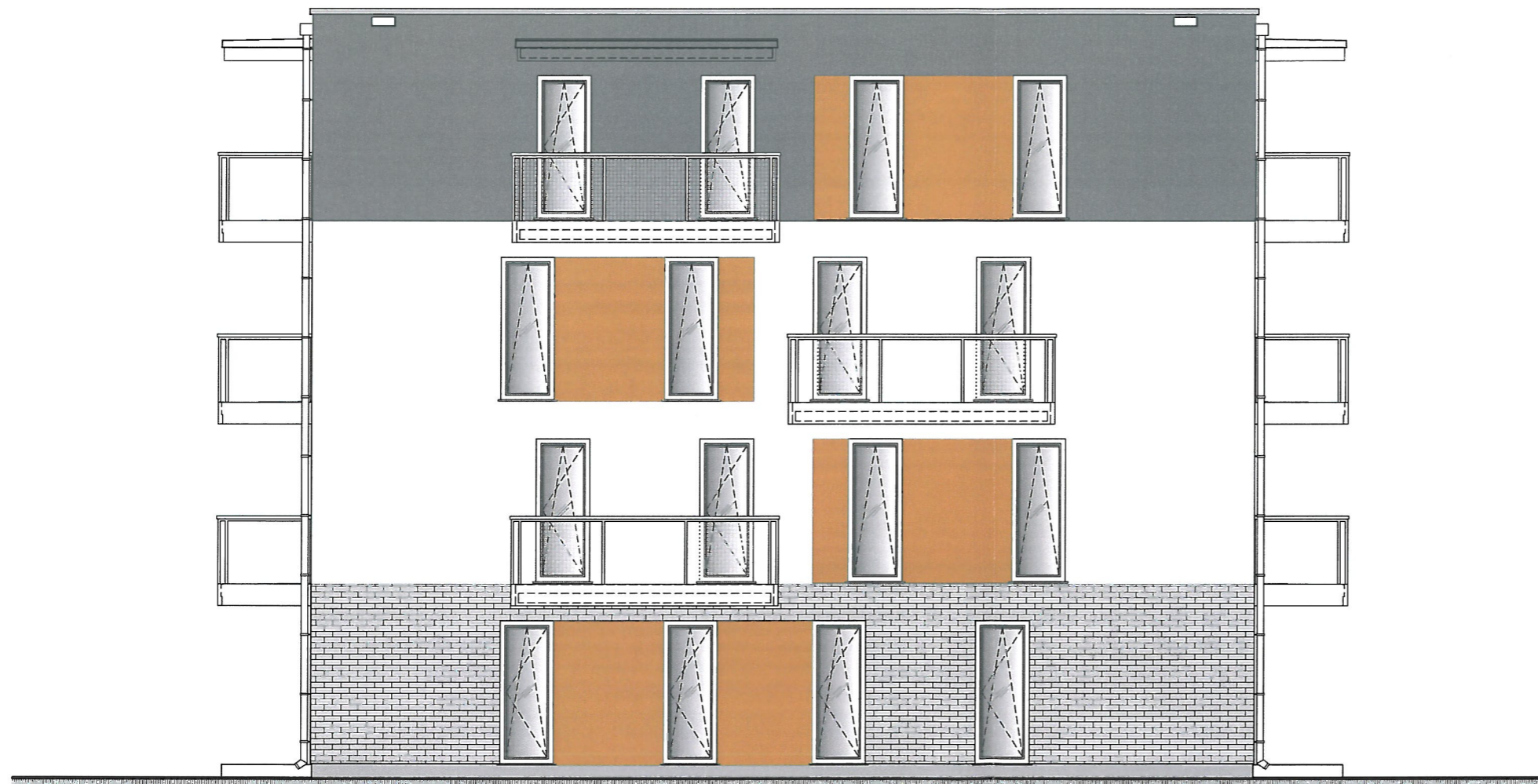
PROJEKTOWAŁ:  
 mgr inż. arch. Michał Pietrzak  
 upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna

OPRACOWAŁ:  
 mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz


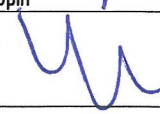
DATA: LIPIEC 2022r. SKALA: 1:100

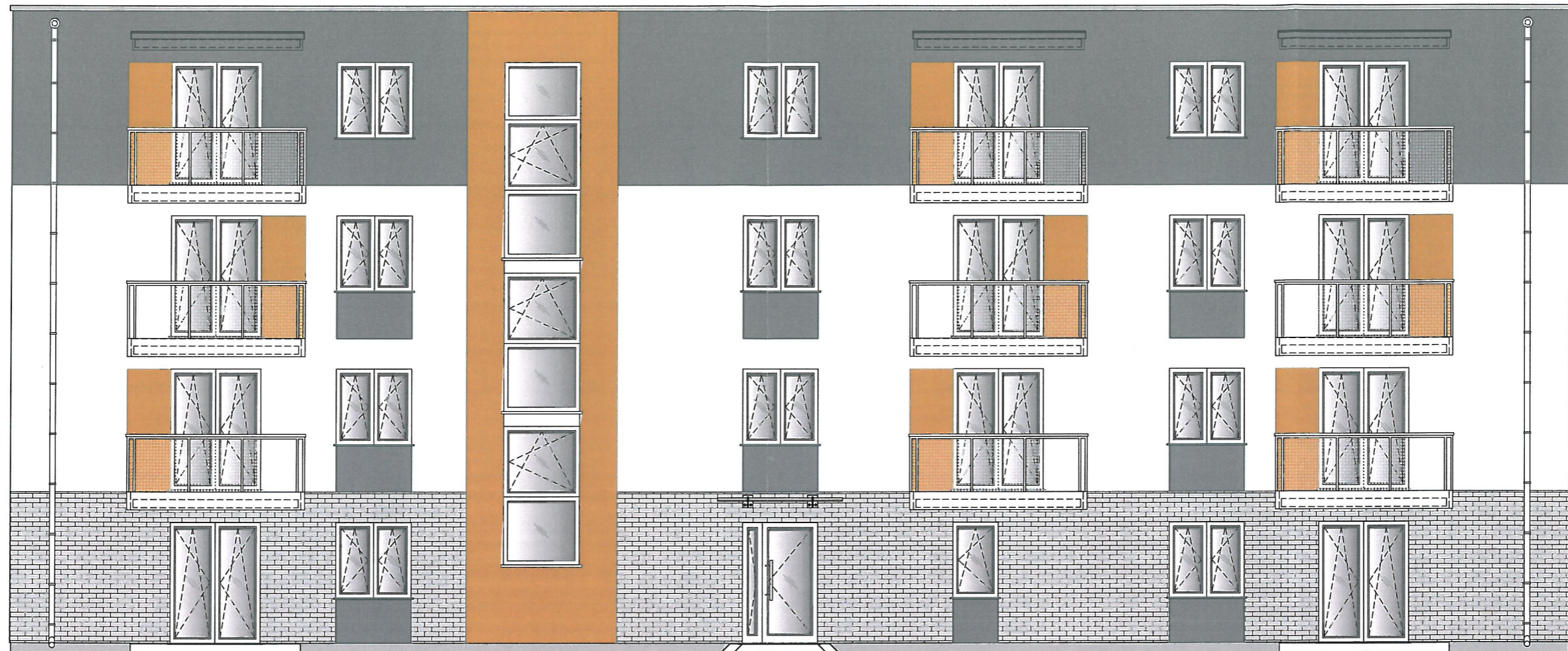
TYTUŁ RYSUNKU:  
**ELEWACJA POŁUDNIOWO - WSCHODNIA - BUDYNEK NR 1**

NUMER RYSUNKU:  
**PKA 4**



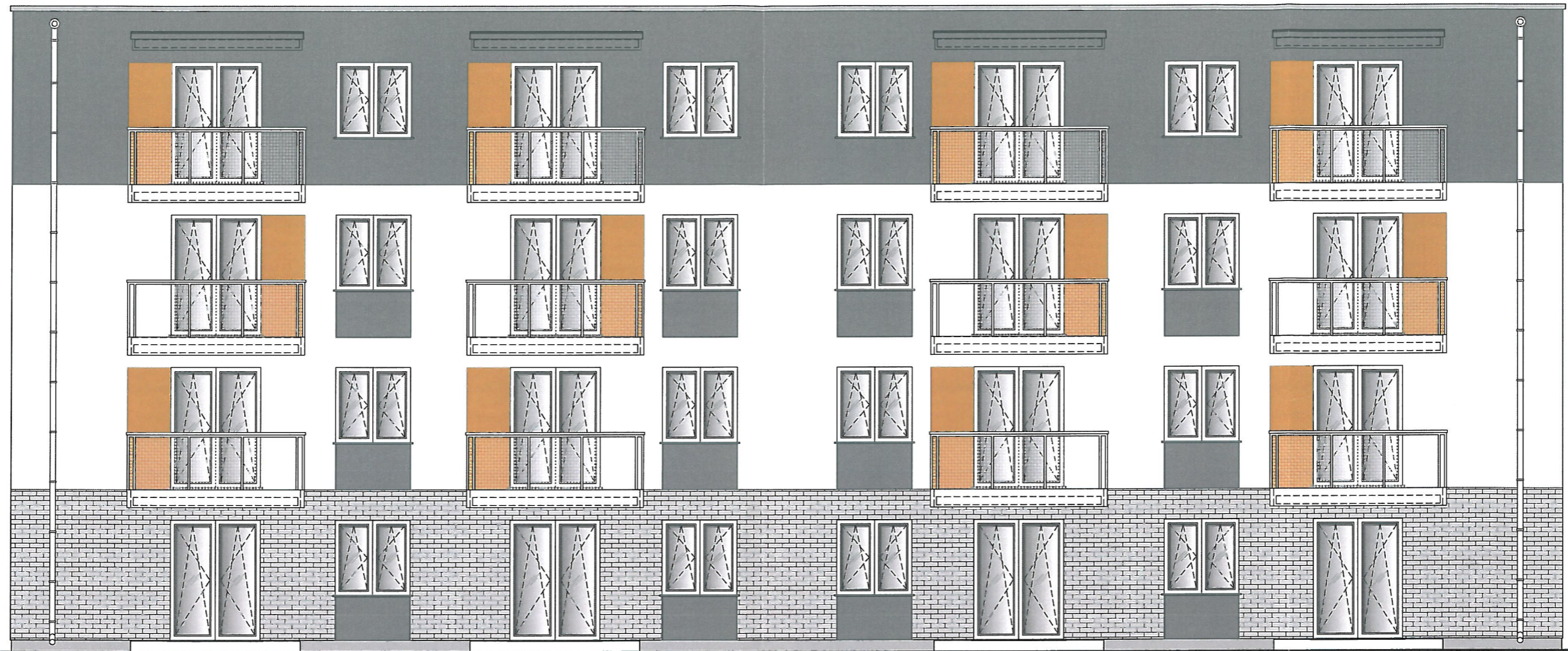
ELEWACJA PN-ZACH

 <b>BLOKUS</b> PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA	
TEMAT PROJEKTU: PROJEKT KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI ul. Łużycka, 11-040 Dobre Miasto dz. nr ew. 57/11 obręb 0011 Knopin	
PROJEKTOWAŁ: mgr inż. arch. Michał Pietrzak upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna	
OPRACOWAŁ: mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz	
DATA: LIPIEC 2022r.	SKALA: 1:100
TYTUŁ RYSUNKU: ELEWACJA PÓŁNOCNO - ZACHODNIA - BUDYNEK NR 1	
NUMER RYSUNKU: <b>PK A 5</b>	



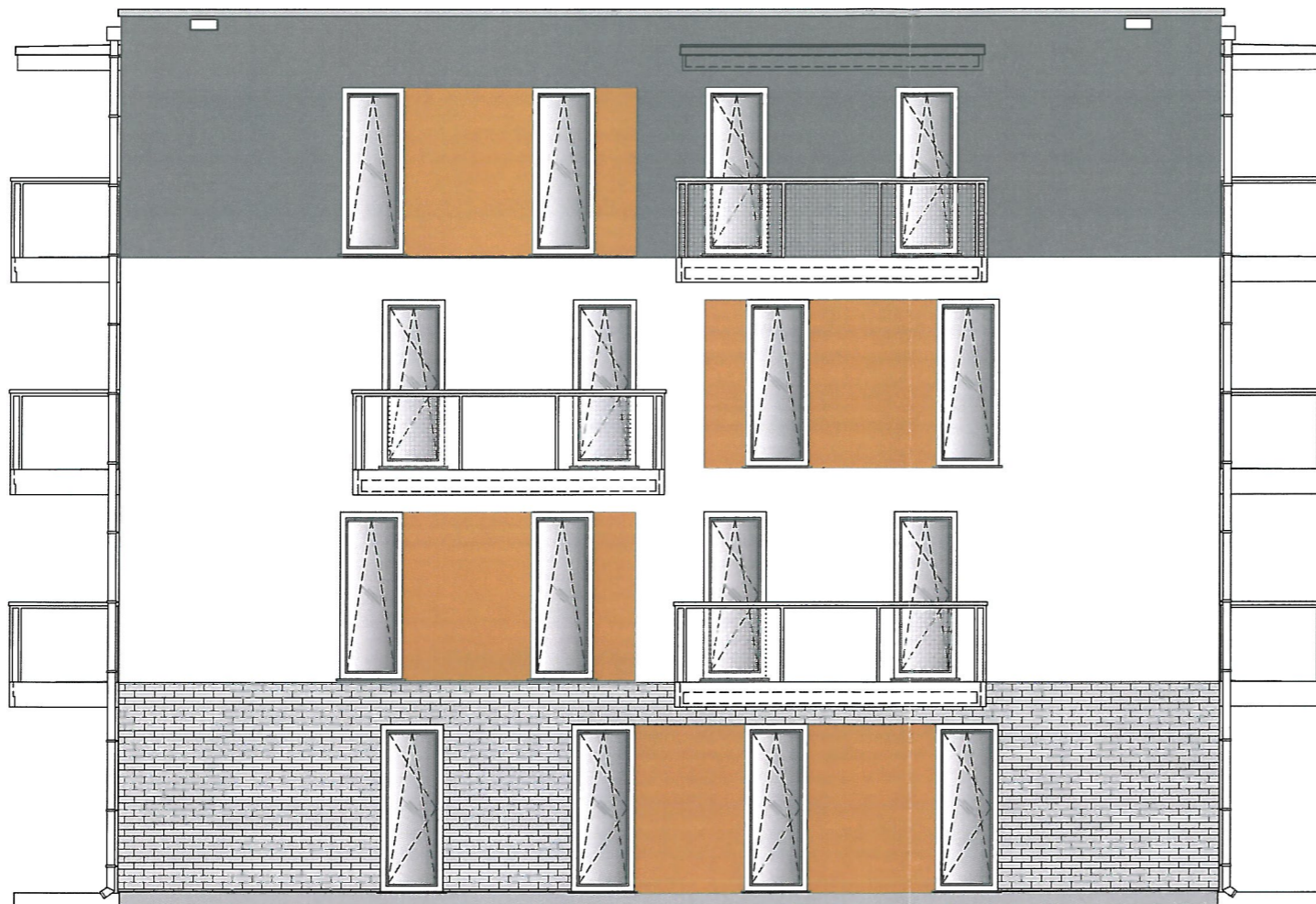
ELEWACJA PN-WSCH

 <b>BLOKUS</b> PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA	
<b>TEMAT PROJEKTU:</b> PROJEKT KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI ul. Łużycka, 11-040 Dobre Miasto dz. nr ew. 57/11 obręb 0011 Knopin	
<b>PROJEKTOWAŁ:</b> mgr inż. arch. Michał Pietrzak upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna	
<b>OPRACOWAŁ:</b> mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz	
<b>DATA:</b> LIPIEC 2022r.	<b>SKALA:</b> 1:100
<b>TYTUŁ RYSUNKU:</b> ELEWACJA PÓŁNOCNO - WSCHODNIA - BUDYNEK NR 2	
<b>NUMER RYSUNKU:</b> PK   A   6	


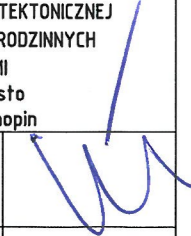


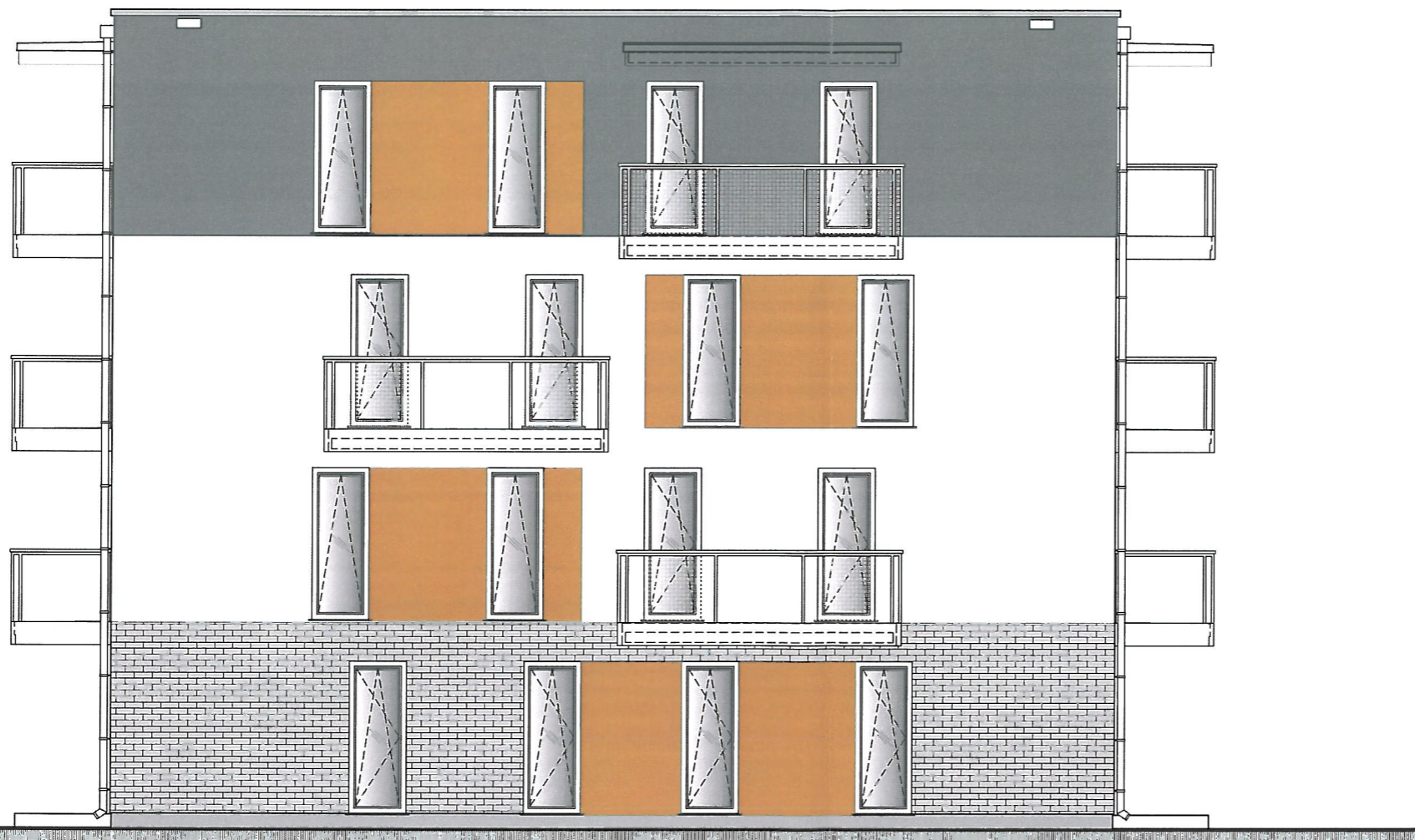
ELEWACJA PD-ZACH

 <b>BLOKUS</b> PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA	
<b>TEMAT PROJEKTU:</b> PROJEKT KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI ul. Łużycka, 11-040 Dobre Miasto dz. nr ew. 57/11 obręb 0011 Knopin	
<b>PROJEKTOWAŁ:</b> mgr inż. arch. Michał Pietrzak upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna	
<b>OPRACOWAŁ:</b> mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz	
<b>DATA:</b> LIPIEC 2022r.	<b>SKALA:</b> 1:100
<b>TYTUŁ RYSUNKU:</b> ELEWACJA POŁUDNIOWO - ZACHODNIA - BUDYNEK NR 2	
<b>NUMER RYSUNKU:</b> PK   A   7	


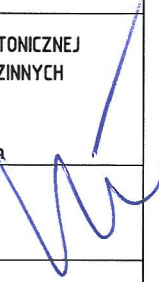


ELEWACJA PD-WSCH

 <b>BLOKUS</b> PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA	
TEMAT PROJEKTU: PROJEKT KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI ul. Łużycka, 11-040 Dobre Miasto dz. nr ew. 57/11 obręb 0011 Knopin	
PROJEKTOWAŁ: mgr inż. arch. Michał Pietrzak upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna	
OPRACOWAŁ: mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz	
DATA: LIPIEC 2022r.	SKALA: 1:100
TYTUŁ RYSUNKU: ELEWACJA POŁUDNIOWO - WSCHODNIA - BUDYNEK NR 2	
NUMER RYSUNKU: <b>PK   A   8</b>	



ELEWACJA PN-ZACH

 <b>BLOKUS</b> PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA	
TEMAT PROJEKTU: PROJEKT KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI ul. Łużycka, 11-040 Dobre Miasto dz. nr ew. 57/11 obręb 0011 Knopie	
PROJEKTOWAŁ: mgr inż. arch. Michał Pietrzak upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna	
OPRACOWAŁ: mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz	
DATA: LIPIEC 2022r.	SKALA: 1:100
TYTUŁ RYSUNKU: ELEWACJA PÓŁNOCNO - ZACHODNIA - BUDYNEK NR 2	
NUMER RYSUNKU: <b>PK   A   9</b>	



**TEMAT PROJEKTU:**  
 PROJEKT KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ  
 DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH  
 Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI  
 ul. Łużycka, 11-040 Dobrze Miasto  
 dz. nr ew. 57/11 obręb 0011 Knopin

**PROJEKTOWAŁ:**  
 mgr inż. arch. Michał Pietrzak  
 upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna

**OPRACOWAŁ:**  
 mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz

**DATA:** LIPIEC 2022r. **SKALA:** 1:200

**TYTUŁ RYSUNKU:**  
 ANALIZA FUNKCJONALNA OBSZARU

**NUMER RYSUNKU:**  
**PKA 10**

- LEGENDA:**
- BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE
  - BUDYNEK BIUROWY
  - BUDYNKI PRZEMYSŁOWE
  - BUDYNKI MAGAZYNOWE
  - BUDYNEK PRODUKCYJNO - USŁUGOWY
  - BUDYNEK NIEMIESZKALNY





TEMAT PROJEKTU:  
PROJEKT KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ  
DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH  
Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI  
ul. Łużycka, 11-040 Dobre Miasto  
dz. nr ew. 57/11 obręb 0011 Knopin

PROJEKTOWAŁ:  
mgr inż. arch. Michał Pietrzak  
upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna

OPRACOWAŁ:  
mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz

DATA: LIPIEC 2022r. SKALA: 1:200

TYTUŁ RYSUNKU:  
ANALIZA WYSOKOŚCIOWA OBSZARU

NUMER RYSUNKU:  
**PK A 11**

- LEGENDA:
- I KONDYGNACJA
  - II KONDYGNACJE
  - IV KONDYGNACJE

### III. WIZUALIZACJE







## Uzasadnienie

Przedmiotem regulacji jest ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce nr 57/11 wraz z urządzeniami budowlanymi.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (zwanej dalej: ustawą mieszkaniową), w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor występuje za pośrednictwem Burmistrza, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego znak sprawy: PN.4.4131.292.2022 z dnia 8 lipca 2022 roku stwierdzającym nieważność uchwały Nr LV/360/2022 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 31 maja 2022 roku Firma Max Light Sp. z o.o. złożyła poprawiony wniosek w dniu 10 sierpnia 2022r., a Burmistrz Dobrego Miasta przeprowadził procedurę formalno-prawną, określoną w przepisach art. 10-15 ustawy mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 7 ust. 10 ustawy mieszkaniowej, Burmistrz Dobrego Miasta w dniu 16 sierpnia 2022 r. zamieścił zmieniony wniosek wraz z dołączonymi dokumentami, w Biuletynie Informacji Publicznej w Dobrym Mieście, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku oraz obwieszczeniem z dnia 16 sierpnia 2022 r. powiadomił stosowne organy o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień do złożonego wniosku, w okresie 21 dni. W przewidzianym terminie nie wpłynęły uwagi do wniosku od mieszkańców.

W wyznaczonym terminie do organu wpłynęły opinie: od Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego, Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego, Energa Operator S.A, Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Świątkach, Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz jedno uzgodnienie z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie.

W dniu 31 sierpnia 2022r wpłynęła opinia Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego, znak: W-MBPP.P1R.5070.02.BS.2022, który nie wniósł uwag do wnioskowanej inwestycji.

W dniu 1 września 2022r. wpłynęła opinia Energa Operator S.A znak: EOP/WP/6/2022/08/054475, w której wskazano inwestorowi warunki, jakie powinny być spełnione na etapie realizacji inwestycji.

W dniu 7 września 2022 r. wpłynęła opinia Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego znak: W-MBPP.P1R.5072.02.BS.2022, który poprzez brak audytu krajobrazowego, na dzień wpłynięcia wniosku nie może się odnieść do inwestycji.

W dniu 12 września 2022r. wpłynęła opinia Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej, która zaopiniowała wniosek z uwagami:

a) Komisja poddała w wątpliwość należyte wypełnienie dyspozycji art.5 ust.4 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących dotyczące warunki niesprzeczności przedmiotowej inwestycji ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i gminy Dobre Miasto z uwagi na kierunek rozwoju określony jako tereny produkcji, usług i handlu.

b) Komisja wskazuje, że określone w studium kierunki rozwoju zabudowy określone jako produkcja, usługi i handlu na części terenów funkcjonują nadal, w tym samym wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy prowadzonej działalności z jednoczesną możliwością jej rozwoju ( co wynika ze studium ) może powodować w przyszłości konflikty prowadzące do ograniczenia przedsiębiorców i prowadzonej przez nich działalności gospodarczej.

c) Przyjęte warunki rozwoju określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego umożliwiają realizację na przedmiotowej działce jak i terenach sąsiednich funkcji produkcji, usług i handlu. Zakładane kierunki rozwoju zabudowy mogą być realizowane jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, a tym samym powodować uciążliwości dla wnioskowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej spowoduje w przyszłości konflikt z istniejącą funkcją produkcji, usług i handlu naruszając jednocześnie zasady ładu przestrzennego.

W dniu 9 września 2022r. wpłynęła opinia Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, znak: ZNS.9022.1.136.2022.Z, który negatywnie ocenił wniosek Inwestora w zakresie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Braki, które występują w koncepcji urbanistycznej uniemożliwiają

przeprowadzenie prawidłowej oceny wniosku. Zwrócił uwagę również na sąsiednią istniejącą zabudowę produkcyjno-magazynową, która może znacznie wpływać na warunki bytowe ludzi mieszkających w budynkach wielorodzinnych. Ponadto podniósł kwestię dotyczącą sprzeczności przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i gminy Dobre Miasto.

W dniu 29 sierpnia 2022r. wpłynęło uzgodnienie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie, znak: IZNR.5183.129.2022.at, który po ocenie danych dołączonych do wniosku stwierdził, iż nie posiada delegacji prawnej do zajmowania stanowiska w przedmiotowej sprawie.

Organy, o których mowa w art. 7 ust. 12 ustawy, przekazują opinię w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia. Nieprzekazanie opinii w tym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń. W związku z powyższym, uznaje się to za brak zastrzeżeń do przedstawionego wniosku.

Wszystkie opinie oraz uzgodnienia zostały przekazane Inwestorowi. Inwestor nie odniósł się do żadnej z uwag.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy Rada gminy, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W dniu 29 września 2022 roku została podjęta uchwała nr LX/406/2022 w sprawie odmowy lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr ew. 57/11 położonej w obrębie Knopin, gm. Dobre Miasto.

W uzasadnieniu uchwały wskazano, że dla terenu objętego inwestycją obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Dobre Miasto zatwierdzonym uchwałą nr XLVI/292/2017 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 28 września 2017 roku. Z ustaleń studium, wynika że obszar którym projektuje się planowaną inwestycję oznaczony jest jako teren aktywności gospodarczej (obejmujący tereny produkcji, handlu i usług), dla którego przyjęto następujące ustalenia: „poprzez tereny aktywności gospodarczej należy rozumieć: zabudowę związaną z produkcją, przetwórstwem, usługami rzemieślniczymi, handlowymi i usługowymi oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową realizowaną jako funkcję towarzyszącą działalności gospodarczej pod warunkiem zabezpieczenia standardów zamieszkiwania przez inwestora budynku”.

Rada ustaliła, że planowana inwestycja mieszkaniowa jest niezgodna z ustaleniami obowiązującego Studium ponieważ:

a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową związaną z rzemiosłem, usługami a planuje się wyłącznie zabudowę mieszkaniową w zakresie budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

b) na danym terenie, studium dopuszcza wysokość zabudowy w ilości 2 kondygnacji natomiast inwestor projektuje 4, czyli dwukrotnie większą niż określono w studium.

Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie na przedmiotową uchwałę złożyła Firma "MAX-LIGHT" Sp. z o.o z siedzibą w Knopinie. W dniu 15 kwietnia 2023 roku wyrokiem wydanym w sprawie o sygnaturze II SA/OI 860/22 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały. Wyrok ten jest prawomocny.

W uzasadnieniu wyroku sąd wskazał, że w ocenie sądu, z treści Studium, wbrew stanowisku organu stanowiącego, na przedmiotowym terenie możliwa jest nie tylko funkcja produkcji, usług i handlu, ale także zabudowa mieszkaniowo usługowa-realizowana jako funkcja towarzysząca działalności gospodarczej, pod warunkiem zabezpieczenia standardów zamieszkiwania przez inwestora budynku. W ocenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie, proponowana przez inwestora funkcja mieszkalna, jest z całą pewnością niesprzeczna (niezawierająca sprzeczności) z funkcją mieszkalno-usługową, o jakiej mowa w cytowanych przez sąd postanowieniach Studium. Zdaniem, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z treści studium w sposób jednoznaczny wynika, że zabudowa mieszkaniowa na działce nr 57/77 nie jest sprzeczna z postanowieniami Studium, co wymagane jest postanowieniami art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej. Zgodnie bowiem z tym przepisem – inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Konkludując swoje stanowisko, Sąd stwierdził, że Rada Miejska

w Dobrym Mieście nieprawidłowo oceniła, że inwestycja mieszkaniowa, planowana na działce nr 57/11 obr. Dobre Miasto pozostaje w sprzeczności ze studium.

Mając na uwadze stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie wyrażone w wyroku z dnia 15 kwietnia 2023 r. (sygn. akt II SA/Ol 860/22) oraz treść art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, zgodnie z treścią którego: „ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w orzeczeniu sądu wiążą w sprawie organy, których działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania było przedmiotem zaskarżenia, a także sądy, chyba że przepisy prawa uległy zmianie”, Rada Miejska w Dobrym Mieście ponownie poddała analizie i dyskusji zgromadzony w sprawie materiał. Ponieważ Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie, w sposób nie budzący wątpliwości ocenił, iż planowana inwestycja nie stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium Rada Miejska w Dobrym Mieście w sposób szczególnie analizowała możliwość realizacji inwestycji objętej wnioskiem, pod kątem konieczności zaspokojenia niewystarczających na chwilę obecną potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy. Efektem dyskusji było zaakceptowanie wniosku o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z urządzeniami budowlanymi zlokalizowanej na działce 57/11, obręb Knopin, gm. Dobre Miasto i podjęcie przedmiotowej uchwały.