DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 24 marca 2021 r.

Poz. 1077

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 2021-03-24 09:26:00

UCHWAŁA NR XXXI/521/21
RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 24 lutego 2021 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Kresowej w Olsztynie”

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 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)]), Rada Miasta Olsztyna, 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., uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy porządkowe

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Kresowej w Olsztynie”, który otrzymuje nazwę: „GUTKOWO – KRESOWA”, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XXII/315/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Kresowej w Olsztynie - aktualizacja” wraz z jej zmianą wprowadzoną uchwałą nr XXIV/348/16 Rady Miasta Olsztyna dnia 6 lipca 2016 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 16,26 ha, pomiędzy pasem drogowym ulic Kresowej, Żurawiej i granicą gminy Olsztyn.

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

1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały, jako integralną jej część;

3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

4) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz określenia zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;

5) załącznika nr 4 – dane przestrzenne.

4. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące ustalenia:

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r., poz. 471, 782, 1086 i 1378, z 2021 r., poz. 11.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r., poz. 1378.

1) granice planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia zawierające numery oraz symbole przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny;

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

1) przeznaczenie podstawowe – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni wykorzystania terenu pod zabudowę, jak i w zakresie powierzchni całkowitej tej zabudowy;

2) przeznaczenie dopuszczalne – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które może uzupełniać i współistnieć z przeznaczeniem podstawowym, nie powodując konfliktów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

3) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza terenem inwestycji – w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, nie są źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, ani w żaden oczywisty sposób nie pogarszają warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. poprzez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów w eksponowanym miejscu;

4) dach wielospadowy – jest to dach stromy, składający się minimum z dwóch połaci dachowych;

5) dach stromy – dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;

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

7) nieprzekraczalna linia zabudowy w zakresie lokalizacji budynków – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać okapy i gzymsy budynków, balkony, daszki nad wejściem, schody zewnętrzne i pochylnie, jednak nie więcej niż o 1,5 m;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych - jest to linia poza którą nie można sytuować obiektów budowlanych, rozumianych jako budynki, budowle bądź obiekty małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) wysokość zabudowy - podany w metrach, liczony od poziomu terenu największy możliwy wymiar pionowy obiektu budowlanego lub wysokość budynku, mierzona zgodnie z wymogami obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz określona ilością kondygnacji nadziemnych, w rozumieniu ww. przepisów;

10) zieleń urządzona – zieleń niska, średniowysoka i wysoka kształtowana z przeznaczeniem na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

11) zieleń towarzysząca wodom płynącym i stojącym – zieleń naturalna integralnie związana z linią brzegową cieków wodnych lub wód powierzchniowych.

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

2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w tekście uchwały należy rozumieć zgodnie z ich definicjami w obowiązujących przepisach prawa oraz zgodnie z ich powszechnie przyjętymi znaczeniami.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne planu

§ 4. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych niżej wymienionymi symbolami literowymi:

1) teren usług kultu religijnego UKr;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN;

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN/U;

4) tereny zieleni urządzonej ZP;

5) tereny zieleni nieurządzonej ZNN;

6) tereny zieleni towarzyszącej wodom płynącym i stojącym ZW;

7) teren lasu ZL;

8) teren drogi lokalnej KDL;

9) teren drogi dojazdowej KDD;

10) tereny dróg wewnętrznych KDW.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w granicach planu zostały określone następującymi ustaleniami:

1) w granicach planu, usługi należy kształtować jako nieuciążliwe, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) na jednej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nakazuje się realizację jednego budynku mieszkalnego; zabudowa bliźniacza oznacza dwa budynki mieszkaniowe jednorodzinne i wymaga dwóch działek budowlanych, analogicznie zabudowa szeregowa oznacza więcej niż dwa budynki mieszkaniowe jednorodzinne, każdy na niezależnej działce budowlanej;

3) w granicach planu zabrania się lokalizowania:

   a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

   b) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów czasowych wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi,

   c) wolnostojących garaży lub zespołów garaży jednokondygnacyjnych, z uwzględnieniem zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w §16,

   d) powtarzalnych, typowych hal o charakterze magazynowym i logistycznym;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń służących dostosowaniu terenu do funkcji sportu, rekreacji i wypoczynku oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej;

5) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na styku zabudowy z terenami przestrzeni publicznej;

6) wprowadza się zakaz wygradzania terenów ulic i przejść pieszych w obrębie poszczególnych terenów zabudowy, w celu zachowania przez nich ogólnodostępnego charakteru;

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

   a) zabrania się sytuowania wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów,

   b) dopuszcza się maksymalnie dwa szyldy na budynku dla jednej działalności w nim prowadzonej, przy czym maksymalna powierzchnia szyldu wynosi 1 m^2,

   c) dopuszcza się szyldy na ogrodzeniu nieruchomości,

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

   e) 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.

8) szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczące poszczególnych terenów znajdują się w §16.

§ 6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią tereny dróg publicznych KDL i KDD, tereny ogólnodostępnych dróg wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolami 23 KDW i 24 KDW, teren zieleni nieurządzonej, oznaczonej w planie symbolem 12 ZNN;

2) nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych dostępnej dla osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez stosowanie uniwersalnego projektowania.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej **-** na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające ochronie.

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

1) teren planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, oznaczonego na załączniku graficznym;

2) na terenie planu obowiązują wszelkie ustalenia i zakazy określone w Uchwale nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, w tym:

   a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych oraz zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych,

   b) zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, chyba że przeprowadzono dla nich ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu lub dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,

   c) powyższe zakazy nie dotyczą inwestycji celu publicznego,

   d) inne ustalenia określone przepisami odrębnymi;

3) na terenie planu ustala się nakaz dostosowania projektu zagospodarowania działki do istniejącej rzeźby terenu i istniejących stosunków wodnych;

4) na obszarze objętym planem występują tereny, chronione przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

   a) dla terenów MN i terenu MN/U, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) dla terenu UKr, w przypadku realizacji na tym terenie funkcji dopuszczalnych tj. usług oświaty i wychowania, usług pomocy społecznej – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub terenów domów opieki społecznej,

   c) dla terenu ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

5) w granicach planu wprowadza się nakaz zagospodarowania terenu wokół drzew w sposób zapewniający ich naturalną wegetację;

6) w projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą, aby w pierwszej kolejności chronić cenne okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej oraz zieleń stabilizującą skarpy;

7) w granicach planu wprowadza się nakaz stosowania do nowych nasadzeń, gatunków drzew rodzimych;

8) nakaz realizacji parkingów w systemie uwzględniającym 1 drzewo w obrębie parkingów na 4 miejsca parkingowe;

9) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13 pkt 6 uchwały;

10) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej, w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni;

12) zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

13) rowy melioracyjne – przeznaczone do utrzymania wg przepisów odrębnych; dopuszcza się regulację ich przebiegu, szerokości oraz skanalizowanie;

14) rowy melioracyjne, które pozostaną otwarte, na terenach zielonych należy wkomponować w zagospodarowanie terenu, jako element krajobrazowy;

15) dopuszcza się budowę nowych zbiorników wodnych;

16) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w oparciu o technologie niskoemisyjne lub zeroemisyjne;

17) 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;

18) w granicach planu zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowisk odpadów;

19) nakazuje się układania nowo projektowanych linii telekomunikacyjnych oraz elektroenergetycznych jako doziemne;

20) na terenach zabudowy urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować jako wbudowane w zabudowę.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w zakresie lokalizacji budynków oraz nieprzekraczalne linie zabudowy w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych;

2) parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w kartach terenów, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą działek gruntu, lub ich części, położonych w granicach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;

3) ustala się nakaz zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu inwestycji, w tym w wielostanowiskowych garażach lub parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę, zgodnie z poniższymi wskaźnikami dla poszczególnych funkcji terenów, z zastrzeżeniem, że wskazane dla tych terenów ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: min. 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie,

   b) dla biur: min. 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,

   c) dla pozostałych obiektów usługowych i handlowych: min. 25 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

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

5) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

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

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

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

   d) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych jeżeli ogólna liczba stanowisk postojowych wynosi więcej niż 100.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowanie terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1) teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu występowania dwóch głównych, wstępnie rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonych jako GZWP nr 213 „Olsztyn" oraz GZWP nr 205 „Subzbiornik Warmia", stosuje się przepisy Prawa wodnego w zakresie ochrony zbiorników;

2) teren objęty opracowaniem wchodzi w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Na terenie tym obowiązują ustalenia i zakazy określone w Uchwale nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego krajobrazu Doliny Środkowej Łyny;

3) w granicach planu nie występują tereny górnicze narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – w obrębie planu nie wyznacza się granic obszaru wymagającego obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) na terenie planu zlokalizowane są strefy kontrolowane wynoszące 1 m po obu stronach osi gazociągu, obowiązujące dla istniejących oraz projektowanych sieci gazowych o ciśnieniu nominalnym do 0,5 MPa włącznie;

2) w strefach kontrolowanych, o których mowa w §12 pkt 1 wprowadza się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu oraz w podejmowaniu działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 13. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym z ulicy Kresowej, ulicy Żurawiej, projektowanej ulicy Hetmana Stanisława Żółkiewskiego (17 KDD), ulicy Pliszki – zlokalizowanej na terenie gminy Jonkowo, sąsiadującej z granicą opracowania, zgodnie z warunkami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) 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;

3) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną;

4) odprowadzanie ścieków sanitarnych z projektowanej zabudowy do miejskiej kanalizacji sanitarnej;

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

6) odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych i roztopowych:

   a) wprowadza się nakaz odprowadzania 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;

7) zaopatrzenie w gaz przewodowy:

   a) z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia,

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

8) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia,

b) zasilanie odbiorców – z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;

9) telekomunikacja:

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

b) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne,

c) rozdzielnice telekomunikacyjne należy rozmieszczać w liniach rozgraniczających zieleń lub wbudowywać w projektowaną zabudowę;

10) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w oparciu o rozwiązania indywidualne w niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych technologiach;

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

12) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz tereny zieleni;

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

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów czasowych wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi.

§ 15. Ustala się następujące tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) teren zieleni nieurządzonej 12 ZNN;

2) teren drogi lokalnej 16 KDL;

3) teren drogi dojazdowej 17 KDD;

4) teren ogólnodostępnej drogi wewnętrznej 23 KDW;

5) teren ogólnodostępnej drogi wewnętrznej 24 KDW.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe planu

§ 16. 1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1 UKr (pow. 1,0043 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi kultu religijnego, w tym zabudowa plebanii,

b) dopuszczalne: usługi oświaty i wychowania, usługi pomocy społecznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz warunkami określonymi w §16 ust. 1 pkt 6;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §8;

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

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w zakresie lokalizacji budynków oraz nieprzekraczalną linię zabudowy w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1; maks. 1,0,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 25% powierzchni działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki,

e) maksymalna wysokość zabudowy – dla zespołu zabudowy w ramach podstawowego przeznaczenia terenu (obiekt sakralny wraz z budynkiem plebanii) – 14 m, przy czym dopuszcza się wysokość 25 m dla wieży kościoła. Dla zabudowy w ramach pozostałych dopuszczonych przeznaczeń terenu – maks. 3 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, nie więcej niż 12 m,

f) stanowiska postojowe – dla przeznaczenia podstawowego min. 25 i maks. 30 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy; dla pozostałych przeznaczeń dopuszczalnych terenu: min. 10, maks. 15 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy. Ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości minimum 10% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów. Miejsca postojowe dla rowerów należy realizować z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale umieszczonych w podłożu, przy czym dopuszcza się częściowe lub całościowe zadaszenie miejsc postojowych,

g) geometria dachu – dachy wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° - 45°; w przypadku dachu wieży obiektu sakralnego dopuszcza się kształtowanie innej jego formy;

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

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

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

a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Kresowej (16 KDL) i drogi dojazdowej 17 KDD (ulicy Hetmana Stanisława Żółkiewskiego),

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

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z §14.

2. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 2 MN (pow. 0,6267 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) dopuszczalne: nie wyznacza się,

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, wskazanymi w §8;

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

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nie wyznacza się,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. – 0,15 maks. – 0,75,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 35% powierzchni działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy – maks. 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, nie więcej niż 9 m,

f) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

g) geometria dachu – dachy wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° - 45°,

h) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;

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

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

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

a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio z ulicy Kresowej (poza obszarem planu), oraz poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną w planie symbolem 18 KDW,

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

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 14.

3. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 3 MN (pow. 0,5056 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) dopuszczalne: nie wyznacza się;

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, wskazanymi w §8;

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

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nie wyznacza się,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. – 0,15, maks. – 0,9,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 30% powierzchni działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy – max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, nie więcej niż 9 m,

f) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

g) geometria dachu – dachy wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° - 45°,

h) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;

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

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

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

a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z drogi dojazdowej 17 KDD (ulicy Hetmana Stanisława Żółkiewskiego), oraz poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną w planie symbolem 19 KDW,

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

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 14.

4. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 4 MN (pow. 3,6605 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) dopuszczalne: nie wyznacza się,

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, wskazanymi w §8;

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

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w zakresie lokalizacji budynków oraz nieprzekraczalną linię zabudowy w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. – 0,1, maks. – 0,75,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 25% powierzchni działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy – maks. 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, nie więcej niż 9 m,

f) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

g) geometria dachu – dachy wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° - 45°,

h) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą – 900 m^2,
- pod zabudowę jednorodzinną bliźniaczą – 600 m^2;

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

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

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

a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z drogi dojazdowej 17 KDD (ulicy Hetmana Stanisława Żółkiewskiego),

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

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 14.

5. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 5 MN (pow. 0,3755 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) dopuszczalne: nie wyznacza się,

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, wskazanymi w §8;

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

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w zakresie lokalizacji budynków, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,15; max. 0,75,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 25% powierzchni działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy – max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, nie więcej niż 9 m,

f) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

g) geometria dachu – dachy wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° - 45°,

h) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą – 900 m^2,
- pod zabudowę jednorodzinną bliźniaczą – 600 m^2;

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

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

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

a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z drogi dojazdowej 17 KDD (ulicy Hetmana Stanisława Żółkiewskiego),

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

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 14.

6. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 6 MN (pow. 0,2416 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) dopuszczalne: nie wyznacza się;

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, wskazanymi w §8;

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

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w zakresie lokalizacji budynków, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,20; max. – 0,75,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 25% powierzchni działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy – max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, nie więcej niż 10 m,

f) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

g) geometria dachu – dachy wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° - 45°,

h) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą – 650 m^2,
- pod zabudowę jednorodzinną bliźniaczą – 400 m^2;

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

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

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

a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Kresowej (poza granicą opracowania) poprzez ogólnodostępną drogę wewnętrzną, oznaczoną w planie symbolem 24 KDW;

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

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 14.

7. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 7 MN (pow. 1,3770 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) dopuszczalne: nie wyznacza się;

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, wskazanymi w §8;

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

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1; max. 0,75,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 25% powierzchni działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy – max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, nie więcej niż 9 m,

f) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

g) geometria dachu – dachy wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° - 45°,

h) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,

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

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

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

a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Kresowej poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną w planie symbolem 20 KDW,

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

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 14.

8. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 8 MN/U (pow. 1,4533 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,

c) przeznaczenia określone w §16 ust. 8 pkt 1 ppkt a) i b) mogą występować zamiennie;

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, wskazanymi w §8;

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

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w zakresie lokalizacji budynków oraz nieprzekraczalną linię zabudowy w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1; max. 0,75,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 25% powierzchni działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy – max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, nie więcej niż 9 m,

f) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

g) geometria dachu – dachy wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° - 45°,

h) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;

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

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

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

a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Żurawiej poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną w planie symbolem 21 KDW oraz z drogi dojazdowej 17 KDD (ulicy Hetmana Stanisława Żółkiewskiego),

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

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 14.

9. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 9 MN (pow. 1,0585 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) dopuszczalne: nie wyznacza się;

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, wskazanymi w §8;

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

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nie wyznacza się,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,07; max. 0,75,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 25% powierzchni działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy – max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, nie więcej niż 9 m,

f) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

g) geometria dachu – dachy wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° - 45°,

h) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą – 900 m^2,
- pod zabudowę jednorodzinną bliźniaczą – 600 m^2;

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

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

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

a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio z ulicy Żurawiej, poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone w planie symbolami 21 KDW i 22 KDW oraz pozostałymi dojazdami zlokalizowanymi na terenie 8 MN/U.

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

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 14.

10. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 10 MN (pow. 0,8773 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) dopuszczalne: nie wyznacza się;

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, wskazanymi w §8;

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

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,15; max. 0,9,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 30% powierzchni działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy – max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, nie więcej niż 10 m,

f) stanowiska postojowe - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

g) geometria dachu – dachy wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° - 45°,

h) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą – 900 m^2,
- pod zabudowę jednorodzinną bliźniaczą – 600 m^2;

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

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

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

a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Żurawiej poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną w planie symbolem 23 KDW oraz poprzez układ dróg publicznych (ulicę Pliszki i drogi dojazdowe) na terenie gminy sąsiadującej z granicą opracowania – gminą Jonkowo.

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

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 14.

11. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 11 MN (pow. 0,1891 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) dopuszczalne: nie wyznacza się;

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, wskazanymi w §8;

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

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nie wyznacza się,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,15; max. 0,9;

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 30% powierzchni działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy – max. 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m,

f) stanowiska postojowe - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

g) geometria dachu – dachy wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° - 45°,

h) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;

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

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

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

a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Żurawiej poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną w planie symbolem 23 KDW.

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

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 14.

12. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 12 ZNN (pow. 0,3276 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zieleń nieurządzona,

b) dopuszczalne: nie wyznacza się;

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, wskazanymi w §8;

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

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

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi za wyjątkiem:

- ciągów pieszych, ciągów rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych, o nawierzchni nieutwardzonej, przebiegających po linii już istniejących ścieżek,

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

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

a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej z drogi dojazdowej 17 KDD (ulicy Hetmana Stanisława Żółkiewskiego) oraz z ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem 24 KDW,

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według ustaleń ogólnych planu;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z § 14.

13. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 13 ZP (pow. 0,3023 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zieleń urządzona, wody powierzchniowe śródlądowe,

b) dopuszczalne: nie wyznacza się;

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, wskazanymi w §8;

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

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

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi;

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

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

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

a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej z ulicy Żurawiej poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone w planie symbolami 21 KDW i 22 KDW oraz pozostałymi ciągami zlokalizowanymi na terenach 8 MN/U oraz 9 MN,

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – według ustaleń ogólnych planu;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z § 14.

14. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami 14 ZW (pow. 0,0483 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zieleń naturalna, wody płynące,

b) dopuszczalne: nie wyznacza się,

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, wskazanymi w §8;

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

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

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów – wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych;

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

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

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

a) nakaz zapewnienia obsługi terenu 14 ZW z terenów przyległych,

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

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §14.

15. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 15 ZL (pow. 3,0611 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: las,

b) dopuszczalne: lokalizacja zbiornika wodnego pełniącego funkcje retencyjne;

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, wskazanymi w §8;

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

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

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

a) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem ciągów pieszych o nawierzchni nieutwardzonej, przebiegających po linii już istniejących ścieżek, nie wymagających wycinki drzew i zgody na przeznaczenie na cele nieleśne;

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

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

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

a) nakaz zapewnienia dojazdu z drogi dojazdowej 17 KDD (ulicy Hetmana Stanisława Żółkiewskiego) poprzez teren oznaczony w planie symbolem 4 MN oraz z drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem 18 KDW ,

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

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §14.

16. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 16 KDL (pow. 0,0354 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: część pasa drogowego drogi publicznej klasy lokalnej – ulicy Kresowej (poza opracowaniem),

b) dopuszczalne: nie wyznacza się,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;

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

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

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

a) teren służący poszerzeniu pasa drogowego przyległej do północnej granicy opracowania drogi klasy lokalnej (oznaczonej w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Osiedla Gutkowo – Rejon ulic Podbipięty i Skrzetuskiego w Olsztynie” symbolem K7-L20/1x7/),

b) nie ustala się wskaźników zabudowy;

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

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

17. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 17 KDD (pow. 0,4655 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: pas drogowy drogi publicznej klasy dojazdowej – ulicy Hetmana Stanisława Żółkiewskiego,

b) dopuszczalne: nie wyznacza się;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu wskazanymi w §8;

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

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

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

a) droga klasy dojazdowej,

b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,

c) funkcję podstawową terenu należy uzupełniać zielenią przydrożną,

d) nie ustala się wskaźników zabudowy;

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

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

18. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami 18 KDW (pow. 0,1145 ha), 19 KDW (pow. 0,0473 ha), 20 KDW (pow. 0,1337 ha), 21 KDW (pow. 0,1194 ha), 22 KDW (pow. 0,0159 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: drogi wewnętrzne,

b) dopuszczalne: nie wyznacza się,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;

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

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

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

a) lokalizacja dróg wewnętrznych do obsługi komunikacyjnej terenów wskazanych w planie,

b) drogi realizowane mogą być w formie ciągów pieszo-jezdnych,

c) funkcję podstawową terenu należy – w miarę możliwości terenowych, uzupełniać zielenią przydrożną,

d) nakaz wyposażenia dróg w oświetlenie uliczne,

e) nie ustala się wskaźników zabudowy;

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

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

19. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami 23 KDW (0,1505 ha) i 24 KDW (pow. 0,0663 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: drogi wewnętrzne ogólnodostępne,

b) dopuszczalne: nie wyznacza się;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;

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

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

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

a) lokalizacja dróg wewnętrznych do obsługi komunikacyjnej terenów wskazanych w planie,

b) drogi realizowane mogą być w formie ciągów pieszo-jezdnych,

c) funkcję podstawową terenu należy – w miarę możliwości terenowych uzupełniać zielenią przydrożną,

d) nakaz wyposażenia drogi w oświetlenie uliczne,

e) nie ustala się wskaźników zabudowy;

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

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – 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

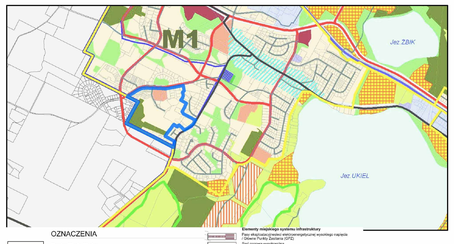
Robert Szewczyk

Załącznik Nr 1 do Uchwały nr XXXI/521/21
Rady Miasta Olsztyna z dnia 24.02.2021 r.
ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazur. z dnia ..... r. poz. .....

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Kresowej w Olsztynie

„GUTKOWO - KRESOWA”

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Olsztyna
Mapa nr 1 Załącznik nr 3 do Uchwały nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyn z dnia 15 maja 2013 r.
Skala 1:25 000



OZNACZENIA

Granica Miasta Olsztyn
M 4
Strefy funkcjonalno-przestrzenne
Obszary i tereny funkcjonalne
Obszary koncentracji **usług ponadlokalnych** – ogólnomiejskich, regionalnych i krajowych – **CENTRUM**
Obszary koncentracji **usług ponadlokalnych** – metropolitalnych - nauki,turystyki,wystawiennictwa, administracji, kultury itp.
Obszar historyczny **Starego Miasta**
Obszary **koncentracji usług ogólnomiejskich** i ponadlokalnej wielkomiejskiego i aglomeracyjnego o **wysokiej** intensywności
Obszary **koncentracji usług ogólnomiejskich– średniej i niskiej** intensywności
Obszary mieszkaniowe o **wysokiej** intensywności – zabudowy wielorodzinnej
Obszary mieszkaniowe o **średniej** intensywności – z przewagą zabudowy wielkokubaturowej
Obszary mieszkaniowe o **niskiej** intensywności - z przewagą zabudowy jednorodzinnej
Tereny **usług turystyki, sportu i rekreacji**
Obszary **koncentracji usług komercyjnych**
Obszary **usług, przemysłu i składów** oraz innej wielkomiejskiej gospodarczej
Tereny **technicznej obsługi** miasta
Obszary rozmieszczenia **Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych - projektowanych**
Tereny turystyki i zasług ogrodniczych wyróżnieni elementów zagospodarowania,związanego z wodami
Tereny portowe i obiekty ochrony
Obszary do przekształceń - funkcja określa kolor kreskowania
Elementy miejskiego systemu środowiska przyrodniczego
Obszary zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej
Obszary zieleni nieurządzonej – krajobrazowej
Tereny lasów ochronnych
Tereny ogrodów działkowych i tereny użytkowane rolniczo
Tereny rolnicze
Tereny otwarte
Tereny wód powierzchniowych
Elementy miejskiego systemu infrastruktury
Pasy dla ważnych liniowych elementów technicznej rozmaitego rodzaju i Obwarowania Parku Zieleni (OPZ)
Sieć gazowa wysokoprężna
Wybrane elementy miejskiego systemu komunikacyjnego
Ulice układu zewnętrznego (UKL)
Ulice układu obwodowego – poprzednie
Projektowane elementy układu podstawowego
Projektowany odcinek obwodnicy POŁUDNIOWEJ
Projektowany odcinek obwodnicy POŁNOCNEJ
Projektowana linia tramwajowa - Etap I
Kolej / Dworzec i przystanki kolejowe
Wybrane elementy systemy
Obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej - **Strefa A**
Obszar podstawowej ochrony konserwatorskiej - **Strefa B**
Cmentarze historyczne
Zasięg "Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny"
Nasypy
Obszary cenne przyrodniczo, przeznaczone do objęcia ochroną
Zasięg terenów zalewowych, zagrożonych powodzią
Zasięg terenów rozmieszczenia urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii -ok. 6MP ochronnych
Obszar opracowania MPZP "GUTKOWO - KRESOWA"

Legenda

- granica planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN/U - Ter. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- MN - Ter. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UKr - Ter. usług kultu religijnego
- ZL - Ter. lasów
- ZW - Ter. zieleni towarzyszącej wodom płynącym i stojącym
- ZP - Ter. zieleni urządzonej
- ZNN - Ter. zieleni nieurządzonej
- KDL - Ter. dróg lokalnych
- KDD - Ter. dróg dojazdowych
- KDW - Ter. dróg wewnętrznych
- nieprzekraczalna linia zabudowy w zakresie lokalizacji budynków
- nieprzekraczalna linia zabudowy w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych
- granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny
- planowana magistrala wodociągowa
- planowany kolektor kanalizacji sanitarnej
- planowany kolektor kanalizacji deszczowej
- planowana sieć gazowa podwyższonego ciśnienia
- ciąg pieszy

1:1 000

0 10 20 40 60 80 Metry

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXI/521/21

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 24 lutego 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Kresowej w Olsztynie"

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 2020 r. poz. 293, ze zm.[1)]), Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 21.09.2020 r. do 12.10.2020 r.

Uwaga nr 1 złożona przez A. N.

Treść uwagi:

Przesunięcie granicy pomiędzy terenami 4MN i 15ZL o około 25 m w kierunku zachodnim, na odcinku 200 m, biegnącym od terenu 14 ZW do momentu, gdzie granica terenu 4MN zakręca w kierunku wschodnim.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z §16 ust. 4 pkt 1 ppkt a oraz ust. 15 pkt 1 ppkt a projektu planu teren działki nr 153-61/99 przeznaczony został w części na cele mieszkaniowe – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz na cele lokalizacji lasu wraz z naturalnym zbiornikiem wodnym pełniącym funkcje retencyjne. Przebieg granic między terenami jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tereny położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, stanowiącego specjalną ochroną terenów zielonych. Zmniejszenie powierzchni terenów naturalnej zieleni byłoby sprzeczne z zasadami ochrony zasobów naturalnych na terenie Miasta Olsztyn.

Uwaga nr 2 złożona przez A. N.

Treść uwagi:

Zmiana przeznaczenia terenu 15 ZL na teren ZN – zieleni naturalnej.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z §16 ust. 15 pkt 1 ppkt a projektu planu część terenu działki nr 153-61/99 przeznaczona została na cele lokalizacji lasu wraz z naturalnym zbiornikiem wodnym pełniącym funkcje retencyjne. Nieuzasadniona była zmiana obecnego sposobu zagospodarowania terenu, użytkowanego jako las. Tereny położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, stanowiącego specjalną ochroną terenów zielonych.

Uwaga nr 3 złożona przez A. N.

Treść uwagi:

Nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż drogi 17KDD powinna przebiegać, zgodnie z przepisami, w odległości 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni – obecnie w sposób nadmierny ogranicza zabudowę na terenie 4MN, tym bardziej, że dotyczy również obiektów budowlanych (m.in. małą architekturę).

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym element projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Kresowej w Olsztynie „GUTKOWO – KRESOWA”, nieprzekraczalna linia

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r., poz. 471, 782, 1086 i 1378, z 2021 r., poz. 11.

zabudowy na terenie 4 MN usytuowana jest w odległości 9 m od granicy tego terenu. Jej przebieg stanowi kontynuację linii istniejącej zabudowy, usytuowanej przy ulicy Hetmana Stanisława Żółkiewskiego. Poza wskazaną linię nie należy sytuować jedynie budynków, natomiast dopuszczone jest sytuowanie pozostałych obiektów budowlanych (budowle i obiekty małej architektury).

Uwaga nr 4 złożona przez A. N.

Treść uwagi:

Zmiana ustaleń dotyczących powiązania komunikacyjnego terenu 8 MN/U, poprzez dopuszczenie obsługi komunikacyjnej zarówno z drogi 21 KDW, jak i drogi oznaczonej symbolem 17KDD.

Uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie:

Ze względu na bezpośrednie położenie terenu 8 MN/U przy drodze wewnętrznej 21 KDW oraz drodze 17 KDD (ulicy Hetmana Stanisława Żółkiewskiego) uzasadnionym jest wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej tego terenu poprzez obydwie drogi.

Uwaga nr 5 złożona przez A. N.

Treść uwagi:

Zmiana przeznaczenia części terenu 15 ZL i włączenie tego fragmentu do terenu 10MN.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z §16 ust. 15 pkt 1 ppkt a projektu planu teren działki nr 153-61/116 przeznaczony został na cele lokalizacji lasu wraz z naturalnym zbiornikiem wodnym pełniącym funkcje retencyjne. Przebieg granic między terenami jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tereny położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, stanowiącego specjalną ochroną terenów zielonych. Zmniejszenie powierzchni terenów naturalnej zieleni byłoby sprzeczne z zasadami ochrony zasobów naturalnych na terenie Miasta Olsztyn.

Uwaga nr 6 złożona przez A. B.

Treść uwagi:

Przeznaczenie części działki 153-61/116 wpisanej w projekcie MPZP jako 15 ZL jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z §16 ust. 15 pkt 1 ppkt a projektu planu teren działki nr 153-61/116 przeznaczony został na cele lokalizacji lasu wraz z naturalnym zbiornikiem wodnym pełniącym funkcje retencyjne. Przebieg granic między terenami jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tereny położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, stanowiącego specjalną ochroną terenów zielonych. Zmniejszenie powierzchni terenów naturalnej zieleni byłoby sprzeczne z zasadami ochrony zasobów naturalnych na terenie Miasta Olsztyn.

Uwaga nr 7 złożona przez firmę RANDOM.

Treść uwagi:

Umożliwienie realizacji zabudowy jednorodzinnej szeregowej na wskazanym terenie.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z §16 ust. 10 pkt 1 ppkt a oraz pkt 6 ppkt h projektu planu teren działki nr 153-61/22 (10 MN) przeznaczony został na cele lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej. Wybór tych typów zabudowy był następstwem potrzeby zahamowania intensyfikacji zabudowy na terenie, stanowiącym obrzeża Miasta Olsztyna. Cechy naturalne terenów sąsiadujących

z przedmiotowym terenem 10 MN oraz charakterystyka istniejącej zabudowy wokół niego eksplikuje dopuszczenie realizacji jedynie nieintensywnej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej.

Wyłączeniu podlegają dane osobowe. Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2176) na polecenie Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury Magdaleny Binerowskiej, wyłączenia jawności dokonano ze względu na interes A.N. i A.B.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Robert Szewczyk

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXI/521/21

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 24 lutego 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 przy ulicy Kresowej 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 2020 r. poz. 293, 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)]), ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy na obszarze opracowania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Kresowej w Olsztynie”:

1) inwestycje infrastruktury technicznej będące elementami zagospodarowania terenów zieleni urządzonej ZP: ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, ciągi rowerowe wraz z uzbrojeniem technicznym;

2) inwestycje w zakresie budowy, przebudowy i rozbudowy dróg na terenach oznaczonych w planie symbolami: 16 KDL, 17 KDD, 23 KDW i 24KDW wraz z uzbrojeniem i zielenią w liniach rozgraniczających tych 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) bieżących uchwał Rady Miasta Olsztyna w sprawie budżetu Miasta Olsztyna.

4. 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 2020 r., poz. 471, 782, 1086 i 1378, z 2021 r., poz. 11.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r., poz. 1378.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXI/521/21

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 24 lutego 2021 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, w rozumieniu art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.) w postaci cyfrowej.

Uzasadnienie

do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „GUTKOWO - KRESOWA”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Kresowej w Olsztynie „GUTKOWO - KRESOWA” sporządzony został na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 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)]). Załącznikami do uchwały są rysunek planu, rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i określenia zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej , należących do zadań własnych gminy oraz załącznika nr 4 stanowiącego dane przestrzenne o planie zaprezentowane cyfrowo. Dane te, zgodnie z art. 67a ust 3 w/w ustawy obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją.

I.**Informacja o obszarze planu**

1.Podstawa prawna

Projekt planu powstał na podstawie uchwały Nr XXII/315/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Kresowej w Olsztynie - aktualizacja”, wraz z jej zmianą wprowadzoną uchwałą XXIV/348/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 6 lipca 2016 r.

2.Położenie

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 16,26 ha, którego północna granica sąsiaduje z pasem drogowym ulicy Kresowej, wschodnia granica przebiega między zabudową jednorodzinną, położoną przy ulicy Skrzetuskiego (wzdłuż granic działek 61/32, 61/34, 61/35, 57/16, 57/17, 57/14, 57/15, 57/3 i 57/4 obręb 153) oraz wzdłuż ulicy Żurawiej. Południowa oraz częściowo zachodnia granica obszaru ma wspólny przebieg z granicą gminy Olsztyn. Pozostała cześć zachodniej granicy obszaru objętego planem sąsiaduje z pasem drogi wewnętrznej obsługującej zabudowę szeregową przy ulicy Kresowej (działka nr 62/20 obręb 153).

3.Cel sporządzenia planu

Głównym celem sporządzenia planu było zoptymalizowanie intensywności zagospodarowania terenu objętego planem w zgodzie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna oraz ustalenie powiązań funkcjonalnych, przestrzennych i komunikacyjnych projektowanej zabudowy, z terenami sąsiadującymi z obszarem planu.

Celem szczegółowym sporządzenia planu było uzupełnienie aktualnie obowiązującej funkcji dla terenu zabudowy usług kultu religijnego dodatkowymi funkcjami usług oświaty i wychowania oraz pomocy społecznej. Celem szczegółowym, wynikającym z celu głównego sporządzenia planu dla omawianego obszaru była potrzeba ponownego ustalenia zasad kształtowania zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, poprzez cofnięcie możliwości wprowadzenia zabudowy jednorodzinnej szeregowej, ustalenie odmiennych minimalnych wielkości projektowanych działek budowlanych, czy też ponowne określenie odpowiednich parametrów i wskaźników zabudowy tych terenów. Zasady te określone zostały zgodnie z kierunkami kształtowania zabudowy dla strefy mieszkaniowej M1 wskazanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyn, w celu zachowania ładu przestrzennego, kształtowanego w aspekcie ekonomicznej, środowiskowej i społecznej wartości przestrzeni.

Plan rozstrzyga w kwestii przeznaczenia terenów pod funkcje usługowe i mieszkaniowe, zasad kształtowania projektowanej zabudowy przeznaczonej do pełnienia w/w funkcji wraz z rozstrzygnięciem zasad obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów funkcjonalnych. Plan decyduje w kwestii zagospodarowania terenów zieleni, w tym o charakterze zieleni naturalnej, urządzonej, zieleni towarzyszącej wodom i terenu lasu.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r., poz. 471, 782, 1086 i 1378, z 2021 r., poz. 11.

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

4.Plan obowiązujący

Na terenie objętym opracowaniem bieżącego planu obowiązują następujące dokumenty:

a) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Gutkowo w Olsztynie, przyjęty Uchwałą nr XLI/656/01 Rady Miasta Olsztyn z dnia 31 stycznia 2001 r.

b) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Kresowej w Olsztynie, przyjęty Uchwałą nr XLIV/578/05 Rady Miasta Olsztyn z dnia 27 kwietnia 2005 r.

Zgodnie z ich zapisami, teren objęty opracowaniem bieżącego planu przeznaczony jest:

- pod funkcję związaną ze sprawowaniem kultu religijnego – zabudowę sakralną i kościelną wraz z zespołem parafialnym;

- pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – wolnostojącą, z dopuszczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej;

- pod projektowaną zieleń urządzoną na cele rekreacyjno-sportowe dla obsługi terenów sąsiadujących;

- do zachowania jako teren lasu i wód powierzchniowych śródlądowych.

5.Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

W granicach planu zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i szeregowa, zabudowa usługowa (warsztat samochodowy i stacja kontroli pojazdów), zabudowa usług kultu religijnego – kościół z zespołem parafialnym (w budowie). Pomiędzy tym terenami zabudowanymi znajdują się obszary porośnięte zielenią synantropijną i ruderalną oraz zadrzewieniami i zakrzewieniami. W granicach planu znajduje się jeden naturalny zbiornik wodny oraz 2 zagospodarowane oczka wodne. Dodatkowo, przez teren objęty opracowaniem planu przepływa ciek wodny zlokalizowany wzdłuż południowej granicy działek nr 61/86 i 61/90 obręb 153, stanowiących własność instytucji kościelnej. Relatywnie duży obszar opracowania (ok. 20%) zajmuje teren lasu, złożonego głównie z drzew gatunków sosna i brzoza w wieku rębnym i starszym.

6.Realizacja polityki przestrzennej Miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań

Zastosowane rozwiązania w projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r.

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. Zachowanie tego ładu przestrzennego rozumiane jest przez pryzmat zachowania walorów ekonomicznych, społecznych i środowiskowych tej przestrzeni. Wyżej wymienione zasady dotyczą dozwolonej lokalizacji budynków względem granicy działki, przy uwzględnieniu położenia, sąsiadującej z terenami, zabudowy mieszkaniowej. 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. Projekt planu akcentuje również zasady kształtowania przestrzeni publicznych.

2.Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Mając na względzie walory architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni, przepisy planu regulują kwestie związane z kształtowaniem zabudowy (poprzez wskazanie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zasad kształtowania dachów zabudowy) i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalną wysokość zabudowy.

Dodatkowe ograniczenia, mające na celu ochronę lokalnego krajobrazu wynikają z przepisów odrębnych tj. Uchwały nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r.

w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Zapisy tego dokumentu zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego.

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

Obszar objęty opracowaniem planu leży na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, a jego ustalenia w zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych są spójne z przepisami Uchwały nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. 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.

Projekt planu przewiduje pozostawienie w niezmienionej, w porównaniu z dotychczas obowiązującym planem, powierzchni lasów wraz z terenem pokrytym wodą powierzchniową śródlądową. W założeniu, teren ten pozostać ma jako teren naturalnego drzewostanu z dopuszczeniem realizacji ciągów pieszych, po śladach naturalnych przedeptów, bez ingerencji w jego powierzchnię biologicznie czynną. Analogiczną funkcję pełnić miałby także teren zieleni naturalnej, gdzie wprowadzony został zakaz zabudowy, z dopuszczeniem realizacji ciągów pieszych po naturalnych przedeptach. W celu ochrony naturalnego cieku wodnego, w planie wyznaczony został teren zieleni naturalnej towarzyszącej wodom płynącym i stojącym, dla którego wprowadzono zakaz zabudowy i prowadzenia robót budowlanych. Dodatkowo wyznaczone zostały tereny zieleni urządzonej, przeznaczonej na cele rekreacyjne, z zakazem ich zabudowy i prowadzenia robót budowlanych.

W kwestii ochrony wód, plan zakazuje dokonywania zmian stosunków wodnych i likwidowania naturalnych zbiorników wodnych. Nakazuje on 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. Zagadnienie to uregulowane zostało poprzez wskazanie w planie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce. Przepisy planu dopuszczają budowę nowych zbiorników wodnych (w odniesieniu od istniejącego stanu zagospodarowania).

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

W granicach planu brak jest terenów wymagających ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

Projekt planu reguluje kwestie związane z ograniczeniem zagospodarowania, w tym ograniczeniem wprowadzania zabudowy, między innymi w związku z przebiegiem przez omawiany obszar sieci gazowej o ciśnieniu nominalnym do 0,5 MPa (wraz z obowiązującą dla niej strefą kontrolowaną).

Rozwiązuje on również zagadnienia związane z hałasem generowanym przez projektowane funkcje, w tym sposób ochrony przed nim oraz ustala dopuszczalne poziomy hałasu w obrębie projektowanych funkcji.

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 samochodów wyposażonych 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 zdrowia i 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 istniejącą w tym miejscu zieleń. Wskazuje on rozwiązania najkorzystniejsze z punktu widzenia

potencjalnego efektu społecznego (zapewnienie, usług oświatowych i wychowawczych oraz pomocy społecznej dla mieszkańców), gospodarczego i przestrzennego (wprowadzenie usług ogólnomiejskich w przestrzeń rozwijającego się osiedla mieszkaniowego). Ekonomiczne skutki podjęcia planu analizowane są w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ul. Kresowa w Olsztynie.”

7.Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty stanowiące własność osób fizycznych i prawnych, w tym własność Gminy Olsztyn.

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 i uzgodnień przez organy właściwe w sprawach obronności i bezpieczeństwa państwa.

9.Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu wprowadza funkcje usług ogólnomiejskich, zaspakajających potrzeby społeczności miejskiej, co tożsame jest z zaspakajaniem potrzeb interesu publicznego.

Wskazany w projekcie sposób zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy w przestrzeni publicznej uwzględnia potrzeby ogółu społeczeństwa tj. osób starszych i osób niepełnosprawnych.

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

Projekt planu w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad związanych z kształtowaniem i 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.

Dnia 11 maja 2016 r., po raz pierwszy ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na jego stronie internetowej oraz w lokalnej prasie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Wyznaczył również termin składania wniosków do niego. W związku z potrzebą zmiany granic opracowania, Rada Miasta Olsztyna podjęła uchwałę nr XXIV/348/16 z dnia 6 lipca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Kresowej w Olsztynie – aktualizacja”.

W dniu 3 sierpnia 2017 r., odbyło się spotkanie informacyjne z mieszkańcami, podczas którego przedstawione zostały najważniejsze informacje dotyczące procedowanego planu, w tym kierunki zmian zasad zagospodarowania przestrzennego na omawianym terenie. Jednocześnie przedłużony został termin składania wniosków do niego, o czym powiadomiono poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej UM Olsztyna oraz w lokalnej prasie. W wyznaczonym terminie (do 30 września 2017 r.) wpłynęły wnioski, które zostały odpowiednio rozpatrzone.

Na kolejnym etapie umożliwiono wgląd do projektowanego planu, poprzez jego wyłożenie w siedzibie UM Olsztyna, udział w dyskusji na jego temat oraz złożenie do niego uwag. 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 w celu 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. Przyjęte rozwiązania, związane z wprowadzeniem dodatkowych funkcji ogólnomiejskich (oprócz usług kultu religijnego także usług oświaty i wychowania czy pomocy społecznej), wprowadzeniem

terenu zieleni nieurządzonej dla celów rekreacyjnych, wyznaczeniem ogólnodostępnych terenów komunikacji, służyć będą do zaspakajania potrzeb społeczności lokalnej, a tym samym chronią one interes publiczny. Jednocześnie, rozwiązania związane z zasadami zagospodarowania terenu nie naruszają interesu prywatnego właścicieli nieruchomości, leżących w granicach opracowania planu.

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

Główną intencją sporządzenia planu było zoptymalizowanie intensywności zagospodarowania terenu objętego planem w zgodzie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna oraz ustalenie powiązań funkcjonalnych, przestrzennych i komunikacyjnych projektowanej zabudowy w zakresie objętym opracowaniem, w powiązaniu z terenami sąsiadującymi z obszarem planu. Mając na względzie wymagania ładu przestrzennego, ponownie ustalone zostały zasady kształtowania zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, poprzez ustalenie minimalnych wielkości projektowanych działek, określenie odpowiednich wskaźników zabudowy tych terenów. Pozwoli to w przyszłości na efektywne, z ekonomicznego punktu widzenia, zagospodarowanie przestrzeni, w tym podział działek oraz usytuowanie nowej zabudowy, przy jednoczesnym zachowaniu odpowiedniej intensywności tej zabudowy na obszarze strefy mieszkaniowej M1 (Gutkowo).

Celem szczegółowym sporządzenia planu było uzupełnienie aktualnie obowiązującej funkcji dla terenu zabudowy usług kultu religijnego dodatkowymi funkcjami usług oświaty i wychowania oraz pomocy społecznej.

Wraz z projektowanymi terenami funkcjonalnymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz usług ogólnomiejskich niskiej i średniej intensywności, projekt planu wyznacza tereny o przeznaczeniu pod las i wody powierzchniowe śródlądowe, pod zieleń urządzona, pełniącą funkcję rekreacyjną oraz pod naturalną zieleń, w tym zieleń towarzyszącą wodom płynącym. Wyżej wymienione tereny funkcjonalne mają na celu zrównoważenie intensyfikacji zagospodarowania tego terenu (poprzez wprowadzenie nowej zabudowy). Zachowanie obowiązujących w obecnych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji lasu i zieleni urządzonej oraz wprowadzenie dodatkowo funkcji zieleni naturalnej, w tym towarzyszącej wodom płynącym wynika również z zobowiązań stawianych w przepisach odrębnych tj. Uchwale nr XXVI/606/17 z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Z przepisów tych wynikają zakazy i nakazy mające na celu ochronę naturalnego środowiska terenu objętego zmianą planu, w tym utrzymywanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych, utrzymywanie i budowę zbiorników wodnych, utrzymywanie i odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych, utrzymywanie lub tworzenie pasów zakrzewień i zadrzewień wzdłuż cieków, zakazy wykonywania prac zniekształcających naturalną rzeźbę terenu, zakazy dokonywania zmian stosunków wodnych i likwidowania naturalnych zbiorników wodnych.

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 –

Plan adaptuje istniejącą zabudowę mieszkaniową i zapewnia możliwość realizacji nowej. W przeważającej mierze mieszkańcy przedmiotowego terenu korzystają z transportu samochodowego. Obecnie obszar nie znajduje się w zasięgu publicznego transportu zbiorowego. Wynika to z jego peryferyjnego położenia. Najbliższy przystanek komunikacji miejskiej oddalony jest o około 1000 m, zlokalizowany przy ulicy Bałtyckiej będącej elementem zewnętrznego układu komunikacyjnego miasta.

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

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

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

Ustalenia planu umożliwiają realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, która powstanie w nawiązaniu do sąsiadującej z przedmiotowym terenem zabudowy mieszkaniowej – uzupełni istniejący układ przestrzenny.

Dla ww. terenów plan określa 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. Jako główny ciąg komunikacyjny, który obsługiwać będzie nowo projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (tereny 4 MN i 5 MN) oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową (teren 8 MN/U), wskazuje się projektowaną drogę dojazdową 17 KDD (ulicę Hetmana Stanisława Żółkiewskiego). W/w rozwiązanie dostępności komunikacyjnej terenów przyszłej zabudowy wynika również ze złożonych uwag mieszkańców do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W §5 planu zawarto szczegółowe ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania przestrzeni publicznych, a w §9 planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Do wymienionych ustaleń należą między innymi wytyczne z zakresu kształtowania linii zabudowy, sytuowania i rozmieszczania reklam, zasady obsługi parkingowej, rozumiane jako wskazanie minimalnej liczby miejsc postojowych w granicach terenu. Wskaźnik ten wynika bezpośrednio z kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazanych w Studium dla strefy M1-Gutkowo. Dla funkcji mieszkaniowej określone one zostały w odniesieniu do ilości mieszkań projektowanych w zabudowie, dla biur w odniesieniu do ilości osób zatrudnionych, natomiast dla pozostałych obiektów usługowych i handlowych, w odniesieniu do wielkości powierzchni użytkowej. W związku z tym, że obszar objęty planem nie leży,w zasięgu publicznego transportu miejskiego (najbliższy przystanek autobusowy zlokalizowany w odległości ok. 1 km), jego obecni mieszkańcy korzystają z transportu samochodowego. Przewidywać należy, że mieszkańcy nowej zabudowy także korzystać będą z tej formy transportu. Wskazane parametry wyznaczania ilości niezbędnych miejsc parkingowych wynikają z realnego zapotrzebowania, przy jednoczesnym zapewnieniu ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.