

**UCHWAŁA NR X/159/19
RADY MIASTA OLSZTYNA**

z dnia 26 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 125-126/3, 125-127/2 i 125-3005/5 w Olsztynie przy ulicy Wincentego Witosa, w sąsiedztwie ulic Bajkowej oraz Jasia i Małgosi”.

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⁾) i 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 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 dla działek nr 125-126/3, 125-127/2 i 125-3005/5 w Olsztynie przy ulicy Wincentego Witosa, w sąsiedztwie ulic Bajkowej oraz Jasia i Małgosi”, który otrzymuje nazwę: „Witosa – Bajkowa w Olsztynie”, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 4,78 ha, położony pomiędzy budynkami wielorodzinnymi zlokalizowanymi przy ulicy Wincentego Witosa - od strony zachodniej, ulicą Wincentego Witosa - od strony północnej, od strony wschodniej - w części ograniczony budynkami zabudowy szeregowej, zlokalizowanymi przy ulicy Myszki Miki oraz w części przebiegiem ulicy Jasia i Małgosi, od południa wyznaczony granicą pasa drogowego ulicy Bajkowej w Olsztynie.

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 w skali 1:1000, stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały i stanowiącego 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.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XLVII/928/18 Rady Miasta Olsztyna z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 125-126/3, 125-127/2 i 125-3005/5 w Olsztynie przy ul. Wincentego Witosa, w sąsiedztwie ulic Bajkowej oraz Jasia i Małgosi”.

2. Rysunek planu sporządzony w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące ustalenia:

- 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) nieprzekraczalną linię zabudowy.

§ 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 zabudowy, jak i kubatury;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które uzupełnia funkcję podstawową i którego powierzchnia nie przekracza 45% terenu;
- 3) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

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

- 4) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć podziemne, naziemne albo nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków; linię tą mogą przekraczać okapy i gzymsy budynków, balkony, daszki nad wejściem, schody zewnętrzne i pochylnie, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
 - 6) 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;
 - 7) zieleń urządzona – zieleń niska, średniowysoka i wysoka kształtowana z przeznaczeniem na cele rekreacyjno-wypoczynkowe; może ona być wyposażona w obiekty małej architektury;
 - 8) zieleń izolacyjna – jest to zieleń urządzona, niska i wysoka, komponowana w sposób gwarantujący pełnienie funkcji ochrony przeciwpyłowej i akustycznej oraz uwzględniająca walory krajobrazu;
 - 9) teren - fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
 - 10) techniczny pas eksploatacyjny – jest to pas terenu położony po obu stronach osi sieci infrastruktury technicznej lub otaczający urządzenia, umożliwiający dostęp do nich w celu realizacji sieci, późniejszej eksploatacji, konserwacji i przebudowy;
 - 11) administracja bezpieczeństwa i porządku publicznego – są to organy administracji rządowej lub samorządowej, realizujące zadania z zakresu ochrony bezpieczeństwa, rozumianej jako ochrona bezpieczeństwa ludzi, ich zdrowia i mienia oraz z zakresu ochrony porządku publicznego.
2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w tekście uchwały należy rozumieć zgodnie z ich definicjami w obowiązujących przepisach prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

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

- 1) tereny:
 - a) usług publicznych UP,
 - b) usług oświaty UO/ usług sportu i rekreacji US;
- 2) tereny zieleni:
 - a) urządzonej ZP,
 - b) izolacyjnej ZI;
- 3) teren elektroenergetyki – E.

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

- 1) w granicach planu zabrania się lokalizowania:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów czasowych wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi,
 - b) wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń służących dostosowaniu terenu do funkcji rekreacji i wypoczynku oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczące poszczególnych terenów znajdują się w §17.

§ 6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią tereny zieleni urządzonej ZP, zieleni izolacyjnej ZI;
- 2) plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych; lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego.

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

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

- 1) ochrona obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody - nie występują w granicach planu;
- 2) na obszarze objętym planem występują tereny, chronione przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - dla terenu ZP i US (pod warunkiem realizacji na nim funkcji rekreacyjnej) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - dla terenu UO jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) plan ustala nakaz zastosowania środków powodujących zmniejszenie hałasu w strefie emisji (odpowiednie usytuowanie zabudowy, wały ziemne, zieleń izolacyjna, ekrany akustyczne obsadzone roślinami lub inne środki techniczne) pomiędzy terenem usług publicznych UP, generującym ten hałas, a terenem usług oświaty UO/ usług sportu i rekreacji US oraz sąsiednimi terenami zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej (poza granicami planu);
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) w granicach planu wprowadza się nakaz zagospodarowania terenu wokół drzew w sposób zapewniający ich naturalną vegetację;
- 6) w granicach planu wprowadza się nakaz stosowania do nowych nasadzeń gatunków drzew rodzimych;
- 7) nakaz realizacji parkingów w systemie uwzględniającym 1 drzewo w obrębie parkingów na 4 miejsca parkingowe;
- 8) w celu realizacji §8 pkt 7 dopuszcza się wykorzystanie istniejącej zieleni oraz nowych nasadzeń;
- 9) nakazuje się odprowadzenie 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 naturalnych i sztucznych zbiorników wodnych.
- 16) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego;
- 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) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowania odpadów;
- 19) w granicach planu wprowadza się zakaz magazynowania odpadów bez zabezpieczenia przed wpływem warunków atmosferycznych i przenikaniem zanieczyszczeń do środowiska;
- 20) nakaz układania nowo projektowanych linii telekomunikacyjnych oraz elektroenergetycznych doziemnie,
- 21) urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować jako wbudowane w zabudowę;
- 22) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się następujące parametry i wskaźniki, określające zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy;

- 4) ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu inwestycji, w tym w wielostanowiskowych garażach lub parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę, zgodnie ze wskaźnikami dla poszczególnych funkcji z zastrzeżeniem, że ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) biura, urzędy: min. 25 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - b) inne, nie wymienione wyżej – min. 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 5) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
- 6) 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;
- 7) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości minimum 10% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów;
- 8) miejsca postojowe dla rowerów należy realizować z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale umieszczonych w podłożu, przy czym dopuszcza się częściowe lub całociowe zadaszenie miejsc postojowych.

§ 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 - teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu występowania jednego z głównych, wstępnie rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako GZWP nr 213 „Olsztyn”, stosuje się przepisy Prawa wodnego w zakresie ochrony zbiornika.

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

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

- 1) na obszarze objętym planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV, dla której tworzy się strefę ograniczonego użytkowania w odległości 5 m od skrajnego przewodu linii (ok. 7 m od osi linii w obie strony);
- 2) w strefie ograniczonego użytkowania, o którym mowa w §12 pkt 1 wprowadza się ograniczenia w zabudowie, wprowadzaniu nasadzeń drzew i krzewów, wznoszeniu budowli, budowie ogrodzeń, budowie urządzeń komunikacyjnych, składowaniu odpadów, piasku i żwiru, przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, itp.;
- 3) na obszarze objętym planem zlokalizowana jest sieć gazowa o ciśnieniu nominalnym do 0,5 MPa włącznie, dla której obowiązuje strefa kontrolowana wynosząca 1 m po obu stronach osi gazociągu;
- 4) w strefie kontrolowanej, o której mowa w §12 pkt 3 wprowadza się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu oraz w podejmowaniu działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

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

- 1) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym z ulicy Wincentego Witosa, ulicy Jasia i Małgosi oraz Bajkowej, 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 odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z uwzględnieniem miejscowej retencji,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi piesze, itp.) w granicach nieruchomości. Należy ograniczyć stosowanie powierzchni szczelnych, poprzez użycie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni. W przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji;
- 7) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
- a) z istniejącej sieci gazowej niskiego 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 średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe SN/nN 15/0,4 kV,
 - b) zasilanie odbiorców – z istniejącej 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 zieleni lub wbudować w projektowaną zabudowę;
- 10) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w pierwszej kolejności w oparciu o zasilanie z istniejącego miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne, w oparciu o technologie niskoemisyjne lub bezemisyjne;
- 11) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsięwzięcia energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego;
- 12) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny w liniach rozgraniczających tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej;
- 13) w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach funkcjonalnych, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodne z jej przeznaczeniem.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie ustala się.

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

- 1) tereny usług publicznych UP;
- 2) tereny usług oświaty UO/ tereny usług sportu i rekreacji US;
- 3) tereny zieleni urządzonej ZP;
- 4) tereny zieleni izolacyjnej ZI .

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe planu**

§ 16. 1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1 UP (pow. 1,22 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi publiczne – administracja bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - b) uzupełniające: komunikacja – dojazdy do działek, ciągi piesze i pieszo-rowerowe, place;
- 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 planu;
- 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) linia zabudowy – wyznacza się zgodnie z jej przebiegiem wskazanym na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny 0,2; maksymalny 0,75,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym dopuszcza się zwiększenie tej wysokości do 15 m, w celu lokalizacji niezbędnych urządzeń technicznych, służących realizacji przeznaczenia tej zabudowy,
 - f) stanowiska postojowe - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - g) dachy należy kształtować jako strome, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° – 45° lub płaskie,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek gruntu – 2600 m²;
 - 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) podstawowa obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Wincentego Witosa (poza obszarem planu),
 - b) w celu realizacji funkcji bezpieczeństwa i porządku publicznego dopuszcza się rezerwową obsługę komunikacyjną z ulicy Jasia i Małgosi (poza obszarem planu), poprzez teren oznaczony w niniejszym planie symbolem 5 ZI,
 - c) 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 UO/US (pow. 0,37 ha):
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług oświaty, usług sportu i rekreacji;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu; w granicach terenu zabrania się lokalizowania wolnostojących pojedynczych garaży lub zespołów garaży jedno- i wielokondygnacyjnych oraz obiektów związanych z obsługą samochodów, w tym warsztatów, stacji paliw i myjni;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 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 – minimalny – 0,2 maksymalny – 0,6,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy – 12 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - f) stanowiska postojowe - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - g) dachy należy kształtować jako strome, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° – 45° lub jako płaskie;
 - 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) obsługa komunikacyjna terenu zapewniona z ulicy Jasia i Małgosi (poza obszarem planu), poprzez teren zieleni izolacyjnej 5 ZI,
 - 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 ZP (pow. 2,47 ha):
- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 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,
 - ciągów pieszo-jezdných umożliwiających przejazd pojazdów, niezbędny dla zapewnienia dojazdu technicznego do terenów zieleni oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - placów zabaw,
 - obiektów małej architektury, urządzeń i elementów wyposażenia służących dostosowaniu terenu do funkcji sportowej i rekreacyjnej,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) w granicach terenu zabrania się lokalizowania urządzeń sportowych o funkcji związanej ze sportami motorowymi lub z używaniem broni palnej, itp.,
 - c) linie zabudowy – nie ustala się,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się,
 - e) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni działki,
 - g) wysokość zabudowy – nie ustala się,
 - h) stanowiska postojowe – nie ustala się,
 - 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) obsługa komunikacyjna z ulicy Bajkowej (poza granicami planu),
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według ustaleń ogólnych planu;
 - 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z § 14.
4. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 4 ZI, 5 ZI, (pow. 0,72 ha),
- 1) przeznaczenie terenu: zieleni izolacyjna;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego- zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 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 4 ZI obiektami budowlanymi za wyjątkiem:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, ciągów rowerowych,
 - obiektów małej architektury,
 - b) wprowadza się zakaz zabudowy terenu 5ZI obiektami budowlanymi za wyjątkiem:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, ciągów rowerowych,
 - zjazdów publicznych obsługujących sąsiadujące tereny funkcjonalne UP i UO/US;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 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) dojazd techniczny do obsługi terenów 4ZI i 5ZI 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.
5. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 6 E (pow. 0,0015 ha),
- 1) przeznaczenie: teren elektroenergetyki – urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 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;
- 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 terenu obiektami budowlanymi za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu za wyjątkiem regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 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) obsługa komunikacyjna z ulicy Wincentego Witosa (poza obszarem planu),
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: 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).

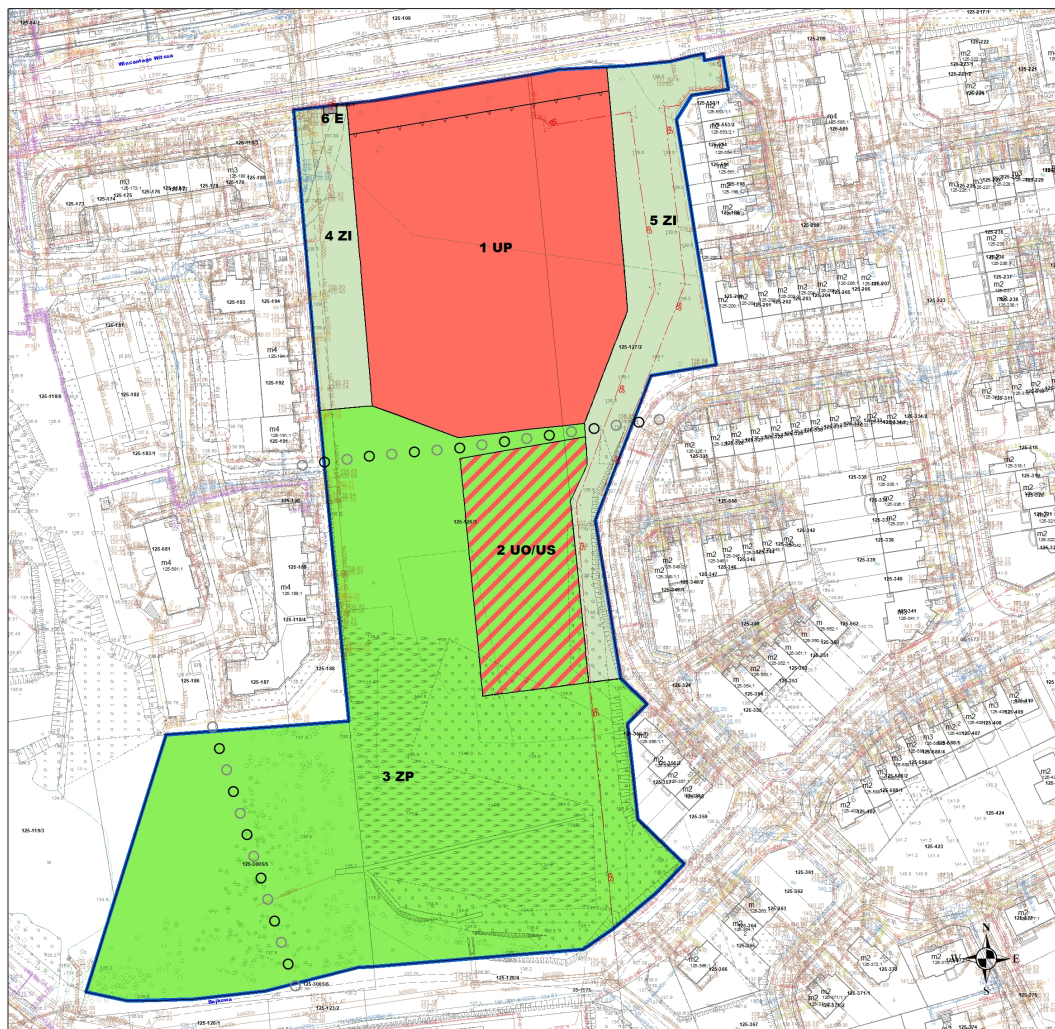
§ 18. Prezydent Olsztyna przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrisy.

§ 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



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 125-126/3, 125-127/2 i 125-3005/5 w Olsztynie przy ul. Wincentego Witosa, w sąsiedztwie ulic Bajkowej oraz Jasia i Małgosi

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/159/19 Rady Miasta Olsztyna z dnia 26 czerwca 2019 r.
Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazur. nr z dnia.....

Skala 1:1000



Wyrusze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Olsztyna Mapa nr 1 Załącznik nr 3 do Uchwały nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyna z dnia 15 maja 2013 r.

Skala 1:25 000



OPIS	OPIS
1. Obszar planu	1. Obszar planu
2. Obszar planu	2. Obszar planu
3. Obszar planu	3. Obszar planu
4. Obszar planu	4. Obszar planu
5. Obszar planu	5. Obszar planu
6. Obszar planu	6. Obszar planu
7. Obszar planu	7. Obszar planu
8. Obszar planu	8. Obszar planu
9. Obszar planu	9. Obszar planu
10. Obszar planu	10. Obszar planu
11. Obszar planu	11. Obszar planu
12. Obszar planu	12. Obszar planu
13. Obszar planu	13. Obszar planu
14. Obszar planu	14. Obszar planu
15. Obszar planu	15. Obszar planu
16. Obszar planu	16. Obszar planu
17. Obszar planu	17. Obszar planu
18. Obszar planu	18. Obszar planu
19. Obszar planu	19. Obszar planu
20. Obszar planu	20. Obszar planu
21. Obszar planu	21. Obszar planu
22. Obszar planu	22. Obszar planu
23. Obszar planu	23. Obszar planu
24. Obszar planu	24. Obszar planu
25. Obszar planu	25. Obszar planu
26. Obszar planu	26. Obszar planu
27. Obszar planu	27. Obszar planu
28. Obszar planu	28. Obszar planu
29. Obszar planu	29. Obszar planu
30. Obszar planu	30. Obszar planu
31. Obszar planu	31. Obszar planu
32. Obszar planu	32. Obszar planu
33. Obszar planu	33. Obszar planu
34. Obszar planu	34. Obszar planu
35. Obszar planu	35. Obszar planu
36. Obszar planu	36. Obszar planu
37. Obszar planu	37. Obszar planu
38. Obszar planu	38. Obszar planu
39. Obszar planu	39. Obszar planu
40. Obszar planu	40. Obszar planu
41. Obszar planu	41. Obszar planu
42. Obszar planu	42. Obszar planu
43. Obszar planu	43. Obszar planu
44. Obszar planu	44. Obszar planu
45. Obszar planu	45. Obszar planu
46. Obszar planu	46. Obszar planu
47. Obszar planu	47. Obszar planu
48. Obszar planu	48. Obszar planu
49. Obszar planu	49. Obszar planu
50. Obszar planu	50. Obszar planu
51. Obszar planu	51. Obszar planu
52. Obszar planu	52. Obszar planu
53. Obszar planu	53. Obszar planu
54. Obszar planu	54. Obszar planu
55. Obszar planu	55. Obszar planu
56. Obszar planu	56. Obszar planu
57. Obszar planu	57. Obszar planu
58. Obszar planu	58. Obszar planu
59. Obszar planu	59. Obszar planu
60. Obszar planu	60. Obszar planu
61. Obszar planu	61. Obszar planu
62. Obszar planu	62. Obszar planu
63. Obszar planu	63. Obszar planu
64. Obszar planu	64. Obszar planu
65. Obszar planu	65. Obszar planu
66. Obszar planu	66. Obszar planu
67. Obszar planu	67. Obszar planu
68. Obszar planu	68. Obszar planu
69. Obszar planu	69. Obszar planu
70. Obszar planu	70. Obszar planu
71. Obszar planu	71. Obszar planu
72. Obszar planu	72. Obszar planu
73. Obszar planu	73. Obszar planu
74. Obszar planu	74. Obszar planu
75. Obszar planu	75. Obszar planu
76. Obszar planu	76. Obszar planu
77. Obszar planu	77. Obszar planu
78. Obszar planu	78. Obszar planu
79. Obszar planu	79. Obszar planu
80. Obszar planu	80. Obszar planu
81. Obszar planu	81. Obszar planu
82. Obszar planu	82. Obszar planu
83. Obszar planu	83. Obszar planu
84. Obszar planu	84. Obszar planu
85. Obszar planu	85. Obszar planu
86. Obszar planu	86. Obszar planu
87. Obszar planu	87. Obszar planu
88. Obszar planu	88. Obszar planu
89. Obszar planu	89. Obszar planu
90. Obszar planu	90. Obszar planu
91. Obszar planu	91. Obszar planu
92. Obszar planu	92. Obszar planu
93. Obszar planu	93. Obszar planu
94. Obszar planu	94. Obszar planu
95. Obszar planu	95. Obszar planu
96. Obszar planu	96. Obszar planu
97. Obszar planu	97. Obszar planu
98. Obszar planu	98. Obszar planu
99. Obszar planu	99. Obszar planu
100. Obszar planu	100. Obszar planu

Legenda

- Granica planu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Przeznaczenia terenów:
 - UP - Ter. usług publicznych
 - UO - ter. usług oświaty/ US - ter. usług sportu i rekreacji
 - ZP - Ter. zieleni urządzonej
 - ZI - Ter. zieleni izolacyjnej
 - E - Ter. elektroenergetyki
- Linie inne:
 - orientacyjny przebieg ciągów pieszko-rowerowych

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 125-126/3, 125-127/2 i 125-3005/5 w Olsztynie przy ulicy Wincentego Witosa, w sąsiedztwie ulic Bajkowej oraz Jasia i Małgosi”.

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 06.05.2019 r. do 27.05.2019 r.

Uwaga nr 1 złożona przez A.M.

Treść uwagi:

Teren 1UP – Obniżenie wysokości zabudowy do 9 m (z dopuszczeniem do 10 m dla wybranych elementów tej zabudowy).

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego maksymalna wysokość zabudowy usług na terenie 1UP wskazana została jako 18 m. Zapisana w planie maksymalna wysokość wynika bezpośrednio z potrzeby zbilansowania optymalnej, wskazanej i wymaganej powierzchni użytkowej zabudowy o określonej funkcji (administracja służb bezpieczeństwa i porządku publicznego) z istotną, z punktu widzenia ochrony środowiska powierzchnią obszarów biologicznie czynnych. Wskazana w planie wysokość jest przejściową pomiędzy wysokością zabudowy jednorodzinnej (ok. 8,5 m) i wysokością zabudowy wielorodzinnej (ok. 18 m).

Uwaga nr 2 złożona przez A.M.

Treść uwagi:

Teren 2UO/US – Obniżenie wysokości zabudowy do 6 m (bez wyjątku).

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Wskazana w planie wysokość wynika bezpośrednio z potrzeby zbilansowania optymalnej, wskazanej i wymaganej powierzchni użytkowej zabudowy o określonej funkcji (lokalizacja obiektów oświaty czy też sportu i rekreacji) z istotną, z punktu widzenia ochrony środowiska powierzchnią obszarów biologicznie czynnych.

Wskazana w planie wysokość jest przejściową pomiędzy wysokością zabudowy jednorodzinnej (ok. 8,5 m) i wysokością zabudowy wielorodzinnej (ok. 18 m). Zauważyć należy, że w obowiązującym planie dla terenu pokrywającego się przestrzennie z analizowanym obszarem dopuszcza się wysokość zabudowy do 13 m.

Uwaga nr 3 złożona przez A.M.

Treść uwagi:

Teren 4 ZI – utworzenie wraz z zielenią izolacyjną parkingu z naturalną nawierzchnią.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

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

Dopuszczenie w tym miejscu parkingu uniemożliwi realizację funkcji terenu tj. zieleni izolacyjnej, rozumianej jako zieleń urządzona, niska i wysoka, komponowana w sposób gwarantujący pełnienie funkcji ochrony przeciwpylowej i akustycznej oraz uwzględniająca walory krajobrazu.

Uwaga nr 4 złożona przez A.M.

Treść uwagi:

Teren 1UP, 2UO/US, 3ZP, 4ZI i 5ZI – zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów handlowych na tych terenach – dodanie zapisu do projektu planu aby zabezpieczyć te tereny.

Uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie:

W planie wykreślono mylący zapis §5 pkt 1 lit. a), stanowiący, że w granicach planu zabrania się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Opisane przeznaczenia terenów 1UP, 2UO/US, 3ZP, 4ZI i 5ZI wprowadzają (w zaproponowanej formule zapisów planu) zakaz lokalizacji obiektów handlowych. Mając na względzie powyższe niezasadnym jest wprowadzanie zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych, ponieważ stanowiłoby to powielanie tożsamyh ustaleń w tym planie.

Uwaga nr 5 złożona przez A.M.

Treść uwagi:

Teren 1UP – zapis o budowie kwartałowej budynków.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Wskazania związane ze sposobem zagospodarowania terenu 1UP przedstawione zostały w formie ogólnych ustaleń dla całego planu (w kontekście zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego), w §8 pkt 3. Plan nakazuje zastosowanie środków powodujących zmniejszenie hałasu w strefie emisji, również poprzez odpowiednie usytuowanie zabudowy. Zapis istnieje w planie. Uwaga niezasadna.

Uwaga nr 6 złożona przez A.M.

Treść uwagi:

Wprowadzić do planu zapis o stosowaniu się do ograniczeń emitowanego hałasu w powstających w przyszłości budynkach – stosowanie się do norm, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Wskazania związane z ograniczeniem hałasu w strefie emisji poprzez zastosowanie odpowiednich środków technicznych (usytuowanie zabudowy, wały ziemne, zieleń izolacyjna, ekrany akustyczne i in.) zawarte zostały w §8 pkt 3 planu. Zapis istnieje w planie. Uwaga niezasadna.

Uwaga nr 7 złożona przez P.T.

Treść uwagi:

Prośba o przeznaczenie terenu o powierzchni 2 ha przyległego do ul. Witosa pod usługi handlowe (obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000m²).

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Czynniki związane z rozwojem budownictwa i liczby mieszkańców w południowej części Olsztyna, wraz z ustawowymi obowiązkami gminy, związanymi z zapewnieniem bezpieczeństwa stały się bodźcem motywującym do wyznaczenia w planie omawianej funkcji usług publicznych – administracji służb bezpieczeństwa i porządku publicznego. Odpowiednia przepustowość ulicy Wincentego Witosa oraz jej

odpowiednie skomunikowanie z obwodnicą miasta argumentuje przeznaczenie pod tą funkcję obszaru wzdłuż tej ulicy. Jest to cel nadrzędny nad celami związanymi z usługami handlowymi. Poza w/w argumentem pozostaje również protest mieszkańców okolicznych budynków wielorodzinnych i jednorodzinnych przeciwko lokalizacji obiektów handlowych na omawianym obszarze (patrz uwaga nr 4).

Uwaga nr 8 złożona przez Gałon Impex Sp. J.

Treść uwagi:

Projekt planu miejscowego w jego części graficznej zasadniczo narusza ustalenia zawarte w części graficznej Studium. W Studium powierzchnia przeznaczona pod zieleń stanowi ok. 35%, a pod usługi ogólnomiejskie średniej i niskiej intensywności - ok. 65% analizowanego obszaru. W projekcie planu powierzchnia przeznaczona pod zieleń zajmuje ok. 65%, a pod usługi ok. 35% całego obszaru.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Wyznaczone na rysunku studium kontury obszarów i terenów funkcjonalnych miasta, nie stanowią ściśle określonych „linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania” stosowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Uściślenie tych granic w planach następuje poprzez szczegółową analizę ekofizjograficzną wyodrębnionego terenu, poprzez przeanalizowanie wszystkich czynników: społecznych, ekonomicznych i gospodarczych oraz poprzez przeanalizowanie wszystkich wniosków do tego planu. W przypadku przedmiotowego planu występuje duża presja mieszkańców okolicznych domów wielorodzinnych i jednorodzinnych na utrzymanie istniejącej w tym miejscu zieleni. Argument ten wraz z potrzebą zachowania korytarza łączącego zwartą zieleń sąsiadującą z południową granicą miasta z innymi obszarami zielonymi zlokalizowanymi na terenie Olsztyna, był przesłanką do zaprojektowania wskazanych w planie proporcji terenów o określonych funkcjach.

Uwaga nr 9 złożona przez Gałon Impex Sp. J.

Treść uwagi:

Projekt planu w jego części tekstowej w zakresie przeznaczenia terenów znacząco narusza ustalenia zawarte w części tekstowej i graficznej Studium, poprzez wprowadzenie usług sportu i rekreacji, które nie wpisują się w katalog usług ogólnomiejskich średniej i niskiej intensywności, w miejscu nieprzewidzianym do tego celu w Studium.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zarówno usługi oświaty, jak i sportu i rekreacji wpisują się w katalog, wymienionych w Studium usług ogólnomiejskich, scharakteryzowanych (w tym dokumencie), jako najszersze spektrum usług potrzebnych do funkcjonowania miasta, łącznie z usługami użyteczności publicznej, nie wymagające określonej lokalizacji w strukturze przestrzennej.

Dodatkowo Studium wskazuje, że wyznaczenie obszarów i terenów oraz kształtowanie elementów systemów: transportowego, infrastruktury i środowiska przyrodniczego, odnoszą się do przeznaczeń, funkcji dominujących oraz systemów strategicznych. Zapisy ustaleń i oznaczenia na mapach nie wykluczają funkcji towarzyszących oraz funkcji uzupełniających i nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym. Do elementów funkcjonalnych poszczególnych stref wyznaczonych w Studium, zalicza się obszary i tereny o dominującej funkcji podstawowej wraz z funkcjami towarzyszącymi, uzupełniającymi, nie kolizyjnymi i o podobnych wymaganiach przestrzennych i środowiskowych.

Żadna z zaprojektowanych funkcji dla obszaru 2UO/US nie wykracza poza kierunki zagospodarowania wskazane w Studium.

Uwaga nr 10 złożona przez Gałon Impex Sp. J.

Treść uwagi:

Charakter usług przewidziany projektem planu jest sprzeczny z ustaleniami Studium – wprowadzenie usług publicznych (administracji bezpieczeństwa i porządku publicznego).

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Wskazane w planie przeznaczenie terenu wpisuje się w katalog, wymienionych w Studium usług ogólnomiejskich, scharakteryzowanych (w tym dokumencie), jako najszersze spektrum usług potrzebnych do funkcjonowania miasta, łącznie z usługami użyteczności publicznej, nie wymagające określonej lokalizacji w strukturze przestrzennej.

Funkcja ta nie jest przedsięwzięciem mogącym zawsze znacząco lub mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (przedsięwzięciem uciążliwym w myśl przepisów odrębnych). Potwierdzono to zapisami planu, w §8 punkt 4, który zakazuje, na całym obszarze objętym planem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Mając na względzie powyższe, projektowana funkcja nie wykracza poza kierunki zagospodarowania wskazane w Studium dla strefy M9, na obszarze której leży teren objęty przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 11 złożona przez Gałon Impex Sp. J.

Treść uwagi:

Nieadekwatność ustaleń projektu planu w kontekście rzeczywistych planowanych w nim przeznaczeń.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazuje podstawowe przeznaczenie terenu IUP dla wymienionej funkcji związanej z usługami publicznymi - administracją bezpieczeństwa i porządku publicznego. Każdy podmiot, którego działalność pokrywa się z w/w funkcją (w myśl wskazanej w planie definicji) może zostać zrealizowana na przedmiotowym obszarze. Zważywszy na projektowany okres obowiązywania przyszłego planu, zmienne warunki i czynniki kształtujące strukturę miejską, niemożliwym jest dopuszczenie lokalizacji zabudowy tylko zamkniętego katalogu instytucji pożytku publicznego.

Uwaga nr 12 złożona przez Gałon Impex Sp. J.

Treść uwagi:

Bezpodstawna rezygnacja z przeznaczenia terenu pod funkcje oświatowe – szkołę podstawową, ustalonego w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „JAROTY B-11”.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Czynniki związane z rozwojem budownictwa i liczby mieszkańców w południowej części Olsztyna, wraz z ustawowymi obowiązkami gminy, związanymi z zapewnieniem bezpieczeństwa stały się bodźcem motywującym do wyznaczenia w planie omawianej funkcji usług publicznych – administracji służb bezpieczeństwa i porządku publicznego. Odpowiednia przepustowość ulicy Wincentego Witosa oraz jej odpowiednie skomunikowanie z obwodnicą miasta argumentuje przeznaczenie pod tą funkcję obszaru wzdłuż tej ulicy. Jest to cel nadrzędny poza innymi funkcjami.

Przed przystąpieniem do prac dokonano analizy omawianego obszaru pod względem zapotrzebowania na szkoły podstawowe. Jako odległość między lokalizacją budynków, w których mieszkają dzieci (potencjalni użytkownicy) a szkołą podstawową przyjęto dystans 750 m, który wyznaczył powierzchnię buforów dostępności istniejących szkół oraz terenów, dla których wyznaczona jest ta funkcja w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania. Jak wynika z tej analizy, istniejące szkoły podstawowe, wraz z planowanymi przeznaczeniami terenów dla funkcji oświatowej (przy ulicy Płoskiego i Turkowskiego) na omawianym obszarze zaspokajają istniejące i prognozowane zapotrzebowanie na tą funkcję na przedmiotowym obszarze. Nieuzasadnionym zatem pozostaje dalsze utrzymywanie tej funkcji, zaprojektowanej w 2005 r. w zmieniającym planie.

Zarzut związany z mylącą zmianą przeznaczenia tych terenów, w kontekście źródła informacji do (wymaganych przy podpisywaniu umów deweloperskich) prospektów informacyjnych jest bezpodstawny.

Zgodnie ze wzorem tej broszury, stanowiącym załącznik do Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1468), w ramach informacji o gruncie uwzględnia się:

- ustalenia planów zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek,
- informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach.

Przeznaczenie terenu w planie nie jest tym samym co zaplanowana inwestycja, co ma miejsce dopiero w sytuacji wprowadzenia jej do planu finansowego (na dany rok lub wieloletniego planu finansowego). Jednocześnie, zmiana planu następuje w wyniku art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie jest uzależnione od informacji zawartej w prospekcie.

Uwaga nr 13 złożona przez M. P.-G.

Treść uwagi:

Zmiana zapisu §5 pkt 1 lit. a) na „zabrania się lokalizowania obiektów handlowych”.

Uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie:

W planie wykreślono mylący zapis §5 pkt. 1 lit. a), stanowiący, że w granicach planu zabrania się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Opisane przeznaczenia terenów 1UP, 2UO/US, 3ZP, 4ZI i 5ZI wprowadzają (w zaproponowanej formule zapisów planu) zakaz lokalizacji obiektów handlowych. Mając na względzie powyższe niezasadnym jest wprowadzanie zapisu o zakazie lokalizacji obiektów handlowych, ponieważ stanowiłoby to powielanie tożsamy ustaleń w tym planie.

Uwaga nr 14 złożona przez M. P.-G.

Treść uwagi:

§ 16. ust. 1 pkt 6 lit. d) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do min. 40%.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla usług na terenie 1UP wskazana została jako 30%. Zapisany w planie wskaźnik wynika bezpośrednio z potrzeby zbilansowania optymalnej, wskazanej i wymaganej powierzchni użytkowej zabudowy o określonej funkcji (administracja służb bezpieczeństwa i porządku publicznego) z istotną, z punktu widzenia ochrony środowiska powierzchnią obszarów biologicznie czynnych. Zaprojektowana wielkość jest optymalna z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni.

Uwaga nr 15 złożona przez M. P.-G.

Treść uwagi:

§ 16. ust. 1 pkt 6 lit. e) zmiana wskazanych w planie wysokości zabudowy do 10 m (z dopuszczeniem do 13 m)

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zapisana w planie maksymalna wysokość wynika bezpośrednio z potrzeby zbilansowania optymalnej, wskazanej i wymaganej powierzchni użytkowej zabudowy o określonej funkcji (administracja służb bezpieczeństwa i porządku publicznego) z istotną, z punktu widzenia ochrony środowiska powierzchnią obszarów biologicznie czynnych.

Wskazana w planie wysokość jest przejściową pomiędzy wysokością zabudowy jednorodzinnej (ok. 8,5 m) i wysokością zabudowy wielorodzinnej (ok. 18 m).

Uwaga nr 16 złożona przez M. P.-G.

Treść uwagi:

§ 16. ust. 2 pkt 6 lit. c) zmniejszenie wskaźnika pow. zabudowy do max. 20%

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego maksymalna powierzchnia zabudowy dla usług na terenie 2UO/US wskazana została jako 45%. Zapisany w planie wskaźnik 30% wynika bezpośrednio z potrzeby zbilansowania optymalnej, wskazanej i wymaganej powierzchni użytkowej zabudowy o określonej funkcji z istotną, z punktu widzenia ochrony środowiska powierzchnią obszarów biologicznie czynnych. Zaprojektowana wielkość jest optymalna z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni.

Uwaga nr 17 złożona przez M. P.-G.

Treść uwagi:

§ 16. ust. 2 pkt 6 lit. d) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do min. 55%.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla usług na terenie 2UO/US wskazana została jako 30%. Zapisany w planie wskaźnik 50% wynika bezpośrednio z potrzeby zbilansowania optymalnej, wskazanej i wymaganej powierzchni użytkowej zabudowy o określonej funkcji z istotną, z punktu widzenia ochrony środowiska powierzchnią obszarów biologicznie czynnych. Zaprojektowana wielkość jest optymalna z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania przestrzeni.

Uwaga nr 18 złożona przez M. P.-G.

Treść uwagi:

§ 16. ust. 2 pkt 6 lit. e) zmiana wskazanych w planie wysokości zabudowy do 8 m i nie więcej niż 2 kondygnacje naziemne.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Wskazana w planie wysokość wynika bezpośrednio z potrzeby zbilansowania optymalnej, wskazanej i wymaganej powierzchni użytkowej zabudowy o określonej funkcji (lokalizacja obiektów oświaty czy też sportu i rekreacji) z istotną, z punktu widzenia ochrony środowiska powierzchnią obszarów biologicznie czynnych. Wskazana w planie wysokość jest przejściową pomiędzy wysokością zabudowy jednorodzinnej (ok. 8,5 m) i wysokością zabudowy wielorodzinnej (ok. 18 m). Zauważyć należy, że w obowiązującym planie dla terenu pokrywającego się przestrzennie z analizowanym obszarem dopuszcza się wysokość zabudowy do 13 m.

Uwaga nr 19 złożona przez M. P.-G.

Treść uwagi:

§ 16. ust. 2 pkt 9 lit. a) – zmiana zasad obsługi komunikacyjnej terenu 2UO/US .

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Wskazane w planie rozwiązanie komunikacyjne jest optymalne z punktu widzenia ekonomicznego wykorzystania terenu. Ulica Jasia i Małgosi jest drogą publiczną w klasie drogi lokalnej, na której odbywać się może lokalny ruch samochodowy. Droga ta wybudowana jest w tej klasie i spełnia jej wszystkie

parametry techniczne, a co za tym idzie przewiduje się, że zwiększony ruch pojazdów, spowodowany ewentualnym zainwestowaniem terenu 2UO/US nie wpłynie niekorzystnie na przepustowość tej drogi. Zauważyć należy, że w obowiązującym planie dla terenu pokrywającego się przestrzennie z analizowanym obszarem jego obsługa komunikacyjna jest analogiczna do zapisów procedowanego planu.

Uwaga nr 20 złożona przez M. P.-G.

Treść uwagi:

§ 16. ust. 4 pkt 1 – Teren 4 ZI – utworzenie wraz z zielenią izolacyjną parkingu z naturalną nawierzchnią.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Dopuszczenie w tym miejscu parkingu uniemożliwi realizację funkcji terenu tj. zieleni izolacyjnej, rozumianej jako zieleń urządzona, niska i wysoka, komponowana w sposób gwarantujący pełnienie funkcji ochrony przeciwpyłowej i akustycznej oraz uwzględniająca walory krajobrazu.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA

Robert Szewczyk

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 2018 r. poz. 1330, poz. 1669) na polecenie Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury Magdaleny Binerowskiej, wyłączenia jawności dokonano ze względu na interes A.M., P.T., M. P.-G.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 125-126/3, 125-127/2 i 125-3005/5 w Olsztynie przy ulicy Wincentego Witosa, w sąsiedztwie ulic Bajkowej oraz Jasia i Małgosi”.

1. Na podstawie art. 20 ust. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, 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 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 dla działek nr 125-126/3, 125-127/2 i 125-3005/5 w Olsztynie przy ulicy Wincentego Witosa, w sąsiedztwie ulic Bajkowej oraz Jasia i Małgosi”:

- 1) inwestycje infrastruktury technicznej będące elementami zagospodarowania terenów zieleni urządzonej ZP: ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, ciągi rowerowe wraz z uzbrojeniem technicznym.
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 2019 r., poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009

Uzasadnienie

Uzasadnienie

Do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Witosa – Bajkowa w Olsztynie”.

I. Informacja o obszarze planu

1. Podstawa prawna

Projekt planu powstał na podstawie uchwały Nr XLVII/928/18 Rady Miasta Olsztyna z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 125-126/3, 125-127/2 i 125-3005/5 w Olsztynie przy ul. Wincentego Witosa, w sąsiedztwie ulic Bajkowej oraz Jasia i Małgosi”.

2. Położenie

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 4,78 ha, położony pomiędzy budynkami wielorodzinnymi zlokalizowanymi przy ulicy Wincentego Witosa (od strony zachodniej); ulicą Wincentego Witosa - od strony północnej, a od strony wschodniej - w części ograniczony budynkami zabudowy szeregowej, zlokalizowanymi przy ulicy Myszk Miki oraz w części przebiegiem ulicy Jasia i Małgosi. Południową granicę obszaru planu wyznacza pas drogowy ulicy Bajkowej.

3. Cel sporządzenia planu

Celem sporządzenia planu jest umożliwienie zagospodarowania terenów, zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna poprzez wprowadzenie funkcji usług ogólnomiejskich o średniej i niskiej intensywności – usług publicznych (administracji bezpieczeństwa i porządku publicznego) oraz usług oświaty, usług sportu i rekreacji. Dodatkowym celem sporządzenia planu dla omawianego obszaru jest wprowadzenie ładu przestrzennego pomiędzy nowo projektowanymi funkcjami a istniejącym stanem zagospodarowania przestrzennego. Plan rozstrzyga w kwestii przeznaczenia terenów oraz zasad i wskaźników kształtowania projektowanej zabudowy przeznaczonej do pełnienia w/w funkcji wraz z rozstrzygnięciem ich obsługi komunikacyjnej. Plan decyduje w kwestii zagospodarowania terenów zieleni, w tym o charakterze zieleni urządzonej oraz izolacyjnej, chroniącej istniejącą (sąsiadującą z projektowanym obszarem planu) zabudowę mieszkaniową od projektowanej funkcji usług publicznych, oświatowych i sportowo-rekreacyjnych. Celem planu jest ustalenie powiązań funkcjonalnych, przestrzennych i komunikacyjnych projektowanej zabudowy w zakresie objętym opracowaniem, w powiązaniu z terenami sąsiadującymi z obszarem planu.

4. Plan obowiązujący

Na terenie objętym opracowaniem planu obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olsztyn – Jaroty – B11, przyjęty Uchwałą nr XLVI/614/05 Rady Miasta Olsztyn z dnia 22 czerwca 2005 r. Zgodnie z jego zapisami, przedmiotowy teren przeznaczony jest:

- pod projektowaną szkołę podstawową;
- pod usługi nieuciążliwe tzw. incydentalne związane z rekreacją, sportem lub kulturą;
- pod projektowaną zielenią urządzone na cele rekreacyjne dla obsługi terenów sąsiadujących.

Wyżej zapisane funkcje w planie nie zostały zrealizowane.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Obszar objęty opracowaniem planu składa się z lasu, nieużytku oraz terenu zadrzewionego. Nieużytek pokryty jest zakrzewieniem wierzbowym, pozostaje okresowo podmokły, a przez to niedostępny dla terenów sąsiednich. Obszar zadrzewiony pokryty jest roślinnością powstałą w wyniku braku zainwestowania tego terenu – młodym zadrzewieniem oraz ich odrostami powstającymi w wyniku samoodnowienia. Jest on częściowo użytkowany przez mieszkańców, jednak wymaga doinwestowania w celu osiągnięcia pełnej dostępności. Wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

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. Zasady te dotyczą dozwolonej lokalizacji budynków względem granicy działki, przy uwzględnieniu położenia, sąsiadującej z terenem, 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.

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

Obszar objęty opracowaniem planu nie jest objęty żadnymi formami ochrony przyrody (zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody). 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.

Większą część przedmiotowej przestrzeni, projekt planu przeznacza na cele związane z lokalizacją zieleni urządzonej i izolacyjnej. Zieleń izolacyjna służyć będzie celom związanym z wygrodzeniem ewentualnych uciążliwości projektowanych funkcji usług publicznych, oświatowych i sportowo-rekreacyjnych od sąsiadującej z terenem zabudowy mieszkaniowej. Ustala on również zastosowanie innych metod zmniejszenia hałasu w strefie jego emisji.

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

Plan nie przewiduje lokalizacji terenów rolniczych ani leśnych.

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 wprowadzaniem zabudowy, między innymi w związku z przebiegiem przez omawiany obszar elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia (obowiązywanie strefy ograniczonego użytkowania) oraz sieci gazowej o ciśnieniu nominalnym do 0,5 MPa (obowiązywanie strefy kontrolowanej).

Rozwiązuje on również zagadnienia związane z hałasem generowanym przez projektowane funkcje, w tym sposoby 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

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 bezpieczeństwa publicznego, usług oświatowych i usług sportowo-rekreacyjnych dla mieszkańców), gospodarczego i przestrzennego (wprowadzenie usług ogólnomiejskich w przestrzeniach pobliskich osiedli mieszkaniowych). Ekonomiczne skutki podjęcia planu analizowane są w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Witosza – Bajkowa w Olsztynie.”

7. Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty stanowiące 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. Mają one służyć celom publicznym, 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 9 maja 2018 r. ogłosił po raz pierwszy o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na jego stronie internetowej oraz w lokalnej prasie. Wyzначył również termin składania wniosków do tego planu. W dniu 15 grudnia 2018 r., odbyło się dodatkowo spotkanie informacyjne z mieszkańcami, podczas którego przedstawione zostały najważniejsze informacje dotyczące procedowanego planu, w tym kierunki zmian zagospodarowania przestrzennego na omawianym terenie. Jednocześnie przedłużony został termin składania wniosków do niego (do 13 stycznia 2019 r.), o czym dodatkowo powiadomiono: poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej UM Olsztyna oraz w lokalnej prasie. W wyznaczonym terminie 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.

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

Intencją sporządzenia projektu planu było wprowadzenie na przedmiotowym obszarze usług ogólnomiejskich (w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego dla tego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Olsztyn – Jaroty – B11, przyjętego uchwałą nr XLVI/614/05 Rady Miasta Olsztyna z 22.06.2005 r.), z uwzględnieniem m.in. istniejącego zagospodarowania terenu i uwarunkowań przyrodniczych. Większy obszar terenu objętego planu przeznaczony został na funkcje zieleni urządzonej i izolacyjnej, która zajmuje większą powierzchnię niż tereny o tej funkcji wskazane w aktualnie obowiązującym planie.

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 wydobywaniu, 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 –

Projekt planu nie przewiduje lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej.

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

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

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

Ustalenia planu umożliwiają realizację nowej zabudowy usługowej (usług oświaty, usług publicznych, usług sportowo-rekreacyjnych), która powstanie w nawiązaniu do sąsiadującej z przedmiotowym terenem zabudowy szeregowej i wielorodzinnej – 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 układu komunikacyjnego.

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, dla funkcji innych niż biura i urzędy ustalony został w odniesieniu do powierzchni użytkowej zabudowy, w wielkości określonej pomiędzy wskaźnikami wskazanymi w przepisach Studium jak dla obiektów usługowych czy obiektów widowiskowych i sportowych. Zważywszy na bardzo dobre skomunikowanie obszaru objętego planem, poprzez dostępność linii tramwajowej, linii autobusowej, rozwinięty system ciągów rowerowych i pieszych, mając na względzie politykę transportową Miasta Olsztyn, wskaźnik minimalnej liczby miejsc parkingowych w granicach terenu inwestycji został określony

na odpowiednim poziomie.

Wyżej wymienione parametry mają na celu zapewnienie ładunku przestrzennego oraz efektywne gospodarowanie przestrzenią.