DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 15 lipca 2019 r.

Poz. 3691

Elektronicznie podpisany przez:
Mariola Katarzyna Porczyńska
Data: 2019-07-15 11:32:31

UCHWAŁA NR X/161/19
RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 26 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. W. Pstrowskiego, południową granica miasta i ograniczonego od zachodu granicą lasu w Olsztynie – część A”

Na podstawie art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.[1)]) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) Rada Miasta Olsztyna, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała 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 terenu położonego pomiędzy ul. W. Pstrowskiego, południową granica miasta i ograniczonego od zachodu granicą lasu w Olsztynie – część A” otrzymujący potoczną nazwę „Pieczewo - wschód, część A”.

2. 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 w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały; załącznik graficzny jest integralną częścią uchwały;

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

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

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr XXIII/334/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ”Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. W. Pstrowskiego, południową granica miasta i ograniczonego od zachodu granicą lasu w Olsztynie”, zmieniona Uchwałą Nr V/60/19 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 lutego 2019 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia ”Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. W. Pstrowskiego, południową granica miasta i ograniczonego od zachodu granicą lasu w Olsztynie”.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009

2. Plan obejmuje obszar około 32 ha, ograniczony jest od północnego - wschodu – ul. W. Pstrowskiego (w ciągu drogi krajowej nr 53), a od południowego - wschodu – granicą miasta z gminą Purda.

3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

1) granicy planu;

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczeń poszczególnych terenów oznaczonych odpowiednio symbolem literowym i cyfrowym;

4) nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 3. 1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych na potrzeby niniejszej uchwały:

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

2) przeznaczenie podstawowe – jest to przeznaczenie terenu, które dominuje w danym terenie zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury;

3) przeznaczenie dopuszczalne – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które może współistnieć z funkcją podstawową w sposób nie powodujący konfliktów lub występuje zamiennie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

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

5) 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 i określona ilością kondygnacji nadziemnych, w rozumieniu ww. przepisów;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać zadaszenia wejść do budynków, jednak nie więcej niż o 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizacji: obiektów małej architektury i terenowych urządzeń rekreacyjnych;

7) zieleń izolacyjna - jest to zieleń urządzona, niska i wysoka, komponowana w sposób gwarantujący pełnienie funkcji ochrony przeciwpyłowej i akustycznej oraz uwzględniająca walory krajobrazu;

8) nowa zabudowa – jest to zabudowa powstająca od podstaw, jak również rozbudowa i nadbudowa istniejących obiektów;

9) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12º;

10) usługi logistyki – obejmują wykonywanie usług spedycji, transportu i magazynowania.

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

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne (dotyczące wszystkich terenów objętych planem)

§ 4. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczający- mi, oznaczonych symbolami literowymi:

1) zabudowa usługowa:

a) U - tereny usług,

2) tereny zieleni:

a) ZNN – zieleń nieurządzona,

b) ZI – zieleń izolacyjna,

3) tereny komunikacji:

a) KDS – tereny dróg ekspresowych,

b) KDZ – tereny dróg zbiorczych,

c) KDL – tereny dróg lokalnych.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego zostały określone ustaleniami dotyczącymi:
   a) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oznaczonych na rysunku planu symbolami ZI, ZNN, a w szczególności zakazu zabudowy tych terenów,
   b) przeznaczenie wydzielonych obszarów o oznaczeniu U pod zabudowę usługową, w tym także usługi logistyki,
   c) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych na komunikację, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDS, KDZ, KDL,
2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
3) elewacje obiektów widoczne od strony dróg publicznych powinny mieć reprezentacyjny charakter.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obszar objęty planem wchodzi w skład aglomeracji Olsztyn, wyznaczonej Uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr XX/472/16 z dnia 27 września 2016 r., w której wprowadzono zasadę odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system kanalizacji sanitarnej na oczyszczalnię ścieków "Łyna", z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały,
2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 12,
3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych, nie zanieczyszczonych powierzchni należy realizować miejscowo, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 12,
4) drzewa w obrębie planu przeznaczone są, w maksymalnym stopniu do zachowania;
   a) dopuszcza się uzupełnianie drzewostanu,
   b) nakazuje się zagospodarowywania terenu wokół drzew w sposób umożliwiający naturalną wegetację,
5) parkingi terenowe należy projektować z uwzględnieniem elementów zieleni;
6) zakazuje się lokalizacji funkcji usługowych, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia któregoś z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a także takich, które w oczywisty sposób pogarszają warunki użytkowania terenów sąsiadujących, np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów ognisk, gromadzenie nieestetycznych odpadów w widocznym miejscu, zakłócenie ciszy nocnej;
7) wyklucza się lokalizowanie zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
8) nie występują tereny, dla których ustala się dopuszczalny poziom hałasu dla chronionych terenów, odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu;
9) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowisk odpadów;
10) 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;
11) w granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne należy układać doziemnie;
12) zaopatrzenie w ciepło należy realizować w oparciu o systemy niepowodujące przekroczenia norm emisji lub miejską sieć ciepłowniczą, po jej rozbudowie;
13) obowiązuje minimalna powierzchnia biologicznie czynna – wg ustaleń zawartych w kartach terenu.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach planu nie znajdują się zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, które podlegają ochronie konserwatorskiej,

2) na obszarze planu orientacyjnie wskazano stanowisko archeologiczne nr LIX oznaczone AZP 24-62/16, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym robotami ziemnymi na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

3) w granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią:

a) pasy drogowe dróg publicznych oznaczone symbolami: KDZ, KDL,

b) ogólnodostępna przestrzeń na terenach usługowych,

c) tereny zieleni ZI, ZNN,

2) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób z ograniczoną sprawnością;

3) w granicach planu zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i w formie wolnostojącej, realizować z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony krajobrazu;

4) na obszarach przestrzeni publicznej dopuszcza się:

a) ciągi komunikacyjne z infrastrukturą,

b) obiekty małej architektury,

c) infrastrukturę techniczną z uwzględnieniem zasad:

- części podziemne, naziemne i nadziemne infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartościowych drzew,

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

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zasady kształtowania zabudowy w tym parametry i wskaźniki określono w poszczególnych kartach terenu;

2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy na rysunku planu, zgodnie z którymi należy realizować nowe budynki oraz rozbudowy budynków istniejących, linie zabudowy niewyznaczone na rysunku planu - zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu inwestycji, w tym na parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę zgodnie ze wskaźnikami dla poszczególnych funkcji z zastrzeżeniem, że ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

a) dla usług produkcyjnych i magazynowych - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,

b) dla pozostałych usług: 25 miejsc postojowych na 1000 m^2 pow. użytkowej,

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

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

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

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

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

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

6) w granicach planu na terenach zabudowy usługowej ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości minimum 10% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów;

7) miejsca postojowe dla rowerów należy zapewnić z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale umieszczonych w podłożu, posiadających solidną konstrukcję pozwalającą na stateczne oparcie

roweru, wygodny dostęp oraz pewne przypięcie jego ramy i jednego koła za pomocą powszechnie dostępnych zapięć.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowanie terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: Teren objęty opracowaniem w całości położony jest w obrębie zasięgu udokumentowanego zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 „Zbiornik międzymorenowy Olsztyn" - obowiązują przepisy odrębne.

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

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

1. Ustalenia dotyczące infrastruktury komunikacyjnej dla obszaru objętego planem:

1) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się ul. Pstrowskiego 6KDZ i 7KDZ, które stanowią główne elementy układu komunikacyjnego oraz przez projektowaną drogę lokalna 8KDL;

2) w planie ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenach ulic, placów, terenów zieleni oraz ciągów pieszych skoordynowanych z systemem dróg rowerowych, określonym w Programie budowy dróg rowerowych w Olsztynie;

3) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów wg ustaleń zawartych w § 9;

4) modernizując, rozbudowując oraz budując systemy komunikacyjne należy uwzględnić wymagania dotyczące dróg przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obszaru objętego planem:

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

2) w granicach planu działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej;

3) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;

4) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych i roztopowych:

a) wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic i parkingów do odbiorników, 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 dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni. W przypadku braku takiej możliwości -odprowadzić wody opadowe do odbiornika, z uwzględnieniem miejscowej retencji,

6) zaopatrzenie w gaz przewodowy:

a) na przedmiotowym terenie nie występują sieci gazowe wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia,

b) dopuszcza się budowę sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg oraz terenach o innym przeznaczeniu na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,

7) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) zasilanie odbiorców - z istniejącej sieci elektroenergetycznej,

b) linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne,

c) stacje transformatorowe i rozdzielnice elektryczne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zabudowy, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę, zapewnić dojazd ciężkim sprzętem i dostępność eksploatacyjną,

8) 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 umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę,

9) zaopatrzenie w ciepło należy realizować w oparciu o niskoemisyjne systemy grzewcze lub z miejskiej sieci cieplnej po jej rozbudowie;

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

11) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oraz tereny zieleni;

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

13) wprowadza się nakaz zapewnienia technologicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia (oraz stref kontrolowanych dla gazociągów) dla całego obszaru planu;

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

15) 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;

16) gospodarowanie pozostałymi odpadami regulują obowiązujące przepisy o odpadach.

§ 13. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

1) w granicach planu zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 220 kV relacji Olsztyn I – Włocławek Azoty dla której wymagane jest zachowanie pasa technologicznego szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w granicach planu zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 110 kV dla której wymagane jest zachowanie pasa technologicznego w odległości 15 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii, dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach planu zlokalizowane są linie elektroenergetyczne 15 kV dla których wymagane jest zachowanie pasa technologicznego w odległości 5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii, dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

§ 15. Organizacja imprez masowych w granicach planu: W granicach planu nie przewiduje się terenów do organizacji imprez masowych.

§ 16. Wyznacza się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

1) o znaczeniu lokalnym - w granicach obszaru objętego planem;

2) o znaczeniu ponadlokalnym - na terenach 6 KDZ i 7 KDZ (tereny drogi zbiorczej) oraz 5KDS (tereny obwodnicy Olsztyna).

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe planu

§ 17. Karta terenu: 1U (pow. 22,9 ha),

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym usługi logistyki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych – wg ustaleń ogólnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2;

2) wysokość zabudowy:

a) maksymalna do 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych,

b) dopuszcza się wynikające ze stosowanej w obiektach technologii dominanty w postaci przewyższenia podanej wysokości (maksymalnie do 20 m) stanowiące łącznie do 20% powierzchni zabudowy,

3) intensywność zabudowy - minimalna – 0,4; maksymalna – 2,5;

4) wskaźnik powierzchni zabudowanej – max. 50 % powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 30 % powierzchni działki budowlanej;

6) dachy – nie ustala się;

7) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę usługową nie może być mniejsza niż 5000 m^2

8) pozostałe – wg ustaleń ogólnych uchwały.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd do terenu z drogi: 8KDL i 6KDZ;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

§ 18. Karta terenu: 2U (pow. 0,94 ha),

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych – wg ustaleń ogólnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt. 2,

2) wysokość zabudowy:

a) maksymalna do 15 m,

3) intensywność zabudowy - minimalna – 0,4; maksymalna – 2,5;

4) wskaźnik powierzchni zabudowanej – max. 50 % powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 30 % powierzchni działki budowlanej;

6) dachy – nie ustala się;

7) pozostałe – wg ustaleń ogólnych uchwały.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd do terenu z drogi: 7KDZ;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

§ 19. Karta terenu: 3ZI (pow. 1,0 ha),

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) tereny stanowią przestrzeń publiczną;

2) obowiązuje zakaz trwałego grodzenia terenów i wyłączania ich z przestrzeni publicznej;

3) dopuszcza się realizację ogrodzeń urządzeń technicznych;

4) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

1) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:

a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) obiektów małej architektury,

c) ścieżek pieszych,

d) ścieżek rowerowych,

e) urządzeń rekreacyjno-sportowych,

2) pozostałe - wg ustaleń ogólnych uchwały.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd do terenu z drogi: 8KDL;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

§ 20. Karta terenu: 4ZNN (pow. 1,9 ha),

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) tereny stanowią przestrzeń publiczną;

2) obowiązuje zakaz trwałego grodzenia części terenów i wyłączania ich z przestrzeni publicznej;

3) dopuszcza się realizację ogrodzeń urządzeń technicznych;

4) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały:

1) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:

a) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych oraz rowerowych,

2) pozostałe - wg ustaleń ogólnych uchwały.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd do terenu z drogi: 8KDL,

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały

§ 21. Karta terenu: 5KDS (pow. 2,7 ha)

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: droga ekspresowa (droga krajowa – obwodnica Olsztyna);

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przekrój dwujezdniowy o czterech pasach ruchu 2x2 z pasem rozdzielającym;

2) pozostałe wg przepisów odrębnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - wg ustaleń ogólnych uchwały.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

§ 22. Karta terenów: 6KDZ (pow.1,51 ha), 7KDZ (pow. 0,27 ha)

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: istniejąca droga publiczna;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) ul. W. Pstrowskiego na dzień uchwalenia planu droga klasy Z (zbiorcza), docelowo po wybudowaniu obwodnicy i nowej ul. Pstrowskiego dopuszcza się zmianę zaliczenia drogi KDZ do kategorii dróg gminnych, co będzie skutkowało obniżeniem klasy drogi do drogi lokalnej (KDL);

2) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;

3) należy zachować możliwość prowadzenia ruchu pieszego i rowerowego;

4) dopuszcza się realizacją sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) dopuszcza się realizację zjazdów na tereny przyległe na podstawie przepisów odrębnych;

6) forma oświetlenia – drogowe;

7) dopuszcza się realizacje zatok i wiat przystankowych;

8) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały oraz przepisów odrębnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - wg ustaleń ogólnych uchwały.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

§ 23. Karta terenu: 8KDL(pow. 0,74 ha)

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna, lokalna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;

2) należy zachować możliwość prowadzenia ruchu pieszego;

3) dopuszcza się realizacją sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) forma oświetlenia – drogowe;

5) dopuszcza się realizacje zatok i wiat przystankowych;

6) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały oraz przepisów odrębnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 24. 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).

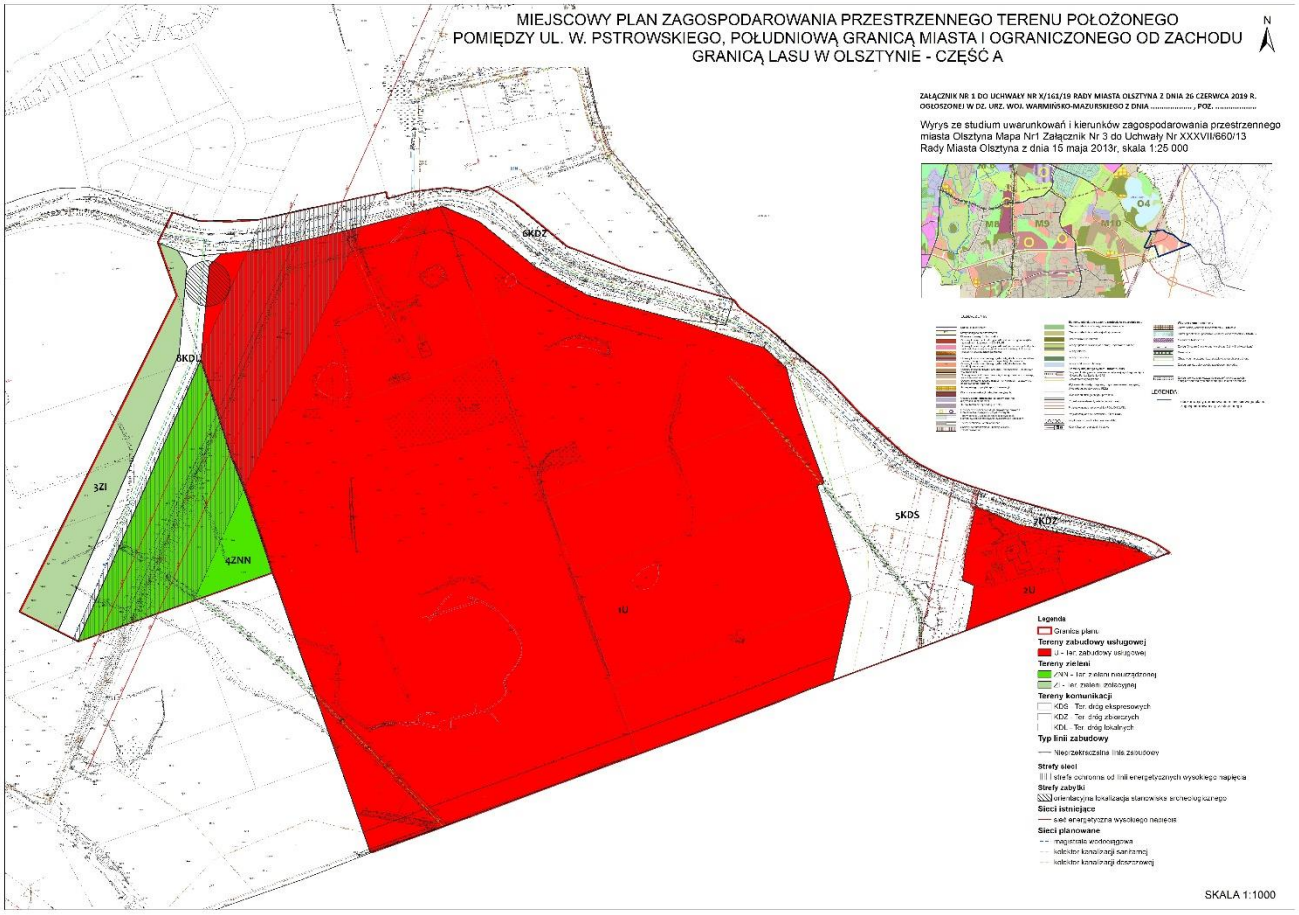
§ 25. Prezydent Olsztyna przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrysy.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

§ 27. 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 X/161/19
Rady Miasta Olsztyna
z dnia 26 czerwca 2019 r.Zalacznik1.jpg



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/161/19

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 26 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. W. Pstrowskiego, południową granica miasta i ograniczonego od zachodu granicą lasu w Olsztynie – część A”

1. Na podstawie art. 20, ust. 1 i zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.[1)]), Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 6 maja 2019 r. do 27 maja 2019 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 w/w ustawy, uwagi można było składać do dnia 10 maja 2019 r.

Uwagi wniesione przez Iwonę i Kazimierza Rusak, ul. Pstrowskiego 46, 10-602 Olsztyn:

1) Treść uwagi: wniosek o pozostawienie dotychczasowej funkcji podstawowej usługowej oraz wprowadzenie dodatkowej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej wraz z usługami. Ustanowić minimalną powierzchnię wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej 700 m2, dla zabudowy bliźniaczej 500 m2, dla zabudowy szeregowej 450 m2.

   Uwaga nieuwzględniona w części.

   Uzasadnienie:

   Funkcja usługowa jest spójna z funkcją określoną w planie uchwalonym uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XI/119/07 z dnia 30 maja 2007 roku. Wnioskowana funkcja mieszkaniowa jest niezgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna.

2) Treść uwagi: wniosek o dopuszczenie zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków na nieczystości ciekłe.

   Uwaga nieuwzględniona.

   Uzasadnienie:

   Zapisy planu są kontynuacją ustaleń w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo w § 6 pkt 1 obszar objęty planem wchodzi w skład aglomeracji Olsztyn. Pozostałe regulowane są przepisami odrębnymi.

3) Treść uwagi: wniosek o dopuszczenie studni do czasu realizacji sieci wodociągowej.

   Uwaga nieuwzględniona.

   Uzasadnienie:

   Zapisy planu są kontynuacją ustaleń w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo w § 6 pkt 1 obszar objęty planem wchodzi w skład aglomeracji Olsztyn. Pozostałe regulowane są przepisami odrębnymi.

4) Treść uwagi: wniosek o dopuszczenie minimalnej powierzchni działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę usługową zgodnie z uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XI/119/07 z dnia 30 maja 2007 roku tj. 800 m2.

   Uwaga nieuwzględniona.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r., poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009

Uzasadnienie:

Celem planu jest podniesienie atrakcyjności terenów inwestycyjnych zlokalizowanych w pobliżu południowej obwodnicy Olsztyna, a zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej spowoduje możliwość rozdrobnienia działek i skomplikuje ich racjonalne zagospodarowanie.

5) Treść uwagi: wniosek o dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych i magazynowych o powierzchni do 10 000 m2.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Wnioskowane funkcje są niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, ponadto funkcja handlowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m2 musi być przewidziana w Studium.

6) Treść uwagi: wniosek o nienaliczanie 30% stawki opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Naliczanie opłaty planistycznej następuje w drodze postępowania administracyjnego, tylko w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od uchwalenia miejscowego planu. Zapisy planu ustalają stawkę opłaty planistycznej, która jest elementem polityki Gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/161/19

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 26 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. W. Pstrowskiego, południową granica miasta i ograniczonego od zachodu granicą lasu w Olsztynie – część A”

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.[1)]) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506), ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy na obszarze opracowania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. W. Pstrowskiego, południową granicą miasta i ograniczonego od zachodu granicą lasu w Olsztynie – część A”:

1) inwestycje infrastruktury technicznej będące elementami zagospodarowania terenów zieleni 3ZI i 4ZNN, wymienionych w uchwale jako przestrzenie publiczne, w tym ciągi piesze i rowerowe,

2) inwestycje w zakresie budowy, przebudowy i rozbudowy dróg na terenach wymienionych w uchwale jako drogi publiczne 6KDZ, 7KDZ, 8KDL, traktowane jako kompletne zadania obejmujące realizację inwestycji wraz z uzbrojeniem i zielenią w liniach rozgraniczających pasów drogowych,

3) realizacja miejskich sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

2. Budowa i modernizacja dróg będą finansowane zgodnie z przepisami ustawy o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 203) oraz art. 16 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2068), z budżetu Miasta Olsztyna lub współfinansowane ze środków zewnętrznych.

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

1) Wieloletniej prognozy finansowej Miasta Olsztyna;

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

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

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

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2019 r., poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. W. Pstrowskiego, południową granica miasta i ograniczonego od zachodu granicą lasu w Olsztynie – część A” na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.[1)]).

Teren objęty opracowaniem jest w większości terenem niezabudowanym. Został wydzielony z większego obszaru, który był pierwotnie przewidziany do zmiany planu. Zabieg taki miał na celu usprawnienie procesu planistycznego, co pozwoli na szybsze zagospodarowanie niezainwestowanych obecnie terenów objętych opracowywanym planem.

Ustalenia podniosą atrakcyjność terenów inwestycyjnych zlokalizowanych w pobliżu południowej obwodnicy Olsztyna.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

W zapisach planu znalazły się niezbędne wskaźniki, wymagane przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wprowadzono ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowej budynków, wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Zostały spełnione poprzez ustalenia opisane w pkt 1.

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

Analizowany obszar w przewadze tworzą tereny otwarte użytkowane rolniczo (grunty orne, łąki, pastwiska) pomiędzy którymi znajdują się enklawy zadrzewień i zakrzewień.

Celem opracowania projektu planu jest racjonalne zagospodarowanie terenów poprzez umożliwienie ich wykorzystania zgodnie z aktualnymi potrzebami miasta

Na terenie całego planu wprowadzono zakazy lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia któregoś z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, a także takich, które w oczywisty sposób pogarszają warunki użytkowania terenów sąsiadujących, np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów ognisk, gromadzenie nieestetycznych odpadów w widocznym miejscu, zakaz prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowisk odpadów i zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Dla wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych obowiązuje nakaz oczyszczenia. W maksymalnym stopniu chroniona jest zieleń istniejąca.

Na potrzeby projektu planu, została przygotowana prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2019 r., poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009

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

W granicach planu nie znajdują się zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, które podlegają ochronie konserwatorskiej. Występuje natomiast strefa obserwacji archeologicznej (której granice zaznaczona na rysunku planu), dla której obowiązują ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze dóbr kultury.

W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

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

Wymagania ochrony zdrowia zostały uwzględnione poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, w tym ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla chronionych terenów zainwestowania. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Określona została także liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (dla osób niepełnosprawnych).

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Opracowanie obejmuje działki gminne oraz działki prywatne, przeznaczone pod zainwestowanie, Większość działek przeznaczonych pod zabudowę jest do tej pory nie zainwestowanych. Opracowując aktualizację planu uwzględniono wnioski potencjalnych inwestorów, chcących zoptymalizować przyszłe inwestycje.

7) Prawo własności.

Uchwalenie planu w niewielkim stopniu ingeruje w prawo własności, w dużej mierze uwzględnia ewentualne zmiany funkcji wynikają z wniosków złożonych przez przyszłych inwestorów.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zostały uwzględnione poprzez ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń - np. pożaru.

9) Potrzeby interesu publicznego.

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono, wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod zieleń publiczną, drogi publiczne.

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

Realizowane są poprzez określenie możliwości wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz sprecyzowanie zasady ich realizacji.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zostało to zapewnione, poprzez prowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie zainteresowanym osobom składania wniosków do planu oraz uwag do wyłożonego projektu planu, o czym poinformowano w prasie lokalnej, na stronie internetowej oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Realizowane jest poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Realizowana jest poprzez regulacje planu dotyczące wykorzystania istniejącej sieci wodociągowej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz regulacje dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Organ zważył interes publiczny i prywatny i przeanalizował pod kątem ekonomicznym środowiskowym i społecznym zasadność proponowanych rozwiązań. Za priorytet uznano podniesienie atrakcyjności terenów inwestycyjnych zlokalizowanych w pobliżu południowej obwodnicy Olsztyna.

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystywania walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane są poprzez zagospodarowanie niezabudowanych terenów gminnych i prywatnych, których potencjał nie jest obecnie wykorzystywany.

IV. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

Plan występuje jako wymagający aktualizacji, w załączniku do Uchwały Nr LIX/926/14 Rady Miasta Olsztyna z dnia 24 września 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

V. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Przeprowadzona analiza skutków finansowych ustaleń mpzp, prognozuje korzystny dla Gminy Olsztyn bilans finansowy.