DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 9 sierpnia 2021 r.

Poz. 3138

UCHWAŁA NR XXXV/601/21
RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 30 czerwca 2021 r.

w sprawie uchwalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Boenigka w Olsztynie"

Na podstawie art. 20 ust. l ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.1)) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.2)), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętego Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., Rada Miasta Olsztyna uchwala „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Boenigka w Olsztynie" zwany dalej planem. Plan otrzymuje nazwę „Boenigka".

Rozdział 1.
Przepisy porządkowe

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,0118 ha, położony na terenie osiedla Jaroty przy ul. Boenigka w Olsztynie.

2. Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:

1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;

5) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XIX/253/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 stycznia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Boenigka w Olsztynie".

2. Rysunek planu sporządzony został w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:1000,

3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r., poz. 784, poz. 922
[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r., poz. 1378, z 2021 r. poz. 1038

1) określenie skali rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej,

2) granice obszaru objętego przedmiotowym planem,

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

4) oznaczenia zawierające numery terenów oraz symbole ich przeznaczenia w liniach rozgraniczających,

5) nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 3. 1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały przyjęte na potrzeby ustaleń planu:

1) przeznaczenie podstawowe - oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury;

2) przeznaczenie dopuszczalne - oznacza przeznaczenie różne niż podstawowe, które może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym w sposób nie powodujący konfliktów lub występuje zamiennie, o ile ustalenia szczególne nie stanowią inaczej;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać balkony i wykusze tych obiektów, jednak nie więcej niż o 1,5 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy lokalizacji obiektów małej architektury i terenowych urządzeń rekreacyjnych;

4) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć podziemne, naziemne albo nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;

5) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny w rozumieniu Rozporzadzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

6) obiekt - obiekt budowlany w rozumieniu Ustawy Prawo budowlane;

7) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć zewnętrzny pionowy gabaryt obiektu budowlanego, przy czym:

   a) wysokość zabudowy wyrażona wysokością bezwzględną, mierzoną w metrach nad poziomem morza, to gabaryt służący do określenia maksymalnego wymiaru pionowego obiektu za pomocą poziomu płaszczyzny, której nie może przekroczyć żaden punkt tego obiektu, a w szczególności żaden punkt: stropu, ściany, attyki, żaden punkt krawędzi dachu lub punkt zbiegu połaci dachowych, ani żaden wierzchołek bryły obiektu. Nie dotyczy kominów wentylacyjnych i spalinowych;

   b) wysokość zabudowy wyrażona w metrach służy do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru obiektu, liczonego od strony frontu działki, od średniego poziomu terenu przy obiekcie, do najwyższego punktu bryły obiektu, jego: stropu, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, attyki, gzymsu, najwyżej położonej kalenicy dachu, punktu zbiegu połaci dachowych. Nie dotyczy kominów wentylacyjnych i spalinowych.

   c) w przypadku budynków, wysokość zabudowy wyrażona jest wysokością bezwzględną, wysokością w metrach jak również liczbą kondygnacji nadziemnych w rozumieniu Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nie dotyczy kondygnacji podziemnych;

8) teren - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;

9) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność, która nie prowadzi do pogorszenia standardów środowiska zwłaszcza dotyczących hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem parkingów samochodów osobowych projektowanych na potrzeby obiektów realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenu, nie zakłóca funkcji mieszkaniowej, nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla zabudowy mieszkalnej, a ponadto nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: naruszenie części wspólnych nieruchomości przez klientów usług, zakłócanie ciszy nocnej, wytwarzanie dużych ilości odpadów, których przechowywanie koliduje z estetyką środowiska mieszkalnego itp.:

10) front terenu – należy przez to rozumieć tę część terenu, która przylega do drogi publicznej;

11) typ zabudowy – określa przestrzenne usytuowanie bryły budynku. Na potrzeby planu ustala się następujące typy zabudowy: budynek wolnostojący – posiada samodzielną bryłę usytuowaną niezależnie od pozostałej zabudowy, budynek w zabudowie pierzejowej – dwie ściany zewnętrzne, przylegają do sąsiednich budynków, na krańcach jedna; dwie stanowią przednią (wejściową) i tylną elewację, budynki w zabudowie pierzejowej tworzą ciągi od dwóch do kilkunastu obiektów.

12) rekompozycja – zmiana formy, istniejącego budynku lub jego części z dostosowaniem do ustaleń zawartych w planie;

2. Ponadto w tekście uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w obowiązujących przepisach prawa.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne planu

§ 4. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami literowymi:

1) MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,

2) U/MW – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

3) KDW - teren drogi wewnętrznej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu oraz zabudowę;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

3) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych wprowadza się zakaz stosowania jaskrawej, intensywnej kolorystyki elewacji oraz dopuszcza się uzupełnienie elementami drewna, cegły, szkła, stali, ceramiki itd.;

4) w zakresie zasad i warunków lokalizacji ogrodzeń wprowadza się zakaz grodzenia za wyjątkiem boisk i placów zabaw dla dzieci;

5) wprowadza się w granicach planu następujące zasady umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:

a) dopuszcza się maksymalnie dwa szyldy na nieruchomości, w szczególności na elewacji budynku, dla jednej działalności na niej prowadzonej, z czego jeden może być szyldem głównym (dla głównej działalności), na budynku dla jednej działalności w nim prowadzonej, przy czym maksymalna powierzchnia szyldu wynosi 1m2, a dla szyldu głównego – 10% powierzchni elewacji na której się znajduje;

b) dopuszcza się powyżej parteru budynku jedynie szyldy główne oraz szyldy wkomponowane w elewację budynku;

c) dopuszcza się szyldy wolnostojące, zintegrowane, w formie pylonu przy istnieniu kilku działalności na nieruchomości;

d) dopuszcza się sytuowanie maksymalnie jednej tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego nie będących szyldami, na budynku pod warunkiem, że:

– dotyczą usług mieszczących się na danej nieruchomości;

– łączna powierzchnia nośników nie jest większa niż 30% powierzchni elewacji wejściowej parteru budynku;

– nośniki są zharmonizowane z elewacją i nie zasłaniają jej detali architektonicznych;

e) dopuszcza się sytuowanie dla działalności prowadzonej na danej nieruchomości alternatywnie:

– jednej tablicy wolnostojącej (o maksymalnej powierzchni 6 m2), w odległości 2 m od granicy działki, na jej terenie;

– jednego pylonu, w odległości 2 m od granicy działki, na jej terenie;

– jednego urządzenia reklamowego typu: maszty flagowe (maksymalnie 3, o wysokości maksymalnej 8 m) albo totem (o wysokości maksymalnej 10 m), w odległości 2 m od granicy działki, na jej terenie;

– przy odległości minimalnej 30 m od najbliżej wolnostojących: tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego.

§ 6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowi droga publiczna na terenie: KDW,

2) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budowy oraz zakaz tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów;

3) plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób z ograniczoną sprawnością, w tym dla osób niepełnosprawnych;

4) wszelkie elementy kształtujące przestrzenie publiczne, w tym nawierzchnie, obiekty małej architektury i inne elementy wyposażenia należy wykonać z materiałów o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, mają stanowić o atrakcyjności i reprezentacyjnym charakterze tych przestrzeni;

5) obowiązują szczegółowe wymagania z zakresu zasad kształtowania przestrzeni publicznej zawarte w kartach ustaleń szczegółowych w § 16.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13 niniejszej uchwały;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13;

3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych, nie zanieczyszczonych powierzchni należy realizować miejscowo, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13;

4) działalność usługowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi, w szczególności mieszkalnych;

5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla chronionych terenów zainwestowania; przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu: dla terenów MW/U i U/MW, jak dla terenów na cele mieszkaniowo – usługowe;

6) na terenach, gdzie występują przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu, wymagane jest zastosowanie środków ochrony przed hałasem, zapewniających właściwe warunki akustyczne (takich jak np.: zieleń izolacyjna, lokalizowanie usług w parterach budynków z wycofaniem kondygnacji mieszkalnych, ekrany akustyczne oraz odpowiednie rozwiązania techniczne w budynkach, np. stolarka dźwiękoszczelna); w przypadku zastosowania środka ochrony akustycznej, jakim jest zieleń izolacyjna, należy ją kształtować zgodnie z zasadami kształtowania terenów zieleni izolacyjnej oraz w maksymalnym stopniu wykorzystywać zieleń istniejącą;

7) wprowadza się nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej;

8) dopuszcza się uzupełnianie drzewostanu;

9) nakazuje się zagospodarowywania terenu wokół drzew w sposób umożliwiający naturalną wegetację;

10) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowisk odpadów; procesy odzysku lub unieszkodliwiania odpadów innych niż komunalne mogą odbywać się jedyne na zasadach określonych w przepisach o odpadach;

11) zasady gospodarowania odpadami komunalnymi określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

12) w granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne należy układać doziemnie;

13) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) na rysunku planu wyznacza się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) na obszarze całego planu dopuszcza się łączenie terenów w celu wspólnego zagospodarowania oraz realizacji jednej inwestycji przy zachowaniu parametrów i wskaźników dla poszczególnych terenów.

3) w ustaleniach szczegółowych w zależności do potrzeb wyznacza się :

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z którymi należy realizować nową zabudowę oraz rozbudowy budynków istniejących,

b) parametry i wskaźniki, określające zasady kształtowania zabudowy takie jak: wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów,

c) nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby miejsc postojowych,

4) pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) plan ustala wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

a) zabudowa mieszkaniowa -1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, przy czym min. 20% miejsc postojowych należy realizować jako ogólnodostępne rotacyjne,

b) biura, urzędy - 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,

c) obiekty usługowe, handlowe – 25 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej,

d) gastronomia - 20 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych,

e) przychodnie, biblioteki – 10 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej,

7) na parkingach zlokalizowanych w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15,

b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40,

c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100,

d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;

8) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;

9) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości minimum 20% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów, w tym zadaszone;

10) miejsca postojowe dla rowerów należy zapewnić z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale umieszczonych w podłożu, posiadających solidną konstrukcję pozwalającą na stateczne oparcie roweru, wygodny dostęp oraz pewne przypięcie jego ramy i jednego koła za pomocą powszechnie dostępnych zapięć.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowanie terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Subzbiornik Warmia nr 205 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Olsztyn (zbiornik międzymorenowy Olsztyn) nr 213- stosuje się przepisy Prawa wodnego.

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla całego obszaru w granicach planu:

1) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się poprzez istniejący układ dróg z ul.Ignacego Krasickiego, przez ul. Jana Boenigka do ul.Biskupa Tomasza Wilczyńskiego;

2) w planie ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenach wyznaczonych ulic oraz ciągów pieszych skoordynowanych z systemem dróg rowerowych, określonym w Programie budowy dróg rowerowych w Olsztynie lub jego aktualizacji;

3) podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta Olsztyna;

4) istniejąca w obszarze planu infrastruktura techniczna, w zależności od bieżących potrzeb oraz planowanych inwestycji może zostać zachowana albo poddana modernizacji, przebudowie lub rozbudowie zgodnie z obowiązującymi przepisami z zastosowaniem pkt. 6-17;

5) w granicach planu każda działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia terenu w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną;

6) zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;

7) odprowadzenie ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi - do miejskiej kanalizacji sanitarnej; ścieki z usług gastronomicznych przed odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej, należy poddać podczyszczeniu w separatorze tłuszczu;

8) odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych i roztopowych:

   a) wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z uwzględnieniem miejscowej retencji,

   b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi piesze, itp.) w granicach nieruchomości. Należy ograniczyć stosowanie powierzchni szczelnych, poprzez użycie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni. W przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji;

9) zaopatrzenie w gaz przewodowy:

   a) z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia poprzez jej rozbudowę,

   b) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów;

10) zaopatrzenie w energię elektryczną:

   a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę,

   b) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,

c) sieć energetyczną należy prowadzić jako podziemną w liniach rozgraniczających dróg z lokalizacją szafek złączowo-pomiarowych na granicy z działką budowlaną lub bezpośrednio na budynku,

d) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) telekomunikacja:

a) zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne;

12) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania;

13) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego;

14) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic;

15) w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach funkcjonalnych, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodne z jej przeznaczeniem;

16) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia oraz stref kontrolowanych sieci gazowej jest obowiązujące dla całego planu; Zapewnienie pasów eksploatacyjnych oraz stref kontrolowanych sieci gazowej obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych, itp.;

17) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 14. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) w granicach planu wprowadza się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu za wyjątkiem zaplecza budowy;

2) nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania terenu na cele inne niż przeznaczenie określone w planie.

§ 15. Ustalenia dotyczące rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: w granicach planu dopuszcza się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe planu

§ 16. 1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1 MW/U (pow. 5481,6 m²):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, procentowy udział funkcji dopuszczalnej nie powinien przekraczać 30% kubatury obiektu, lokale usługowe należy lokalizować w poziomie pierwszej lub drugiej kondygnacji nadziemnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej- zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

b) wysokość zabudowy: maksymalnie do 154,5 m n.p.m. do 6 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 20 m od poziomu terenu, przy czym na 30% powierzchni zabudowy dopuszcza się utworzenie dominanty maksymalnie do wysokości 157,5 m n.p.m. do 7 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 23m od poziomu terenu.

c) geometria dachów: nachylenie połaci dachowej od 0º do 15º,

d) wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: - minimalna 0,5 maksymalna 2,60,

f) należy zachować ciąg pieszy od strony ul.Boenigka, wzdłuż granicy z terenem 2U/MW w kierunku południowym, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

g) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

h) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej,

i) w projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą , aby w pierwszej kolejności chronić cenne ekologicznie okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej tworzące grupy drzew oraz zieleń komponowaną.

j) miejsca do parkowania - zgodnie z § 9;

k) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej minimum 20% z obliczonej za pomocą wskaźników liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy zaprojektować jako ogólnodostępne, zlokalizowane na terenie, przy projektowanym budynku.

l) na parkingach naziemnych należy wprowadzać nasadzenia drzew przyjmując zasadę 1 drzewo na każde 4 miejsca postojowe.

m) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie na obszarze powstałym z połączenia części terenów: 1MW/U i 2U/MW przy zachowaniu wskaźników i parametrów dla poszczególnych terenów,

n) pozostałe: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej: dojazd do terenu należy realizować z ul. Boenigka lub z drogi wewnętrznej 3KDW przez 4KDW,

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

2. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 2U/MW (pow. 1631,1m²):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi nieuciążliwe,

b) dopuszczalne: funkcja mieszkalna powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, procentowy udział funkcji dopuszczalnej nie powinien przekraczać 50% kubatury obiektu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej- zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

b) dla zespołu minimum trzech budynków dopuszcza się typ zabudowy pierzejowej. Dla zabudowy pierzejowej dopuszcza się lokalizację ścian budynków bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami prawa budowlanego i warunkami technicznymi,

c) wysokość zabudowy maksymalnie do 148.5m n.p.m., do 4 kondygnacji nadziemnych jednak nie więcej niż 14 m od poziomu terenu,

d) geometria dachów: nachylenie połaci dachowej od 0º do 15º,

e) wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: - minimalna 0,5 maksymalna 2,00,

g) istniejącą na terenie zabudowę uznaje się za zgodną z planem. Dopuszcza się jej: przebudowę, rozbudowę lub rekompozycję zgodnie z ustaleniami planu,

h) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

i) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 0% powierzchni działki budowlanej,

j) miejsca do parkowania - zgodnie z § 9,

k) dla nowoprojektowanego obiektu dopuszcza się mozliwość realizacji wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów, na nieruchomości co do której inwestor posiada prawo dysponowania na cele budowlane, położonej w odległości nie większej niż 300 m od terenu inwestycji,

l) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie na obszarze powstałym z połączenia części terenów: 1MW/U i 2U/MW przy zachowaniu wskaźników i parametrów dla poszczególnych terenów,

m) plan ustala możliwość włączenia całego terenu 2U/MW do terenu 1MW/U. W przypadku włączenia całego terenu 2U/MW do terenu 1MW/U ustalenia dotyczące: przeznaczenia, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – zgodnie z zasadami ustalonymi dla terenu 1MW/U w §16 ustęp 1,

n) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dojazd do terenu należy realizować z ul. Boenigka lub przez teren 1MW/U z drogi wewnętrznej 3KDW;

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu -zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

3. Karta ustaleń szczegółowych terenów oznaczonych symbolami: 3KDW (pow. 2200,7 m²), 4KDW (pow. 803,6 m²):

1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;

2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) teren przeznaczony do prowadzenia drogi w celu prawidłowej obsługi przyległych terenów,

b) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych oraz zieleni urządzonej,

d) w projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą, aby w pierwszej kolejności chronić cenne okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej tworzące grupy drzew lub zieleń komponowaną,

e) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

7) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

9) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 17. Zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt. 12 i art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 30 % służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (opłata nie dotyczy terenów będących własnością Gminy Olsztyn).

§ 18. Prezydent Olsztyna przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrysy.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyna.

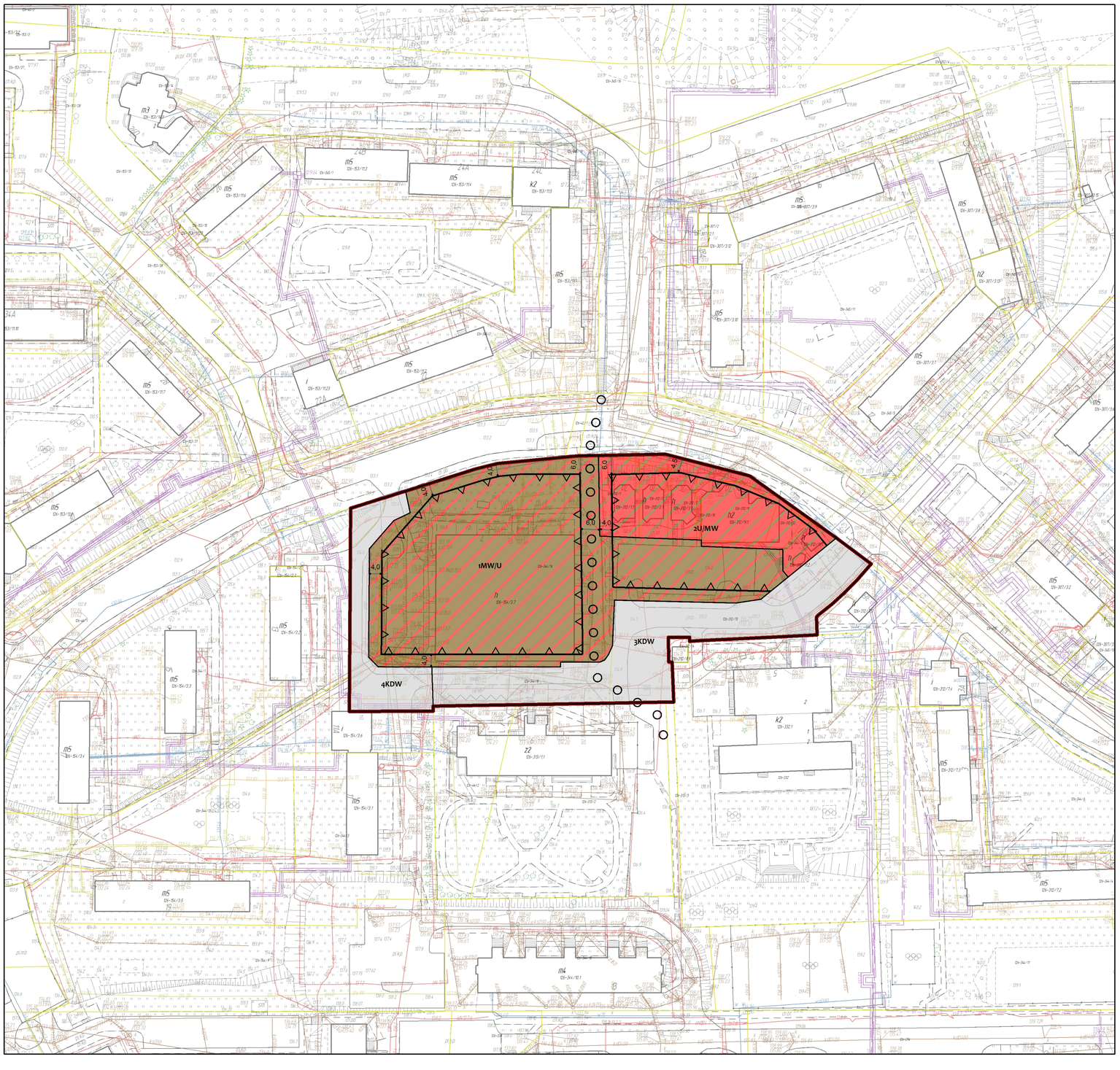
PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Robert Szewczyk

N
W E
S

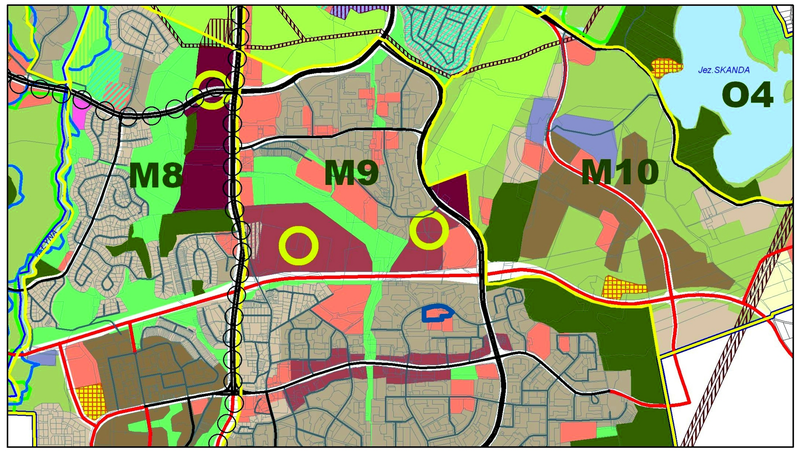
„ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY BOENIGKA W OLSZTYNIE "

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXV/601/21 Z DNIA 30 CZERWCA 2021r.
OGŁOSZONEJ W DZ. URZ. WOJ. WARMIŃSKO-MAZURSKIGO
Z DNIA.....POZ.....



0 35 70 140 Metry

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna Mapa Nr1 Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyna z dnia 15 maja 2013r, skala 1:25 000



OZNACZENIA

Granica Miasta Olsztyn
Strefy funkcjonalno-przestrzenne
Obszary i tereny funkcjonalne
Obszary koncentracji **usług ponadlokalnych** – ogólnomiejskich, regionalnych i krajowych – **CENTRUM**
Obszary koncentracji **usług ponadlokalnych** – metropolitalnych - rozwój szkolnictwa wyższego,uzdrowia, administracji, kultury itp.
Obszar historyczny **Starego Miasta**
Obszary **koncentracji usług ogólnomiejskich** i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami – o **wysokiej** intensywności
Obszary **koncentracji usług ogólnomiejskich– średniej i niskiej** intensywności
Obszary mieszkalnictwa o **wysokiej** intensywności – zabudowy wielorodzinnej
Obszary mieszkalnictwa o **średniej** intensywności – z przewagą zabudowy wielorodzinnej
Obszary mieszkalnictwa o **niskiej** intensywności – z przewagą zabudowy jednorodzinnej
Tereny **usług turystyki, sportu i rekreacji**
Obszary **koncentracji usług komercyjnych**
Obszary **usług, przemysłu i składów** oraz innej aktywności gospodarczej
Tereny **technicznej obsługi** miasta
Obszary rozmieszczenia **Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych– projektowanych**
Tereny odnisk / zasięg ograniczenia wysokości elementów zagospodarowania związanego z lotniskiem
Tereny zamknięte / strefy ochronne
Obszary do przekształcań - funkcja określa kolor kreskowania

Elementy miejskiego systemu środowiska przyrodniczego
Obszary zieloni urządzonej, parkowej, izolacyjnej
Obszary zieleni nieurządzonej – krajobrazowej
Tereny lasów ochronnych
Tereny ogrodów działkowych / tereny użytkowane rolniczo
Tereny rolnicze
Tereny cmentarzy
Tereny wód powierzchniowych
Elementy miejskiego systemu infrastruktury
Pasy eksploatacyjne/osiedl elektroenergetycznej wysokiego napięcia / Główne Punkty Zasilania (GPZ)
Sieć gazowa wysokiego ciśnienia
Wybrane elementy miejskiego systemu komunikacyjnego
Ulice układu podstawowego (**GZL**)
Ulice układu obsługi-ujęcie - pozostałe
Projektowane elementy układu podstawowego
Projektowany odcinek obwodnicy POŁUDNIOWEJ
Projektowany odcinek obwodnicy PÓŁNOCNEJ
Projektowana trasa linii tramwajowej - Etap I
Kolej / Dworce i przystanki kolejowe

Wybrane elementy ochrony
Obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej - **Strefa A**
Obszar problemowy pośredniej ochrony konserwatorskiej - **Strefa B**
Cmentarze historyczne
Zasięg "Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny"
Rezerwaty
Obszary cenne przyrodniczo, postulowane do objęcia ochroną
Zasięg terenów zalewowych, zagrożonych powodzią
Zasięg terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii i ich stref ochronnych

LEGENDA:
obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia Olsztyna w rejonie Wysokiej Bramy.

Legenda

Granica planu

Granica planu

Przeznaczenia terenów

Tereny zabudowy mieszkaniowej

MW/U - Ter. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami

Tereny zabudowy usługowej

U/MW - Ter. zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej

Tereny komunikacji

KDW - Ter. dróg wewnętrznych

linie zabudowy

Nieprzekraczalna linia zabudowy

linie inne

ciągi piesze

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/601/21

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 30 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Boenigka w Olsztynie”.

1. Na podstawie art. 20, ust. 1 i zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.1)), Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 maja 2021 r. do 31 maja 2021 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 w/w ustawy, uwagi można było składać do dnia 14 czerwca 2021r.

3. W w/w terminie nie wniesiono uwag do projektu planu.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Robert Szewczyk

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r., poz. 784, poz. 922

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXV/601/21

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 30 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Boenigka w Olsztynie”

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.1)), i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.2)), ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy na obszarze opracowania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Boenigka w Olsztynie”:

1) inwestycje w zakresie budowy, przebudowy i rozbudowy dróg na terenie oznaczonym w planie symbolem 3KDW wraz z uzbrojeniem i zielenią w liniach rozgraniczających odpowiednich terenów;

2. Wydatki gminy będą ponoszone na zasadach i w terminach wynikających ze stosownych uchwał Rady Miasta Olsztyna w szczególności dotyczących:

1) Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Olsztyna,

2) Wieloletniego Planu Modernizacji i Rozwoju Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Olsztynie,

3) bieżących uchwał Rady Miasta Olsztyna w sprawie budżetu Miasta Olsztyna.

3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Robert Szewczyk

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U.
z 2021 r., poz. 784, poz 922

[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020r., poz. 1378, poz 1378. z 2021 r. poz. 1038

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/601/21
Rady Miasta Olsztyna
z dnia 30 czerwca 2021 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) w postaci cyfrowej

Uzasadnienie

„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Boenigka w Olsztynie”.

I.**Informacja o obszarze planu**

1.Podstawa prawna

Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XIX/253/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 stycznia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Boenigka w Olsztynie".

2.Położenie

Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,0118 ha, położony na terenie osiedla Jaroty przy ul. Boenigka w Olsztynie.

3.Cel sporządzenia planu

Spółdzielnia Mieszkaniowa „JAROTY” zwróciła się z wnioskiem o zmianę obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Boenigka w Olsztynie – „NIEBIESKI PARASOL”, UCHWAŁA NR VII/61/11 Rady Miasta Olsztyn z dnia 11 marca 2011 r. W uzasadnieniu swojego wniosku przedstawia argumenty, że teren posiadający zapis w obowiązującym planie jako „1UH”, czyli zabudowa usługowo-handlowa, nie spełnia założonych celów. Spółdzielnia od kilku lat bezskutecznie próbuje wynająć pawilon handlowo-usługowy, co generuje jej straty. Wnioskowana zabudowa mieszkaniowa jest kontynuacją zabudowy mieszkaniowej występującej na sąsiednich działkach.

Celem sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Boenigka w Olsztynie” jest stworzenie takich zasad prawa miejscowego, które pozwolą na racjonalne i efektywne gospodarowanie przestrzenią, uporządkowanie zagospodarowania terenów, uzyskanie spójności kompozycyjnej przestrzeni, spełnienie wymagań ładu przestrzennego.

Głównymi założeniami opracowywanego planu są: zachowanie ważnego ciągu pieszego w kierunku ul. Wilczyńskiego, zachowanie ciągłości zieleni towarzyszącej ul. Boenigka, wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w 30% kubatury obiektu na terenie 1MW/U, wprowadzenie funkcji usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w 50% kubatury obiektu na terenie 2U/MW.

Podstawowymi ustaleniami planu są: wyznaczenie przeznaczenia terenów, określenie zasad kształtowania zabudowy, określenie zasad ochrony ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a także ustalenie zasad kształtowania przestrzeni publicznej. Plan rozstrzyga w kwestii zasad i wskaźników kształtowania projektowanej zabudowy wraz z rozstrzygnięciem ich obsługi komunikacyjnej. W swoich zapisach plan uwzględnia zasady zrównoważonego rozwoju, walory ekonomiczne przestrzeni, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Mając na uwadze walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności plan daje możliwość włączenia całego terenu 2U/MW do terenu 1MW/U, przy czym ustalenia dotyczące: przeznaczenia, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – zgodnie z zasadami ustalonymi dla terenu 1MW/U, lub dopuszcza wspólne zagospodarowanie na obszarze powstałym z połączenia części terenów: 1MW/U i 2U/MW przy zachowaniu wskaźników i parametrów dla poszczególnych terenów.

4.Plan obowiązujący

Przedmiotowy plan stanowi częściową zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Boenigka w Olsztynie – „NIEBIESKI PARASOL”, UCHWAŁA NR VII/61/11 Rady Miasta Olsztyn z dnia 11 marca 2011 r.

Zgodnie z jego zapisami, na przedmiotowym obszarze tereny przeznacza się :

1UH -teren usług handlu, 2UH -teren usług handlu, KDD -tereny dróg dojazdowych, KDW -tereny dróg wewnętrznych;

W procedowanym „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul.Boenigka w Olsztynie” tereny przeznacza się:

1MW/U-tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w maksymalnie 30%

kubatury obiektu,

2U/MW- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej w maksymalnie w 50% kubatury obiektu; 3KDW, 4KDW-tereny dróg wewnętrznych;

Poza zmianami przeznaczenia terenów przedmiotowy plan zmienia w stosunku do obowiązującego:

- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,

- zasady kształtowania ładu przestrzennego,

- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

- zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,

- linie zabudowy

- wprowadza inne wskaźniki urbanistyczne: powierzchni zabudowanej, wysokości zabudowy, intensywności zabudowy co przedstawia poniższa tabela,

Obowiązujący: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Boenigka w Olsztynie – „NIEBIESKI PARASOL”		Procedowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Boenigka w Olsztynie”	
wskaźnik powierzchni zabudowanej			
1UH	wielkość powierzchni zabudowy – do 50 % powierzchni terenu	1MW/U	wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 40% działki budowlanej
2UH	wielkość powierzchni zabudowy – do 45 % powierzchni terenu,	2U/MW	wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej
wysokość zabudowy			
1UH	wysokość zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne,	1MW/U	wysokość zabudowy: maksymalnie do 154,5 m n.p.m. do 6 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 20 m od poziomu ternu, przy czym na 30% powierzchni zabudowy dopuszcza się utworzenie dominanty maksymalnie do wysokości 157,5 m npm do 7 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 23m od poziomu terenu.
2UH	wysokość zabudowy – max 3 kondygnacje nadziemne,	2U/MW	wysokość zabudowy maksymalnie do 148.5 m npm, do 4 kondygnacji nadziemnych jednak nie więcej niż 14 m od poziomu terenu,
intensywność zabudowy			
1UH	-	1MW/U	intensywność zabudowy: - minimalna 0,5 maksymalna 2,60,
2UH	-	2U/MW	intensywność zabudowy: - minimalna 0,5 maksymalna 2,00,
powierzchnia biologicznie czynna			
1UH	powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni terenu,	1MW/U	udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 30% powierzchni terenu inwestycyjnego,
2UH	powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni terenu,	2U/MW	udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 0% powierzchni terenu inwestycyjnego,

5.Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Obszar objęty projektem planu położony jest w południowej części miasta Olsztyna, na osiedlu Jaroty i obejmuje powierzchnię około 1 ha. Granice terenu objętego opracowaniem wyznacza z każdej strony ulica

Jana Boenigka. Teren jest zabudowany i zagospodarowany. W jego granicach zlokalizowane są budynki o funkcji usługowej, parkingi oraz drogi wewnętrzne. Na terenie 1MW/U znajduje się duży parterowy, niszczejący budynek handlowo-usługowy. Obiekt od lat nie jest użytkowany. Na terenie 2U/MW znajdują się mniejsze, funkcjonujące obiekty handlowo-usługowe I i III –kondygnacyjne. Pomiędzy budynkami przebiega ogólnodostępny, często wykorzystywany przez mieszkańców ciąg pieszy, który łączy tę część osiedla z ul.Wilczyńskiego. Pomiędzy terenami zabudowanym i utwardzonymi występują niewielkie powierzchnie biologicznie czynne z małym udziałem zieleni – głównie trawiastej oraz pojedynczymi nasadzeniami krzewów i drzew. W sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem występują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, w tym obiekty użyteczności publicznej (przedszkole, centrum opieki Niebieski Parasol). Na przedmiotowym terenie znajdują się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

6.Realizacja polityki przestrzennej Miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań

Teren przedmiotowego planu znajduje się na terenie strefy M9-STREFA MIESZKANIOWA - NAGÓRKI, JAROTY, PIECZEWO.

Zgodnie z zapisami Studium wyznaczone na rysunku studium kontury obszarów i terenów funkcjonalnych nie stanowią ściśle określonych „linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania" stosowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a wyodrębnienie terenów funkcjonalnych następuje w procedurach planistycznych w ramach analizy. Dla wyznaczonych w Studium obszarów i terenów przyjęto, że funkcje podstawowe i towarzyszące, uzupełniające, nie kolizyjne i o podobnych wymaganiach przestrzennych poszczególnych stref stanowią elementy funkcjonale zagospodarowania poszczególnych stref.

Na terenach położonych w granicach M9 Strefa Mieszkalna Nagórki Jaroty Pieczewo zabudowa mieszkaniowa z uzupełnieniem w postaci infrastruktury usługowo-handlowej tworzy strukturę osiedli mieszkalnych. Dlatego na obszarze tej strefy funkcje zabudowy mieszkalną i usługową należy traktować jako współistniejące i wzajemnie się uzupełniające.

Teren opracowania planu od północy, wschodu i zachodu graniczy z obszarem zabudowy mieszkaniowej, a od południa z terenami zabudowy usługowej.

Wprowadzenie w przedmiotowym mpzp na terenie 1MW/U funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz dopuszczenie funkcji mieszkalnej na terenie usług 2U/MW w określonych procentach wynika z analizy realnych potrzeb tej części osiedla na infrastrukturę usługowo-handlową oraz zabudowę mieszkaniową.

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że rozwiązania przyjęte w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Boenigka w Olsztynie" nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013r.

7.Projekt rysunku planu miejscowego sporządzono w formie rysunku, na kopii mapy,

o której mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym, zawierającej obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z jego niezbędnym otoczeniem, w skali 1:1000.

II.**Sposób realizacji wymogów wynikających z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1.Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt planu miejscowego zawiera zapisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, poprzez przywołanie ogólnych zasad dla całej przestrzeni objętej opracowaniem, jak również zasad szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały ustaleniami dotyczącymi: przeznaczeń terenów, zasadami realizowania infrastruktury, zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2, zasadami doboru materiałów oraz kolorystyki obiektów, zakazem lokalizacji ogrodzeń za wyjątkiem boisk i placów zabaw dla dzieci, zasady umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

Wymagania ładu przestrzennego odzwierciedlone są również poprzez ustalenie wszelkich zasad

kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, jak również wskazania maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy.

Plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób z ograniczoną sprawnością, w tym dla osób niepełnosprawnych;

2.Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Mając na względzie walory architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni, przepisy planu regulują kwestie związane z kształtowaniem zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalną wysokość zabudowy.

W sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem planu znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, która ze względu na duże zróżnicowanie wysokości terenu na tym obszarze, znajduje się na skarpach o znacznej wysokości. Teren objęty opracowaniem mpzp znajduje się poniżej w stosunku do sąsiednich zagospodarowanych działek, (rzędne terenu objętego opracowaniem: ok. 134,5 m n.p.m., rzędne terenu przed wejściem do sąsiednich budynków zlokalizowanych na skarpach: ok. 140 m n.p.m.) .

Przy takich uwarunkowaniach, aby uwzględnić walory architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni konieczne było wprowadzenie definicji wysokości zabudowy na potrzeby mpzp. Wprowadzona definicja wysokości zabudowy ma za zadanie ograniczyć możliwość modyfikowania rzędnych terenu, jednoznacznie określić maksymalną wysokość obiektów budowlanych na danym terenie tak, aby nie powstała zabudowa dominująca wysokością nad otoczeniem.

W związku z powyższym wyznaczono w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy wysokość nowej zabudowy za pomocą:

- maksymalnej wysokości zabudowy wyrażonej wysokością bezwzględną, mierzoną w metrach nad poziomem morza, czyli gabarytu służącego do określenia maksymalnego wymiaru pionowego obiektu za pomocą poziomu płaszczyzny, której nie może przekroczyć żaden punkt tego obiektu

- maksymalnej wysokości zabudowy wyrażonej w metrach mierzonej od poziomu terenu przed wejściem do budynku, od strony frontu terenu do najwyższego punktu budynku,

- maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych.

Plan nie ustala liczby kondygnacji podziemnych, liczba ta wynika z parametru intensywności zabudowy.

Wprowadzenie definicji wysokości zabudowy do przedmiotowego miejscowego planu było konieczne, ponieważ definicja wysokości budynku sformułowana w obowiązujących warunkach technicznych służy jedynie przyporządkowaniu budynkowi odpowiednich wymagań tego rozporządzenia. Ze względu na to, że w budynku można dowolnie lokalizować wejście główne, czyli poziom od którego, liczona jest jego wysokość, definicja ta nie pozwala wyznaczyć jednoznacznie, rozumianej z punktu widzenia kształtowania przestrzeni zurbanizowanej, koniecznej do zachowania ładu przestrzennego wysokości zabudowy.

3.Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W nawiązaniu do art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody teren objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody, w tym poza obszarami Natura 2000. Ponadto na terenie nie występują pomniki przyrody. Z uwagi, że obszar objęty projektem planu położony jest w sąsiedztwie terenów zabudowach i zagospodarowanych, realizacja projektu planu nie wpłynie w żaden sposób na obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody.

Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwagi na skalę planowanej zabudowy oraz jej charakter nawiązujący do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na stan środowiska.

W projekcie planu znalazło się szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, które w sposób bezpośredni i pośredni wpływają korzystnie na środowisko przyrodnicze oraz warunki życia i zdrowia ludzi. Ustalenia te dotyczą m.in. ochrony powietrza i preferencji źródeł niskoemisyjnych, ochrony wód, powierzchni ziemi i gleby, ochrony przed hałasem, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, nakaz miejscowego zagospodarowania niezanieczyszczonych wód opadowych, zakaz uciążliwej działalności usługowej, zakaz działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej wartościowej zieleni wysokiej. Także bezpośrednio wyrażone zapisy dotyczące

gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami oraz warunkami zaopatrzenia w energie elektryczną, gaz i ciepło. Zapisy te docelowo dążą do zapewnienia wysokiej jakości użytkowania obiektów poprzez zapewnienie dostępu do infrastruktury technicznej.

W projekcie planu uwzględniono niezbędny dla zapewnienia właściwych warunków użytkowania rozwój infrastruktury technicznej, której niedostatki są jednym z bardziej istotnych problemów właściwego stanu ochrony środowiska.

Inne wymagania związane z kwestią ochrony środowiska zostały uwzględnione w projekcie planu, w wyniku m. in. realizacji wytycznych z opracowania ekofizjograficznego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Subzbiornik Warmia nr 205 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Olsztyn (zbiornik międzymorenowy Olsztyn) nr 213.

W kwestii ochrony wód plan nakazuje stosowanie odpowiednich technologii eliminujących prawdopodobieństwo ich zanieczyszczenia (odprowadzanie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej, ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej, zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej), jak również ograniczanie wielkości powierzchni szczelnych.

Plan nie przewiduje lokalizacji terenów rolniczych ani leśnych.

4.Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

5.Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W granicach planu każda działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia terenu w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną;

W kwestii potrzeb osób niepełnosprawnych, opracowanie planu nakazuje stosowanie rozwiązań architektoniczno-budowlanych dostosowujących przestrzeń publiczną do tych celów. Dodatkowo w ustaleniach planu określono minimalną liczbę miejsc do parkowania,w tym miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W granicach planu brak jest terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemi, dlatego nie uwzględnia on kwestii sposobu ich zagospodarowania w myśl wymagań ochrony zdrowiai bezpieczeństwa ludzi.

6.Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan zagospodarowania przedmiotowej przestrzeni poprzez przyjęte w nim rozwiązania projektowe dąży do racjonalnego wykorzystania istniejącego zagospodarowania obszaru, bierze pod uwagę wszystkie czynniki z tym związane tj. istniejącą infrastrukturę techniczną, istniejące połączenia komunikacyjne oraz położenie terenu w obszarze wykształconej struktury osiedla mieszkalnego. Wskazuje on rozwiązania najkorzystniejsze z punktu widzenia potencjalnego rozwoju tej części miasta.

7.Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty stanowiące własność Spółdzielni „Jaroty”, Gminy Olsztyn oraz osób prywatnych.

8.Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projektowane niniejszym planem funkcje terenów będą miały neutralny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa. Mimo powyższego, projekt planu podlega opinii oraz uzgodnieniu przez organy właściwe w sprawach obronności i bezpieczeństwa państwa.

9.Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu porządkuje istniejące zagospodarowanie terenu, wprowadza nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wprowadza linie zabudowy, które, ograniczają zabudowę i pozwalają na zachowanie ważnego ogólnodostępnego ciągu pieszego w kierunku ul. Wilczyńskiego.

Wskazany w projekcie sposób zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowyw przestrzeni publicznej uwzględnia potrzeby ogółu społeczeństwa tj. osób starszych i osób niepełnosprawnych i osób ze szczególnymi potrzebami.

10.Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad związanych z kształtowaniemi zagospodarowaniem infrastruktury technicznej.

11.Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Prezydent Olsztyna, poprzez zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w procesie planowania przestrzennego.

Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XIX/253/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 stycznia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Boenigka w Olsztynie".

Dnia 11.02.2016r. ogłosił po raz pierwszy o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na jego stronie internetowej oraz w lokalnej prasie. Wyznaczył również termin składania wniosków 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia.

W dniu 17.03.2016 r. opublikowane zostało obwieszczenie o prowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Boenigka w Olsztynie”.

Na kolejnym etapie umożliwiono wgląd do projektowanego planu, poprzez jego wyłożenie w siedzibie UM Olsztyna w dniach od 10 maja 2021 r. do 31maja 2021 r, udział w dyskusji na jego temat w dniu 26 maja 2021 r. oraz możliwość składania uwag do 14 czerwca 2021 r. Ogłoszenie o tej możliwości przedstawiono na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej oraz ogłoszono w lokalnej prasie.

12.Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad związanych z kształtowaniem i zagospodarowaniem infrastruktury technicznej, która wymagana jest do zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

13.Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ocenia się, że ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

14.Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Plan zagospodarowania przedmiotowej przestrzeni poprzez przyjęte w nim rozwiązania projektowe dąży do racjonalnego wykorzystania istniejącego zagospodarowania obszaru, bierze pod uwagę wszystkie czynniki z tym związane tj. położenie terenów na obszarze wykształconego osiedla mieszkalnego, dobrze skomunikowanego, obsługiwanego przez transport publiczny, zapewniającego dostęp mieszkańcom nowej zabudowy do szerokiego zakresu usług: oświatowych i wychowawczych, usług zdrowia, handlu itd., posiadającego istniejącą infrastrukturę techniczną. Ekonomiczne skutki podjęcia planu analizowane są w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Boenigka w Olsztynie.”

W odniesieniu do art. 1 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu ustala co następuje:

14.1. W kwestii kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego –

Zagadnienie transportochłonności odnosi się do terenów związanych z ogólnie rozumianą funkcją

produkcyjną bazującą na wydobyciu, bądź dostarczaniu surowców. Przedmiotowy projekt planu nie ustala lokalizacji tego typu terenów, zatem niniejsze uzasadnienie nie ma podstaw do oceny stopnia transportochłonności układu przestrzennego.

14.2.W kwestii lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – Osiedle Jaroty jest dobrze skomunikowaną, obsługiwaną przez transport publiczny zbiorowy jednostką osiedlową. W promieniu około 500m od terenu objętego opracowaniem planu znajduje się kilka przystanków autobusowych. Zachowanie istniejącego ciągu pieszego w kierunku ul.Wilczyńskiego ma ułatwiać mieszkańcom dojście do zlokalizowanych tam obiektów usługowych oraz przystanków komunikacji miejskiej. Biorąc pod uwagę bliską lokalizację przystanków autobusowych oraz sieć ciągów pieszych pozwalających na wygodne przemieszczanie się mieszkańców osiedla można wnioskować, że mieszkańcy wprowadzanej planem nowej zabudowy mają możliwość w jak największym stopniu wykorzystywać publiczny transport zbiorowy jako podstawowy środek transportu.

14.3.W kwestii zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Na terenie osiedla Jaroty tereny nieruchomości pozostają niewygrodzone. Wpływa to pozytywnie na funkcjonowanie istniejącej sieci ciągów pieszych. Mieszkańcy osiedla mają wygodny dostęp do większości usług lokalnych na piechotę.

Na terenie planu zostały wyznaczone nieprzekraczalne linie nowej zabudowy tak, aby zachowany został ciąg pieszy w kierunku ul. Wilczyńskiego. Dodatkowo na obszarze planu obowiązuje zakaz wygradzania terenów.

Projekt planu zapewnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów ustalając możliwość realizacji ścieżek pieszych i rowerowych.

14.4. W kwestii dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy -

– nowa zabudowa realizowana zgodnie z ustaleniami powyższego mpzp powstanie na obszarze istniejącego osiedla mieszkalnego Jaroty o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dobrze skomunikowanego, obsługiwanego przez transport publiczny, zapewniającego dostęp mieszkańcom nowej zabudowy do szerokiego zakresu usług: oświatowych i wychowawczych, usług zdrowia, handlu itd., posiadającego istniejącą infrastrukturę techniczną.

Dla wyznaczonych w planie terenów określone zostały wskaźniki i parametry nowej zabudowy, powiązania komunikacyjne, sposób realizacji infrastruktury technicznej. Planowane tereny nowej zabudowy wyznaczone zostały z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, w szczególności gminnego systemu wodociągowo - kanalizacyjnego. Plan w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, a także zapewnią wyposażenie terenów w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne. Projekt planu uwzględnia podłączenie nowej zabudowy do istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.

15.Przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy: „Ocena aktualności Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna oraz planów miejscowych w Olsztynie”, Uchwała Rady Miasta Nr LIII/1039/18 z dnia 26 września 2018 r. o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

16.Projektowanie uniwersalne zostało uwzględnione w projekcie miejscowego planu poprzez ustalenie nakazu dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób z ograniczona sprawnością w tym osób niepełnosprawnych.

17.Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Ekonomiczne skutki podjęcia planu analizowane są w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Boenigka w Olsztynie.” Uchwalenie przedmiotowego planu. nie wpłynie negatywnie na finanse Gminy Olsztyn.

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 9 sierpnia 2021 r.

Poz. 3139

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.309.2021
WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 6 sierpnia 2021 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r, poz. 1372) **stwierdzam nieważność uchwały** Nr **XXXV/601/21 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 czerwca 2021 r.** w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Boenigka w Olsztynie," **w części dotyczącej:**

- **§ 16 ust. 2 pkt 6 lit. m),**
- **§ 16 ust. 1 pkt 6 lit. m).**

Uzasadnienie

Uchwałą, o której mowa na wstępie Rada Miasta Olsztyna, działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372), uchwaliła „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Boenigka w Olsztynie."

Dokumentacja planistyczna dotycząca ww. uchwały została doręczona organowi nadzoru, w celu oceny jej zgodności z przepisami prawnymi, w dniu 7 lipca 2021 r.

Zdaniem organu nadzoru, przedmiotowa uchwała, we wskazanym w sentencji zakresie, rażąco narusza prawo.

Należy wskazać, iż zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy. Norma zawarta w art. 20 ust. 1 tej ustawy, wskazuje zaś radę gminy jako organ właściwy do uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego. Z powyższego wynika, iż rada gminy jest organem właściwym do określania zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Nie istnieje przepis, powszechnie obowiązującego prawa upoważniający do przeniesienia choćby części tej kompetencji na inny organ bądź podmiot. Rada gminy nie może także upoważniać kogokolwiek (nawet w sposób dorozumiany) do decydowania czy określone (projektowane) rozwiązania inwestycyjne odpowiadają ustalonym przez nią w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasadom (podobnie stanowisko zajął Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 6 kwietnia 2011 r. sygn. II OSK 124/11). Ponadto, plan miejscowy (będąc aktem prawa miejscowego) musi zawierać normy określające konkretne przeznaczenie każdego odcinka terenu objętego daną regulacją, bez podawania warunków, a także bez uzależniania tego przeznaczenia lub jego realizacji od jakichkolwiek zdarzeń przyszłych. Tego rodzaju warunki lub zastrzeżenia mogą się znajdować wyłącznie w przepisach odrębnych, które z woli ustawodawcy kształtują zagospodarowanie terenu łącznie z planami miejscowymi. Powyższa zasada rozciąga się odpowiednio na szczegółowe rozwiązania zawierane w planach zagospodarowania przestrzennego.

W treści zakwestionowanych postanowień § 16 ust. 2 pkt 6 lit. m) oraz § 16 ust. 1 pkt 6 lit. m), stanowiących odpowiednio, iż „dopuszcza się wspólne zagospodarowanie na obszarze powstałym z połączenia części terenów: 1MW/U i 2U/MW przy zachowaniu wskaźników i parametrów dla poszczególnych terenów," oraz że, „plan ustala możliwość włączenia całego terenu 2UM/MW do terenu 1MW/U. W przypadku włączenia całego terenu 2UM/MW do terenu 1MW/U ustalenia dotyczące: przeznaczenia, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu - zgodnie z zasadami ustalonymi dla terenu 1MW/U w § 16 ust. 1," Rada Miasta Olsztyna wprowadziła normy o charakterze otwartym, uzależniając sposób zagospodarowania terenów od późniejszych zdarzeń, opinii, uzgodnień oraz warunków ustalanych jednostronnie przez bliżej nieokreślone podmioty. Postanowienia takie w sposób istotny naruszają prawo (tak m. in.: wyrok WSA w Krakowie z dnia 14 września 2007 r. sygn. II SA/Kr 559/07, wyrok WSA w Krakowie sygn. II SA/Kr 1148/07 oraz WSA z dnia 16 listopada 2009 r. sygn. IISA/Gl 522/09).

Zgodnie z treścią art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Podkreślić należy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem szczególnym, gdyż zawiera normy planowe, tj. określające zamierzone do osiągnięcia cele. Pod pojęciem „przeznaczenia terenu" należy rozumieć określenie na przyszłość celu, któremu ma dany teren służyć. Plan ten, w zakwestionowanej części nie spełnia ww. wymogu ustawowego, co do jednoznacznego przeznaczenia danego terenu.

Nadto, postanowienia § 16 ust. 2 pkt 6 lit. m) oraz § 16 ust. 1 pkt 6 lit. m) uchwały, dopuszczające włączenie jednego terenu elementarnego w drugi, zdaniem organu nadzoru, stwarzają możliwość dowolnej zmiany postanowień planu bez konieczności przeprowadzenia procedury określonej w art. 17 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepisy art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym normują szczegółowo tryb sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, natomiast art. 27 tej ustawy ustala zasadę, iż zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane.

Rada Miasta Olsztyna przyjmując kwestionowane postanowienia dopuszczające włączenie jednego terenu elementarnego w drugi rażąco naruszyła wskazane przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku i tym samym należy wyeliminować je z obrotu prawnego.

Dodatkowo należy wskazać, że pozostawienie w obrocie prawnym kwestionowanych postanowień planu powodowałyby niespójność pomiędzy częścią tekstową planu a częścią graficzną.

Powyższe działania organu gminy wyczerpały dyspozycję art. 28 ust 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie, z którym naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

wz. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
Sławomir Sadowski
Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski