

PLAN OGÓLNY OLSZTYNA

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO OLSZTYNA
CZĘŚĆ TEKSTOWA I GRAFICZNA

WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY,
URZĄD MIASTA OLSZTYNA,
OLSZTYN 2025

ZESPÓŁ AUTORSKI:

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO OLSZTYNA

CZĘŚĆ TEKSTOWA

Spis treści:

WSTĘP	5
I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO OLSZTYNA WRAZ Z INFORMACJĄ O SPOSOBIE ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM	8
I. 1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy.....	8
I. 2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju ponadlokalnego.....	14
I. 3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	16
I. 4. Formy ochrony przyrody i ich otuliny.....	19
I. 5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	23
I. 6. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	26
I. 7. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.....	28
I. 8. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	30
I. 9. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.	30
I. 10. Strefy ochronne ujęć wody.....	30
I. 11. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	31
I. 12. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	31
I. 13. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	33
I. 14. Obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne.....	34
I. 15. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	35
I. 16. Obszary ograniczonego użytkowania.....	37
I. 17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	37
I. 18. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	40

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO OLSZTYNA – CZĘŚĆ TEKSTOWA

I. 19. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	42
I. 20. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I – III oraz grunty leśne.....	42
I. 21. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	45
I. 22. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	46
I. 23. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	46
I. 24. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	59
I. 25. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1 – 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	62
II. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W OLSZTYNIE.....	65
III. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH OBJĘTYCH STREFAMI WIELOFUNKCYJNYMI Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ (o których, mowa w art.13c ust.2 pkt 1-3 ustawy).....	68
IV. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO OLSZTYNA.....	76
IV.1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych.....	76
IV.2. Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełniania zabudowy (OUZ).....	87
IV.3. Przyczyny wyznaczenia strefy śródmiejskiej.....	93
Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego...	96

CZĘŚĆ GRAFICZNA:

Załącznik nr 1 do uzasadnienia do planu ogólnego Olsztyna – uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy zgodnie z art. 13 b pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2025 r., poz. 680)

Załącznik nr 2 do uzasadnienia do planu ogólnego Olsztyna – uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy zgodnie z art. 13 b pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca

2003 r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.(Dz. U. z 2025 r., poz. 680) na tle wyznaczonych stref planistycznych.

Załącznik nr 3 do uzasadnienia do planu ogólnego Olsztyna – strefy planistyczne

Spis rysunków:

Rys. 1. Położenie miasta Olsztyna na tle powiatu olsztyńskiego.....	7
Rys. 2. Położenie stref funkcjonalno – przestrzennych	9
Rys. 3. Formy ochrony przyrody.....	22
Rys. 4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	25
Rys. 5. Obszary gruntów zmeliorowanych, opracowane na podstawie danych uzyskanych w dniu 28.10.2024 r. z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie	27
Rys. 6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.	29
Rys. 7. Strefy ochronne ujęć wody	32
Rys. 8. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	36
Rys. 9. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	39
Rys. 10. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	41
Rys. 11. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I – III oraz grunty leśne	44
Rys. 12. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej	45
Rys. 13. Lokalizacja przedszkoli i żłobków na terenie Olsztyna	47
Rys. 14. Obiekty kulturalne, sportu i rekreacji oraz obszary zieleni publicznej	49
Rys. 15. Obiekty służb porządkowych, jednostek ochrony przeciwpożarowej, placówek pocztowych oraz szpitali	50
Rys. 16. Podstawowa sieć drogowa z podziałem na kategorie dróg publicznych.....	51
Rys. 17. Układ podstawowy i uzupełniający sieci dróg publicznych na terenie miasta Olsztyna.....	53
Rys. 18. Przystanki publicznego transportu zbiorowego	56
Rys. 19. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów związane z lokalizacją wybranych elementów infrastruktury transportowej i technicznej.	58

Rys. 20. Rozkład przestrzenny terenów niezabudowanych objętych strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową lub zagrodową (o których, mowa w art.13c ust.2 pkt. 1-3 ustawy)	74
Rys. 21. Rdzeń obszaru uzupełnienia zabudowy na terenie Olsztyna	87
Rys. 22. Ograniczenia rdzenia obszaru uzupełnienia zabudowy na terenie Olsztyna	90
Rys. 23. Rozszerzenia rdzenia obszaru uzupełnienia zabudowy na terenie Olsztyna	91
Rys. 24. Obszar uzupełnienia zabudowy na terenie Olsztyna	92
Rys. 25. Obszar zabudowy śródmiejskiej na terenie Olsztyna	95

* Zmiany wprowadzone w II wersji Planu Ogólnego opisane zostały w niniejszym uzasadnieniu odrębnym kolorem.

Spis materiałów źródłowych:

- Strategia Rozwoju Miasta – Olsztyn 2030+ podjęta uchwałą Nr LI/816/22 Rady Miasta Olsztyna z dnia 28 września 2022 r.
 - Strategia MOF Olsztyna 2030+ Nowe Wyzwania podjęta uchwałą Nr LXVI/1029/23 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 listopada 2023 r.
 - Plan zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego podjęty uchwałą Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.
- <https://olsztyn.eu/gospodarka/dokumenty – strategiczne.html>
<https://edzienniki.olsztyn.uw.gov.pl/legalact/2018/4173/>
<https://isok.gov.pl/inspire.html>
<https://natura.olsztyn.eu/rezerwat – mszar/>
<https://crfop.gdos.gov.pl/>
<https://dm.pgi.gov.pl/>
<https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>
<https://www.gov.pl/web/gios/di – zaklady – stwarzajace – zagrozenie – wystapienia – powaznej – awarii – przemyslowej>

WSTĘP

Plan ogólny gminy jest obligatoryjnym dokumentem o randze prawa miejscowego, wynikającym z regulacji zreformowanej w 2023 roku Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz aktów wykonawczych do niej:

- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.);
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729);
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

Plan ogólny jest aktem planistycznym, wyznaczającym ramy dla przyszłych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp), zintegrowanych planów inwestycyjnych (ZPI) oraz podstawą prawną dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy (wz) i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (icp).

Rada Miasta Olsztyna w dniu 25 września 2024 r. przyjęła Uchwałę Nr V/62/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego Olsztyna.

Plan ogólny sporządza się dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych, innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu (art. 13a ust. 1 ustawy). Plan ogólny Olsztyna, zwany dalej w treści uzasadnienia Planem, obejmuje ok. 8 745 ha i składa się z następujących elementów: obligatoryjnie wyznaczonych 4872 stref planistycznych oraz dwóch elementów fakultatywnych: obszarów uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej. Dla poszczególnych stref planistycznych określono maksymalnie cztery wskaźniki: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Na obszarach uzupełnienia zabudowy będą mogły być wydawane decyzje o warunkach zabudowy, dotyczące budowy obiektu budowlanego. Na obszarach zabudowy śródmiejskiej zastosowanie będą miały przepisy odrębne z zakresu planowania przestrzennego i prawa budowlanego.

W trakcie prac nad projektem Planu przyjęto zasadę kontynuowania polityki przestrzennej miasta, wyrażonej w aktualnej Strategii Rozwoju Miasta – Olsztyn 2030+, obowiązującej Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna (przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XXXVIII/660/13 z dnia 15.03.2013 r.), zwanej dalej w treści uzasadnienia Studium oraz obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

zwany dalej w treści uzasadnienia mpzp (wykaz mpzp w załączeniu). Ponadto, w ramach przeciwdziałania zmianom klimatu, szczególną troską objęto lasy i tereny zielone, także zieleń osiedlową, oraz w wybranych strefach, zapewniono możliwość lokalizowania instalacji OZE.

Specyficzne ukształtowanie przestrzenne – usytuowanie wśród jezior, lasów i rzek, w oczywisty sposób przesądziło o rozkładzie terenów zurbanizowanych Olsztyna. Ich ulokowanie zostało zdeterminowane przez naturalne elementy przestrzenne. Zasięg obszaru uzupełniania zabudowy (OUZ) wyznaczono tak by wspierać racjonalne zagęszczanie i eliminować rozpraszanie się zabudowy przy jednoczesnej ochronie cennych terenów przyrodniczych czy kompozycji istniejących osiedli.

Nową determinantą, którą wprowadziła zreformowana Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest bilans terenów mieszkaniowych w gminie. Wyznacza się go, biorąc pod uwagę istniejące zainwestowanie mieszkaniowe, miejsca niezabudowane, wskazane pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych, tereny niezabudowane poza planami oraz narzucone przez reformę planistyczną ograniczenia w tym zakresie.

Wprowadzenie planu ogólnego jako obligatoryjnego, podstawowego aktu planistycznego dla każdej gminy, ujednotacza zasady planowania przestrzennego na obszarze całego kraju, a gminom daje narzędzie do kontrolowania obszarów, na których wydawane są decyzje o warunkach zabudowy a także powoduje spójność parametrów w nich określonych i sposobu zagospodarowania z polityką przestrzenną gminy.



Rys. 1. Położenie miasta Olsztyna na tle powiatu olsztyńskiego

I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO OLSZTYNA WRAZ Z INFORMACJĄ O SPOSOBIE ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM

I.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy

Rada Miasta Olsztyna uchwałą Nr LI/816/22 z dnia 28 września 2022 r. wprowadziła Strategię Rozwoju Miasta – Olsztyn 2030+. Strategia ta jest instrumentem realizacji polityki lokalnej, służącej mobilizacji zasobów wewnętrznych i zewnętrznych na rzecz rozwoju miasta, włączającym mieszkańców w proces współzarządzania oraz pozwalającym osiągnąć zakładane przez wspólnotę samorządową cele rozwoju.

Zobrazowaniem, w wymiarze przestrzennym, wskazanych w strategii procesów rozwoju miasta jest jego model docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Wyznacza on kilka pasm miejskich:

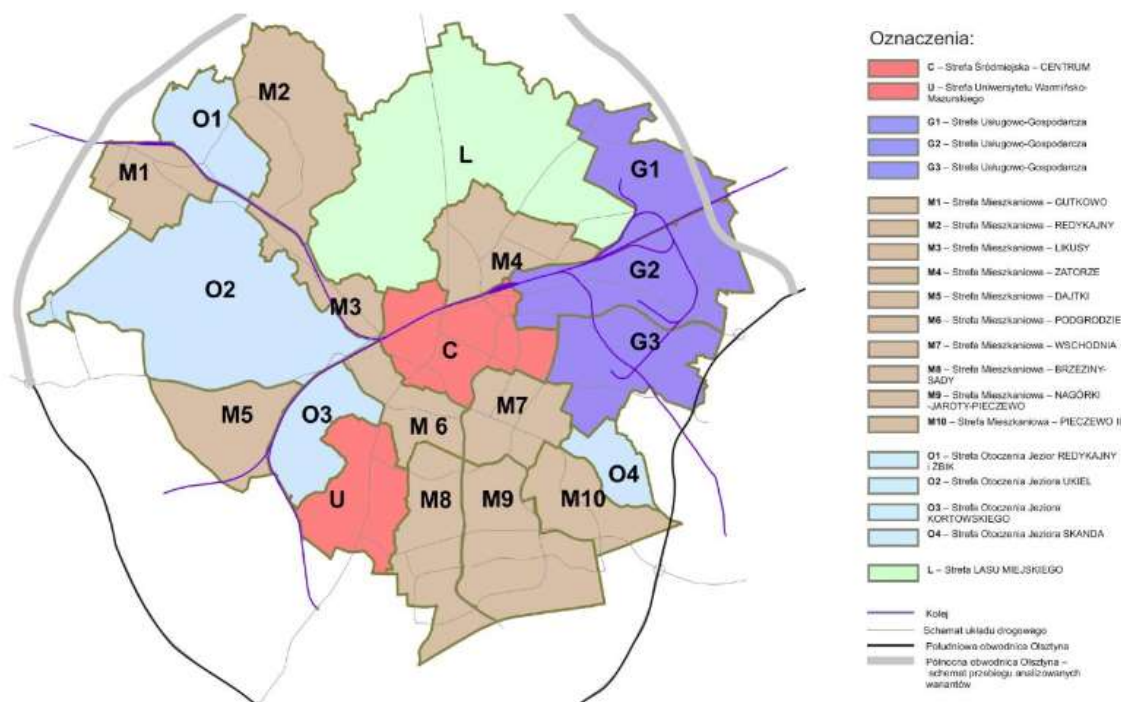
- pasmo aktywności miejskiej,
- pasmo mieszkalnictwa, usług i rekreacji,
- pasmo Jez. Ukiel.

Historycznie ukształtowaną podstawę miasta Olsztyna stanowi pasmo aktywności miejskiej. Rozciąga się ono od południowego zachodu, przez centrum, po północny wschód miasta. W paśmie tym skupiają się różne rodzaje aktywności miejskiej, kolejno: Uniwersytet Warmińsko-Mazurski, śródmieście miasta oraz dzielnica przemysłowo-składowa. Pasma aktywności miejskiej to główny i najważniejszy element struktury przestrzennej miasta.

Pasma Jez. Ukiel odznacza się walorami przyrodniczo-krajobrazowymi i skupia działalność związaną z turystyką, sportem i rekreacją.

Pozostałe tereny miejskie to w przeważającej mierze osiedla mieszkaniowe, uzupełnione o usługi. Tereny mieszkalne sąsiadują ze środowiskiem naturalnym, zapewniając łatwy dostęp do rekreacji, turystyki i sportu, poprawiając jakość życia mieszkańców.

Na podstawie modelu funkcjonalno-przestrzennego wyznaczono strefy funkcjonalno-przestrzenne. Są to: Strefa Śródmiejska CENTRUM (oznaczenie C), Strefa Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego (oznaczenie U), Strefy usługowo-gospodarcze (oznaczenie G1, G2, G3), Strefy mieszkaniowe (oznaczenie M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10), Strefy otoczenia jezior (oznaczenie O1, O2, O3, O4) oraz Strefa Lasu Miejskiego (oznaczenie L). Powyższa grafika przedstawia ich szczegółowe położenie na terenie miasta.



Rys. 2. Położenie stref funkcjonalno-przestrzennych

Pierwszą, kluczową strefą miasta jest Strefa Śródmiejska CENTRUM stanowiąca centrum administracyjno-kulturalno-usługowe. Priorytetem jest utrzymanie i rozwój koncentracji usług i administracji o znaczeniu ogólnomiejskim, regionalnym i krajowym. Lokalizację istniejących i projektowanych obiektów usługowych oznaczono głównie strefami usługowymi (SU). Dodatkowo strefa ta objęta została obszarem zabudowy śródmiejskiej, której ustanowienie pozwoli na większą koncentrację zabudowy wyżej wymienionych usług.

Zaleca się uzupełnianie tkanki miejskiej zabudową o funkcji mieszkaniowej (poprzez ustalanie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW). Jednocześnie należy zintensyfikować wykorzystanie terenów już zabudowanych oraz rewitalizować tereny z niewykorzystanym potencjałem. Należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie przestrzeni publicznych, rozwój obszarów zieleni urzędowej, parkowej, ze szczególnym uwzględnieniem wykorzystania rzeki Łyna i jej terenów przybrzeżnych oraz uwzględnienie ciągów pieszo – rowerowych. W Planie ogólnym tereny rekreacyjno-wypoczynkowe wskazano głównie jako strefy zieleni i rekreacji, a także w uzasadnionych przypadkach jako strefy otwarte (m.in. rzeka Łyna).

Strefa Uniwersytetu (U) wraz z Jez. Kortowskim (O3) stanowi południowo-zachodnią część pasma aktywności miejskiej. Strategia wskazuje, że należy skupić się na utrzymaniu istniejącego obszaru usług nauki i szkolnictwa wyższego oraz zachowaniu rezerwy na ich dalszy rozwój. W tym celu w odpowiednich lokalizacjach ustalono strefy usługowe (SU), co jest głównie kontynuacją polityki przestrzennej zawartej

w obowiązujących planach miejscowych. W treści planu ogólnego uwzględniono kwestie związane z potrzebą zachowania historycznego układu urbanistycznego objętego ochroną oraz wzajemnych, historycznych zależności przestrzennych i wysokościowych.

Strefy usługowo-gospodarcze (G1, G2, G3) stanowią zakończenie pasma aktywności miejskiej. Dokument strategii rekomenduje utrzymanie i rozwój istniejących zakładów usługowych, przemysłowo-składowych oraz lokalizację nowych, przy preferencji rozwoju aktywności przemysłowo-produkcyjnej w zakresie technik i technologii innowacyjnych. Zaleca się wprowadzenie obiektów o funkcjach poprawiających jej atrakcyjność i obsługę – handlowych, usługowych i administracyjnych. Wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej rekomenduje się jedynie na zachodnim obrzeżu strefy G2, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych Strefy Śródmiejskiej C. Należy skupić się na modernizacji istniejącej zabudowy, oraz na podstawie istniejących terenów zieleni, tworzyć zieleń izolacyjną lub urządzoną. Plan ogólny uwzględnia w/w postulaty, obejmując wyżej wymienione tereny przede wszystkim strefami gospodarczymi (SP) z profilem dodatkowym w postaci terenów usług. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową w Planie ograniczone zostały jedynie do obszarów z istniejącą zabudową o tej funkcji, bez możliwości ich rozwoju. Tereny o ukształtowanej strukturze przestrzennej z rozwiniętą siecią drogową i infrastrukturą w strefach usługowo-gospodarczych (G1, G2, G3) wskazanych w Strategii, w Planie w znacznym zakresie objęte zostały obszarami uzupełnienia zabudowy.

Na podstawie funkcji mieszkalnictwa z towarzyszącymi usługami podstawowymi oraz lokalnymi ośrodkami usług ogólnomiejskich i komercyjnych w Strategii wskazano dziesięć stref – M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10. Są to Gutkowo (M1), Redykajny (M2), Likusy z osiedlem Nad Jeziorem Długim (M3), Zatorze (M4), Dajtki (M5), Podgrodzie i Osiedle Grunwaldzkie (M6), tzw. dzielnica Wschodnia (M7), Brzeziny – Sady (M8), Nagórki, Jaroty, Pieczewo (M9), oraz Pieczewo II (M10). Uwzględniając m.in. uwarunkowania wymienione w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także politykę przestrzenną zawartą w planach miejscowych oraz Studium, ustalono:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,

nadając jednocześnie odpowiednie parametry urbanistyczne (wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej).

Strategia wskazuje, że rozwój mieszkalnictwa powinien przebiegać równolegle z realizacją niezbędnej infrastruktury oraz usług z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu, a także przestrzeni publicznych, w tym zielonych terenów rekreacyjnych wraz z ciągami pieszymi i ścieżkami rowerowymi. Strefy

należy uzupełniać usługami osiedlowymi (np. centra usługowo-handlowe). Istniejące i projektowane obiekty usługowe na osiedlach mieszkaniowych objęte były strefami usługowymi (SU) oraz włączane były do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW). Usługi ogólnomiejskie mogą być lokalizowane w sąsiedztwie ulic będących częścią podstawowego układu komunikacyjnego obsługującego miasto.

W sytuacji lokalizacji funkcji konfliktowych rekomenduje się wprowadzenie buforów z terenów zagospodarowanych zielenią oraz unikanie lokalizacji funkcji uciążliwych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. W kształtowaniu zabudowy uzupełniającej należy kierować się zasadą, aby zespoły zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej wolnostojącej oddzielać zabudową „pośrednią” – zabudową jednorodzinną szeregową, bliźniaczą – wypośrodkowaną zarówno pod względem intensywności zabudowy jak i kubatury oraz wysokości. Postulat ten uwzględniono poprzez nadanie odpowiednich parametrów urbanistycznych (wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy). Zwiększenie intensywności zabudowy nie może odbywać się kosztem niezbędnych przestrzeni publicznych, w tym zieleni osiedlowej i terenów sportu i rekreacji. W celu utrzymania terenów zielonych ustalano m.in. strefy zieleni i rekreacji oraz strefy otwarte, a w pozostałych strefach planistycznych ustalano wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Rewitalizacja oraz ewentualne uzupełnienia zabudowy dopuszczalne są wyłącznie przy poszanowaniu historycznego układu urbanistycznego. Ta sama zasada obowiązuje w przypadku dawnych założeń wiejskich oraz kompleksowo realizowanych, przedwojennych osiedli mieszkaniowych, zlokalizowanych w różnych częściach miasta.

Realizując zagospodarowanie terenów zurbanizowanych należy pamiętać o konsekwentnym kształtowaniu miejskiego systemu środowiska naturalnego. Priorytetem jest realizowanie połączeń między istniejącymi enklawami zieleni (korytarzy ekologicznych). Na terenach jeszcze niezainwestowanych (np. Pieczewo II, pn. część Redykajny) pierwszorzędne znaczenie ma zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz istniejących cieków i zbiorników wodnych. Przy nowych inwestycjach zieleni parkową i osiedlową należy realizować jednocześnie z zabudową mieszkaniową, a na osiedlach już istniejących, uzupełniać niedobory terenów zielonych poprzez nowe nasadzenia oraz tworzenie skwerów i placów zabaw. Zapewnienie potrzeb parkingowych na osiedlach mieszkaniowych o średniej i wysokiej intensywności należy realizować z wykluczeniem pojedynczych boksów garażowych oraz przy zapewnieniu niezbędnej liczby rotacyjnych miejsc postojowych. Przy realizacji otwartych parkingów wielostanowiskowych inwestycję należy uzupełnić zielenią – przede wszystkim wysoką, w celu uniknięcia pustych przestrzeni o utwardzonej powierzchni.

Strefy otoczenia jezior (O1, O2, O3, O4) przypisano czterem największym akwenom na terenie miasta. Są to:

– Jez. Redykajny i Jez. Żbik (O1),

- Jez. Ukiel z otoczeniem (O2) – najważniejsza pod względem wielkości obszaru jak i znaczeniu funkcjonalnym w strukturze Olsztyna,
- Jez. Kortowskie (O3),
- Jez. Skanda (O4).

Jako priorytetowy kierunek działań należy przyjąć ochronę wartościowych kompleksów zieleni naturalnej, terenów zieleni krajobrazowej, zespołów leśnych i systemu wód powierzchniowych, w tym jezior i rzek z otoczeniem. W związku z powyższym, rozwój funkcji turystycznych, sportowych i rekreacyjnych należy realizować w sposób zrównoważony, przy zachowaniu i eksponowaniu walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Jeziora stanowią podstawowe ogniwa miejskiego systemu środowiska naturalnego. Konieczne jest zapewnienie ciągłości systemu, poprzez ochronę i odtworzenie korytarzy ekologicznych łączących Strefy otoczenia jezior, tereny leśne, dolinę rzeki Łyny, torfowiska, trzcinowiska itd.

W ramach rekomendacji w zakresie polityki przestrzennej należy zapobiegać niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy nad jeziorami i zachowywać jej odpowiednią skalę (wysokość i kubaturę projektować w kontekście zieleni krajobrazowej i lasów ochronnych). Ponadto rekomenduje się świadome strefowanie obszarów leśnych, zieleni naturalnej i stref przybrzeżnych jezior na potrzeby rekreacji, sportu i wypoczynku, poprzez budowę ścieżek pieszych i rowerowych oraz fragmentów zieleni urządzonej, o charakterze parkowym – kanalizujących ruch uczestników w wydzielonych strefach i korytarzach, dla ochrony pozostałych terenów przed antropopresją. Projektując zabudowę i zagospodarowanie ww. terenów, inwestycje należy koncentrować w lokalnych zespołach, pozostawiając wolne od zabudowy rozległe tereny zieleni naturalnej. W celu ochrony Jez. Ukiel, przyjęto rejon Dajtek jako bufor przejmujący największą liczbę użytkowników, w Likusach rekomenduje się zabudowę „gniazdową” wśród rozległych terenów zieleni urządzonej i naturalnej, natomiast w Gutkowie i Łupstychu powinny przeważać tereny zieleni nieurządzonej, z naciskiem na ochronę terenów cennych przyrodniczo takich jak Żurawia Dolina, Jez. Zgniłek czy Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Powyższe postulaty uwzględniono, ustalając strefy zieleni i rekreacji oraz strefy otwarte, a w uzasadnionych przypadkach (w tym biorąc pod uwagę polityką przestrzenną zawartą w planach miejscowych), również inne strefy planistyczne. Zmniejszenie skali (wysokości i kubatury) projektowanej zabudowy, zachowane zostanie poprzez ustanowienie odpowiednich parametrów urbanistycznych. Zapewnienie dostępności jezior użytkownikom terenów zielonych, poprzez prowadzenie ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych w systemie połączeń otoczenia jezior z innymi obszarami miasta, z naciskiem na rozwiązania bezkolizyjne z linią kolejową i układem komunikacyjnym.

Ostatnią strefą na terenie miasta Olsztyna jest Strefa Lasu Miejskiego (L). Priorytetem jest utrzymanie zwartego kompleksu leśnego, tworzącego jeden z głównych elementów środowiska naturalnego miasta Olsztyna. Należy zachować funkcje lasu ochronnego, przy jednocześnie prowadzonej umiarkowanej działalności gospodar-

czej. W gospodarce leśnej oraz przy ustalaniu zasad organizowania funkcji rekreacyjnej należy uwzględnić tereny w dolinach rzek, predestynowane do objęcia ochroną. Podstawowymi funkcjami, dla których będą prowadzone przekształcenia w zagospodarowaniu terenów leśnych są rekreacja, sport i wypoczynek, przy maksymalnym zachowaniu drzewostanu. W tym celu, niemal na terenie całego Lasu Miejskiego ustalono strefy zieleni i rekreacji, a w uzasadnionych przypadkach, również inne strefy planistyczne.

Oprócz wyznaczonych poszczególnych stref Strategia rozwoju zawiera kierunki i rekomendacje w zakresie polityki przestrzennej dla całego miasta. Jako jeden z podstawowych celów wymienia się poprawę i optymalizację funkcjonowania układu komunikacyjnego i realizację północnej obwodnicy Olsztyna wraz z dostosowaniem komunikacji wewnętrznej miasta. W Planie zachowano tereny istniejących dróg oraz tereny przeznaczone pod projektowane drogi, poprzez ustanowienie stref komunikacyjnych dla dróg, stanowiących podstawowy układ komunikacyjny oraz stref otwartych dla dróg, stanowiących uzupełniający układ komunikacyjny i wybranych projektowanych dróg układu podstawowego.

Kluczowy dla znaczenia miasta jest rozwój funkcji metropolitalnych. Kierunkiem przyjętym w zakresie funkcji metropolitalnych jest ich koncentracja i powiązanie z pasmem aktywności miejskiej: Strefą Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Strefą Śródmiejską, Strefami Usługowo-Gospodarczymi.

Kolejnym kierunkiem rozwoju jest zachowanie pełnej ciągłości strukturalnej i funkcjonalnej miejskiego systemu przyrodniczego (odtworzenia i zachowania). Ważne jest zapewnienie systemu przewietrzania miasta, poprzez utrzymanie w ciągłości korytarzy przewietrzających, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów leśnych. Zieleni należy kształtować tak, aby układ przyrodniczy miasta pozostawał w łączności funkcjonalnej i przestrzennej z „Zielonym pierścieniem” wyznaczonym w planie zagospodarowania województwa. Zabezpieczanie terenów zieleni przed zabudową uwzględniono ustalając strefy zieleni i rekreacji oraz strefy otwarte, a także poprzez ustalanie odpowiednich parametrów urbanistycznych.

Dla poprawy jakości życia mieszkańców niezbędne jest kształtowanie przestrzeni publicznych wysokiej jakości oraz podniesienie rangi zagospodarowania terenów publicznych, ogólnodostępnych na obszarze całego miasta, ze szczególnym uwzględnieniem zasad projektowania uniwersalnego.

Rekomenduje się rozbudowę infrastruktury pieszej i rowerowej, a także takie rozmieszczanie niezbędnych, podstawowych usług na terenach mieszkaniowych, aby każdy mieszkaniec mógł do nich dotrzeć pieszo lub rowerem w ciągu 15 minut. Ze względu na to, że w profilu podstawowym każdej strefy planistycznej w Planie ogólnym wpisany został teren komunikacyjny, możliwe będzie zabezpieczenie

rezerwy terenu na rozbudowę infrastruktury pieszej i rowerowej na etapie procedowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

I.2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia MOF Olsztyna 2030+ Nowe Wyzwania została podjęta uchwałą Nr LXVI/1029/23 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 listopada 2023 r. Jest to dokument zawierający w sobie wizję, syntezę diagnozy oraz analizę SWOT. Ponadto zawiera opis celów strategicznego rozwoju miejskiego obszaru funkcjonalnego Olsztyna (obejmującego gminy Olsztyn, Barczewo, Dywity, Gietrzwałd, Jonkowo, Purda i Stawiguda) wraz z opisem celów operacyjnych. Strategiczny kontekst przestrzeni oraz obszary strategicznej interwencji zostały przedstawione w modelu funkcjonalno-przestrzennym. Wyżej wymieniony dokument uwzględnia zgodność celów strategicznych z dokumentami wyższego rzędu m. in. Strategią na rzecz odpowiedzialnego rozwoju, umową partnerstwa na lata 2021 – 2027 czy FEWiM na lata 2021 – 2027.

Zgodnie z logiką Strategii MOF Olsztyna, wskazana wizja rozwoju zdefiniowana jako: Miejski Obszar Funkcjonalny Olsztyna jako zintegrowany i konkurencyjny krajowy ośrodek wzrostu gospodarczego opartego o wielopoziomą współpracę, budujący tożsamość lokalną, będzie realizowana poprzez trzy cele strategiczne. Cele te w horyzontalny sposób przechodzą przez wymiar społeczny, gospodarczy i przestrzenny.

CEL STRATEGICZNY 1: ZRÓWNOWAŻONE KORZYSTANIE Z ZASOBÓW ŚRODOWISKOWYCH

CEL STRATEGICZNY 2: SILNE SIECI POWIĄZAŃ ŻYCIA SPOŁECZNO – GOSPODARCZEGO

CEL STRATEGICZNY 3: NOWOCZESNE USŁUGI ROZWOJOWE

Każdy z celów strategicznych ma wskazane cele operacyjne. Koncentrują się one na najważniejszych zagadnieniach dotyczących realizacji danego celu strategicznego. Cele operacyjne realizowane są przez określone kierunki działań, na podstawie których programowane mają być konkretne projekty.

CEL OPERACYJNY 1.1. EFEKTYWNOŚĆ ENERGETYCZNA

CEL OPERACYJNY 1.2. SPRAWNE SYSTEMY GOSPODARKI KOMUNALNEJ

CEL OPERACYJNY 1.3. ADAPTACJA DO ZMIAN KLIMATU

CEL OPERACYJNY 1.4. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

CEL OPERACYJNY 1.5. ŚRODOWISKO KULTUROWE

CEL OPERACYJNY 2.1. PRZYJAZNE ŚRODOWISKO INWESTYCYJNE

CEL OPERACYJNY 2.2. DOSTĘPNOŚĆ I BEZPIECZEŃSTWO KOMUNIKACYJNE

CEL OPERACYJNY 2.3. ZRÓWNOWAŻONA MOBILNOŚĆ

CEL OPERACYJNY 2.4. ROZWÓJ DOSTĘPU DO SIECI SZEROKOPASMOWEJ

CEL OPERACYJNY 2.5. ZRÓWNOWAŻONA PRZESTRZEŃ UWZGLĘDNIAJĄCA
DZIEDZICTWO KULTUROWE

CEL OPERACYJNY 3.1. CYFRYZACJA ŻYCIA SPOŁECZNO – GOSPODARCZEGO

CEL OPERACYJNY 3.2. WSPARCIE NA RZECZ WYSOKICH KWALIFIKACJI

CEL OPERACYJNY 3.3. DZIAŁANIA W KIERUNKU WZROSTU
PRODUKTYWNOŚCI

CEL OPERACYJNY 3.4. USŁUGI W OBSZARZE ZDROWIA I POMOCY
SPOŁECZNEJ

CEL OPERACYJNY 3.5. OŻYWIENIE SEKTORA KREATYWNEGO

Zidentyfikowano Obszary Strategicznej Interwencji, na które ukierunkować powinno się wspólne działania wpływające na strukturę funkcjonalno-przestrzenną MOF Olsztyna, w tym:

- OSI Infrastrukturalny pierścień – służące zrównoważonemu rozwojowi obszaru wokół obwodnicy;
- OSI Pasy zieleni (Zielony pierścień) – służące zachowaniu powiązań przyrodniczych i ochronie walorów krajobrazowych;
- OSI Jeziora – służące ochronie linii brzegowej jezior;
- OSI Przestrzenie mobilności – służące możliwości zapewnienia zrównoważonego transportu m.in. obszary w bliskiej odległości od tras komunikacji zbiorowej, ścieżek rowerowych.

W pracach nad Planem ogólnym Olsztyna respektowano postulaty zawarte w Strategii MOF Olsztyna 2030+ Nowe Wyzwania, które miały wpływ na wyznaczenie określonych stref planistycznych. Uwzględniono ochronę i utrzymanie niezabudowanych terenów otwartych oraz istniejącego systemu terenów aktywnych przyrodniczo – lasów, jezior, dolin rzecznych, utrzymanie tzw. „zielonego pierścienia” i ograniczenie zabudowy na tym terenie, m.in. poprzez ustanawianie stref zieleni i rekreacji oraz stref otwartych, a także racjonalne ustalanie wskaźników urbanistycznych w innych strefach. Celem było zrównoważone gospodarowanie obszarami w odległości ok. 200 m od brzegów jezior, zabezpieczające przed zmianą stosunków wodnych na obszarze MOF Olsztyna oraz tworzenie stref ochronnych (buforowych) wokół zbiorników wodnych, przy czym uwzględniono m.in. istniejące zagospodarowanie oraz politykę przestrzenną zawartą w planach miejscowych oraz Studium. Racjonalne ustanawianie stref wielofunkcyjnych (z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną oraz zabudową zagrodową) przyczynić się ma do zwartości zabudowy i rozwoju lokalnych ośrodków osadniczych. Umożliwiono lokalizację przedsięwzięć gospodarczych w bliskiej odległości od obwodnicy Olsztyna, na terenach o funkcji przemysłowej w Studium, na terenie Olsztyńskiego Parku Naukowo-Technologicznego i innych terenach przemysłowych do zagospodarowania, poprzez ustanowienie stref gospodarczych z profilem dodatkowym – terenem usług. Zapewnić to ma spójny rozwój terenów wokół obwodnicy pozwalający na pro-

wadzenie zrównoważonej polityki transportowej, oraz koncentrację zabudowy usługowej, składowo-magazynowej czy przemysłowej na terenach z dostępem do tej infrastruktury.

I.3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego (zwany dalej: PZPW) został przyjęty Uchwałą Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 roku. Uwzględniono w nim wymogi wynikające z podstawowych dokumentów strategicznych, a przede wszystkim z „Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030”. Strukturę administracyjną województwa tworzy 21 powiatów, w tym 2 miasta na prawach powiatu (Olsztyn i Elbląg). W zapisach PZPW, ośrodek wojewódzki Olsztyn wskazany jest jako ośrodek krajowy, pełniący niektóre funkcje metropolitalne, w którym następuje koncentracja funkcji o znaczeniu międzynarodowym i krajowym, należy do podstawowej sieci powiązań funkcjonalnych miast; zalicza się do grupy słabszych ośrodków wojewódzkich; pozostaje powiązany z większymi ośrodkami metropolitalnymi i jest im podległy funkcjonalnie (Warszawa, Gdańsk); jako stolica regionu koncentruje różnorodne funkcje – siedziba administracji państwowej i samorządowej, mieści wyspecjalizowane formy lecznictwa, instytucje kultury, koncentruje liczne obiekty usługowe, handlowe, oświatowe o zasięgu regionalnym; jest to główny ośrodek wzrostu gospodarczego w regionie, charakteryzuje się znacznym potencjałem gospodarczym; ośrodek naukowy z potencjałem naukowo-badawczym.

Cel główny polityki przestrzennej w PZPW został zdefiniowany jako „Ład przestrzenny i zrównoważony rozwój jako podstawa kształtowania polityki przestrzennej województwa”, a do celów szczegółowych polityki przestrzennej zaliczono:

- dążenie w gospodarowaniu przestrzenią do uporządkowania i harmonii pomiędzy różnymi elementami i funkcjami tej przestrzeni dla ochrony ładu przestrzennego, jako niezbędnego wyznacznika równoważenia rozwoju;
- podwyższenie konkurencyjności regionu, w szczególności poprzez podnoszenie innowacyjności i atrakcyjności jego głównych ośrodków miejskich;
- poprawa jakości wewnętrznej regionu poprzez promowanie integracji funkcjonalnej i tworzenie warunków dla wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich, z wykorzystaniem potencjałów wewnętrznych;
- poprawa dostępności terytorialnej regionu w relacjach zewnętrznych i wewnętrznych poprzez rozwijanie systemów infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej;
- zachowanie i odtwarzanie wysokiej jakości struktur przyrodniczo-kulturowych i krajobrazowych regionu oraz zrównoważone korzystanie z zasobów środowiska, stanowiące istotny element polityki rozwoju województwa;
- zwiększenie odporności przestrzeni województwa na zagrożenia naturalne i antropogeniczne oraz utratę bezpieczeństwa energetycznego, a także uwzględnianie w polityce przestrzennej regionu potrzeb obronnych państwa.

Integralną część PZPW stanowi Plan zagospodarowania przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego Olsztyna. Nadrzędne cele polityki przestrzennej dla MOF OW Olsztyna to wzmacnianie pozycji Olsztyna, budowanie powiązań zewnętrznych, rozwój funkcji metropolitalnych, integracja obszaru.

W MOF OW Olsztyna ustalono dwie główne struktury przestrzenne: „Strefa miejska – Olsztyn” i „Podmiejska strefa urbanizacji”. W odniesieniu do całego obszaru MOF OW Olsztyna przyjęto następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

- prowadzenie zintegrowanej polityki przestrzennej;
- rozwój i kształtowanie ładu przestrzennego;
- bilansowanie potrzeb społeczno-gospodarczych – przeznaczanie zasobu nowych terenów pod funkcje mieszkaniowe i gospodarcze na podstawie realnych przesłanek demograficznych i ekonomicznych;
- zabezpieczanie w dokumentach planistycznych niezbędnej rezerwy terenowej dla inwestycji celu publicznego;
- stosowanie standardów urbanistycznych w odniesieniu do realizacji nowej zabudowy.

W „Strefie miejskiej – Olsztyn” (obejmującej miasto Olsztyn w granicach administracyjnych) rekomenduje się:

a) utrzymanie istniejących struktur przestrzennych, opierających się na podziale miasta na strefy funkcjonalne:

- eliminowanie konfliktów przestrzennych poprzez nie lokalizowanie uciążliwych obiektów przemysłowych i usługowych w strefach mieszkaniowych;
- koncentracja działalności przemysłowej, magazynowej i składowej oraz usług towarzyszących we wschodniej części miasta w obrębie istniejącej strefy zabudowy przemysłowej, składowej i usługowej;
- rozwijanie funkcji rekreacyjnych i turystycznych z zachowaniem walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszarów cennych przyrodniczo w obrębie strefy jezior wraz z otoczeniem.

W strefach o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej:

- intensyfikacja procesów urbanizacyjnych na terenach zabudowanych oraz w sąsiedztwie terenów już zagospodarowanych w celu zminimalizowania ekspansji na tereny niezurbanizowane, w tym cenne przyrodniczo;
- rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obrębie zabudowy istniejącej na zasadzie uzupełniania funkcji, w nawiązaniu do istniejących form i charakteru sąsiadującej zabudowy;
- rewitalizacja kompleksów zabudowy oraz budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, w tym starej zabudowy;
- kształtowanie przestrzeni publicznych wysokiej jakości, zaspokajających potrzeby mieszkańców miasta;

– wprowadzanie zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym oraz rekreacyjnym w szczególności na terenach z dominującą funkcją mieszkaniową wielorodzinną;

b) kształtowanie nowej zabudowy:

– realizacja nowej zabudowy z uwzględnieniem i zapewnieniem dobrej dostępności komunikacyjnej (m.in. poprzez wyposażenie w infrastrukturę drogową) oraz infrastruktury technicznej;

– zwiększanie intensywności zabudowy poprzez wprowadzenie nowych budynków o funkcji mieszkaniowej bądź usługowej uzasadnione przeprowadzonymi analizami planistycznymi;

– dostosowywanie nowej zabudowy wysokością i intensywnością do zabudowy sąsiadującej;

– zapewnianie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnych na terenach mieszkaniowych;

– kształtowanie przestrzeni publicznych wysokiej jakości zaspokajających potrzeby mieszkańców miasta;

– zapewnianie dostępu do infrastruktury społecznej;

c) ochronę zasobów i walorów środowiska przyrodniczego oraz wykorzystanie jego potencjału:

– kształtowanie i rozwijanie układu przyrodniczego miasta, zachowanie jego łączności wewnętrznej z przyrodniczym układem zewnętrznym („Zielony Pierścień”); stwarzanie możliwości budowania nowych ciągów przyrodniczych;

– odpowiednie zagospodarowanie i utrzymanie terenów zieleni w mieście, umożliwiających jego przewietrzanie i redukcję miejskiej wyspy ciepła;

– wykorzystanie potencjału terenów nieurbanizowanych (leśnych oraz zbiorników wodnych) predestynowanych do rozwoju funkcji turystycznej oraz wypoczynkowo-rekreacyjnej;

– wykorzystanie potencjału brzegów jezior oraz rzeki Łyny do kształtowania funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnych z poszanowaniem istniejących walorów środowiska przyrodniczego;

– zapewnienie mieszkańcom przyjaznych warunków do aktywności i wypoczynku poprzez realizację terenów zieleni, ciągów pieszych i rowerowych oraz wprowadzanie urządzeń małej architektury.

Plan ogólny Olsztyna jest spójny z celami i zasadami polityki przestrzennej określonymi w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego, m.in. poprzez określenie stref planistycznych i ich parametrów, w sposób umożliwiający realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, określonymi w PZPW (ustalonych w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa). Wśród postulatów zawartych w PZPW, uwzględniono zachowanie i wzmacnianie spójności przyrodniczej pomiędzy układem przyrodniczym Olsztyna a poszczególnymi elementami struktury „Zielonego Pierścienia”, poprzez ustalenie w miejscach istotnych dla utrzymania ciągłości ekologicznej (w tym dolinach rzecznych Łyny i Wadąga) głównie stref zieleni i rekreacji oraz stref otwartych. Respektowano również inne kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego, od ogólnych,

określonych dla całego województwa, po najbardziej szczegółowe – określone dla MOF OW Olsztyna oraz Strefy miejskiej – Olsztyn.

I.4. Formy ochrony przyrody i ich otuliny

Na terenie miasta Olsztyna występuje pięć form ochrony przyrody z wymienionych w art. 6 ust. 1 Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. 2024 r. poz. 1478). Są to: rezerваты przyrody (Mszar i Redykajny), Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, pomniki przyrody, użytki ekologiczne (Żurawia Dolina i Jezioro Zgniłek) oraz ochrona gatunkowa (Strefa ochrony nietoperzy).

Rezerwat Mszar

Położony jest na terenie olsztyńskiego Lasu Miejskiego, nieopodal wschodniego brzegu Jez. Długiego. Powstał w 1953 roku, ale już od 1907 roku teren ten jest objęty ochroną. Rezerwat zajmuje powierzchnię 5,47 ha (zgodnie z Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 20 maja 2025 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Mszar”), a grubość torfu wynosi do 13 metrów. Rezerwat powstał, by zachować i chronić śródleśne torfowiska, porośnięte borem sosnowym. Torfowiska rezerwatu należą do tzw. torfowisk ambrofilnych, czyli zasilanych wodami opadowymi. Torfowiska tego typu podlegają wypłyceniu, czyli naturalnemu procesowi zarastania i łądowienia. Rezerwat chroni stanowiska głównie roślin torfowych.

Rezerwat Redykajny

To jeden z najstarszych rezerwatów w województwie warmińsko-mazurskim. Ze względu na swoje wartości przyrodnicze, naukowe i dydaktyczne został objęty ochroną już w 1907 roku. Rezerwat Redykajny to niewielkie śródleśne torfowisko o powierzchni ponad 10 hektarów (zgodnie z Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 14 maja 2025 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Redykajny”), położone na terenie Lasu Miejskiego w Olsztynie. Swoje stanowiska ma tu zespół turzycy dzióbkowatej, turzycy zaostrej, nitkowatej, bór bagienny, czy bór świeży na torfie. Można tu spotkać także rośliny borealne, w tym relikty polodowcowe.

Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny

Został wyznaczony dnia 1 stycznia 1998 r. i zajmuje powierzchnię 15 164,74 ha (w tym 492,70 ha na terenie miasta Olsztyna). W granicach Olsztyna położone są fragmenty obszaru, obejmujące koryto rzeki oraz część obszarów w północno-zachodniej części miasta. W Uchwale Nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2017 r. poz. 2466) znajdują się ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych, nieleśnych ekosystemów łądowych oraz ekosystemów wodnych.

Pomniki przyrody

W chwili obecnej na terenie miasta Olsztyna znajduje się 48 obiektów, będących pomnikami przyrody. Zostały one ustanowione w latach 1984 – 2023 r. Są to przede wszystkim drzewa: jałowiec pospolity, wierzba biała, buk pospolity, dąb szypułkowy, dąb czerwony, lipa drobnolistna, jesion wyniosły, lipa szerokolistna.

Pomniki przyrody zlokalizowane są, w większości, w strefach SN (zieleni i rekreacji) na obszarach zurbanizowanych (Stare Miasto, Śródmieście, rejon ul. Radiowej, pozostałości Folwarku Posorty wraz z alejami dojazdowymi, częściowo w Kortowie). Niewielka część alei towarzyszącej niegdyś ul. J. Tuwima, drodze do folwarku Posorty, znajduje się w strefie SH (handlu wielkopowierzchniowego), w części zagospodarowanej w formie przestrzeni publicznej.

Drzewa-pomniki, ustalone w granicach historycznej zabudowy Kampusu Uniwersyteckiego w Kortowie leżą w strefach SU (usługowych), odzwierciedlających faktyczny stan zagospodarowania. Przyjęta dyspozycja przeznaczenia stanowi również kontynuację polityki planistycznej, zawartej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto w Olsztynie znajdują się cztery głązy narzutowe. Położone są w strefie SK (komunikacyjnej) ul. T. Mazowieckiego, wpisane w teren zieleni przyulicznej, stanowiącej przestrzeń publiczną miasta.

Użytek ekologiczny Żurawia Dolina

Użytek został ustanowiony na mocy uchwały Nr VI/77/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 października 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz., poz. 4915, 2024 r.). Użytek Żurawia Dolina znajduje się w obrębie osiedla Gutkowo i zajmuje powierzchnię 42,16 ha. Ustanowiony obszar chroniony graniczy od zachodu z południowym przebiegiem ul. Żurawiej, od południa przylega do północnego brzegu Jez. Ukiel – Płosa Łupstyskiego. Celem ustanowienia użytku ekologicznego jest ochrona kserotermicznych, ciepłolubnych muraw wraz z podmokłymi obniżeniami terenu i północnego brzegu Jez. Ukiel, tj. wzdłuż brzegu Płosa Łupstyskiego wraz z zasobami przyrodniczymi ww. obszaru.

Użytek ekologiczny Jezioro Zgniłek

Użytek został ustanowiony na mocy uchwały Nr VII/96/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 listopada 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz., poz. 5581, 2024 r.). Użytek Jezioro Zgniłek również znajduje się w obrębie osiedla Gutkowo i zajmuje powierzchnię 32,77 ha. Ustanowiony obszar jest położony w rejonie ul. Młodzieżowej. Celem ustanowienia użytku ekologicznego jest ochrona jeziora reprezentującego dysharmonijny, humotroficzny typ rozwojowy, podlegający sukcesji, wraz z zasobami przyrodniczymi obszaru.

Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny został objęty w planie ogólnym przede wszystkim strefami:

- SO (otwartą) – dla koryta rzeki Łyny i terenów przyległych o wysokich walorach przyrodniczych;
- SN (zieleni i rekreacji) – dla terenów o funkcjach rekreacyjnych (Park Podzamcze, Park Centralny, Las Miejski, ciągi piesze i rowerowe wzdłuż Łyny (Łynostrada) – bez możliwości wprowadzenia zabudowy;
- SW i SJ – dla istniejących obszarów zabudowy mieszkaniowej w Redykajnach i Gutkowie, z ustaleniem wskaźników ograniczających wysokość i intensywność zabudowy oraz zapewniających wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej. Takie rozwiązanie umożliwia zachowanie funkcji korytarza ekologicznego doliny Łyny przy jednoczesnym umożliwieniu realizacji funkcji turystyczno-rekreacyjnych miasta.

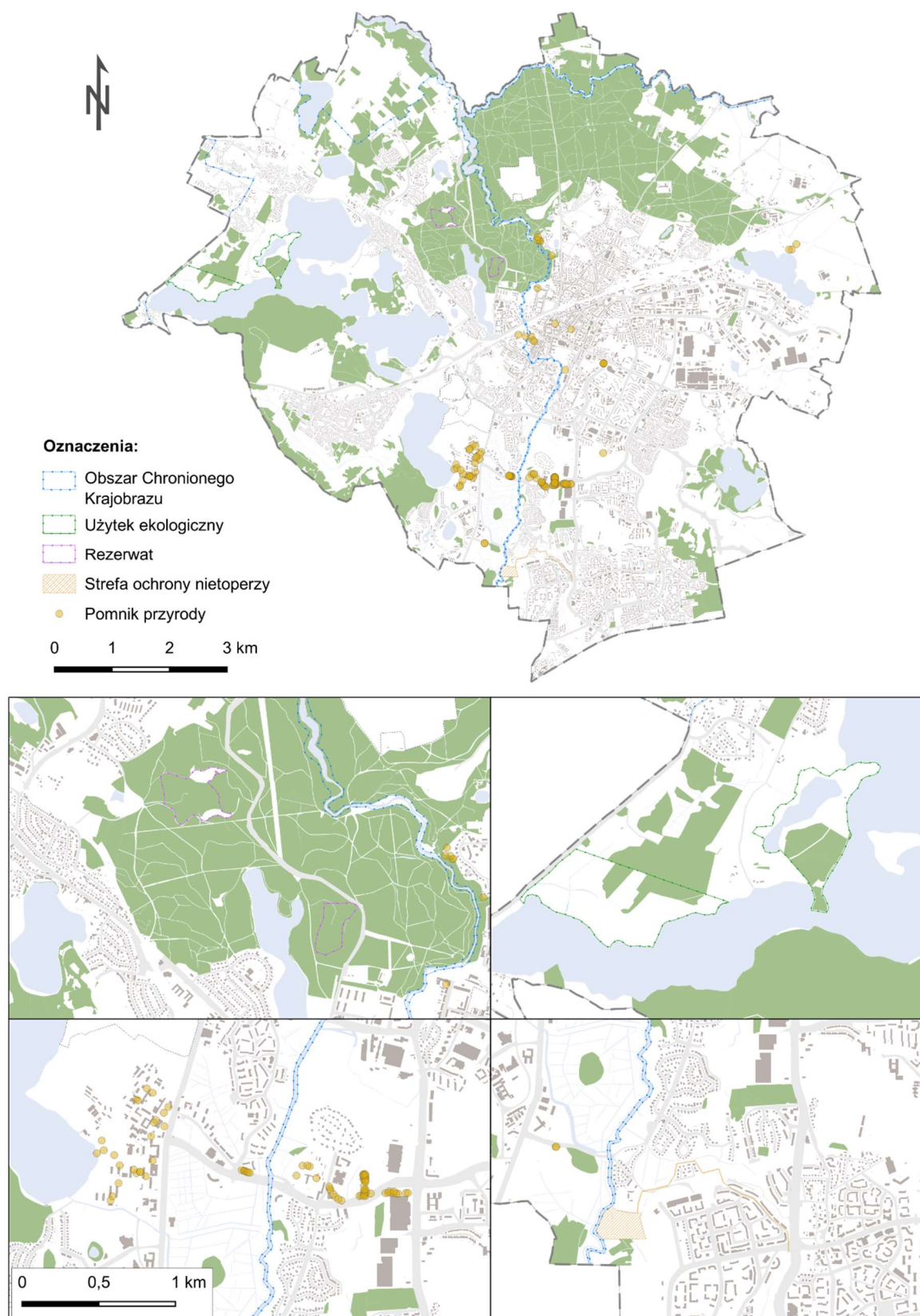
Rezerwy przyrody "Mszar" i "Redykajny" zostały objęte strefami SO (strefa otwarta), co zapewnia zachowanie przedmiotu ochrony, wraz z kontynuacją funkcji rekreacyjno-edukacyjnej Lasu Miejskiego.

Użytki ekologiczne "Jezioro Zgniłek" i "Żurawia Dolina" zostały objęte strefami SO (strefy otwarte) o profilu dodatkowym ZP – zieleń urządzona, co umożliwia ochronę cennych siedlisk przyrodniczych przy jednoczesnym dopuszczeniu elementów infrastruktury edukacyjno-rekreacyjnej (ścieżki spacerowe, punkty obserwacyjne) o minimalnej ingerencji w środowisko naturalne.

Wyznaczone w projekcie Planu ogólnego Olsztyna strefy planistyczne oraz parametry zabudowy i zagospodarowania uwzględniają ponadto rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz chronią wartości krajobrazowe w stopniu szczegółowości odpowiednim dla ustaleń planu ogólnego. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach obszarów o szczególnych walorach krajobrazowych zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, sporządzanych zgodnie z ustaleniami Planu ogólnego. Terenów tych nie objęto obszarami uzupełnienia zabudowy.

Ochrona gatunkowa – Strefa ochrony nietoperzy

Na podstawie danych uzyskanych w dniu 6 listopada 2024 r. z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie wskazano Strefę ochrony nietoperzy. W 2024 r. w kanale burzowym o długości około 2 kilometrów stwierdzono zimowanie (hibernację) ponad 4,0 tys. tych chronionych ssaków. Populacja nietoperzy zimujących w tym miejscu jest stabilna i waha się między około 3500 a 4500 osobników. Tereny otwarte ochrony, wskazane przez organ, objęte zostały strefą SO (otwartą) o profilu dodatkowym zieleń urządzona oraz strefą SI (infrastrukturalną), ustaloną na terenie osadników piasku i separatorów substancji ropopochodnych z wód deszczowych. W obu strefach nie jest możliwa zabudowa. Kanał, stanowiący miejsce zimowania, przebiega przez tereny trwale zagospodarowane, o przeznaczeniu zdefiniowanym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.



Rys. 3. Formy ochrony przyrody

I.5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Do obszarów zagrożenia powodziowego zalicza się tereny, gdzie:

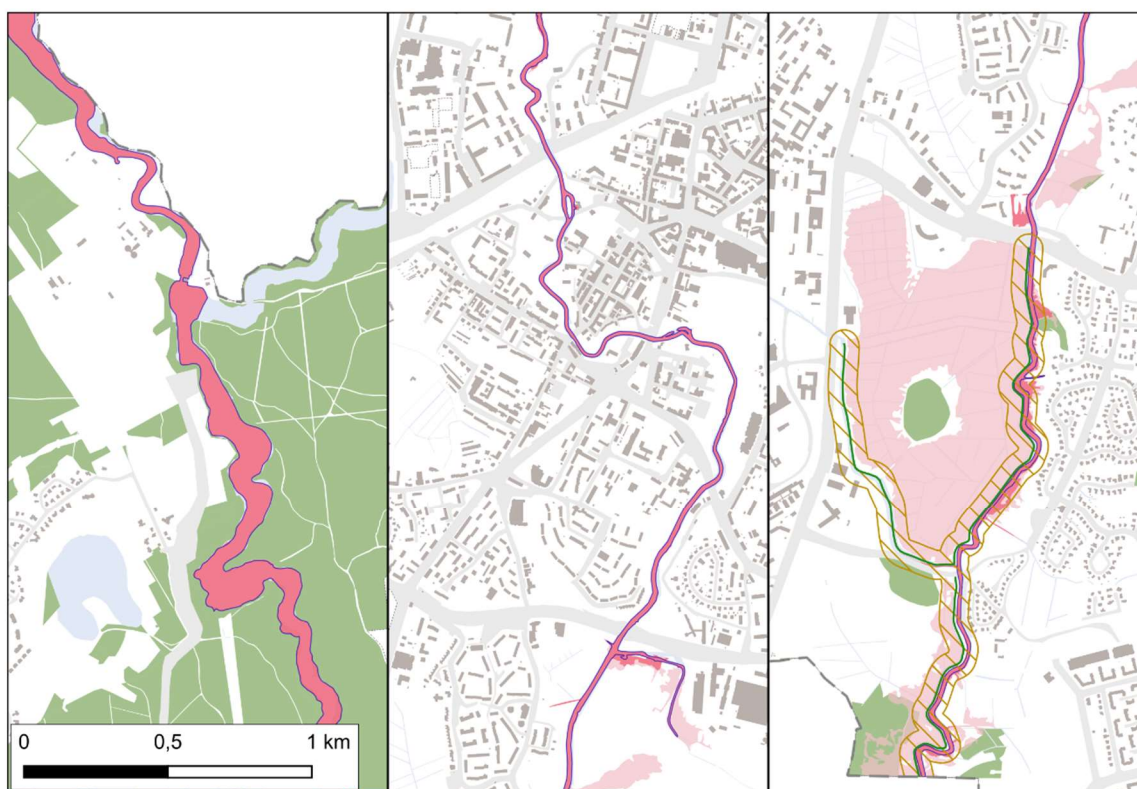
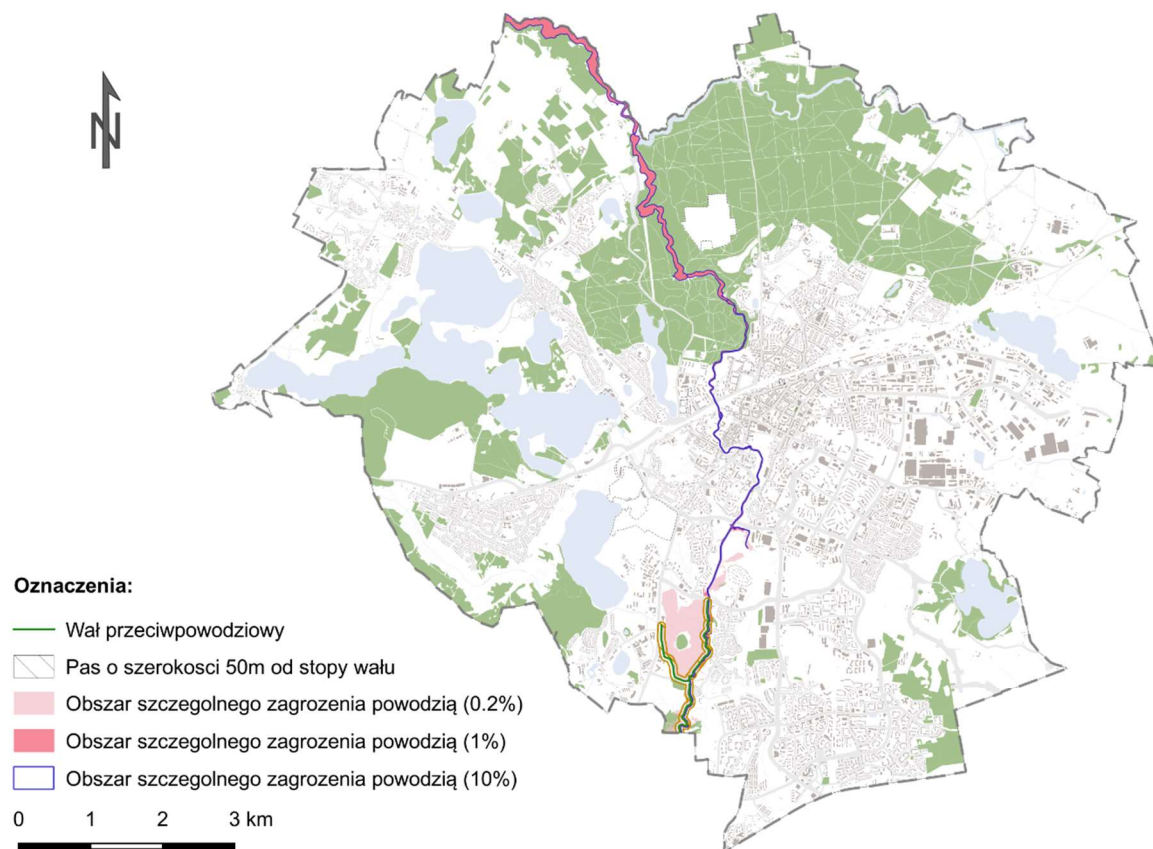
- prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
- prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
- prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat).

Teren o największej powierzchni, ale z najmniejszym prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi, jest zlokalizowany w południowej części miasta w okolicy osiedla Kortowo. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały wyznaczone w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki. Ich zasięg z reguły nie wykracza poza koryto rzeki. Jednocześnie należy zauważyć, że przepływa ona głównie przez tereny niezabudowane, niezainwestowane, lub tereny rodzinnych ogrodów działkowych. Środkowy odcinek, blisko czterokilometrowy, przepływa przez centrum miasta. Na odcinku tym zidentyfikowane są trzy miejsca, w których powódź zagraża terenom zabudowanym. W południowym przebiegu rzeki i jej dopływowi, Kortówce, towarzyszą wały przeciwpowodziowe. Zagospodarowanie w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych oraz w pasach o szerokości 50 m od stopy wału regulują przepisy Ustawy Prawo wodne. Dla tych obszarów ww. ustawa wprowadza zakaz wykonywania robót i czynności, które mogą wpłynąć na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym m.in. wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału. W szczególnych przypadkach można uzyskać odstępstwo od zakazu i pozwolenie na wykonywanie tych robót.

W Planie ogólnym tereny, dla których określono prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jako wysokie oraz średnie, rozmieszczone zostały w strefach otwartych SO, przypisanych do rzeki. Dla większości z nich nie ustalono również profili dodatkowych oraz wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Dla niewielkiej części dopuszczono profil dodatkowy, obejmujący tereny zieleni urządzonej oraz teren elektrowni wodnej. W niewielu przypadkach, szczególnie w Lesie Miejskim, obszary zagrożenia znalazły się również w strefach zieleni i rekreacji SN, dla których określono wskaźnik min. pow. biologicznie czynnej na 98%. W zasięgu zagrożenia znalazły się niewielkie fragmenty stref usługowych SU przy ul. Górnej 1 – 5 i ul. F. Nowowiejskiego 15. Miejsca te zostały zabudowane przed powstaniem obowiązku uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym zagrożenia powodzią. Strefy SU odzwierciedlają stan istniejący, zwłaszcza że zasięg zagrożenia nie obejmuje istniejącej tam zabudowy. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) przy ul. M. Grzegorzewskiej została ustalona w projekcie Planu ogólnego na podstawie obowiązującego miejscowego planu oraz zrealizowanego zagospodarowania terenu. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej usta-

lono na poziomie 20%, nie ustalając profilu dodatkowego. Zrealizowana na podstawie ustaleń miejscowego planu przystań, zlokalizowana na wodach rzeki Łyny, uzyskała pozwolenie wodnoprawne.

W projekcie Planu ogólnego, na terenach znajdujących się w pasach o szerokości 50 m od stopy wału, ustalono następujące strefy planistyczne: usługową (SU), wielofunkcyjną z zabudową jednorodziną (SJ), zieleni i rekreacji (SN) oraz otwartą (SO), co wynika bezpośrednio z istniejącego zagospodarowania terenu i zabudowy, oraz ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



Rys. 4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

I.6. Obszary gruntów zmeliorowanych

Dane przekazane przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie na wniosek Prezydenta zawierały wykaz obszarów zdrenowanych, rowów melioracyjnych, rurociągów grawitacyjnych, sączków i zbieraczy drenarskich.

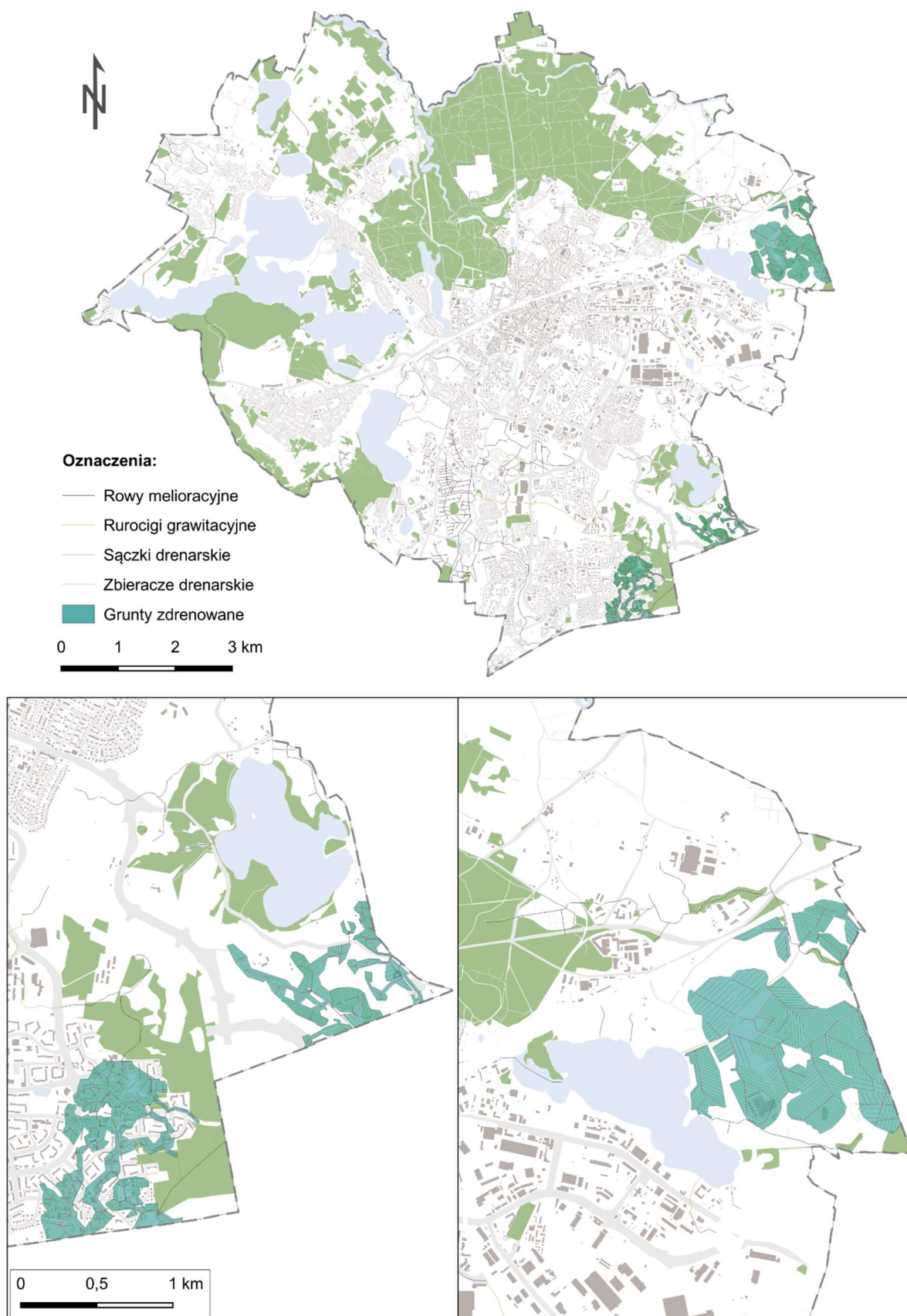
Na terenie Olsztyna znajdują się trzy obszary zdrenowane :

- na południe od Jez. Skanda, gdzie na gruntach obecnie użytkowanych rolniczo, obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyznacza tereny aktywności gospodarczej oraz tereny zieleni naturalnej;
- w rejonie Tracka, gdzie stan faktyczny i projektowany jest analogiczny;
- w rejonie Pieczewa, w terenie już intensywnie zurbanizowanym.

W Gutkowie znajduje się system rowów melioracyjnych i rurociągów grawitacyjnych, pozwalających na bezpieczne funkcjonowanie osiedla zabudowy mieszkaniowej. Urządzenia tam występujące zostały w większości umieszczone na terenach zieleni, głównie urządzonej.

W części południowej miasta, w rejonie Kortowa, Brzezin i Osiedla Podgrodzie, połączona z systemem melioracji Osiedla Generałów, funkcjonuje gęsta sieć rowów melioracyjnych, regulujących warunki wodne w zlewni rzeki Łyny. W Planie ogólnym rowy melioracyjne zostały objęte strefami nie przeznaczonymi pod zabudowę. W sąsiedztwie osiedli mieszkaniowych są to strefy SN (zieleni i rekreacji), o podwyższonym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej, bez możliwości zabudowy, a także strefami otwartymi SO.

Tereny zdrenowane objęte są głównie strefami gospodarczymi SP, z uwzględnieniem przeznaczenia w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz strefami otwartymi SO i strefami zieleni i rekreacji SN. Rozmieszczenie urządzeń melioracyjnych wraz z towarzyszącymi im terenami zieleni tworzy system pozwalający na poprawę bezpieczeństwa środowiska. Obszary gruntów zmeliorowanych o wyznaczonych gruntach zdrenowanych oraz ze wskazanymi urządzeniami melioracji wodnych zilustrowano na Rysunku 5.



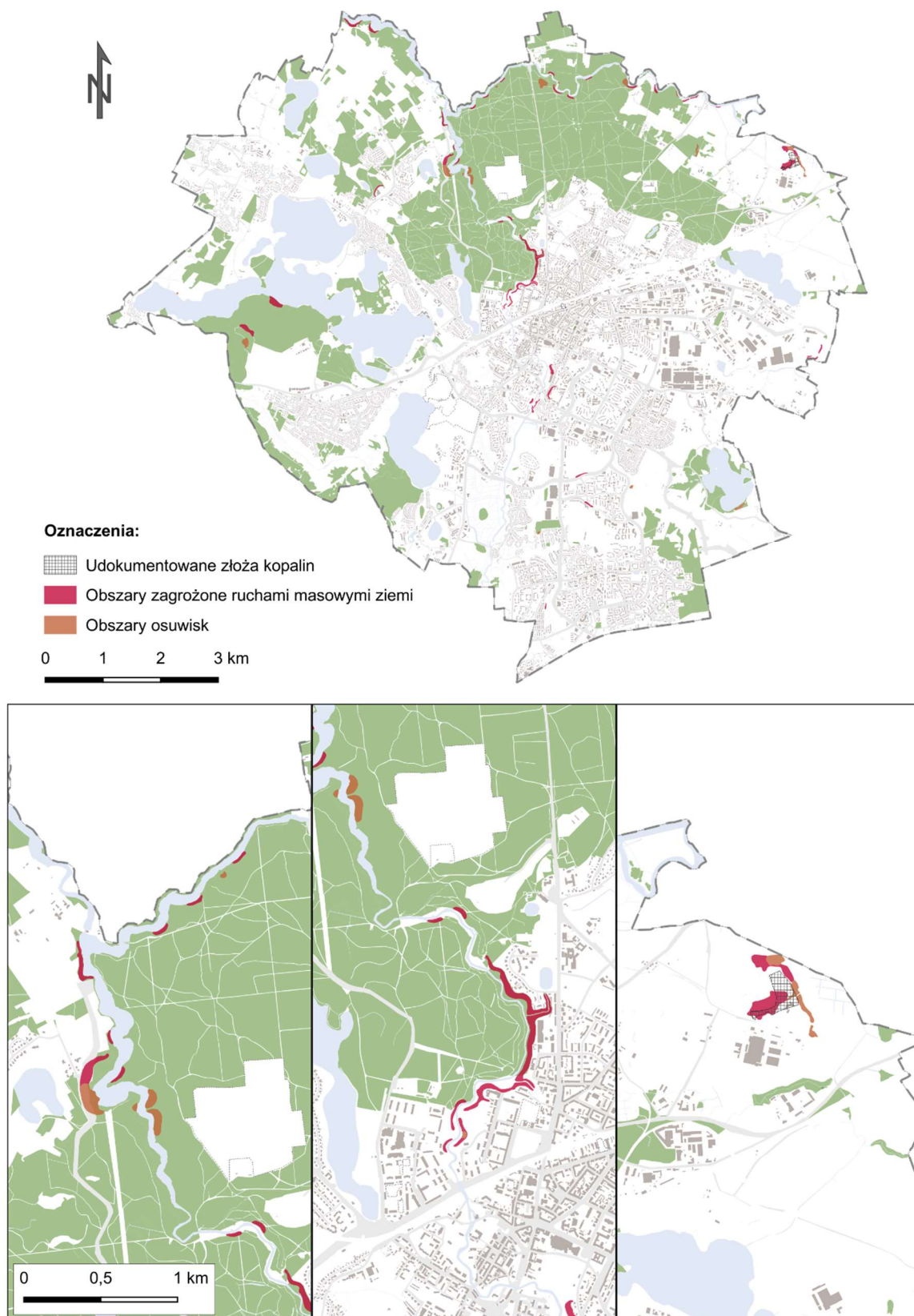
Rys. 5. Obszary gruntów zmeliorowanych, opracowane na podstawie danych uzyskanych w dniu 28.10.2024 r. z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie

I.7. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na podstawie danych uzyskanych z opracowania „Mapa terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy, na obszarze miasta Olsztyna w skali 1:10 000”, zaktualizowanego na podstawie prac terenowych w 2024r., zidentyfikowano 42 tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi i 25 osuwisk, z czego tylko 1 osuwisko ma charakter złożony – ma część aktywną i część nieaktywną (osuwisko nr 158729, położone przy południowym brzegu Jez. Skanda). Rozmieszczenie terenów przedstawia Rysunek 6.

Tereny osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi koncentrują się w szczególności wzdłuż dolin rzek Łyny i Wadąg i ich dopływów, w północnej części miasta. Zidentyfikowano również tereny zagrożone na zboczach jezior polodowcowych Ukiel i Skanda. Wszystkie położone są w strefach SO i SN. Również przeważająca większość terenów zagrożonych masowymi ruchami ziemi, położonych w tym samym rejonie miasta, zlokalizowana jest w strefach SO i SN. Osuwiska te nie stwarzają żadnego zagrożenia dla infrastruktury i człowieka ponieważ są położone na obszarach leśnych i zakrzewionych.

Wyjątek stanowią tereny zagrożone ruchami masowymi i osuwiska położone w rejonie dawnej kopalni gliny Karolin, określone jako skarpy wyrobisk poeksploatacyjnych. Tereny te obecnie nie są zagospodarowane i zabudowane. Stanowią jednak, zgodnie z ustaleniami Studium, rezerwę terenów inwestycyjnych, przeznaczonych na działalność z zakresu aktywności gospodarczej. Zostały one ujęte w strefy SI (infrastrukturalne) oraz SP (gospodarcze), nie ujęto ich w obszarze uzupełnienia zabudowy. Zainwestowanie w tym rejonie wymagać będzie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



Rys. 6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

I.8. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi nie występują na terenie Olsztyna.

I.9. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

W granicach opracowania występuje jedno nieeksploatowane złożo „Karolin”, zawierające surowce ilaste ceramiki budowlanej. Złożo to nie jest już eksploatowane. Wskazano je na Rysunku 6 (powyżej).

Teren byłej kopalni gliny jest silnie przekształcony, znajdują się na nim obszary osuwisk i zagrożenia ruchami masowymi ziemi. W planie ogólnym na terenie wyznaczono strefę SI (infrastrukturalną) oraz strefę SP (strefę gospodarczą). Terenu tego nie ujęto w obszarze uzupełnienia zabudowy. Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne tego obszaru winny odbywać się w sposób skoordynowany i zaplanowany, co zagwarantuje objęcie go ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

I.10. Strefy ochronne ujęć wody

Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 21 marca 2017 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Kortowo” w Olsztynie (Dz. U. Woj. War.-Maz. Poz. 1278, 23.03.2017r.) ustanawia strefy ochronne ujęcia wód podziemnych składające się z terenów ochrony pośredniej i bezpośredniej. Ponadto na terenie Olsztyna w części występuje strefa ochrony pośredniej określona Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 27 kwietnia 2017 r. (Dz. U. Woj. War.-Maz. Poz. 2141, 28.04.2017r.) w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Wadąg” dla miasta Olsztyna (ochrona pośrednia).

W granicach Olsztyna zlokalizowane są 4 ujęcia wody (wraz ze stacjami uzdatniania), tj.: „Jaroty”, „Kortowo”, „Likusy” i „Zachód”. Dla ujęć tych ustanowiono strefy ochronne obejmujące teren ochrony bezpośredniej, gdzie obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wyznaczone na podstawie Ustawy Prawo wodne. Ponadto ujęcie „Kortowo” posiada wyznaczoną strefę ochrony pośredniej.

W Planie ogólnym wyznaczono strefy SI (infrastrukturalne) dla ujęć wody i stacji uzdatniania wody o strefach ochrony bezpośredniej o pow. powyżej 5000m² tj. „Jaroty”, „Kortowo”, „Likusy”, „Zachód” oraz SUW Karolin. Ujęcia o strefach ochrony bezpośredniej mniejszych zostały objęte strefami:

- SN (zieleni i rekreacji) ujęcie Likusy 1, dwa elementy składowe ujęcia „Kortowo” i dwa elementy ujęcia „Zachód”;
- SO (otwarta) jeden element ujęcia „Zachód”;
- SK (komunikacji) jeden element ujęcia „Zachód”;
- SU (usługowa) jeden element ujęcia „Zachód” i trzy elementy ujęcia „Kortowo”.

Wyznaczenie stref wynika z obowiązujących na tych terenach planów zagospodarowania przestrzennego, w większości zrealizowanych i uwzględniających lokalizację studni.

Na terenach stref ochrony pośredniej ujęć „Kortowo” i „Wadąg” strefy planistyczne ustalono m.in. na podstawie polityki przestrzennej zawartej w obowiązujących miejscowych planach i istniejącego sposobu zagospodarowania.

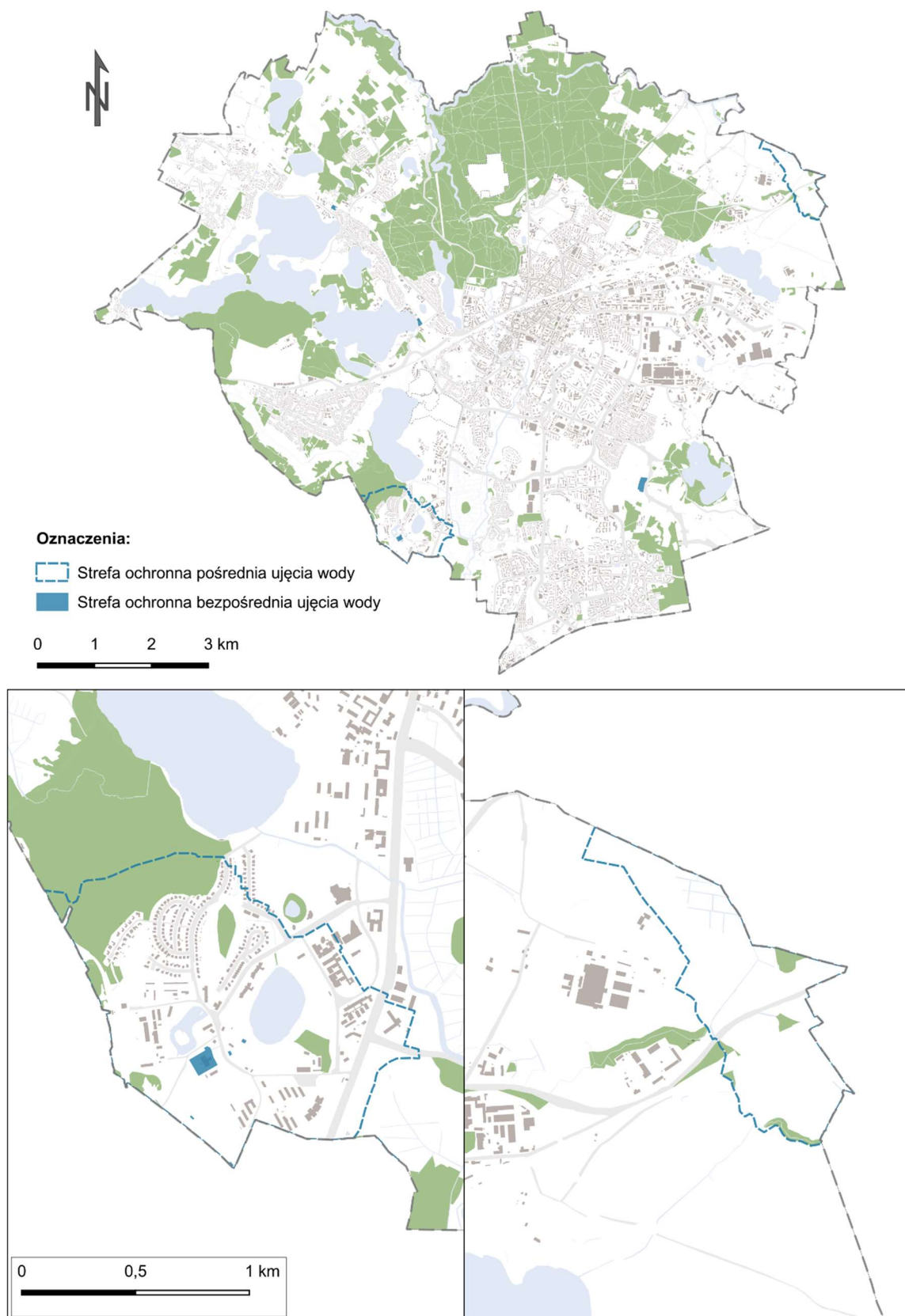
Rozmieszczenie ujęć i ich stref ochronnych przedstawia Rysunek 7.

I.11. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych nie występują na terenie Olsztyna.

I.12. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej nie występują na terenie Olsztyna.



Rys. 7. Strefy ochronne ujęć wody

I.13. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

W granicach Olsztyna znajduje się szereg zabytków, które na przestrzeni wieków kształtowały przestrzeń i przenikają współczesną tkankę miejską. Różnorodne formy zabytków, od historycznych zespołów budowlanych oraz historycznych układów urbanistycznych po mosty kolejowe, zabytki sakralne i obiekty warowne, stanowią świadectwo bogatej historii miasta. Jednym z najstarszych zabytków jest wybudowany w XIV wieku Zamek Kapituły Warmińskiej, wpisany do rejestru zabytków i uznany za pomnik historii. Celem jego ochrony jest zachowanie, ze względu na wartości historyczne, artystyczne, naukowe oraz autentyczność, jako cennego zabytku architektury gotyckiej oraz miejsca administracyjnej i naukowej działalności Mikołaja Kopernika (Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 2023 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Olsztyn – zamek kapituły warmińskiej”).

Na terenie Olsztyna znajduje się łącznie 1499 zabytków nieruchomych, w tym 434 wpisanych do rejestru zabytków Województwa warmińsko-mazurskiego oraz 1065 niewpisanych do tego rejestru (Program Opieki nad Zabytkami Miasta Olsztyna na lata 2024 – 2027, uchwalony Uchwałą nr VII/107/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 listopada 2024 r.). Oprócz zabytków nieruchomych, w mieście zlokalizowany jest szereg zabytków ruchomych oraz zabytków archeologicznych, które ze względu na wartość artystyczną, naukową lub historyczną objęte są różnymi formami ochrony.

Plan ogólny Olsztyna uwzględnia uwarunkowania, związane z występowaniem na terenie miasta w/w zabytków:

- wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych, opublikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie (źródło: [https://www.bip.wuoz.olsztyn.pl/863 – menu/rejestr – zabytkow/zabytki – nieruchome.html](https://www.bip.wuoz.olsztyn.pl/863-menu/rejestr-zabytkow/zabytki-nieruchome.html));
- ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, opublikowanej w Biuletynie Informacji Publicznej Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie (źródło: [https://www.bip.wuoz.olsztyn.pl/865 – menu/wojewodzka – zabytkow.html](https://www.bip.wuoz.olsztyn.pl/865-menu/wojewodzka-ewidencja-zabytkow.html));
- ujętych w wojewódzkiej ewidencji stanowisk archeologicznych, opublikowanej w Biuletynie Informacji Publicznej Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie (źródło: [https://www.bip.wuoz.olsztyn.pl/865 – menu/wojewodzka – ewidencja – zabytkow.html](https://www.bip.wuoz.olsztyn.pl/865-menu/wojewodzka-ewidencja-zabytkow.html));
- ujętych w Gminnej ewidencji zabytków miasta Olsztyna, obejmującej: zabytki nieruchome niewpisane do rejestru zabytków, zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, zabytki nieruchome zieleni – niewpisane do rejestru zabytków, wykaz stanowisk archeologicznych (stan na dzień 30 października 2025 r.);

prowadzonej na podstawie art. 22 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz Zarządzenia Prezydenta Olsztyna nr 307 z dnia 29 sierpnia 2024 r. zmieniającego Zarządzenie nr 42 Prezydenta Olsztyna z dnia 7 lutego 2013 r. w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków miasta Olsztyna. Gminna ewidencja zabytków została opublikowana w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Olsztyna (źródło: <https://bip.olsztyn.eu/524/gminna-ewidencja-zabytkow-miasta-olsztyn-zabytki-nieruchome-niewpisane-do-rejestru-zabytkow.html>).

Oprócz uwzględnienia uwarunkowań prawnych ochrony i opieki nad zabytkami zawartymi w wyżej wymienionych rejestrach i ewidencjach, podczas prac projektowych respektowano zapisy dokumentów, które powstały na poziomie lokalnym, w tym:

- Program Opieki nad Zabytkami Miasta Olsztyna na lata 2024 – 2027;
- Strategię Rozwoju Miasta – Olsztyn 2030+;
- Zintegrowany Program Rozwoju Przestrzennego Śródmieścia Olsztyna,
- Program Zatorze – program przestrzennego rozwoju północnego obszaru Olsztyna;
- Gminny Program Rewitalizacji Olsztyna do roku 2030+;
- politykę przestrzenną zawartą w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (które uchwalone zostały z uwzględnieniem warunków konserwatorskich wymaganych przez organy ochrony zabytków).

Ustalenia Planu ogólnego Olsztyna stanowią ogólne ramy dla przyszłego zagospodarowania terenów i zostały określone w granicach określonych przez ustawę, która nie przewidziała możliwości ustalenia bardziej szczegółowych wytycznych w zakresie ochrony konserwatorskiej. Wyznaczone dla stref planistycznych profile podstawowe i dodatkowe, a także maksymalne wartości parametrów urbanistycznych (wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej) nie przesądzają o możliwości realizacji obiektów w maksymalnym zakresie wskazanym dla danej strefy. Szczegółowe wytyczne w zakresie ochrony zabytków określone będą na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, które w wymaganym zakresie uzgadniane będą w właściwym organem konserwatorskim.

I.14. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne nie występują na terenie Olsztyna.

I.15. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

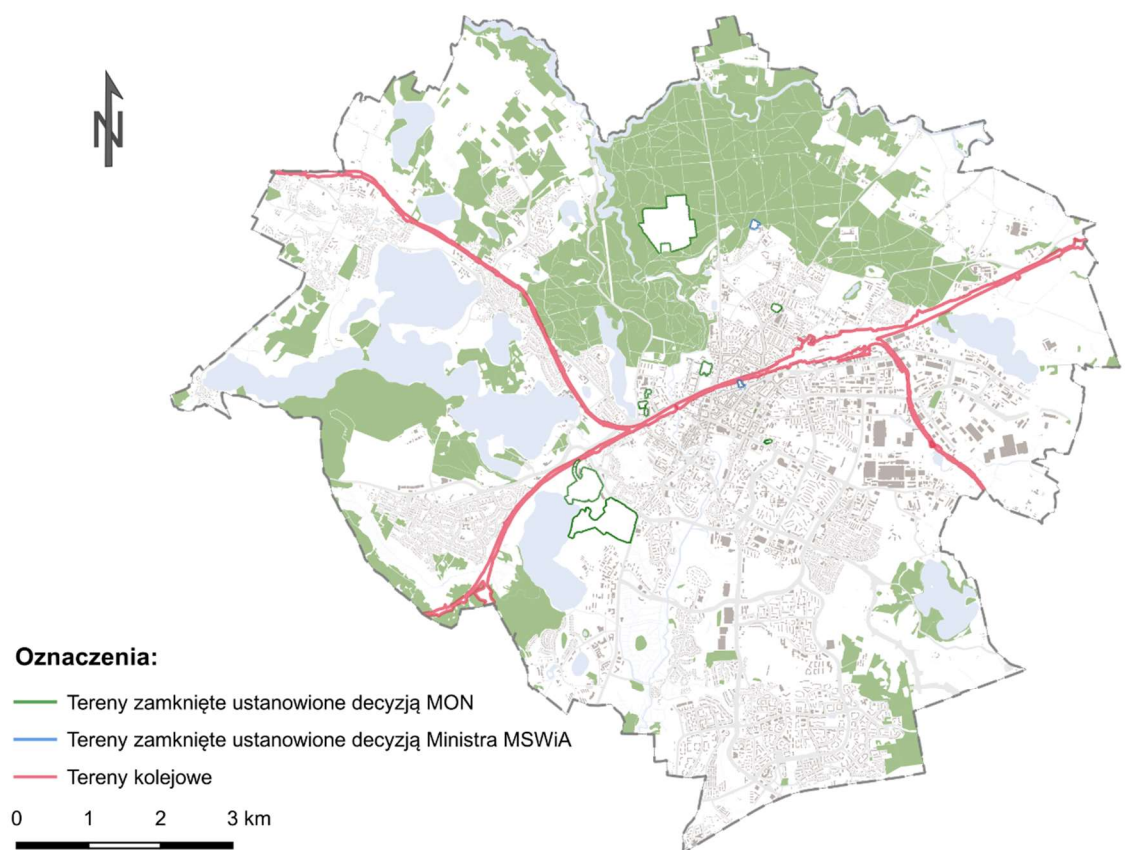
Tereny zamknięte kolejowe na terenie Olsztyna ustalono na podstawie danych przekazanych z Regionalnego Zarządu Infrastruktury w Olsztynie oraz na podstawie decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

Z kolei w ramach terenów zamkniętych resortu obrony narodowej na terenie miasta Olsztyna znajduje się dziewięć takich terenów. Tereny zamknięte wyszczególniono pod poz. nr 34, 35, 36, 37, 38, 878, 891, 974, 975 w załączniku do decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. Z 2024 r., poz. 115).

Ponadto na terenie miasta decyzją nr 27 Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego z dnia 25 marca 2022 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, ich granic oraz granic ich stref ochronnych, a także ograniczeń w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów leżących w obszarze strefy ochronnej, w tym zakazu ich zabudowy, ustalono teren zamknięty na obszarze działek 1 i 2 obr. 24 miasta Olsztyna oraz działek 31/1, 32/1, 32/7, 32/11 i 32/4 obr. 72 miasta Olsztyna.

Nie zostały ustalone strefy ochronne powyższych terenów. Rozmieszczenie terenów zostało przedstawione na Rysunku 8.

Zgodnie z art. 4, ust 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Planie ogólnym ustalone zostały granice terenów zamkniętych, ustanowionych decyzją Ministra Obrony Narodowej oraz Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego. Tereny zamknięte kolejowe ustanowione przez Ministra Infrastruktury objęte zostały strefami SK (komunikacyjnymi). Dla terenów tych nie oznaczono w planie pasów ochronnych. W trakcie zagospodarowania terenów do nich przyległych obowiązują przepisy o odległości zabudowy od osi toru i od terenów kolejowych. Ustalenie przeznaczenia poprzez wyznaczenie stref nie ma wpływu na te przepisy.



Rys. 8. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

I.16. Obszary ograniczonego użytkowania

Obszary ograniczonego użytkowania nie występują na terenie Olsztyna.

I.17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Następstwem rozwoju miasta i zmieniających się uwarunkowań demograficznych, ekonomicznych i społecznych, jest potrzeba przeprowadzania zmian i przekształceń funkcjonalno-przestrzennych. Jednymi z terenów wymagających takich działań są obszary już zabudowane, w tym tereny pokoszarowe. Dla terenów w rejonie dawnych Koszar Dragonów przy ul. Gietkowskiej w Olsztynie uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr L/797/22 Rady Miasta Olsztyna z dnia 26 sierpnia 2022 r.), którego zapisy przeniesione zostały do Planu ogólnego Olsztyna, poprzez wskazanie takich stref, które zawierają funkcje terenów zgodne z w/w planem miejscowym.

Oprócz terenów zabudowanych (zurbanizowanych), podjęcia odpowiednich działań wymagają również tereny niezabudowane, m.in. tereny poeksploatacyjne w rejonie dawnej kopalni gliny Karolin. Zgodnie z ustaleniami Studium stanowią one rezerwę terenów inwestycyjnych, przeznaczonych na działalność z zakresu aktywności gospodarczej. W Planie ogólnym Olsztyna zostały one ujęte w strefy SI (infrastrukturalne) oraz SP (gospodarcze) i nie objęto ich obszarem uzupełnienia zabudowy. Zainwestowanie w tym rejonie wymagać będzie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszarami wymagającymi rehabilitacji są przede wszystkim osiedla bloków mieszkalnych, gdzie wymagane jest przywrócenie (poprawa) wartości użytkowych i funkcjonalnych budynków, infrastruktury technicznej czy przestrzeni publicznych. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej gdzie planowane są działania rehabilitacyjne, ujęte zostały w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), a ustalone parametry wskaźników urbanistycznych (w tym maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej) umożliwiają przeprowadzenie tych działań.

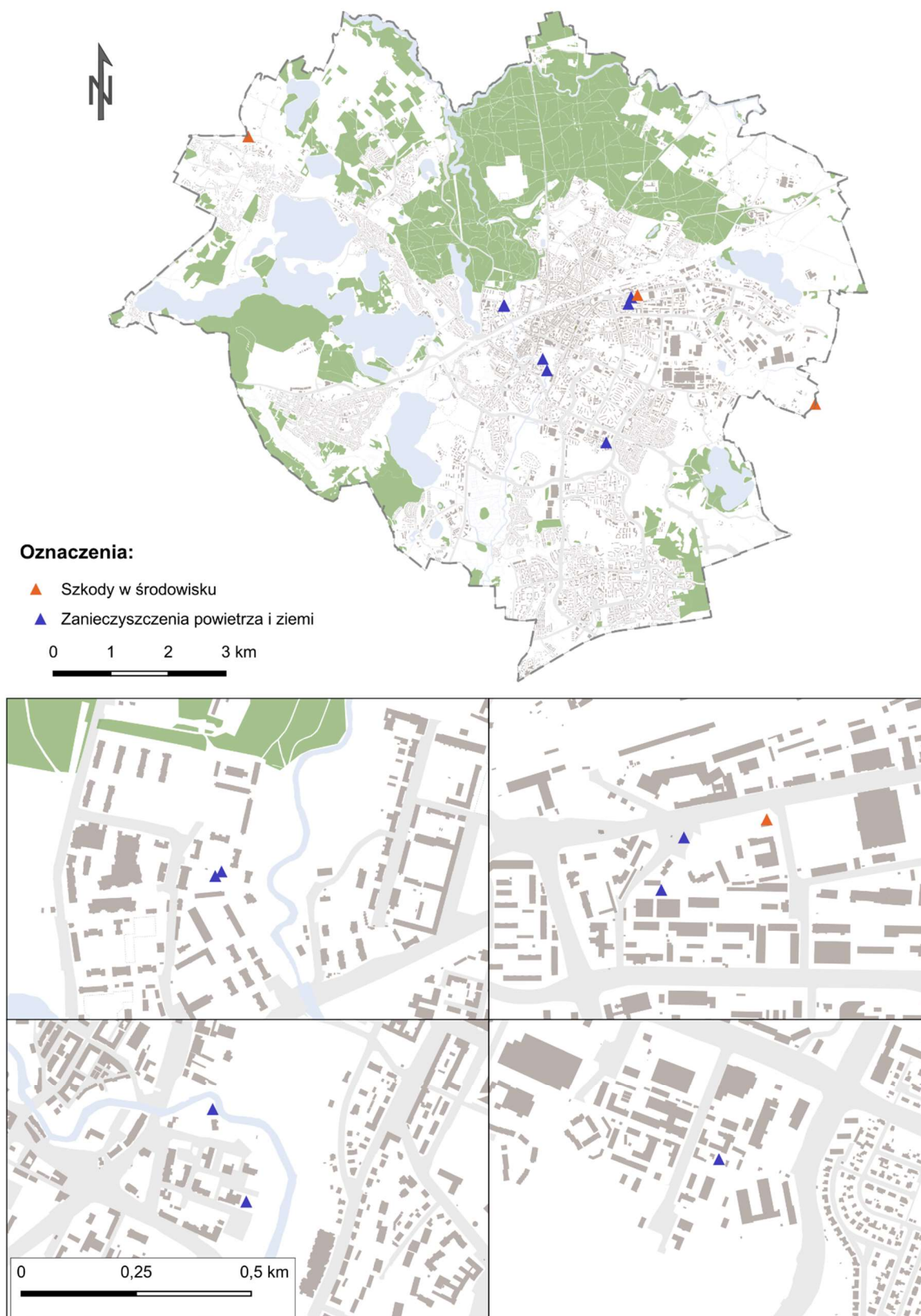
Wykaz obszarów wymagających przeprowadzenia remediacji lub rekultywacji oparto o dane Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, tj. miejsca wystąpienia historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi oraz miejsca wystąpienia szkody w środowisku, a lokalizację tych terenów przedstawiono na Rysunku 9. Szczegółowe dane w zakresie statusu tych terenów udostępnione są w witrynie Geoserwis pod adresem <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>. W zakresie zanieczyszczeń powierzchni ziemi, wyróżnia się m.in.:

- tereny, na których występują historyczne zanieczyszczenia powierzchni ziemi w trakcie remediacji;
- tereny, na których występują historyczne zanieczyszczenia powierzchni ziemi, na którym nie podjęto remediacji;
- tereny, na których występują potencjalne historyczne zanieczyszczenia powierzchni ziemi;
- tereny, na którym zakończono remediacje.

Na Rysunku 9 wskazano zanieczyszczenia powietrza i ziemi, dla których nie zakończono remediacji.

Zgodnie z danymi witryny Geoserwis, dla udokumentowanych, będących w granicach Olsztyna miejsc wystąpienia szkód w środowisku zakończono postępowania administracyjne, a także zakończono działania zapobiegawcze lub naprawcze.

Dla przeprowadzania remediacji i rekultywacji obowiązują przepisy odrębne, gdzie uwzględnia się również zapisy określone w wydanych decyzjach administracyjnych. Po zakończeniu procesów przywracających wartość zniszczonych terenów i spełnieniu wymogów środowiskowych, całkowicie lub częściowo znikają ograniczenia w zagospodarowaniu tych obszarów i ich przeznaczenia pod różne funkcje. Miejsca wystąpienia zanieczyszczeń ziemi oraz miejsca wystąpienia szkód w środowisku włączono do różnych stref planistycznych, w zależności od wyników analiz, w tym uwarunkowań wymienionych w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także polityki przestrzennej zawartej w Studium oraz obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.



Rys. 9. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

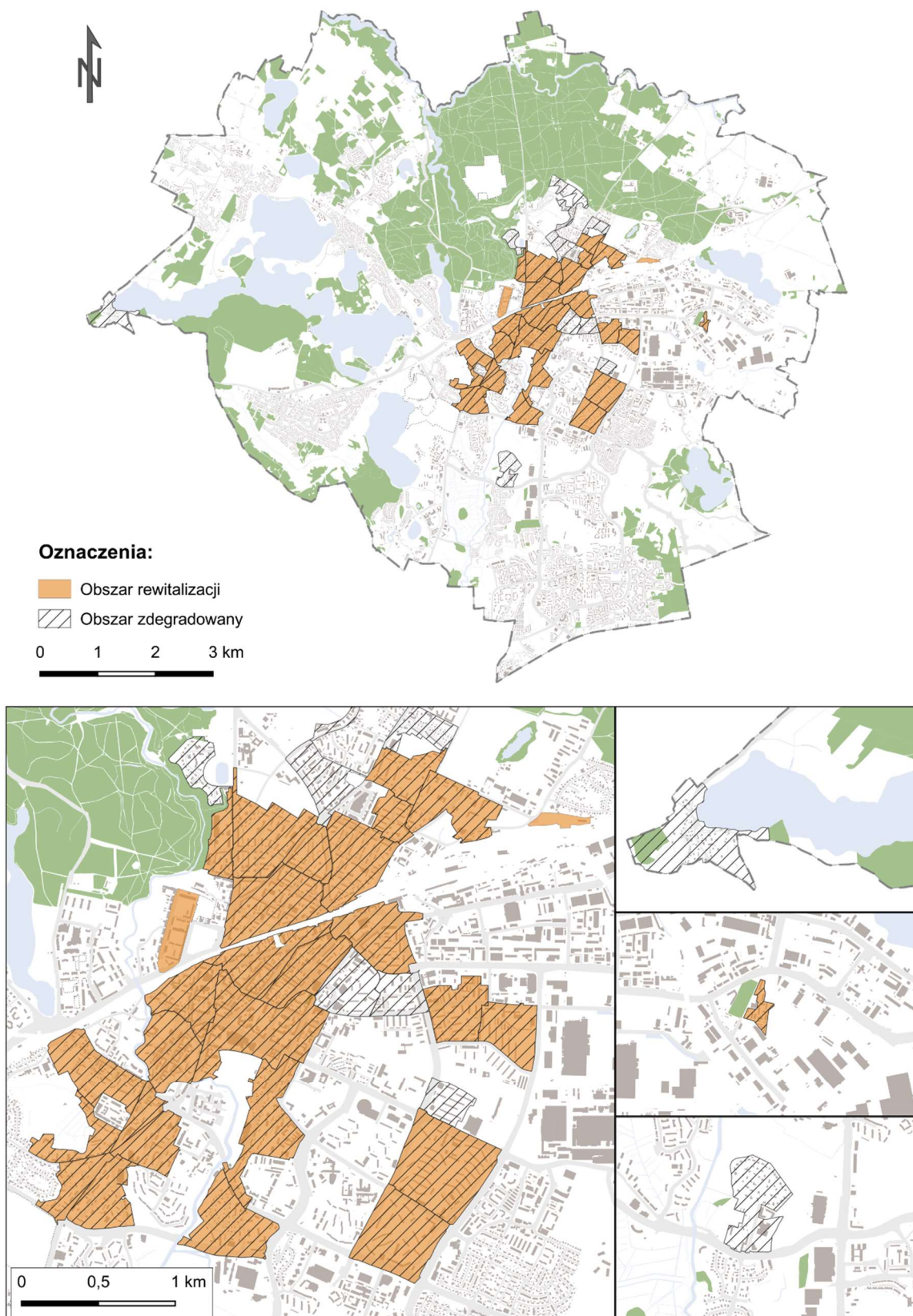
I.18. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Uchwała Nr XLVII/759/22 Rady Miasta Olsztyna w dniu 25 maja 2022 r. wyznaczyła obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji miasta Olsztyna. Obszar zdegradowany został wyznaczony poprzez wskazanie granic wszystkich obszarów gminy, w których występuje koncentracja negatywnych zjawisk społecznych oraz innych, należących do co najmniej jednej kategorii: gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. W wyniku przeanalizowania danych i zdiagnozowania potrzeb i celów rewitalizacji, wyznaczono obszar rewitalizacji.

Dla obszaru rewitalizacji, Uchwałą Nr LXIII/981/23 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 sierpnia 2023 r., przyjęty został Gminny Program Rewitalizacji Olsztyna do roku 2030+. W programie rewitalizacji główny punkt ciężkości położony został na poprawę jakości życia mieszkańców poprzez budowanie kapitału społecznego przez działania integracyjne społeczności lokalnych, w oparciu o istniejące zasoby poddane znaczącej poprawie stanu technicznego.

W Planie, obszar zdegradowany jak i obszar rewitalizacji objęte zostały strefami funkcjonalnymi, dla których zostały ustalone zarówno funkcja jak i wskaźniki zagospodarowania terenu pozwalające na działania inwestycyjne. Charakter przedsięwzięć rewitalizacyjnych w dużej mierze wykracza poza zakres planowania, a w szczególności poza zakres ustaleń Planu ogólnego.

Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji przedstawiono na Rysunku 10.



Rys. 10. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

I.19. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją nie występują w Olsztynie.

I.20. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I – III oraz grunty leśne

Użytki rolne stanowią około 23 % powierzchni Olsztyna. Użytkowana rolniczo jest część z nich, z czego duży odsetek objęty jest zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie przeznaczone są one głównie na cele niezwiązane z produkcją rolniczą. Tereny, które w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są na tereny rolne, położone są głównie w strefach otwartych SO. W związku z potrzebami społeczno-gospodarczymi tereny rolne w Olsztynie są stopniowo przekształcane. Przy kwalifikacji gruntów rolnych do odpowiednich stref planistycznych brano pod uwagę szereg różnych uwarunkowań, a w pierwszej kolejności – politykę przestrzenną, określoną w Studium.

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I – III w granicach Olsztyna stanowią około 6 % wszystkich użytków rolnych w mieście. Położone są one w różnych częściach miasta i stanowią nieduże skupiska. Największe obszary tych gruntów (kompleksy) znajdują się we wschodniej części miasta (w sąsiedztwie DK51) oraz na osiedlu Redykajny.

Ww. grunty we wschodniej części miasta (w sąsiedztwie DK51) objęte są niemal w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, gdzie przeznaczone są głównie na tereny produkcji. Ustalenia Planu ogólnego Olsztyna w tym przypadku są kontynuacją polityki przestrzennej zawartej w planach miejscowych – ustalono tam strefy gospodarcze. Grunty niewłączone do stref gospodarczych objęto głównie strefami otwartymi SO oraz strefami zieleni i rekreacji SN.

Drugie największe skupisko użytków rolnych klas I – III położone jest na osiedlu Redykajny. W Planie uwzględniono kierunek przekształceń tych gruntów zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w Studium, kwalifikując część tych terenów do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (SW i SJ) oraz do stref usługowych SU. Pozostała część terenów objęta została strefami zieleni i rekreacji (SN).

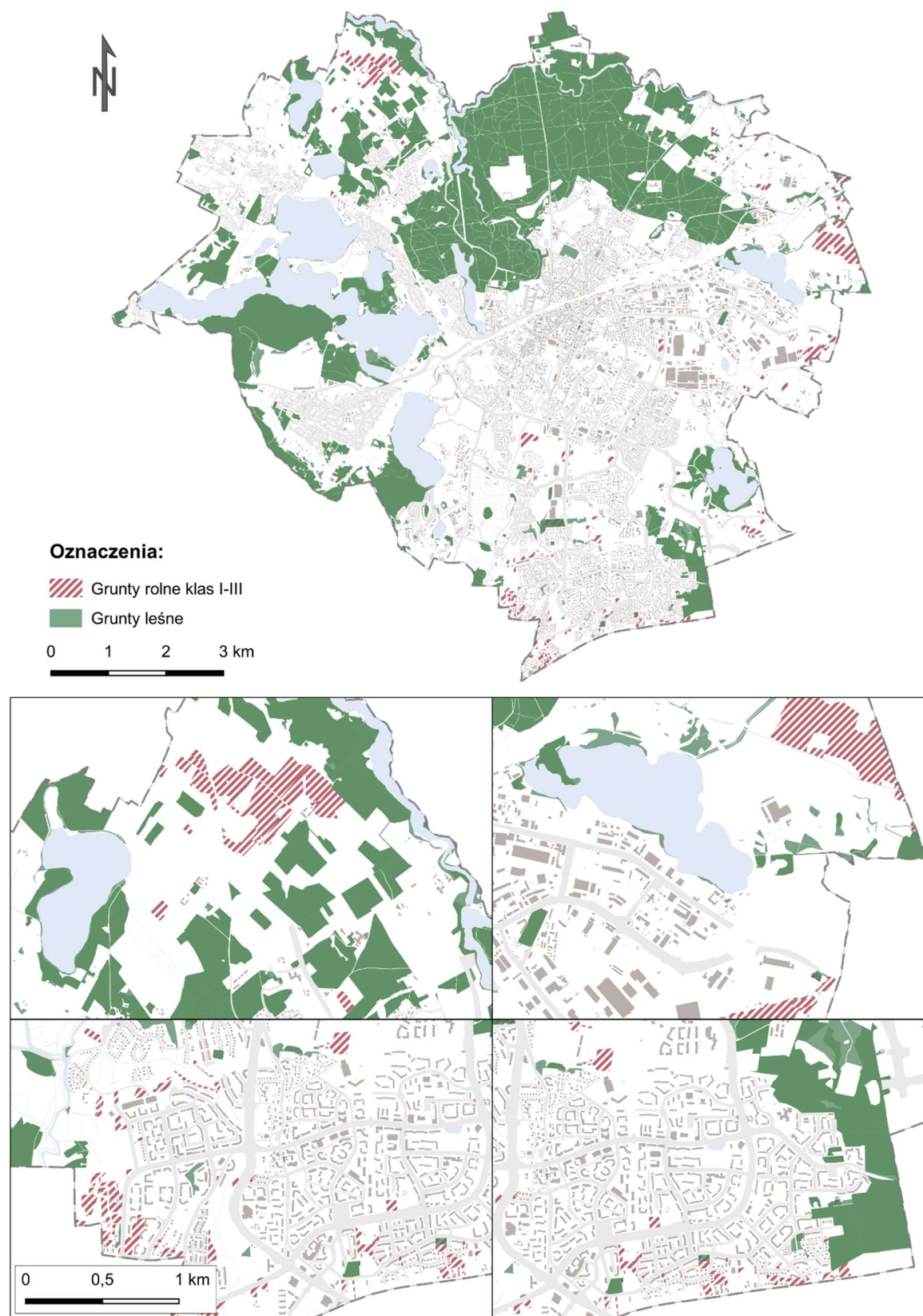
W myśl art. 10 a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przepisów ograniczających przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

Grunty leśne stanowią około 22 % powierzchni miasta Olsztyna. Są to zarówno tereny o małych jak i dużych powierzchniach (Las Miejski). W związku ze zmianami stanu środowiska i klimatu, konieczne jest tworzenie warunków do poprawy jakości

życia ludzi w miastach, co wymaga rozwiązań ekologicznych. Ze względu na ocieplający się klimat, ważne jest dążenie do zwiększania a przynajmniej zachowania istniejącej powierzchni zieleni w mieście. **Dlatego podczas prac nad projektem Planu ogólnego Olsztyna, przyjęto zasadę generalną, ustalającą, że tereny przeznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na zieleni leśną będą obejmowane strefą otwartą SO, w której nie ma możliwości zabudowy lub strefą zieleni i rekreacji SN, jeśli las pełni funkcje rekreacyjne.** Należy także nawiązać do pisma Ministra Klimatu i Środowiska z dn. 13.03.2024 r., w którym apeluje on do gmin o udział w skutecznej realizacji Krajowego Programu Zwiększania Lesistości, który został przyjęty przez Radę Ministrów w czerwcu 1995 r. i zakłada zwiększenie lesistości Polski do 30% w 2020 r. oraz do 33% w 2050 r.

Lasy w granicach Olsztyna znajdują się w strefach zieleni i rekreacji (około 74 %) oraz strefach otwartych (około 24 %), a także w niewielkim zakresie, w pozostałych strefach (około 2 %). Dla części terenów lasów ustalono strefy planistyczne inne niż strefa otwarta SO lub strefa zieleni i rekreacji SN, co jest spowodowane m.in. kontynuacją polityki przestrzennej zawartej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz Studium.

W uzasadnionych przypadkach, w wyniku analiz funkcjonalno-przestrzennych terenów, w profilach funkcjonalnych dodatkowych tych stref wskazano teren lasu i teren zieleni naturalnej. Szczegółowe zasady użytkowania gruntów leśnych określone zostaną podczas procedury sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie jednym z warunków jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.



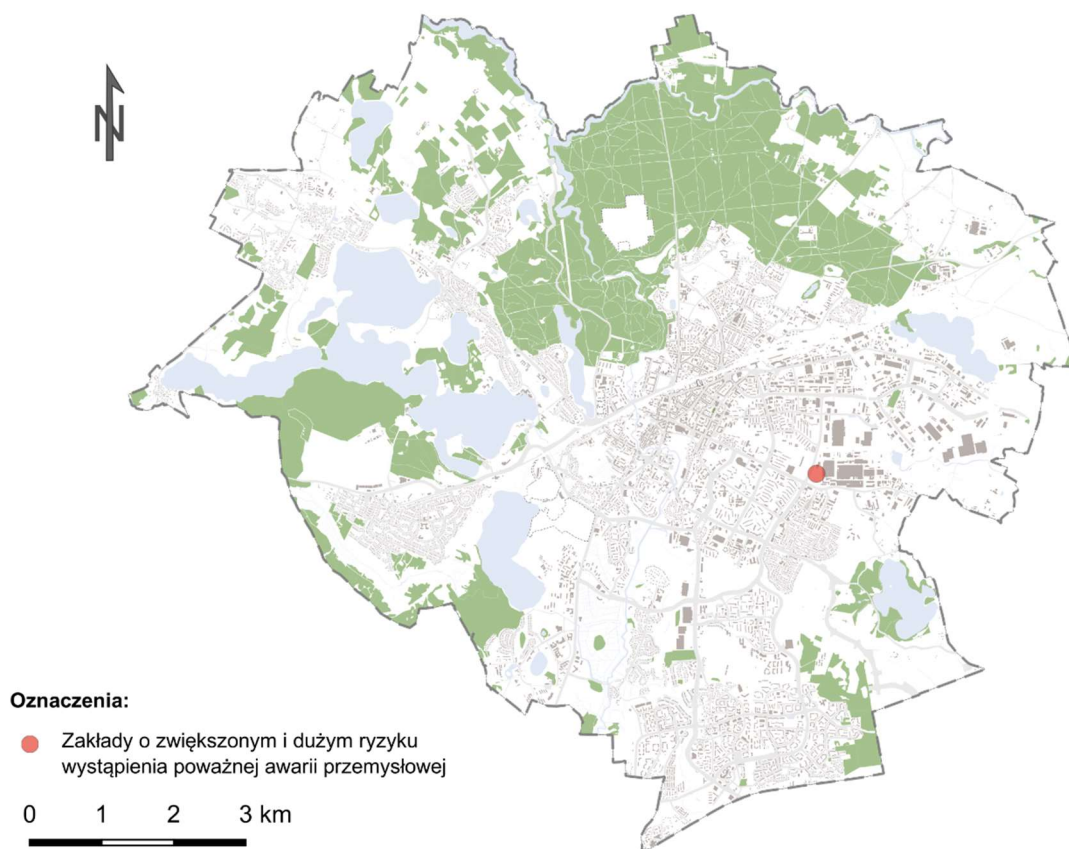
Rys. 11. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I – III oraz grunty leśne

I.21. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zgodnie z wykazem Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, na terenie miasta Olsztyna znajduje się jeden zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – Michelin Polska Sp. z o. o. (fabryka opon), usytuowany przy ul. W. Leonharda 9, wskazany na Rysunku 12. Nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Na terenach zakładu Michelin ustalono głównie strefę gospodarczą SP, z profilem dodatkowym terenem usług. W uzasadnionych przypadkach, m.in. w związku z polityką przestrzenną, zawartą w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na części terenów wyznaczono strefę komunikacyjną SK oraz strefę infrastrukturalną SI.

W ustaleniach Planu ogólnego uwzględniono również sąsiedztwo zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, położonego przy granicy Olsztyna. Jest to Terminal Paliw firmy Orlen w Gutkowie, położony w odległości ok. 50 m od granicy miasta. W bezpośrednim sąsiedztwie obiektu wyznaczono w planie strefę SO (otwartą) z możliwością realizacji zieleni urządzonej. Sąsiadujący z powyższą strefą teren został objęty strefą SJ (wielofunkcyjną z zabudową jednorodziną) o niskiej intensywności zabudowy. Dodatkowo tereny te wyłączono z obszaru uzupełnienia zabudowy.



Rys. 12. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej

I.22. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego nie występują na terenie Olsztyna.

I.23 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

I.23.1 Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna obejmuje usługi z dziedziny oświaty, wychowania przedszkolnego, opieki społecznej oraz kultury, których realizacja wpływa na jakość życia mieszkańców miasta. Usługi te stanowią elementy istniejących struktur urbanistycznych, szczególnie w strefach zabudowy mieszkaniowej. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje strefy planistycznej, dedykowanej wyłącznie infrastrukturze społecznej, w związku z czym tereny istniejących i projektowanych obiektów infrastruktury społecznej włączono w granice stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), usługowych (SU) oraz zieleni i rekreacji (SN).

Placówki oświatowe

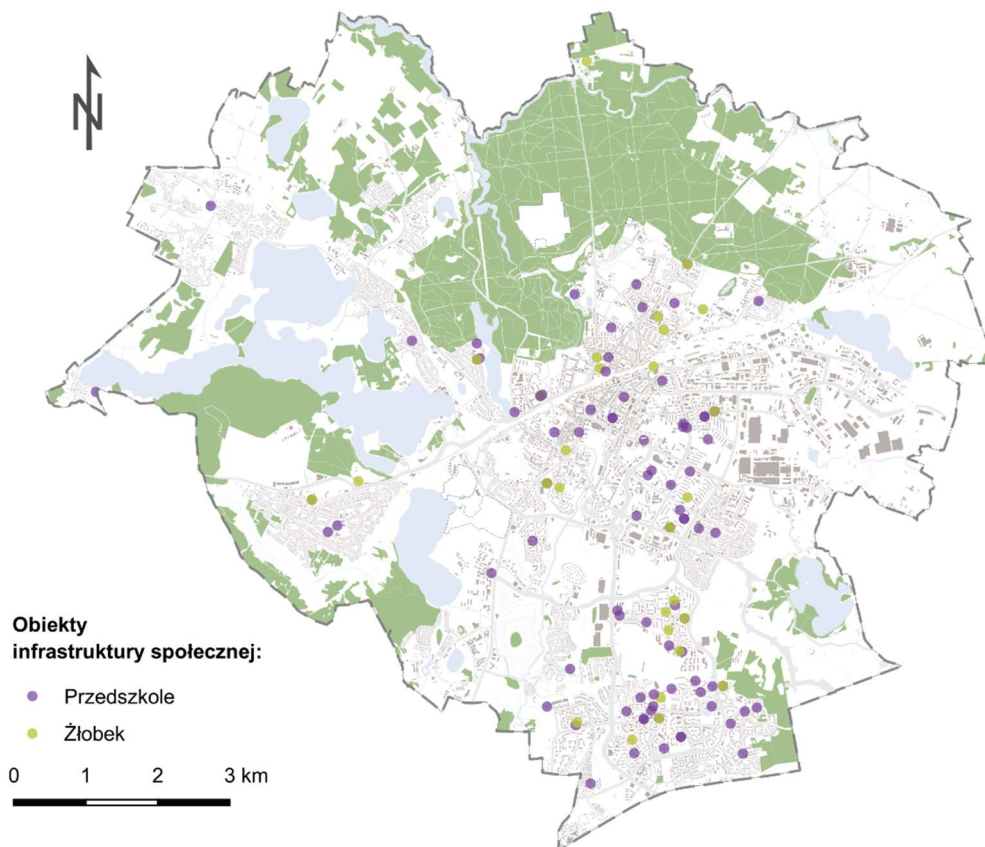
Na terenie miasta Olsztyna w roku szkolnym 2024/2025 funkcjonowały 44 szkoły podstawowe, w tym 35 ogólnodostępnych i 9 specjalnych. Według organu prowadzącego, 27 szkół prowadzonych jest przez samorząd (21 ogólnodostępnych i 6 specjalnych), pozostałe 17 to placówki niepubliczne. Rozmieszczenie szkół podstawowych ogólnodostępnych jest względnie równomierne na obszarze miasta, jednak analiza wykazała brak szkół podstawowych na obszarach planowanej części Redykajń, osiedla Generałów oraz południowo-zachodniej części osiedla Jaroty. Podczas wytyczania stref w Planie, uwzględniono te braki i przewidziano rezerwy terenowe pod placówki oświatowe. Tereny istniejącej infrastruktury oświatowej, które stanowią wyróżniający się w strukturze miasta obszar o indywidualnych parametrach zagospodarowania, zostały objęte strefą usługową (SU), natomiast tereny szkół położonych w zwartej zabudowie mieszkaniowej włączono do stref wielofunkcyjnych (SW lub SJ).

Uzupełnieniem sieci szkół podstawowych są placówki kształcenia ponadpodstawowego. Na terenie Olsztyna funkcjonują branżowe szkoły I stopnia (7 placówek), licea ogólnokształcące dla młodzieży (21 placówek, w tym 9 prowadzonych przez samorząd powiatowy, 2 przez organizacje społeczne i stowarzyszenia oraz 10 przez pozostałe organizacje), licea dla dorosłych (5 placówek), licea ogólnokształcące specjalne dla młodzieży (4 placówki) oraz licea specjalne przysposabiające do pracy (2 placówki). Tereny funkcjonujących placówek oświatowych objęte zostały strefami usługowymi (SU).

Placówki wychowania przedszkolnego i opieki nad dziećmi

Na terenie miasta funkcjonuje 39 przedszkoli publicznych oraz 58 przedszkoli niepublicznych (według Edubazy – systemu informacji oświatowej), co zapewnia dostęp do wychowania przedszkolnego na terenie całego miasta. Uzupełnieniem systemu opieki nad małymi dziećmi są żłobki i kluby dziecięce – według Rejestru Żłobków i Klubów Dziecięcych na terenie Olsztyna funkcjonuje 30 żłobków (w tym 4 samorządowe) oraz 2 kluby dziecięce (rejestr żłobków).

Lokalizację żłobków i przedszkoli przedstawia poniższy Rysunek 13



Rys. 13. Lokalizacja przedszkoli i żłobków na terenie Olsztyna

Placówki wychowania przedszkolnego i opieki nad dziećmi objęto strefami usługowymi (SU)

Placówki pomocy społecznej i instytucje kultury

Na terenie Olsztyna funkcjonuje 15 placówek stacjonarnej pomocy społecznej, w tym 7 domów pomocy społecznej, 1 rodzinny dom pomocy, 2 placówki zapewniające całodobową opiekę osobom niepełnosprawnym, przewlekle chorym lub osobom w podeszłym wieku, 3 domy dla matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży, 1 schronisko dla bezdomnych oraz 1 placówka innego typu, w których łącznie jest 741 miejsc.

Miejską infrastrukturę kultury tworzą: 16 bibliotek publicznych, 6 centrów, domów i ośrodków kultury, klubów i świetlic (3 publiczne i 3 prywatne), 2 teatry, 1 filharmonia, 3 kina oraz 5 galerii sztuki. Obiekty te zostały w Planie ogólnym objęte odpowiednio strefami usługowymi (SU), wielofunkcyjnymi (SW/SJ), w zależności od ich charakteru i lokalizacji w strukturze miasta.

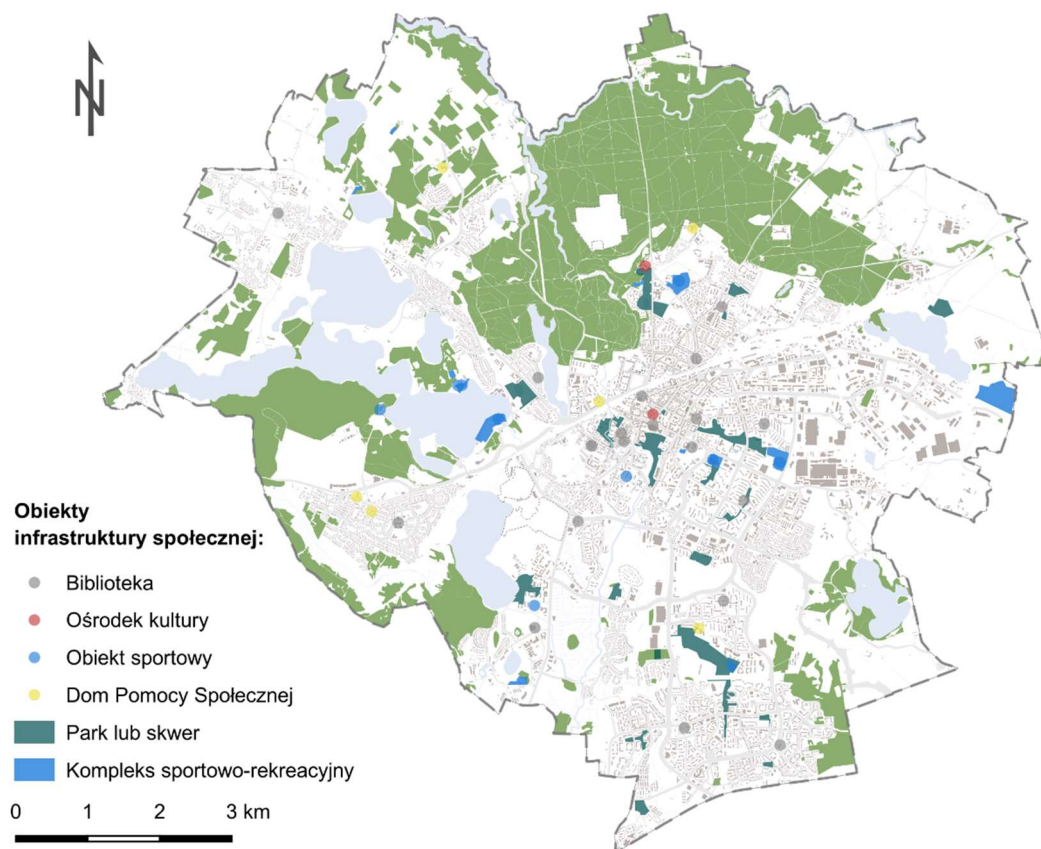
Obszary zieleni publicznej

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez obszar zieleni publicznej rozumie się teren ogólnodostępny o powierzchni nie mniejszej niż 0,05 ha, pokryty roślinnością, wyposażony w infrastrukturę techniczną i rekreacyjną, do których zalicza się w szczególności park, zieleniec, ogród jordanowski lub zabytkowy, z wyłączeniem zieleni towarzyszącej drogom, budynkom, składowiskom, lotniskom, dworcem kolejowym oraz obiektom przemysłowym. Obszar zieleni publicznej stanowi też las będący w posiadaniu jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.

Olsztyn wyróżnia się na tle innych miast wojewódzkich wyjątkową strukturą terenów zielonych. W granicach administracyjnych miasta znajduje się Las Miejski o powierzchni przekraczającej 10 km² oraz 11 jezior o łącznej powierzchni ponad 700 ha, nad którymi zlokalizowana jest infrastruktura turystyczno-rekreacyjna. Ta naturalna kompozycja lasów i akwenów wodnych stanowi charakterystyczną cechę miasta, zapewniającą mieszkańcom bezpośredni dostęp do terenów o wysokich walorach przyrodniczych i rekreacyjnych.

System miejskich parków i skwerów obejmuje osiem głównych obiektów zieleni urządzonej: Park Jakubowo, Park Centralny, Park im. Janusza Kusocińskiego, Park Podzamcze, Park w Kortowie, Park w Pozortach, Park Górka Jasia oraz nowo powstały Park Nagórki – Jaroty. Łącznie na terenie miasta zidentyfikowano parki i skwery o łącznej powierzchni 115 ha, co stanowi około 6,8 m² na mieszkańca i spełnia zalecane standardy krajowe (5 – 8 m²/miesz.). Obszary leśne, będące w posiadaniu miasta lub Skarbu Państwa, obejmują powierzchnię 2123 ha, co przekłada się na około 125 m² na mieszkańca. Łączna powierzchnia zieleni publicznej (parki, skwery, lasy) wynosi 2238 ha, stanowiąc około 131,6 m² na mieszkańca i plasuje Olsztyn znacząco powyżej średniej krajowej dla miast wojewódzkich. W Planie parki i skwery objęto strefą zieleni i rekreacji (SN), lub strefą otwartą (SO), zabezpieczając ich funkcję rekreacyjno-wypoczynkową i umożliwiając dalszy rozwój infrastruktury służącej mieszkańcom. Obszary leśne o charakterze ochronnym, przewidziane do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu, objęto strefą otwartą (SO), natomiast lasy o szczególnych walorach rekreacyjnych, zagospodarowane infrastrukturą turystyczno-rekreacyjną, włączono do strefy zieleni i rekreacji (SN).

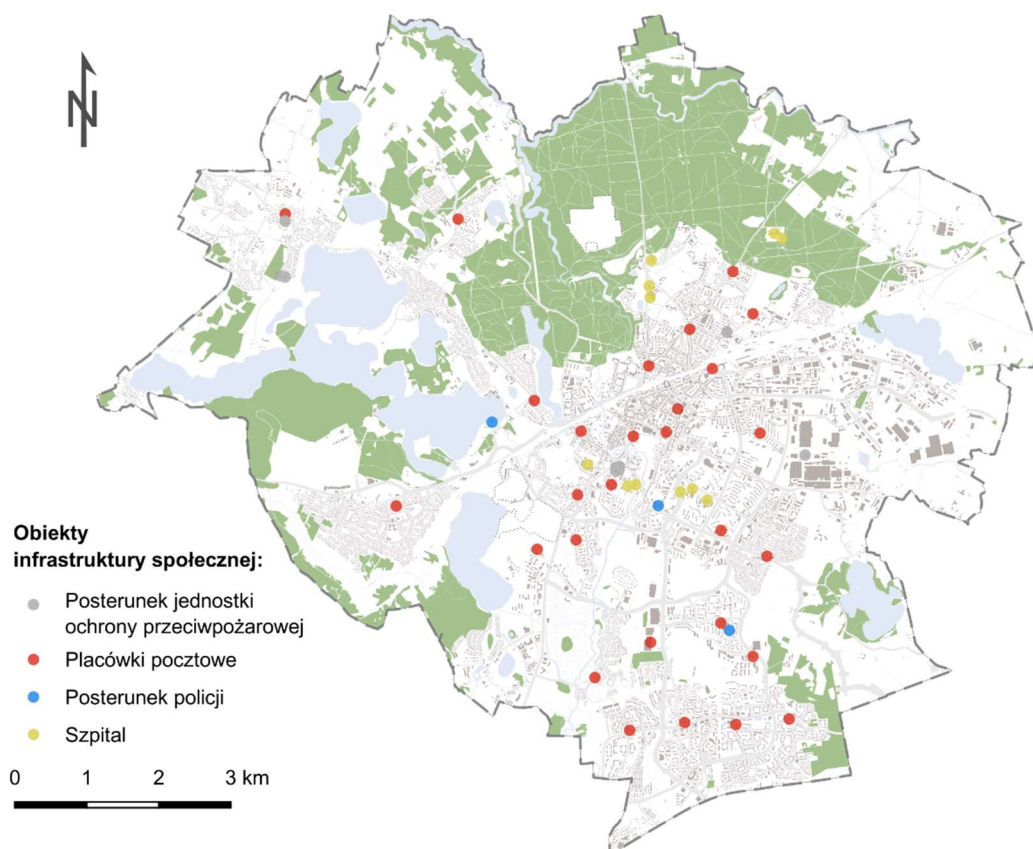
Szczegółowe lokalizacje i zasady zagospodarowania obiektów infrastruktury społecznej, wraz z analizą uwarunkowań i ograniczeń, będą ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach administracyjnych z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej.



Rys. 14. Obiekty kulturalne, sportu i rekreacji oraz obszary zieleni publicznej

Pozostałe obiekty infrastruktury społecznej

Na Rysunku 15 zaprezentowano ambulatoria podstawowej opieki zdrowotnej, placówki pocztowe, posterunki policji oraz posterunki jednostek ochrony przeciwpożarowej. Dla istniejącej i planowanej infrastruktury społecznej w Planie ogólnym Olsztyna ustalono strefy usług, tak aby zachować ciągłość ich funkcjonowania w mieście.



Rys. 15. Obiekty służb porządkowych, jednostek ochrony przeciwpożarowej, placówek pocztowych oraz szpitali

I.23.2 Infrastruktura transportowa

Ustalenia planu ogólnego Olsztyna uwzględniają uwarunkowania w zakresie rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej, w tym:

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego, w którym ujęto istniejące i planowane elementy infrastruktury transportowej o charakterze ponadlokalnym z zakresu sieci kolejowej, drogowej oraz transportu publicznego;
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 maja 2004 r. w sprawie sieci autostrad i dróg ekspresowych (Dz. U. z 2004 r. nr 128 poz. 1334 ze zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz. U. z 2013 r. poz. 1912 ze zm.);
- Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38);
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których wskazano tereny komunikacji kwalifikujące się do wyznaczenia strefy komunikacyjnej (SK) w Planie ogólnym Olsztyna;
- wniosków i informacji uzyskanych od instytucji odpowiedzialnych za planowanie i utrzymanie systemu transportowego.

Droga krajowa nr 51 przebiega przez Olsztyn ulicami: al. Wojska Polskiego, al. Sybiraków, ul. B. Limanowskiego, pl. J. Bema, ul. W. Kętrzyńskiego, ul. Towarową, ul. M. Bublewicza w klasie drogi głównej i zbiorczej.

Przez teren Olsztyna przebiegają następujące drogi wojewódzkie:

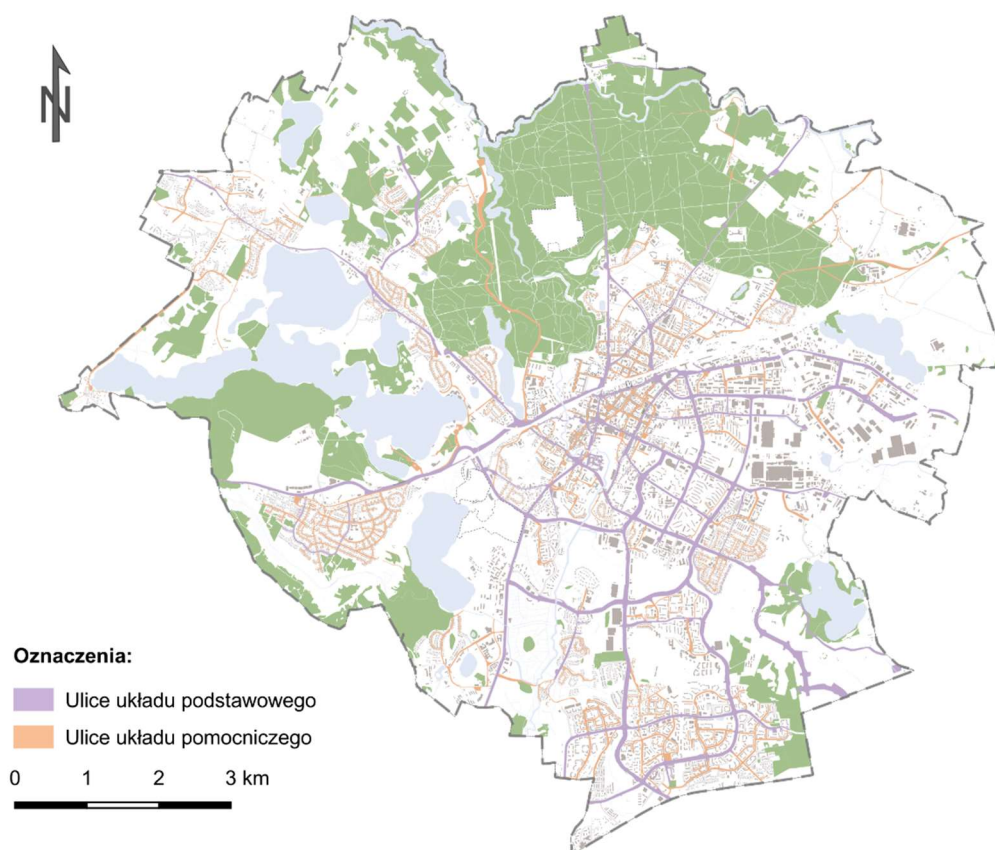
- DW 527 – Olsztyn – Morąg – Pasłęk, przebieg ulicami: Bałtycką, al. R. Schumana, al. Armii Krajowej, al. Warszawską, droga utrzymywana jest w klasie drogi głównej;
- DW 598 – Olsztyn – Jedwabno – Wielbark, przebieg ulicami: al. Gen. W. Sikorskiego, W. Witosa, I. Krasickiego, Synów Pułku, Kard. S. Wyszyńskiego, droga utrzymywana jest w klasie drogi głównej i zbiorczej;
- DW 660 – Olsztyn – Dobrze Miasto, przebieg ulicami: al. Obrońców Tobruku, al. Gen. W. Sikorskiego, W. Pstrowskiego, W. Szymborskiej, droga utrzymywana jest w klasie drogi głównej.

Drogi powiatowe przebiegające przez Olsztyn:

- DP 1971N – ul. Jagiellońska (od al. Sybiraków do granicy miasta) – w klasie drogi zbiorczej;
 - DP 1448N – ul. Poprzeczna, ul. M. Zientary Malewskiej – w klasie drogi zbiorczej i lokalnej;
 - DP 1449N – ul. Wadąska, ul. Ks. J. Jagiełły – w klasie drogi zbiorczej;
 - DP 1464N – al. M. J. Piłsudskiego (od ul. Kard. S. Wyszyńskiego do granicy miasta) – w klasie drogi zbiorczej;
 - DP 1374N – ul. W. Pstrowskiego (od ronda z ul. W. Szymborskiej do granicy miasta) – w klasie drogi zbiorczej;
 - DP 1372N – ul. T. Wilczyńskiego (od ul. T. Płoskiego do ul. Bartąskiej), ul. Bartąska (od ul. T. Wilczyńskiego do granicy miasta) – w kategorii drogi zbiorczej.
- Istotną rolę w sieci drogowej miasta pełnią wybrane drogi gminne (323004N, 306011N, 323006N, 230022N, 230023N) utrzymywane w klasie techniczno-użytkowej głównej.

Pozostałe drogi gminne to drogi klasy zbiorczej, lokalnej oraz dojazdowej.

W Planie drogi klasy ekspresowej, głównej i zbiorczej, stanowiące podstawową sieć drogową (Rysunek 17), bez względu na ich kategorię, objęto strefami komunikacyjnymi (SK). Natomiast drogi klasy lokalnej, pełniące funkcje pomocnicze (Rysunek 17) dla sieci podstawowej, objęto strefami otwartymi (SO). Wyjątek stanowią drogi klasy lokalnej, dla których istnieje konieczność rozważenia zmiany (obniżenia) klasy techniczno-eksploatacyjnej. Drogi te wraz z otaczającym je terenem objęto innymi pozostałymi rodzajami stref.



Rys. 17. Układ podstawowy i uzupełniający sieci dróg publicznych na terenie Olsztyna.

W ramach planowanej infrastruktury komunikacyjnej należy wyróżnić poniżej wskazane przedsięwzięcia:

- budowa ul. Nowobałtyckiej w klasie drogi zbiorczej na odcinku od istniejącego wiaduktu ul. Bałtyckiej w Likusach do granic miasta wraz z modernizacją odcinka od skrzyżowania z ul. R. Schumana do wiaduktu (ciąg DW 527, kierunek Morąg) – wyznaczona w Planie ogólnym jako strefa SK;
- budowa ulicy Nowogrunwaldzkiej w klasie drogi zbiorczej, na odcinku od ul. A. Śliwy do placu Ofiar Katastrofy Smoleńskiej – ze względu na brak wyznaczonego pasa drogowego, w Planie ogólnym koncepcyjny przebieg drogi wyznaczony jako strefa otwarta SO;
- przedłużenie ul. T. Mazowieckiego – połączenie z ul. W. Kętrzyńskiego – ze względu na brak wyznaczonego pasa drogowego, w Planie ogólnym koncepcyjny przebieg drogi wyznaczony jako strefa otwarta SO;
- Trasa Południe (NDP) w części od ul. Warszawskiej do al. Gen. Władysława Sikorskiego, w granicach pasa drogowego obowiązującego mpzp zakwalifikowano do strefy otwartej;
- Trasa Południe (NDP) – w części od al. Gen. Władysława Sikorskiego do ul. W. Szymborskiej, w granicach pasa drogowego obowiązującego mpzp oraz w ramach

przygotowanego dla tego przebiegu projektu drogowego objęty strefą komunikacyjną.

Pozostałe nie wymienione powyżej inwestycje drogowe, których pas drogowy wyznaczony został w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w klasie dróg głównych i zbiorczych zabezpieczony został w Planie jako strefy komunikacyjne.

Uwarunkowania w zakresie infrastruktury kolejowej

Olsztyn stanowi najważniejszy węzeł kolejowy w regionie warmińsko-mazurskim i jeden z czterech głównych węzłów w województwie. Węzeł pełni funkcję punktu integracji linii kolejowych o przebiegu północ – południe i wschód – zachód, obsługując największą liczbę podróżnych w województwie. W granicach miasta funkcjonują następujące stacje i przystanki kolejowe: **Olsztyn Główny** – duża stacja węzłowa, dworzec wojewódzki, zmodernizowana w latach 2023 – 2025, wyposażona w nowoczesne urządzenia sterowania ruchem kolejowym (LCS), **Olsztyn Zachodni** – stacja osobowa, dworzec aglomeracyjny, oraz pozostałe przystanki: **Olsztyn Dajtki, Olsztyn Gutkowo, Olsztyn Likusy, Olsztyn Śródmieście, Olsztyn Redykajny, Olsztyn Szkoła**.

Zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r., w granicach Olsztyna znajduje się 38 działek stanowiących tereny zamknięte kolejowe o łącznej powierzchni około 77 ha. Tereny te zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref komunikacyjnych (SK) w Planie ogólnym.

Uwarunkowania w zakresie komunikacji publicznej

Istniejący system tramwajowy obejmuje 5 linii o łącznej długości około **16,3 km**.

Według danych GUS w mieście funkcjonuje **37 przystanków tramwajowych**.

W mieście funkcjonuje 1 zajezdnia tramwajowa MPK, przy ul. Towarowej, oznaczona w Planie strefą SK.

Plan przewiduje utrzymanie i rozwój zajezdni autobusowej komunikacji miejskiej oraz budowę zajezdni dla planowanej miejskiej trakcji tramwajowej. Ustalenia dopuszczają zmianę lokalizacji zajezdni i przeznaczenie pozyskanego terenu na funkcje usługowo-gospodarcze.

Na terenie miasta funkcjonuje lotnisko sportowe Aeroklubu Warmińsko-Mazurskiego, zlokalizowane około 3 km od centrum miasta na osiedlu Dajtki. [Lotnisko dysponuje pasem startowym o długości 850 m i szerokości 100 m oraz drogą startową o nawierzchni sztucznej długości 850 m i szerokości 35 m.](#)

Lotnisko obsługuje samoloty sportowe, transport sanitarny i małe samoloty pasażerskie, pełniąc funkcje sportowe, sanitarne i dyspozycyjne.

Plan uwzględnia ograniczenia w zagospodarowaniu (Rysunek 19), wynikające z powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w otoczeniu lotniska Dajtki (w granicach określonych przez ustawę pzp, gdzie nie ma możliwości ustalenia bardziej szczegółowych wytycznych, np. w zakresie maksymalnej wysokości drzew).

Wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska, wyznaczano uwzględniając m.in. parametry ustalone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Parametry projektowanych w zasięgu powierzchni ograniczających obiektów mogą być mniejsze niż maksymalne dopuszczalne wartości określone w Planie, a ich dokładniejsza wartość będzie ustalana na etapie decyzji o warunkach zabudowy / miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które w wymaganym zakresie będą uzgadniane z organem właściwym w sprawie.

Elementy infrastruktury transportowej zostały przyporządkowane właściwym strefom planistycznym w oparciu o faktyczne użytkowanie gruntu, stan prawny i własnościowy nieruchomości oraz stopień zaawansowania planowanych inwestycji.

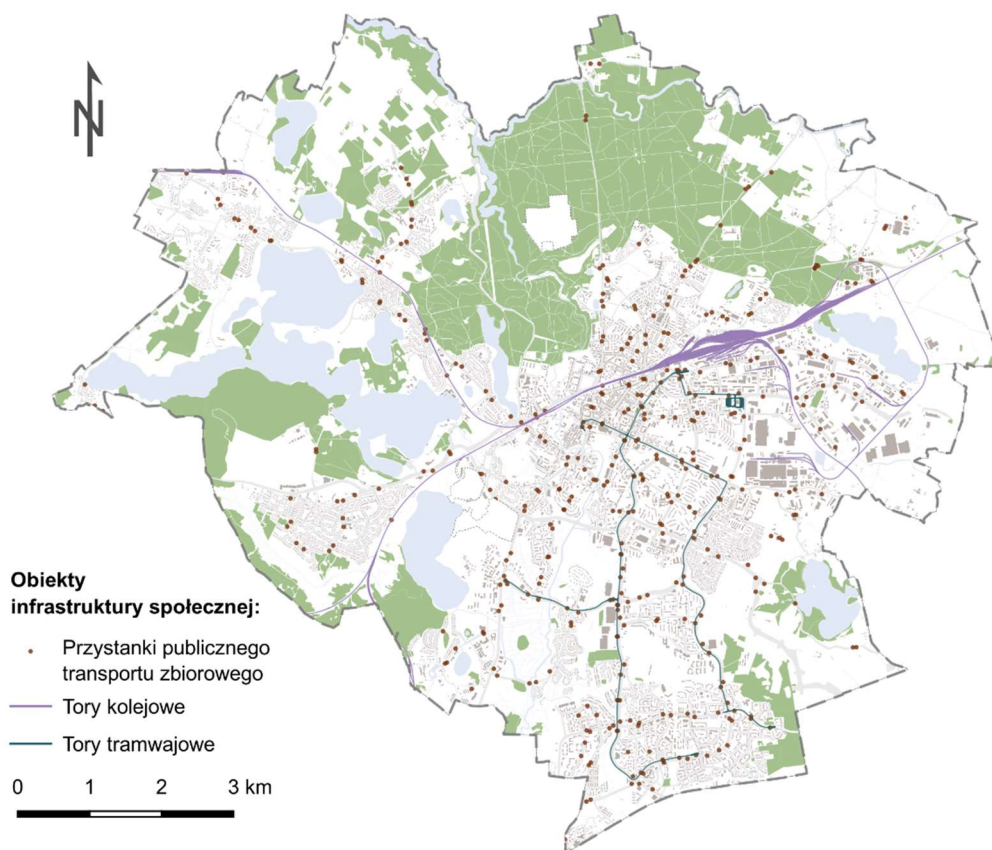
Do stref komunikacyjnych SK przypisano:

- istniejące drogi publiczne o docelowej klasie techniczno-funkcjonalnej co najmniej drogi zbiorczej i wyższej;
- linie kolejowe z istniejącym obszarem kolejowym;
- obiekty infrastruktury transportowej z ustalonymi liniami rozgraniczającymi;
- planowane inwestycje, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren, w formie wydzielonego administracyjnie pasa drogowego lub ustalonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (na przykład ul. Nowobałtycka – 91SK, 92SK, 95SK, 94SK).

Strefami otwartymi SO objęto istniejące drogi publiczne klasy L. Zabezpieczono również w tych strefach rezerwy terenowe pod planowane inwestycje transportowe, dla których nie ustalono jeszcze linii rozgraniczających, ale można określić korytarz rezerwy terenowej.

W związku z wymogiem ochrony pasów terenów wzdłuż obszarów kolejowych i torów kolejowych usytuowanych po obu ich stronach, przeznaczonych do zapewnienia bezpiecznego prowadzenia ruchu kolejowego, ograniczono zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, oraz w odległości minimum 20 m od osi skrajnego toru. W związku z tym ustaleniem, realizacja zabudowy w pasach ochrony terenów kolejowych nie będzie możliwa w formie decyzji o warunkach zabudowy, a rozstrzygnięcie sposobu zagospodarowania tych terenów będzie możliwe w sposób bardziej kompleksowy w formie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, po uprzednim uzgodnieniu z Polskimi Kolejami Państwowymi.

Wszystkie strefy planistyczne dopuszczają wyznaczanie terenów komunikacji, co pozwala uwzględnić zasięg granic terenów komunikacyjnych na etapie sporządzania planów miejscowych lub wydawania decyzji administracyjnych.



Rys. 18. Przystanki publicznego transportu zbiorowego

I.23.3 Infrastruktura techniczna

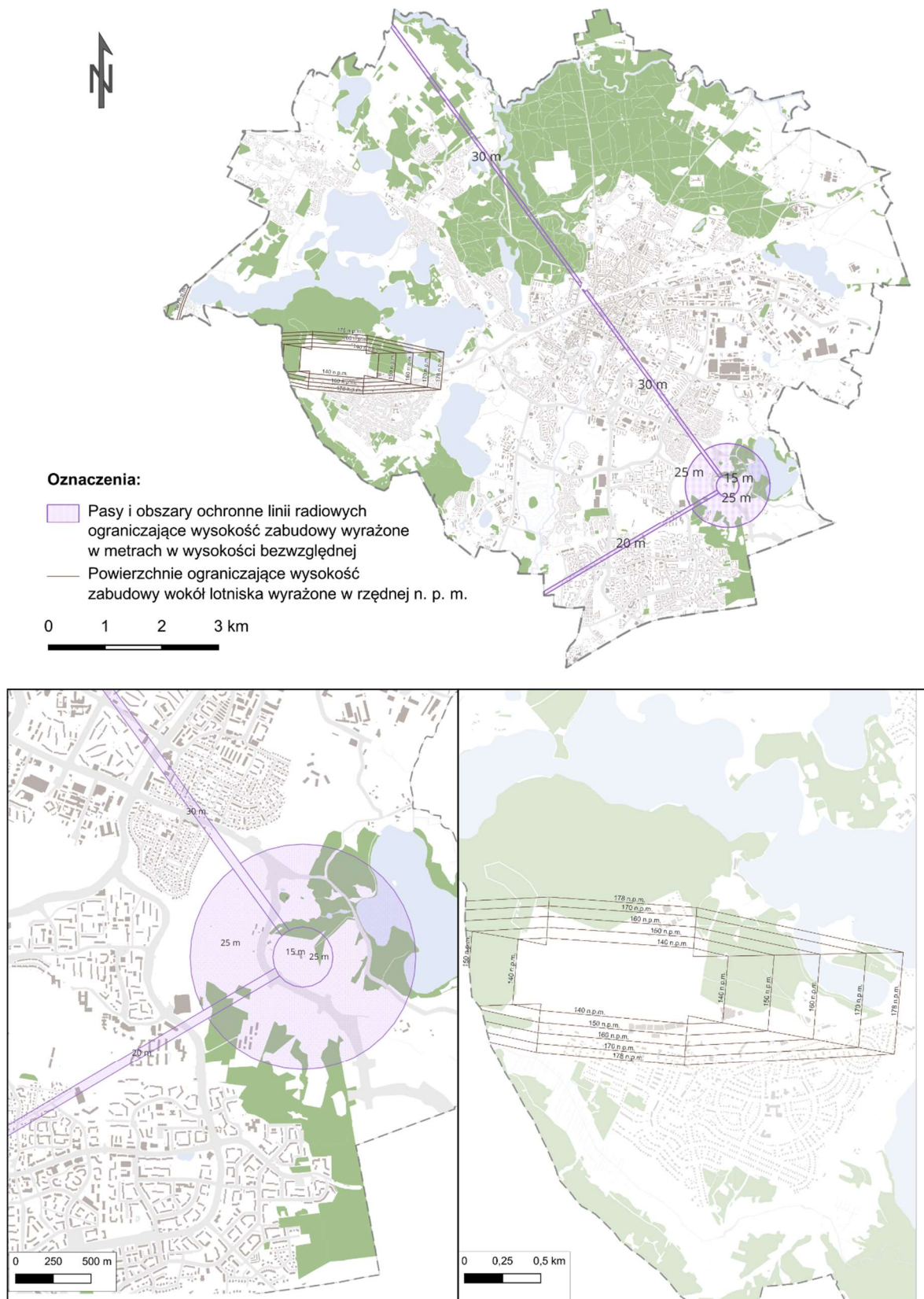
Infrastruktura techniczna obejmuje systemy zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, gospodarki wodami opadowymi, zaopatrzenia w ciepło, gaz i energię elektryczną oraz telekomunikacji, które stanowią podstawę funkcjonowania miasta i warunkują rozwój pozostałych funkcji miejskich.

Zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, istniejące oraz planowane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego tereny infrastruktury technicznej o powierzchni przekraczającej 5 000 m² wyznaczono w Planie jako strefy infrastrukturalne (SI). Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni nieprzekraczającej 5000 m² mogą być realizowane w każdej strefie planistycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami określonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W związku z lokalizacją na terenie osiedla Pieczewo, masztu radiowo-telewizyjnego o wysokości 356,5 m, pełniącego funkcję centrum nadawczego dla programów radiowych i telewizyjnych, dla terenów leżących w zasięgu do 200 m od obiektu telekomunikacyjnego Radiowo-Telewizyjnego Centrum Nadawcze RTCN Olsztyn Pieczewo, obowiązuje ograniczenie w wysokości obiektów budowlanych do 15 m

n.p.m, co przeniesiono do ustaleń Planu, poprzez ograniczenie maksymalnej wysokości w strefach, w których dopuszczona jest lokalizacja obiektów budowlanych. Na Rysunku 19 Wskazano zasięg ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w związku z funkcjonowaniem obiektu telekomunikacyjnego Radiowo-Telewizyjnego Centrum Nadawcze RTCN Olsztyn Pieczewo.

Obiekt masztowy wraz z infrastrukturą towarzyszącą objęto w Planie strefą infrastrukturalną (SI).



Rys. 19. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów związane z lokalizacją wybranych elementów infrastruktury transportowej i technicznej.

I.24. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy został przyjęty Uchwałą Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego, dokument obowiązuje od 8 kwietnia 2025 r. Na terenie Olsztyna zidentyfikowano 31 jednostek krajobrazowych, zaliczonych do 8 typów krajobrazów i 12 podtypów.

Na terenie Olsztyna przeważają krajobrazy kulturowe, stanowiące około 64,6% powierzchni miasta, głównie w postaci zabudowy wielkomiejskiej i terenów przemysłowych. Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe zajmują nieco ponad 22% powierzchni, obejmując tereny podmiejskie, osadnicze, wiejskie oraz mozaikowe. Natomiast krajobrazy przyrodnicze stanowią około 13% powierzchni miasta. Szczegółowy rozkład typów i podtypów krajobrazowych przedstawia poniższa tabela:

Tab. 1 Struktura krajobrazowa miasta Olsztyna. Źródło: Obliczenia własne na podstawie „Audytu krajobrazowego województwa Warmińsko-Mazurskiego”

Grupa obszaru	Typ	Podtyp	Powierzchnia [ha]	Udział w powierzchni miasta Olsztyna [%]
Krajobrazy przyrodnicze	Wody powierzchniowe	Jeziora	503,1	5,7%
	Bagiennie-łąkowe	Głównie bezleśne z dominacją szuwarów i turzycowisk	132,5	1,5%
	Leśne	Z przewagą siedlisk lasowych	502,5	5,7%
Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe	Wiejskie	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości	192,6	2,2%
		Z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk	15,3	0,2%
	Mozaikowe	Z przewagą terenów porolnych	578,6	6,6%
	Podmiejskie i osadnicze	Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim	36,3	0,4%

		Zróznicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych	1161,2	13,2%
Krajobrazy kulturowe	Wielkomijskie	Zespoły urbanistyczne o zachowanych założeniach historycznych	30,1	0,3%
		Obszary zabudowy mieszkaniowej	3331,0	37,8%
		Tereny sportowo-rekreacyjne	1627,6	18,5%
	Przemysłowe i Energetyczne	Duże kompleksy Przemysłowe	711,4	8,1%

W granicach miasta Olsztyna audyt krajobrazowy wyznaczył jeden obszar priorytetowy – 28 – 842.81 – 60 "Las Dolina Łyny". Jest to wielkopowierzchniowy kompleks leśny z doliną rzeki Łyny, rozciągający się między Dobrym Miastem a Olsztynem. Powierzchnia całej jednostki to 4 161 ha, z czego na terenie Olsztyna znajduje się jedynie około 14,7 ha, co stanowi zaledwie 0,33% całkowitej powierzchni jednostki. Obszar ten znajduje się w północno-zachodniej części miasta, przy północno-zachodnim brzegu Jez. Redykajny.

Kryterium wskazania tego obszaru jako priorytetowego była unikatowość występowania rynny polodowcowej, wykorzystywanej przez rzekę Łynę. Rekomendacje zawarte w audycie krajobrazowym dla obszaru priorytetowego "Las Dolina Łyny" dotyczą głównie terenów położonych poza granicami Olsztyna. Ze względu na marginalny udział tego obszaru w strukturze miasta, dla Olsztyna istotne są następujące wytyczne:

- ograniczanie przekształcania lasów na cele nieleśne;
- zapobieganie lokalizowaniu obiektów wysokościowych, wielkokubaturowych i wielkopowierzchniowych, stanowiących obiekty dysharmonijne w krajobrazie;
- ochrona powierzchni leśnych przed fragmentacją;
- zapobieganie zakładaniu leśnych upraw monokulturowych;
- prowadzenie wielofunkcyjnej gospodarki leśnej sprzyjającej rozwojowi funkcji turystyczno-rekreacyjnej w obrębie Leśnego Kompleksu Promocyjnego "Lasy Olsztyńskie".

Ponadto na terenie Olsztyna znajdują się obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody wskazane w rozdziale I.5 niniejszego dokumentu.

Fragment obszaru priorytetowego 28 – 842.81 – 60 "Las Dolina Łyny", znajdujący się w granicach Olsztyna (13,7 ha) został objęty w planie ogólnym strefą SO, w której profil funkcjonalny uzupełniono o tereny lasów oraz tereny zieleni naturalnej.

Parametry przyjęte dla tej strefy zapewniają ochronę wartości krajobrazowych obszaru zgodnie z rekomendacjami audytu, w szczególności poprzez:

- zachowanie ciągłości kompleksu leśnego i jego funkcji ekologicznej;
- ochronę siedlisk leśnych przed fragmentacją;
- utrzymanie drożności korytarza ekologicznego doliny Łyny;
- niedopuszczenie do intensyfikacji zagospodarowania naruszającego walory przyrodnicze.

Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny został objęty w planie ogólnym przede wszystkim strefami:

- SO (otwartą) – dla koryta rzeki Łyny i terenów przyległych o wysokich walorach przyrodniczych;
- SN (zieleni i rekreacji) – dla terenów o funkcjach rekreacyjnych (Park Podzamcze, Park Centralny, ciągi piesze i rowerowe wzdłuż Łyny – Łynostrada);
- SW/SJ – dla istniejących obszarów zabudowy mieszkaniowej w Redykajnach i Gutkowie, z parametrami zapewniającymi wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej.

Takie rozwiązanie umożliwia zachowanie funkcji korytarza ekologicznego doliny Łyny przy jednoczesnym umożliwieniu realizacji funkcji turystyczno-rekreacyjnych miasta.

Rezerwaty przyrody "Mszar" i "Redykajny" zostały objęte strefą SO (otwartą) z profilem zawierającym tereny lasów, co zapewnia zachowanie przedmiotu ochrony przy kontynuacji funkcji rekreacyjno-edukacyjnej Lasu Miejskiego.

Użytki ekologiczne "Jezioro Zgniętek" i "Żurawia Dolina" zostały objęte strefą SO (otwartą), która umożliwia ochronę cennych siedlisk przyrodniczych przy jednoczesnym dopuszczeniu elementów infrastruktury edukacyjno-rekreacyjnej (ścieżki spacerowe, punkty obserwacyjne) o minimalnej ingerencji w środowisko naturalne.

Wyznaczone w planie ogólnym Olsztyna strefy planistyczne oraz parametry zabudowy i zagospodarowania uwzględniają rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz chronią wartości krajobrazowe w stopniu szczegółowości odpowiednim dla ustaleń planu ogólnego. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach obszarów o szczególnych walorach krajobrazowych zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, sporządzanych zgodnie z ustaleniami Planu.

I.25. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1 – 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby Planu ogólnego Olsztyna (Olsztyn, 2025) wskazuje przyrodnicze predyspozycje terenu, wynikające z lokalnych wartości środowiska przyrodniczego, związanych ze środowiskiem glebowym, rzeźbą terenu i jego pokryciem szatą roślinną, obecnością fauny oraz obecnym stopniem antropizacji.

Wskazuje, że kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru opracowania powinno uwzględniać podstawowe uwarunkowania przyrodnicze, związane z obiektami oraz obszarami chronionymi i terenami cennymi przyrodniczo, opierać się na zachowaniu terenów o najwyższych walorach przyrodniczo-krajobrazowych i ochronie przed zabudowaniem oraz niewłaściwym ich zagospodarowaniem, a także zapewniać ciągłości systemu ekologicznego i zachowanie powiązań przyrodniczych. Opracowanie ekofizjograficzne do podstawowego systemu przyrodniczego miasta zalicza:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny;
- rezerваты: „Mszar”, „Redykajny”;
- użytki ekologiczne: „Żurawia Dolina”, „Jezioro Zgniłek”;
- siedliska przyrodnicze o znaczeniu wspólnotowym (na terenie Lasu Miejskiego);
- pomniki przyrody, aleje zabytkowe;
- tereny cenne przyrodniczo, predysponowane do objęcia ochroną;
- kompleksy leśne;
- wody powierzchniowe: jeziora, drobne zbiorniki wodne, podstawowe rzeki (Łyna, Wadąg, Kortówka) i drobne ciek;
- parki miejskie;
- cmentarze;
- korytarze ekologiczne;
- tereny podmokłe, o podwyższonym poziomie wód gruntowych, torfowiska stanowiące unikalne warunki siedliskowe, umożliwiając bytowanie wielu cennych gatunków flory i fauny;
- tereny zieleni krajobrazowej, zadrzewienia i zakrzewienia;
- tereny zieleni urządzonej o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
- tereny osuwiskowe i zalewowe, ze względu na nieprzydatność pod zabudowę, pełniące głównie rolę przyrodniczą.

Jako uzupełniający system przyrodniczy miasta, opracowanie ekofizjograficzne obejmuje tereny otwarte, użytkowane rolniczo oraz ogródki działkowe, pełniące w strukturze przestrzennej miasta funkcje ekologiczne, wypoczynkowe i rolnicze. Wskazuje również na potrzebę poszanowania i respektowania zakazów dotyczących użytkowania i korzystania z zasobów przyrody prawnie chronionej oraz ochronę krajobrazu, realizowaną poprzez ochronę istniejących punktów i ciągów widokowych, punktów obserwacji, otwarć widokowych.

Opracowanie ekofizjograficzne określa możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru oraz wskazuje potencjalne tereny inwestycyjne – obszary przydatne do zabudowy. Są to:

- tereny zurbanizowane niezabudowane, znajdujące się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, gdzie istnieje możliwość uzupełnienia i kontynuacji zabudowy, jednocześnie przeciwdziałając rozpraszaniu zabudowy;
- tereny nieużytkowanych gruntów rolniczych (grunty orne niskich klas bonitacyjnych);
- obszary posiadające dostęp komunikacyjny z dróg publicznych, wyposażone w infrastrukturę techniczną, których zagospodarowanie pozwoli zminimalizować koszty urządzania terenu;
- tereny o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych, topoklimatycznych i bioklimatycznych, obszary pozbawione ograniczeń wynikających z uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych w możliwości kształtowania zabudowy i pozbawione wartościowej szaty roślinnej.

Tereny powinny być w miarę możliwości oddalone od dróg o dużym natężeniu ruchu komunikacyjnego z uwagi na uciążliwość akustyczną i lokalne zanieczyszczenia powietrza.

Opracowanie rekomenduje aby funkcję komunikacyjną realizować jako funkcję uzupełniającą dla zabudowy, natomiast funkcje przemysłowo-składowe powinny być lokalizowane w oddaleniu od zabudowań mieszkalnych, z uwzględnieniem ich negatywnego wpływu, na terenach o podobnym charakterze (m.in. w ramach rozbudowy istniejącego kompleksu zabudowy produkcyjno-magazynowej we wschodniej części miasta). Ekofizjografia wskazuje, aby funkcję wypoczynkowo-rekreacyjną kontynuować na obecnych terenach oraz na terenach o wysokich walorach krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych.

Plan ogólny Olsztyna uwzględnił rekomendacje wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym w zakresie ochrony podstawowego systemu przyrodniczego miasta, poprzez objęcie terenu Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, w głównej mierze strefami otwartymi, strefami zieleni i rekreacji, bez możliwości realizacji zabudowy oraz ograniczeniem w zakresie obejmowania strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jedynie tych terenów, dla których możliwość realizacji zabudowy dopuszczona jest zgodnie z obowiązującymi oraz procedowanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Rezerваты przyrody "Mszar" i "Redykajny" zostały objęte strefami SO (otwarta), co zapewnia zachowanie przedmiotu ochrony, wraz z kontynuacją funkcji rekreacyjno-edukacyjnej Lasu Miejskiego.

Użytki ekologiczne "Jezioro Zgniłek" i "Żurawia Dolina" zostały objęte strefami SO (otwartą) o profilu dodatkowym ZP – zieleń urządzona, co umożliwi ochronę cennych siedlisk przyrodniczych przy jednoczesnym dopuszczeniu elementów

infrastruktury edukacyjno-rekreacyjnej (ścieżki spacerowe, punkty obserwacyjne) o minimalnej ingerencji w środowisko naturalne.

W strefach, w których zlokalizowane są pomniki przyrody oraz aleje zabytkowe w profilach dodatkowych tych stref wskazano tereny zieleni naturalnej, co zapewni ciągłość utrzymania odpowiednich warunków do dalszej egzystencji tych pomników in situ.

Teren Lasu Miejskiego w Planie objęto strefami zieleni i rekreacji z dopuszczonymi terenami usług sportu i rekreacji, usług gastronomi oraz strefami otwartymi, tak aby z poszanowaniem przyrodniczej wartości, utrzymać sportowo-rekreacyjny charakter tego miejsca.

Tereny podmokłe, o podwyższonym poziomie wód gruntowych, torfowiska stanowiące unikalne warunki siedliskowe generalnie obejmowano strefami zieleni i rekreacji oraz strefami otwartymi, w których nie będzie możliwości zabudowy tych terenów.

Pozostałe elementy przyrodnicze takie jak parki miejskie, nieczynne cmentarze, tereny zieleni krajobrazowej, tereny zieleni urządzonej o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych objęte zostały odpowiednio strefami zieleni i rekreacji lub strefami otwartymi, w zależności od tego, czy zieleń ma charakter urządzony, czy jest to zieleń naturalna, o charakterze przyrodniczo-krajobrazowym.

Tereny osuwiskowe i zalewowe objęte zostały strefami zieleni i rekreacji oraz strefach otwartych. Wyjątkiem są te tereny, które zgodnie z polityką przestrzenną miasta wskazaną w Studium stanowią rezerwę terenów inwestycyjnych, przeznaczonych na działalność z zakresu aktywności gospodarczej (tereny zagrożone ruchami masowymi i osuwiska położone w rejonie dawnej kopalni gliny Karolin) i objęte są strefami strefy SI (infrastrukturalną) oraz SP (gospodarczą).

Tereny zalewowe zlokalizowane na terenach zabudowanych, o takim przeznaczeniu w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego objęte zostały odpowiednimi strefami SW lub SU.

Zgodnie ze wskazaniem opracowania ekofizjograficznego tereny zabudowy, objęte strefami wielofunkcyjnymi za zabudowę mieszkaniową, strefami usługowymi, strefami gospodarczymi zlokalizowane są na terenach, o analogicznym przeznaczeniu w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania lub terenach, stanowiących uzupełnienie istniejącej zabudowy. Poprzez ograniczony zasięg wskazanego w Planie obszaru uzupełnienia zabudowy, spełniony zostanie warunek wskazany w opracowaniu ekofizjograficznym, dotyczący zahamowania rozpraszania zabudowy. Natomiast tereny nieużytkowanych gruntów rolniczych w głównej mierze w planie ogólnym Olsztyna objęto strefami otwartymi (wyjątek strefa gospodarcza 77SP).

II. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W OLSZTYNIE

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, pierwszym krokiem prowadzącym do zdefiniowania i wyliczenia ilości terenów pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, które miasto może wyznaczyć w planie ogólnym Olsztyna jest obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażoną w liczbie mieszkańców. Następnym krokiem jest sporządzenie bilansu, w którym wykonane zostanie porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę, z chłonnością terenów niezabudowanych w strefach z zabudową mieszkaniową lub zagrodową (o których, mowa w art.13c ust.2 pkt. 1-3 ustawy).

W myśl Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz.U. z 2023r poz. 2758 z późn.zm.) w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, wyliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

- Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

Gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M20 – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

PUM0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi, P20 – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

- Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% – M20

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Olsztyn (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023 – 2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla gminy Olsztyn, a następnie powiększono ją o 5%.

Tab. 2 Prognozowana liczba ludności w gminie Olsztyn obejmująca najbliższe 20 lat (2024 r. – 2044 r.)

rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2023	2034
liczba ludności	166 419	165 496	164 570	163 845	163 208	162 369	161 418	160 416	159 368	158 280	157 163
rok	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	
liczba ludności	156 017	154 850	153 675	152 494	151 312	150 124	148 936	147 750	146 571	145 394	

Źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r.

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Olsztyn prognozowana liczba mieszkańców w roku 2044 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 145\,394 \times 1,05 = 152\,663,7 \text{ os}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM₀ zgodnie z danymi z GUS (aktualizacja 18.07.2024) wynosi 4921155 m²

$$PUM_0 = 4921155 \text{ m}^2$$

- Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P₂₀

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P - 10$$

Gdzie:

P₀ – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (2023r aktualizacja 18.07.2024) wynosi 29,4 m²/os. – najnowsze dane

P – 10 – powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 25,2m²/os (rok 2014 – bank danych GUS)

Tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 29,4 - 2 \times 25,2 = 88,2 - 50,4 = 37,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Zgodnie z rozporządzeniem, w przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w przeliczeniu na jednego mieszkańca (P_{20}), wyznaczona zgodnie z rozporządzeniem jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca.

$$37,8 \text{ m}^2/\text{os} < 40 \text{ m}^2/\text{os}$$

Tym samym przyjęto, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w Olsztynie na jednego mieszkańca – P_{20} wynosi 40 m^2 .

- Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem.

$$\text{ZAP} = M_{20} - \text{PUM}_0 / P_{20}$$

$$\text{ZAP} = [152\,663,7 \text{ os}] - [4921155 \text{ m}^2 / 40 \text{ os/m}^2]$$

$$\text{ZAP} = [152663,7 \text{ os}] - [123028,8 \text{ os}]$$

$$\text{ZAP} = 29634,8 \text{ os}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 29634,8 osób

Uwzględniając powyższe wyliczenia, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w roku 2044 dla miasta Olsztyna, wyrażone w liczbie mieszkańców, wynosi 29' 634,8 osób.

Art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całej gminie nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

$$70\% ZAP < Ch < 130\% ZAP$$

$$os. 20' 744,4 < Ch < 38' 525,2 os.$$

gdzie: ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w liczbie mieszkańców,
Ch – chłonność terenów niezabudowanych w strefach SJ, SW i SZ w całej gminie wyrażona w liczbie mieszkańców.

Stąd dla Olsztyna zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zamyka się w przedziale od 20 744,4 do 38 525,2 osób.

III. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ (o których, mowa w art. 13c ust.2 pkt. 1-3 ustawy)

W § 3 ust.11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023r poz. 2758 z późn.zm.) zawarto wytyczne na obliczenie chłonności. Zgodnie z nimi metoda powinna uwzględniać:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami.

Zgodnie z powyższym, wywodząc założenie ze wskazanego w rozporządzeniu sposobu liczenia chłonności, żeby prawidłowo porównać wartość zapotrzebowania z chłonnością **metoda obliczania chłonności terenów powinna być spójna ze wzorem na obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową** czyli uwzględniać możliwą do uzyskania na danym terenie powierzchnię użytkową mieszkań oraz prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P20), kontynuując założenie, że komfort życia mieszkańców w perspektywie lat powinien ulec poprawie.

Ze względu na powyższe przyjęto następujący wzór na obliczenie chłonności:

$$Ch = \sum Ch_{1,2,\dots,n}$$

$$Ch_n = PUM_n / P_{20}$$

gdzie:

Ch – chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całej gminie wyrażona w liczbie mieszkańców, określona jako suma chłonności poszczególnych terenów niezabudowanych [os.]

Chn – chłonność pojedynczego terenu niezabudowanego[os.], liczona jako iloraz: (PUMn) - szacowanej powierzchni użytkowej mieszkań która może zostać zbudowana na danym terenie i prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań (P20).

PUM n – szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań jaka może powstać na terenach niezabudowanych dla których PO przewiduje realizację funkcji mieszkaniowej [m²],

P20 = 40 [m² /os.] – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w przeliczeniu na jednego mieszkańca

Podstawą obliczeń chłonności terenów, zgodnie z przyjętym wzorem, jest obliczenie ilorazu szacowanej powierzchni użytkowej mieszkań PUM na poszczególnych terenach niezabudowanych położonych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań (P20).

Powierzchnię użytkową mieszkań PUM można obliczyć posługując się wyznaczoną dla strefy intensywnością zabudowy oraz wskaźnikami korekcyjnymi parametrów wpływających na tą powierzchnię . Wskaźniki te możliwe są do oszacowania na podstawie analizy zabudowy na terenach zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie. Jeżeli dla danego terenu wydane zostało pozwolenie na budowę wykorzystana została powierzchnia użytkowa mieszkań obliczona w dokumentacji projektowej.

Do szacowania potencjalnej powierzchni użytkowej mieszkań, która może zostać wybudowana na danym terenie niezabudowanym znajdującym się w strefie z funkcją mieszkalną przeanalizowano i uwzględniono następujące czynniki i uwarunkowania wpływające na nią:

- 1) powierzchnię niezabudowanego terenu lub niezabudowaną powierzchnię jego części;
- 2) powierzchnię potrzebną pod komunikację wewnętrzną między budynkami lub zespołami budynków;
- 3) parametry określone: w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, pozwoleniach na budowę oraz Planie tj.: intensywność zabudowy, wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) parametry określone w decyzjach ustalających warunki zabudowy: wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną;
- 5) analizę chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego z uwzględnieniem prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie w przeliczeniu na jednego mieszkańca;

- 6) analizę uwarunkowań środowiskowo-przestrzennych: geometrii i ukształtowania działki, lokalizacji terenu, w tym położenie w obszarze zabudowy śródmiejskiej;
- 7) analizę rodzaju zabudowy określonego na podstawie przyjętej strefy planistycznej oraz parametrów określonych dla stref planistycznych w Planie czyli:
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy,
 - liczbę kondygnacji oszacowaną na podstawie maksymalnej wysokości zabudowy;
- 8) udział funkcji usługowej w zabudowie wielorodzinnej w kubaturze lub w terenie co pozwoliło na uwzględnienie prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami;
- 9) uogólnienia wartości parametrów określonych w strefach Planu wynikają z dążenia do łączenia obszarów o podobnych funkcjach i parametrach. Ustalone w strefach wartości maksymalne nie są obligatoryjne. Parametry stref Planu, po kolejnych analizach przestrzennych, będą uściślane w bardziej szczegółowych aktach planów miejscowych lub decyzjach ustalających warunki zabudowy, które np. będą wyznaczały linie zabudowy. Do kolejnej konkretyzacji parametrów dojdzie w późniejszych etapach podczas tworzenia projektu zgodnego z szerokokorozumianymi przepisami prawa budowlanego. Z tego można wywnioskować, że zastosowane do obliczeń chłonności terenu wartości maksymalne będą zawyżone w stosunku do tych, które wynikną z bardziej szczegółowych analiz uwarunkowań przestrzennych i prawnych na późniejszych etapach całego procesu inwestycyjnego. W związku z powyższym, w celu określenia średniego wskaźnika korygującego maksymalną intensywność zabudowy do wartości zbliżonej do rzeczywistego wykorzystania tego parametru, przeanalizowano wysokość i wskaźnik zabudowy istniejących budynków na terenach zabudowanych, poprzez badanie parametrów istniejącej zabudowy w sytuacji, gdy parametry określone w aktach planowania przestrzennego lub decyzjach nie zostały w pełni wykorzystane na etapie realizacji zabudowy. Analiza pozwoliła na określenie: – rzeczywistego wykorzystania maksymalnych powierzchni zabudowy w stosunku do ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach – rzeczywistego wykorzystania maksymalnych wysokości zabudowy wyrażonych w liczbie kondygnacji, ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach; Po analizie ustalono, że średni wskaźnik rzeczywistego wykorzystania maksymalnej powierzchni zabudowy wynosi 0,81, a średni wskaźnik rzeczywistego wykorzystania wysokości zabudowy wyrażonej w liczbie kondygnacji wynosi 0,88. Wskaźnik korekcyjny rzeczywistego wykorzystania intensywności zabudowy jest iloczynem powyższych wskaźników i wynosi 0,7.
- 10) na podstawie aktualnych projektów architektonicznych zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej wyznaczono wskaźnik PUM, określający stosunek

powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej na cele mieszkaniowe do powierzchni całkowitej budynku. Wskaźnik ten wynosi 0,7;

- Ostateczny wzór na szacowaną powierzchnię użytkową mieszkań (PUM_n) na terenach niezabudowanych dla których PO przewiduje realizację funkcji mieszkaniowej lub zagrodowej z uwzględnieniem opisanych powyżej czynników wpływających na jej kształtowanie, przyjmuje postać:

$$PUM_n = (PB_n - PB_n \times PK_n) \times FM_{tn} \times IZ_n \times FMB_n \times PM$$

Gdzie:

PUM_n – szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań jaka może powstać na terenach niezabudowanych dla których PO przewiduje możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej lub zagrodowej [m²],

PB_n – powierzchnia brutto = powierzchnia wyznaczonego terenu

PK_n – część działki przeznaczonej pod komunikację

FM_{tn} – udział funkcji mieszkaniowej w terenie

IZ_n – intensywność zabudowy w planie ogólnym

WK – szacunkowy wskaźnik korekcyjny intensywności zabudowy (stała wartość 0,7)

FMB_n – udział funkcji mieszkalnej w kubaturze budynku

PM – szacowany wskaźnik udziału powierzchni mieszkalnej w powierzchni całkowitej budynku = 0,7

- Po oszacowaniu PUM_n dla terenów niezabudowanych objętych strefami umożliwiającymi realizację funkcji mieszkaniowej można oszacować chłonność każdego terenu, według przyjętego wzoru:

$$Ch_n = PUM_n / P_{20}$$

Gdzie:

Ch_n – chłonność poszczególnych terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całej gminie, wyrażona w liczbie mieszkańców; P_{20} [m²] – wskaźnik ile powierzchni mieszkalnej wypada na 1 mieszkańca w m² (wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem), stała wartość = 40m²

- zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym chłonność terenów niezabudowanych objętych strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, (o których, mowa w art.13c ust.2 pkt. 1-3 ustawy), szacowano w następującej kolejności:
 - 1) tereny znajdujące się na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego ;
 - 2) tereny w obszarze uzupełnienia zabudowy;
 - 3) nowe tereny.

Aby dokonać obliczeń zgodnie z wyżej opisaną metodą wyznaczono tereny niezabudowane, objęte strefami umożliwiającymi realizację funkcji mieszkaniowej, dla których następnie została zbadana chłonność. W tym celu przeanalizowano stopień zainwestowania wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową kolejno, zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r.

(tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym . Do obliczeń w pierwszej kolejności oszacowano chłonność stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1 – 3, czyli niezabudowanych obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, których przeznaczenie umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowej. Następnie przeanalizowano tereny objęte strefami z funkcją mieszkaniową znajdujące się w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Na końcu, po określeniu chłonności wyznaczonych w pierwszej kolejności terenów, biorąc pod uwagę jakie zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową nie znalazło jeszcze pokrycia w wyznaczonych w pierwszej kolejności strefach, kierując się zasadą generalną ciągłości polityki przestrzennej i bazowania na wypracowanych regulacjach, o ile nie zmieniły się uwarunkowania, które doprowadziły do ich utworzenia, mając na uwadze: Studium, wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę, po dokonaniu analiz urbanistycznych objęto strefami z zabudową mieszkaniową lub zagrodową nowe tereny.

Tab. 3 Obliczona chłonność terenów niezabudowanych które w Planie, objęte zostały strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową w podziale na kategorie terenów zachowaniem kolejności ich wyznaczania:

- 1) objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- 2) obszary uzupełniania zabudowy;
- 4) nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową.

Tab. 3

Chłonność terenów niezabudowanych, które w planie ogólnym Olsztyna, objęte zostały strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową lub zagrodową z podziałem na kategorie terenów oraz zachowaniem kolejności ich wyznaczania		
Tereny położone na obszarach objętych obowiązującymi mpzp		suma
Chłonność terenów niezabudowanych, objętych strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)	9632,4 [os]	18426,4[os]
Chłonność terenów niezabudowanych, objętych strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	8786 [os]	
Chłonność terenów niezabudowanych, objętych strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ)	8 [os]	

Tereny położone w OUZ		suma
Chłonność terenów niezabudowanych, objętych strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)	6612,9 [os]	7170,1[os]
Chłonność terenów niezabudowanych, objętych strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	557,2 [os]	
Chłonność terenów niezabudowanych, objętych strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ)	-	
Nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową		suma
Chłonność terenów niezabudowanych, objętych strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)	6856,6 [os]	11 750 [os]
Chłonność terenów niezabudowanych, objętych strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	4844,3 [os]	
Chłonność terenów niezabudowanych, objętych strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ)	49,1[os]	
Suma chłonności terenów w POG $Ch = \sum Ch_{1,2,...,n}$		37346,5 [os]

W celu obliczenia „Ch” - całkowitej chłonności terenów niezabudowanych, znajdujących się w wyznaczonych w Planie strefach z zabudową mieszkaniową zsumowano kolejno chłonności tych terenów.

$$Ch = \sum Ch_{1,2,...,n}$$

Ch – całkowita chłonność terenów niezabudowanych, znajdujących się w wyznaczonych w Planie strefach z zabudową mieszkaniową w całej gminie

Ch_n - chłonność poszczególnego terenu niezabudowanego położonego w strefie z zabudową mieszkaniową

$$Ch = \sum Ch_{1,2,...,n} = 37346,5 [os.]$$

Chłonność terenów niezabudowanych, które w planie ogólnym Olsztyna, objęte zostały strefami z zabudową mieszkaniową wynosi 37346,5 osób realizując tym samym 126,02% określonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

$$37346,5 \text{ [os.]} / 29634,8 \text{ [os.]} = 126,02\% \text{ ZAP}$$

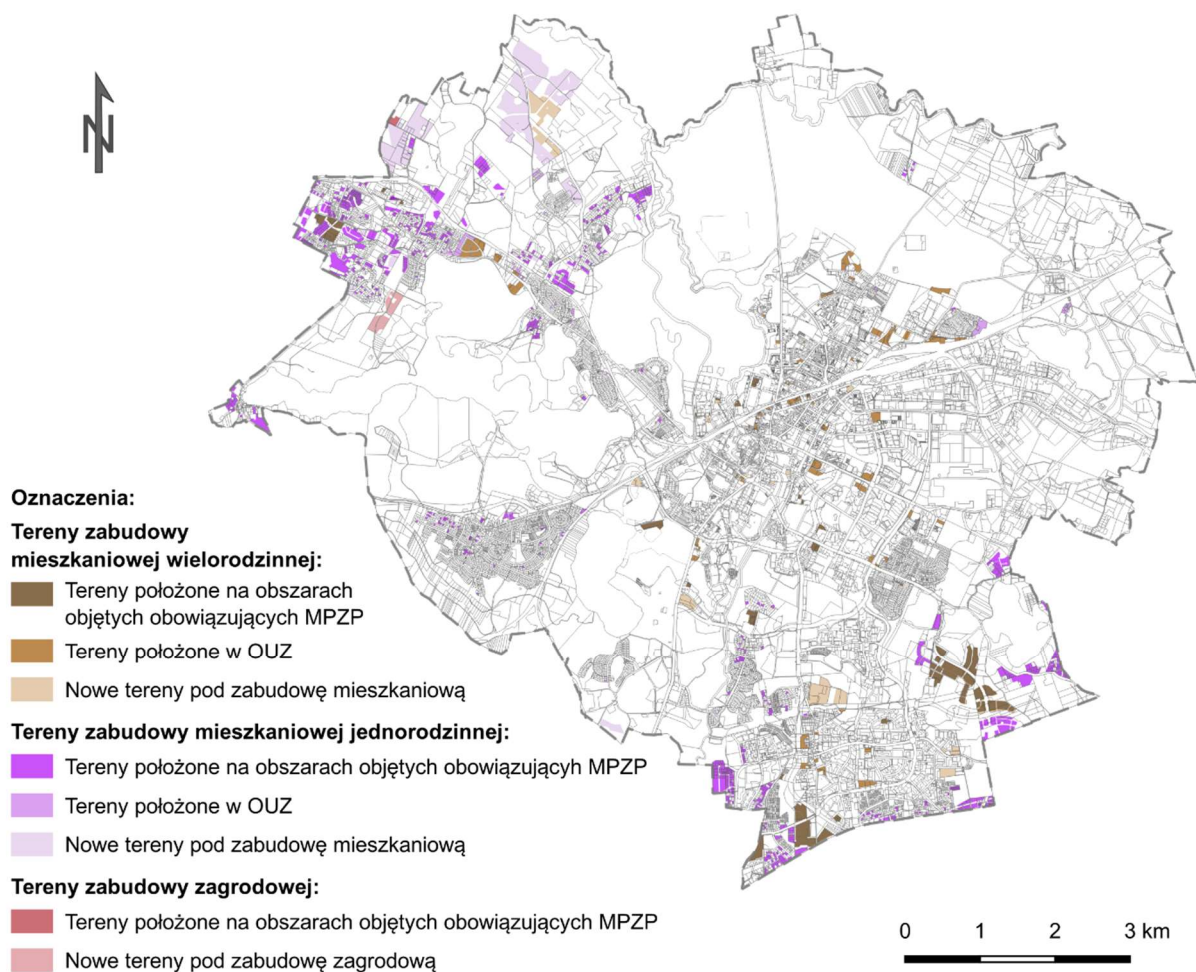
Art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że suma chłonności terenów niezabudowanych objętych wyznaczonymi w Planie strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z wyliczeniami, wartość ta musi się zamknąć w przedziale od 20' 744,4 do 38' 525,2 osób.

$$70\% \text{ ZAP} < 126,02\% \text{ ZAP} < 130\% \text{ ZAP}$$

$$20' 744,4 \text{ os.} < 37346,5 \text{ os.} < 38' 525,2 \text{ os.}$$

Tym samym wymóg wskazany w art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony.



Rys. 20. Rozkład przestrzenny terenów niezabudowanych, które w Planie, objęte zostały strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową lub zagrodową (o których, mowa w art.13c ust.2 pkt. 1-3 ustawy).

IV. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO OLSZTYNA

IV.1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

Celem sporządzenia Planu ogólnego Olsztyna, na podstawie przepisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 13a ust.4 pkt 1), było wyznaczenie stref planistycznych oraz ustalenie gminnych standardów urbanistycznych w zakresie gminnego katalogu stref planistycznych, obejmującego profile funkcjonalne i wartości nieprzekraczalnych parametrów.

Zgodnie z Ustawą art. 13c ust. 1, wyznaczono strefy planistyczne na podstawie: zapisów istniejącego stanu zagospodarowania terenu, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego), polityki przestrzennej miasta, wyrażonej w zapisach obowiązującej Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, przyjętej Uchwałą nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyna

z dnia 15 maja 2013 r., wniosków do Planu ogólnego Olsztyna, analiz istniejących uwarunkowań urbanistycznych oraz obowiązujących przepisów prawnych.

W związku z powyższym obszar objęty projektem Planu ogólnego Olsztyna podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ);
- strefy usługowe (SU);
- strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH);
- strefy gospodarcze (SP);
- strefy infrastrukturalne (SI);
- strefy zieleni i rekreacji (SN);
- strefy cmentarzy (SC);
- strefy otwarte (SO);
- strefy komunikacyjne (SK).

Z uwagi na brak funkcji związanych z wydobyciem złóż surowców kopalnych nie wyznaczono stref górnictwa (SG), a w związku z kontynuacją polityki miasta nie wyznaczono stref produkcji rolniczej (SR).

Podstawą do stworzenia gminnego katalogu stref planistycznych było Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, na podstawie którego każdej strefie nadano: unikalne oznaczenie oraz nazwę. Nadano kolejne numery stref w ramach jednostek urbanistycznych określonych przez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyna z dnia 15 maja 2013 r.

W strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, (o których mowa w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 13c ust. 2 pkt 1 – 7) obligatoryjnie określono wskaźniki zabudowy takie jak: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy. Ponadto określono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC, (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1 – 10), nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2. W pozostałych strefach planistycznych wskaźniki urbanistyczne oraz wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określono fakultatywnie.

Przy wyznaczaniu powierzchni biologicznie czynnej uwzględniono możliwość wynikającą z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, §2. ust.3, w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą, niż wynika to z załącznika nr 1 do Rozporządzenia,

jednak nie niższą, niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

W związku ze zmianami stanu środowiska i klimatu niezbędne są działania wpływające na poprawę jakości życia ludzi w miastach dlatego też przyjęto zasadę, że tereny przeznaczone w obowiązujących mpzp na zieleni objęto strefą zieleni i rekreacji (SN) lub strefą otwartą (SO) oraz tereny przeznaczone w obowiązujących mpzp na zieleni leśną zostały objęte strefą otwartą (SO), w której nie ma możliwości zabudowy lub strefą zieleni i rekreacji (SN), jeśli las pełni funkcje rekreacyjne.

We wszystkich strefach planistycznych, na których występują pomniki przyrody, w celu ich ochrony do profilu dodatkowego wprowadzono teren zieleni naturalnej. Stwierdzono konieczność szczególnej ochrony zieleni mającej wyjątkowe wartości przyrodnicze, cenne pod względem nauki i edukacji oraz o znaczeniu kulturowo-historycznym.

Przyjęto również zasadę, że drogi klasy L objęto strefami otwartymi (SO) bez profilu dodatkowego w formie zieleni urządzonej. Wybrane drogi, których rola w sieci drogowej kwalifikowała je do obniżenia klasy drogi, wprowadzono do strefy analogicznej jak tereny sąsiadujące z drogą. Do stref otwartych zaliczono także tereny stanowiące rezerwy pod planowany przebieg dróg oraz tereny umożliwiające zwiększenie obszarów zielonych w mieście.

Poniżej przedstawiono uzasadnienie wyznaczania poszczególnych rodzajów stref planistycznych w Planie ogólnym Olsztyna.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Katalog przeznaczeń profilu dodatkowego, ustalonych dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Zastosowanie w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną profilu dodatkowego – teren handlu wielkopowierzchniowego wynikało z dopuszczalnej funkcji w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Profil dodatkowy – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zastosowano na obszarach gdzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje pomiędzy zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, którymi objęto grunty leśne (Ls) lub tereny zieleni nadbrzeżnej, otrzymały dodatkowy profil – teren lasu lub teren wód.

Ponadto nadano profil dodatkowy – teren zieleni naturalnej w celu zwiększania lub zachowania istniejącej powierzchni zieleni w mieście.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Katalog przeznaczeń profilu dodatkowego ustalonych dla stref z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Zastosowanie profilu dodatkowego w strefie wynikało z zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, użytków gruntowych lub analizy urbanistycznej. Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej wynikał z dopuszczonej funkcji usług turystycznych takich jak agroturystyka, pensjonaty, domy letniskowe w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, którymi objęto grunty leśne (Ls) lub tereny w otoczeniu lasów otrzymały dodatkowy profil – teren lasu.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zlokalizowane w pobliżu obszaru zagrożonego powodzią lub oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako teren, na którym występuje woda otrzymały dodatkowy profil funkcjonalny – teren wód.

Niektórym strefom nadano profil dodatkowy – teren zieleni naturalnej, w celu zwiększania lub zachowania istniejącej powierzchni zieleni w mieście.

Zgodnie z art. 13d Ustawy, wyznaczając strefy planistyczne dopuszczające realizację funkcji mieszkaniowej (SW i SJ), w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną włączano tereny o funkcji usługowej, będące integralną częścią osiedla.

Tab. 5

zakres projektowanych wskaźników				
strefa planistyczna	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	powierzchnia biologicznie czynna [%]
SW	0 – 12	0 – 87	0 – 100	0 – 50

SJ	0,1 – 2,5	4 – 15,5	4 – 72,3	20 – 80
----	-----------	----------	----------	---------

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Katalog przeznaczeń profilu dodatkowego, ustalonych dla stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) obejmują tereny pozostałości rolniczych w obszarze dawnej wsi. Wynika to częściowo z wniosków oraz położenia w sąsiedztwie terenów cennych przyrodniczo, gdzie wskazana jest ekstensywna zabudowa. Takie strefy pozwolą na wprowadzenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenu pod rolnictwo ekstensywne lub terenu usług.

Tab. 6

zakres projektowanych wskaźników				
strefa planistyczna	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	powierzchnia biologicznie czynna [%]
SZ	0,2 – 0,7	8,5 – 10	10 – 35	35 – 80

Strefa usługowa (SU)

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Katalog przeznaczeń profilu dodatkowego ustalonych dla stref usługowych: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefami usługowymi (SU) zostały objęte istniejącej tereny infrastruktury społecznej i tereny zwartych kompleksów usług komercyjnych o cechach urbanistycznych wyróżniających je spośród sąsiedniej zabudowy, a także tereny zarezerwowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod funkcje usługowe o cechach, które nie pozwalają na włączenie ich do stref wielofunkcyjnych.

W uzasadnionych przypadkach strefy usługowe zostały uzupełnione o dodatkowe profile funkcjonalne: teren elektrowni słonecznej oraz teren składów i magazynów, na terenach gdzie na podstawie analizy założeń ze Studium dopuszczono realizację wspomnianych funkcji. Dodatkowe profile funkcjonalne: teren zieleni naturalnej, teren

lasu oraz teren wód wprowadzono na podstawie analizy istniejących użytków gruntowych.

Tab. 7

zakres projektowanych wskaźników				
strefa planistyczna	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	powierzchnia biologicznie czynna [%]
SU	0,1 – 7,2	3 – 82,5	2 – 100	0 – 90

Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
 Katalog przeznaczeń profilu dodatkowego ustalonych dla stref handlu wielkopowierzchniowego: teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej.

Strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) wyznaczono dla obiektów istniejących, na terenach na których nie przewiduje się zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

Dodatkowe profile funkcjonalne nadawano zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, użytków gruntowych lub analizy urbanistycznej.

W strefach funkcjonalno-przestrzennych, wyznaczonych w Studium jako G – gospodarcze, w ustalonych w planie ogólnym strefach planistycznych handlu wielkopowierzchniowego, w profilu dodatkowym wprowadzono teren elektrowni słonecznej.

Tab. 8

zakres projektowanych wskaźników				
strefa planistyczna	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	powierzchnia biologicznie czynna [%]
SH	0,7 – 4	10 – 28	25 – 100	10 – 30

Strefa gospodarcza (SP)

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Katalog przeznaczeń profilu dodatkowego ustalonych dla stref gospodarczych: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.



Strefy gospodarcze (SP) wyznaczono na terenach produkcyjno-usługowych, na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz polityki przestrzennej zawartej w Studium.

Dodatkowe profile funkcjonalne nadawano zgodnie z zapisami Studium, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, użytków gruntowych lub analizy urbanistycznej.

Tab. 9

zakres projektowanych wskaźników				
strefa planistyczna	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	powierzchnia biologicznie czynna [%]
SP	0,4 – 3	7,5 – 55	11 – 100	10 – 35

Strefa infrastrukturalna (SI)

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Katalog przeznaczeń profilu dodatkowego ustalonych dla stref infrastrukturalnych: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefy infrastrukturalne (SI) wyznaczono dla dużych jednostek istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej, o powierzchni terenu powyżej 5000 m² takich jak: obiekty Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, RTCN Olsztyn maszt nadawczy, stacje elektroenergetyczne, obiekty Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej, obiekty Zakładu Gospodarowania Odpadami Komunalnymi lub biogazownia.

Strefy infrastrukturalne (SI) o małej powierzchni, zlokalizowane wśród istniejącej zabudowy wielorodzinnej nie mogły być objęte strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) ze względu na brak możliwości spełnienia wymagania zapewnienia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach infrastrukturalnych, określonej w Rozporządzeniu (minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%).

W strefach infrastrukturalnych (SI), jeśli było to przestrzennie uzasadnione, wprowadzano dodatkowe profile funkcjonalne: teren usług, teren produkcji. Nadanie dodatkowych profili funkcjonalnych: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód wynikają z użytków gruntowych.

Tab. 10

zakres projektowanych wskaźników				
strefa planistyczna	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	powierzchnia biologicznie czynna [%]
SI	0,1 – 3 lub nie określono wartości	3 – 55 lub nie określono wartości	10 – 100 lub nie określono wartości	10 – 80

Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Katalog przeznaczeń profilu dodatkowego ustalonych dla stref zieleni i rekreacji: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Strefy zieleni i rekreacji (SN) wyznaczono w pierwszej kolejności na terenach: Obszaru Chronionego Krajobrazu, lasów, parków, skwerów, miejskich terenów zielonych, zwartych obszarach urządzonej zieleni osiedlowej, terenach istniejących ogrodów działkowych oraz na terenach przewidzianych na funkcję zieleni w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W szczególnych sytuacjach, na podstawie dopuszczonej funkcji w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, użytków gruntowych, analizy urbanistycznej lub wniosków do planu ogólnego Olsztyna nadane zostały strefa zieleni i rekreacji (SN) o profilu dodatkowym: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej.

Dodatkowy profil funkcjonalny w strefach zieleni i rekreacji (SN): teren zieleni naturalnej, teren lasu wprowadzono w przypadkach, gdy było to przestrzennie uzasadnione ze względu na klasę gruntu, stan istniejący lub zapisy obowiązujących planów miejscowych.

W strefach zieleni i rekreacji (SN) ustanowionych dla terenów ROD minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określono na poziomie 70% i więcej, w zależności od indywidualnych sytuacji przestrzennych.

W strefach zieleni i rekreacji (SN) znajdujących się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla których dopuszczono usługi wprowadzono wskaźniki zabudowy równe 0 w celu ochrony trenu.

Tab. 11

zakres projektowanych wskaźników				
strefa planistyczna	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	powierzchnia biologicznie czynna [%]
SN	0 – 3 lub nie określono wartości	0 – 25 lub nie określono wartości	0 – 100 lub nie określono wartości	0 – 99,9

Strefa cmentarzy (SC)

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Katalog przeznaczeń profilu dodatkowego ustalonych dla stref cmentarzy: teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Strefy cmentarzy (SC) wyznaczono w obszarach istniejących cmentarzy wraz z uwzględnieniem rezerw pod ich poszerzenie wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Tab. 12

zakres projektowanych wskaźników				
strefa planistyczna	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	powierzchnia biologicznie czynna [%]
SC	nie określono wartości	nie określono wartości	nie określono wartości	30 – 80

Strefa otwarta (SO)

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Katalog przeznaczeń profilu dodatkowego ustalonych dla stref otwartych: teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej.

Strefy otwarte (SO) wyznaczono dla pozostałych terenów niezabudowanych i nieprzeznaczonych do zabudowy. Strefy otwarte obejmują: ciek wodne, zbiorniki wodne, rezerваты, lasy, tereny rolne, użytki ekologiczne, obszary cenne przyrodniczo i objęte formami ochrony przyrody, dzięki czemu zachowano ciągłość korytarzy ekologicznych.

Ponadto, strefy otwarte wyznaczono również dla terenów zarezerwowanych pod korytarze transportowe dróg, których lokalizacja nie została potwierdzona ustaleniem

linii rozgraniczających, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego bądź decyzjach administracyjnych, natomiast ich lokalizacja jest znana na podstawie projektów planów lub opracowań koncepcyjnych i wstępnych analiz dla danych inwestycji. Wyznaczenie stref otwartych (z zakazem zabudowy) dla rezerw pod rozwój układu drogowego miasta.

Przy wyznaczaniu stref otwartych w profilu dodatkowym wprowadzono teren zieleni urządzonej, wyjątkiem są rezerwy oraz strefy wyznaczone na terenie dróg.

Strefami otwartymi (SO) objęto zbiorniki wodne oraz obszary wodno-błotne.

W wybranych strefach otwartych w profilu dodatkowym wprowadzono teren elektrowni słonecznej: dla terenów na których znajdują się istniejące instalacje oraz w jednostkach urbanistycznych określonych w Studium jako strefy przemysłowe, dla terenów zarezerwowanych pod pas drogowy, których część jest możliwa do zagospodarowania pod funkcję elektrowni słonecznej.

Dodatkowy profil funkcjonalny – teren elektrowni wodnej otrzymały strefy, na których realizowana jest wymieniona funkcja.

Tab. 13

zakres projektowanych wskaźników				
strefa planistyczna	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	powierzchnia biologicznie czynna [%]
SO	0,4 – 1 lub nie określono wartości	6 – 15 lub nie określono wartości	20 – 35 lub nie określono wartości	20 – 99,9 lub nie określono wartości

Strefa komunikacyjna (SK)

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Katalog przeznaczeń profilu dodatkowego ustalonych dla stref komunikacyjnych: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Profil dodatkowy teren zieleni urządzonej nadano strefom, które obejmują parkingi lub garaże dla których przewidziano możliwość przekształcenia pod funkcje związane z zielenią. Pozostałe profile dodatkowe nadawano zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, użytków gruntowych lub analizy urbanistycznej.

Dodatkowy profil funkcjonalny w strefach komunikacyjnych – teren usług handlu detalicznego nadano obiektom zlokalizowanym w pasie drogowym.

Strefy komunikacyjne (SK) wyznaczono:

- na podstawie danych od zarządcy dróg, drogi o klasie technicznej co najmniej drogi zbiorczej lub wyższej, na podstawie sposobu użytkowania gruntu oraz stanu prawnego, uwzględniając istniejący pas drogowy, zgodnie z definicją zawartą w Ustawie o drogach publicznych*;
- zgodnie z zapisami w obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obiektów planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

Wyjątek stanowią strefy w północno-wschodniej części Olsztyna, oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako KDG, których nie określono jako strefy komunikacji, pomimo przyjętych zasad ze względu na decyzje związane z przebiegiem północnej obwodnicy Olsztyna, znajdują się one w obszarze dla którego należy przewidzieć szerszy wachlarz funkcjonalny, niż dopuszczony w planie miejscowym.

W przypadku istniejących linii kolejowych strefy komunikacyjne (SK) wyznaczono uwzględniając istniejący obszar kolejowy, zgodnie z definicją zawartą w Ustawie o transporcie kolejowym*.

*Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889).

*Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 687 ze zm.).

W strefach komunikacyjnych, obejmujących pasy drogowe dróg publicznych, obligatoryjnie w profilu dodatkowym wprowadzono teren drogi zbiorczej, w niektórych strefach wprowadzono dodatkowy profil funkcjonalny – teren usług handlu detalicznego, ze względu na istniejącą zabudowę w pasie drogowym. Istnieje wyjątek od reguły, do stref komunikacyjnych obejmujących pas drogi ekspresowej nie dodano w profilu dodatkowym żadnych dodatkowych funkcji.

Tab. 14

zakres projektowanych wskaźników				
strefa planistyczna	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	powierzchnia biologicznie czynna [%]
SK	1 – 2 lub nie określono wartości	2,5 – 12 lub nie określono wartości	70 – 100 lub nie określono wartości	0 – 30 lub nie określono wartości

IV.2. Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełniania zabudowy (OUZ)

Obszar uzupełnienia zabudowy, zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), stanowi fakultatywny element planu ogólnego. Jego wyznaczenie warunkuje jednak realizację nowych obiektów budowlanych (poza wyjątkami wymienionymi w art. 61 ust. 3 tejże ustawy) w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Brak wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy skutkuje potrzebą obejmowania terenów o różnych funkcjach z dopuszczoną realizacją obiektów budowlanych w danych strefach, ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyjątkiem od tej reguły jest przepis art. 61 ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), stanowiący, że wszelkie inwestycje zmieniające zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego lub odbudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących obiektów nie wymagają położenia terenu inwestycji w obszarze uzupełnienia zabudowy.

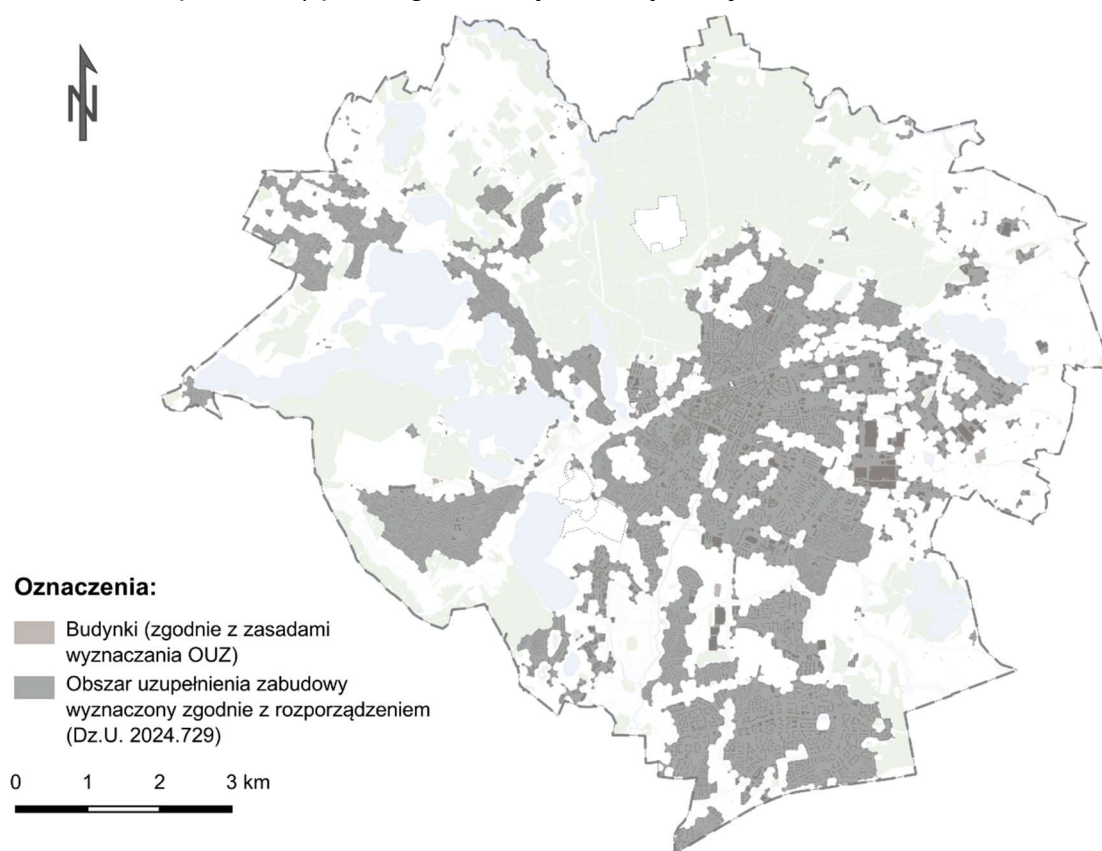
Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) szczegółowo określa metodykę wyznaczania omawianego obszaru, opierając się na istotnym aspekcie wprowadzenia narzędzia, jakim jest potrzeba zahamowania niekontrolowanego rozlewania się zabudowy oraz umożliwienie dalszej realizacji zabudowy na zasadzie kontynuacji i uzupełniania istniejącego zagospodarowania, z jednoczesnym poszanowaniem jakości przestrzeni miejskiej oraz środowiska naturalnego.

Elementem wyjściowym przy wyznaczaniu obszaru uzupełnienia zabudowy było zgromadzenie danych o budynkach, pochodzących z ewidencji gruntów i budynków m. Olsztyna i powiatu olsztyńskiego (w zakresie sąsiednich gmin: Stawiguda, Jonkowo, Dywity i Purda) oraz bazy danych obiektów topograficznych (BDOT 500 i BDOT 1000), aktualnych na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego tj. 25 września 2024 r. (zgodnie z Uchwałą nr V/62/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Olsztyna), wyselekcjonowanie spośród nich budynków przemysłowych, budynków handlowo – usługowych, budynków biurowych, budynków szpitali i innych budynków opieki zdrowotnej, budynków oświaty, nauki i kultury oraz budynków sportowych, budynków mieszkalnych oraz pozostałych budynków niemieszkalnych (np. restauracji, hoteli, barów, wiat przystankowych itp.).

Jedną z metod wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy jest etapowa analiza zwartości zabudowy i polega ona na tym, że spośród w/w wyselekcjonowanych budynków określa się ich zgrupowania, co oznacza, że obrys każdego budynku w grupie minimum 5 budynków powinien znajdować się w odległości maksymalnie 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w tym zgrupowaniu. Od tak wyznaczonych zbiorów wyznacza się bufor wynoszący 50 m od obrysu w/w budynków w zgrupowaniu, w wyniku czego powstają wstępne obszary. Mogą one posiadać luki, które można wstępnie uzupełnić, jednak pod warunkiem, że ich powierzchnia nie

jest większa niż 5000 m². Następnie, od granic tak wygenerowanych terenów wyznacza się krzywą, która przebiega w odległości 40 m do wnętrza tych terenów, a powstała przez ten zabieg powierzchnię odjęcia odejmuje się od powstałego obszaru.

Inna metoda, z której skorzystano przy projektowaniu obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym Olsztyna było zastosowanie dedykowanej do tego celu aplikacji – APP2 (wtyczka do ogólnodostępnego programu QGIS), udostępnionej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii. W wyniku wykorzystania w/w wtyczki APP2 powstał rdzeń obszaru uzupełnienia zabudowy (Rysunek 21), który zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) podle gał dalszym modyfikacjom.



Rys. 21. Rdzeń obszaru uzupełnienia zabudowy na terenie Olsztyna

Zgodnie z §1 ust. 4 w/w Rozporządzenia, **rdzeń** obszaru uzupełnienia zabudowy podlegał ograniczeniom (jego powierzchnia została pomniejszona), mając na względzie lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną miasta (Rysunek 22). Poniżej przedstawione zostały generalne zasady wprowadzania przedmiotowych ograniczeń.

1. **Rdzeń** obszaru uzupełnienia zabudowy ograniczony został dla wszystkich terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Związane jest to z faktem, że wszelkie zamierzenia budowlane realizowane są na

tych terenach na podstawie w/w planów miejscowych i nie są wydawane dla nich decyzje o warunkach zabudowy.

2. **Rdzeń** obszaru uzupełnienia zabudowy ograniczony został dla terenów objętych wybranymi, wymienionymi poniżej przystąpieniami do sporządzenia mpzp:

a) Uchwała Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/639/17 z dnia 28 czerwca 2018 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Zimowej i Jesiennej w Olsztynie”; **ZIMOWA – JESIENNA**;

b) Uchwała Rady Miasta Olsztyna Nr XVIII/320/20 z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Gutkowo – Południe”, zmieniona uchwałą Nr LVI/890/23 RM Olsztyna z dnia 22 lutego 2023 r. w sprawie sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Gutkowo – Południe w podziale na część A i część B.”; **UKIEL – GUTKOWO – południe cz. B**;

c) Uchwała Rady Miasta Olsztyna Nr VI/81/24 z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie”; **REDYKAJNY – PÓŁNOC**;

d) Uchwała Rady Miasta Olsztyna Nr XVII/249/25 z dnia 24 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na wschód od granicy linii kolejowej nr 353, ograniczonego ulicą Armii Krajowej i przedłużeniem ulicy Rolnej, obejmującego zachodnią część jeziora Kortowskiego w Olsztynie”; **JEZIORO KORTOWSKIE – ZACHÓD**.

Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne tych obszarów winny odbywać się w sposób skoordynowany i zaplanowany, gwarantujący prawidłowy rozwój sieci drogowej, infrastruktury technicznej czy infrastruktury społecznej (np. lokalizację odpowiednich usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej), a plan miejscowy jako podstawowy i najpełniejszy instrument kształtowania przestrzeni, zapewni realizację w/w aspektów.

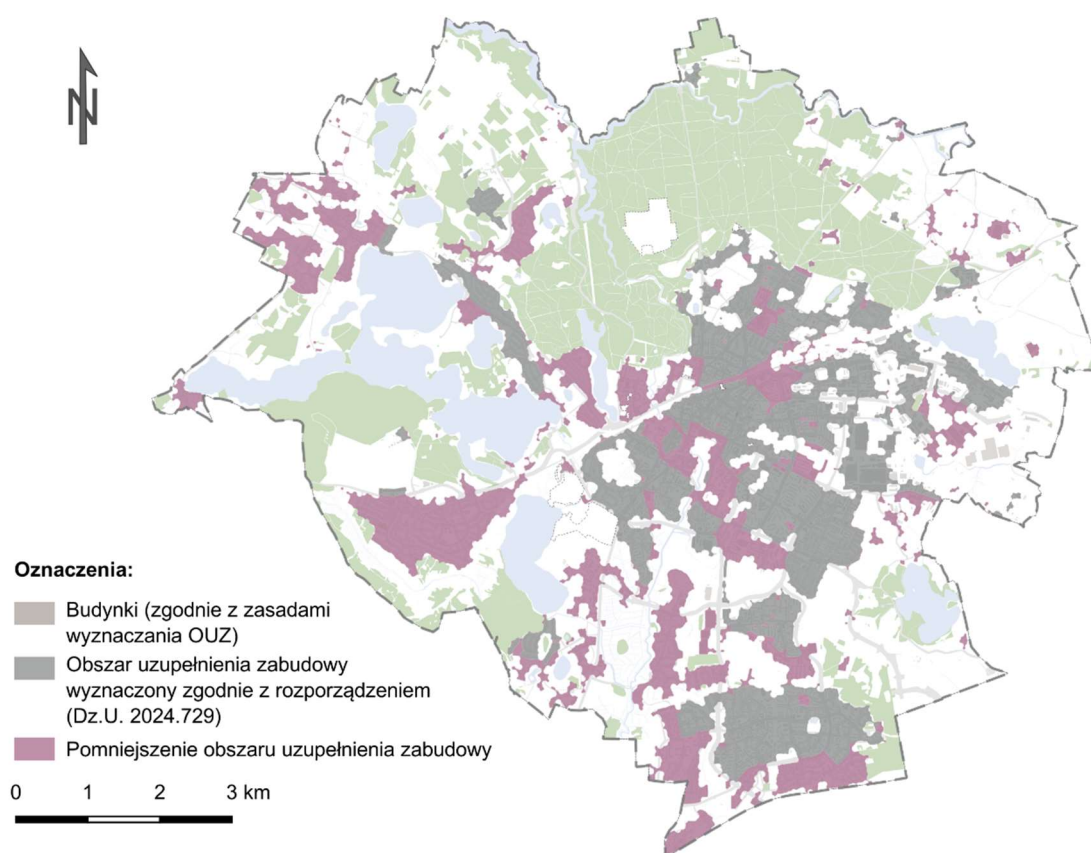
3. **Rdzeń** obszaru uzupełnienia zabudowy ograniczony został dla terenów, które leżą w pasie kolejowym oraz w buforze od obszarów kolejowych. Buforem tym jest przyległy do obszaru kolejowego pas gruntu, wzdłuż linii kolejowych, usytuowany po obu ich stronach, przeznaczony do zapewnienia bezpiecznego prowadzenia ruchu kolejowego. Zgodnie z wnioskiem PKP, budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

4. **Rdzeń** obszaru uzupełnienia zabudowy ograniczony został dla terenów, które leżą w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Zabieg ten, łącznie z przypisaniem tych terenów ochronnych do odpowiednich stref planistycznych

tj. przede wszystkim do stref otwartych i stref zieleni rekreacji (poza terenami zabudowanymi, które zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przypisane zostały do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub do stref usługowych) miał na celu ich ochronę.

5. **Rdzeń** obszaru uzupełnienia zabudowy ograniczony został dla terenów, które leżą w strefach zagrożenia powodziowego 1% i 10% oraz w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych. Analogicznie do pkt 4 wyżej wymienione ograniczenie miało na celu ochronę obszarów potencjalnie zagrożonych powodzią a ich zagospodarowanie możliwe byłoby jedynie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który w sposób kompleksowy reguluje kwestie wymagań ładu przestrzennego i potrzebę zrównoważonego rozwoju.

6. **Rdzeń** obszaru uzupełnienia zabudowy ograniczony został w większości dla terenów wchodzących w skład systemu środowiska naturalnego oraz terenów zieleni miejskiej takich jak: obszary zieleni urządzonej, parkowej i izolacyjnej, obszary zieleni nieurządzonej – krajobrazowej, tereny lasów ochronnych, tereny ogrodów działkowych, tereny cmentarzy, wyznaczonych w Studium jako elementy miejskiego systemu środowiska przyrodniczego. Miało to na celu ochronę tych terenów przed ich przekształcaniem oraz stanowiło to wyraz głównej zasady przyjętej przy tworzeniu Planu ogólnego Olsztyna – zachowanie ciągłości polityki przestrzennej miasta wskazanej w Studium.



Rys. 22. Ograniczenia rdzenia obszaru uzupełnienia zabudowy na terenie Olsztyna

Kolejnym krokiem, wykonanym przy projektowaniu obszaru uzupełnienia zabudowy, było powiększanie **rdzenia** obszaru uzupełnienia zabudowy, jednak w sposób ograniczony, zarówno w zakresie samej powierzchni tych powiększeń, jak i ich celowości, czyli uwzględniając lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną miasta. Łączna, maksymalna powierzchnia możliwych rozszerzeń (powiększeń) była obliczona według §1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) i dla Olsztyna wyniosła **237,0625 ha**.

Poniżej wskazano przyjęte zasady powiększenia obszaru **rdzenia** w Planie

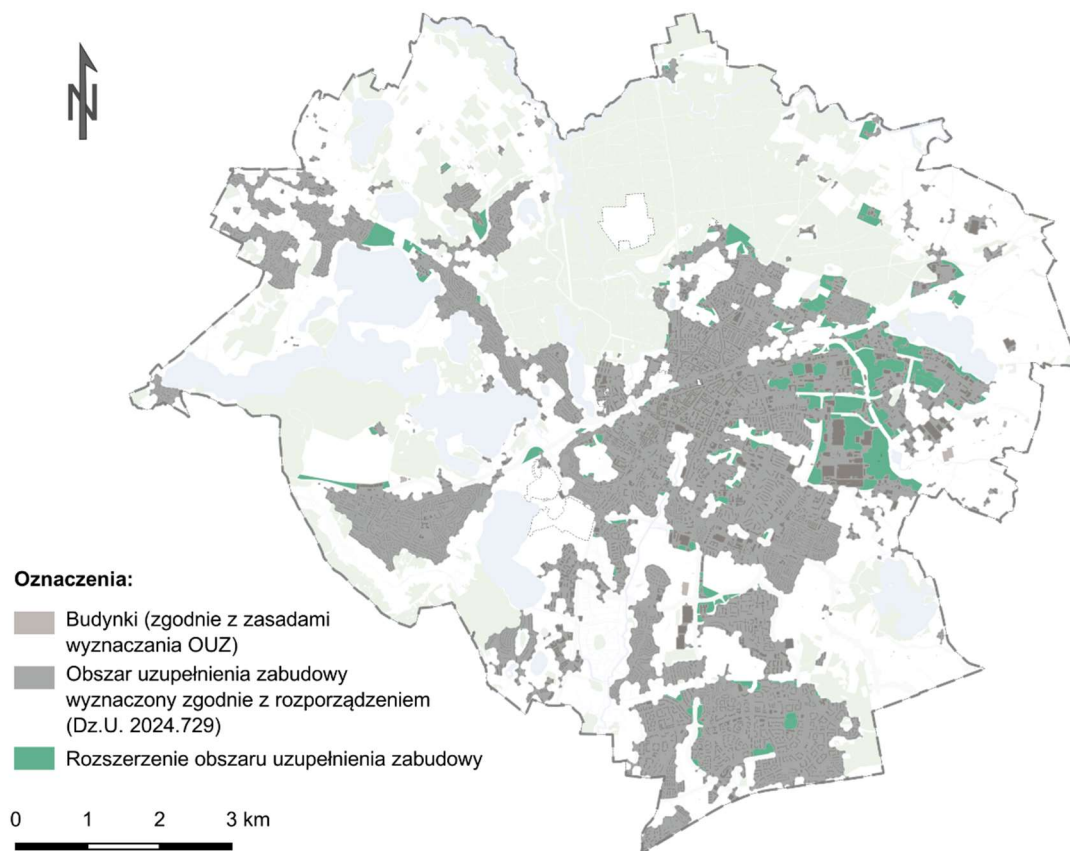
1. Warunkiem, wynikającym z przepisów prawa, był fakt, że niedopuszczalnym było wyznaczenie odrębnego obszaru uzupełnienia zabudowy. Jego wyznaczenie uwarunkowane było istnieniem w sąsiedztwie odpowiedniej części **rdzenia**, który mógłby zostać powiększony. Zasada ta oddaje ideę wprowadzenia OUZ, czyli umożliwienie realizacji obiektów budowlanych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, na obszarach już zagospodarowanych, na zasadzie kontynuacji i uzupełnienia już istniejącej zabudowy o określonej w Planie funkcji w strefie, bez wprowadzania konfliktów przestrzennych i obniżenia jakości przestrzeni miejskiej.

2. Nie było obligatoryjne powiększanie **rdzenia** obszaru uzupełnienia zabudowy, dostosowując jego geometrię w stosunku do granic działek czy granic strefy. Rozszerzenia takie miały miejsce w sytuacjach przestrzennie uzasadnionych, po wcześniejszych odpowiednich analizach terenu.

W wyniku odpowiednich analiz rdzeń obszaru uzupełnienia zabudowy rozszerzono (Rysunek 23) na terenach ujętych przede wszystkim w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną, strefach usług, strefach gospodarczych, nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, jednak charakteryzujących się już ukształtowaną strukturą funkcjonalno-przestrzenną, z rozwiniętą siecią dróg oraz infrastrukturą techniczną, czy też posiadających zaplecze infrastruktury społecznej. Ewentualna nowa zabudowa na tych obszarach lokalizowana mogłaby być poprzez kontynuację i uzupełnianie już istniejącej.

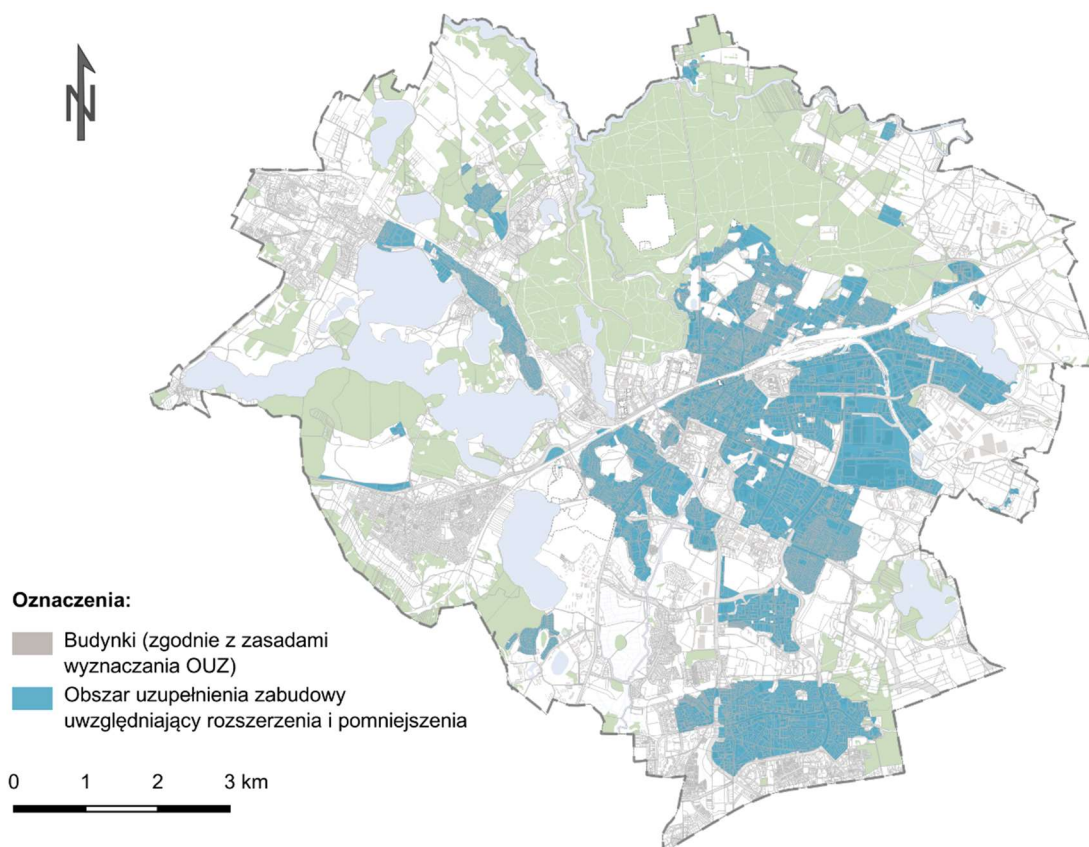
W wyjątkowych sytuacjach, obszar **rdzenia** powiększono w granicach stref zieleni i rekreacji (SN) jednak wtedy, gdy w strefach tych dopuszczony był wachlarz usług dodatkowych, takich jak np.: usługi sportu i rekreacji, usługi turystyki, usługi gastronomii, handlu detalicznego, itp.

Celem tych powiększeń było w większości umożliwienie albo rozwoju albo ewentualnie lokalizowanie nowej zabudowy wybranych funkcji usługowych w strefach zieleni i rekreacji sąsiadujących ze strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową.



Rys. 23. Rozszerzenia rdzenia obszaru uzupełnienia zabudowy na terenie Olsztyna

Sumaryczna powierzchnia powiększeń wyniosła **225,05 ha**, co stanowiło **ok. 95%** granicznej powierzchni rozszerzeń obszaru uzupełnienia zabudowy. Ostateczny kształt Obszaru Uzupełnienia Zabudowy w Olsztynie przedstawiono na poniższym Rysunku 24.



Rys. 24. Obszar uzupełnienia zabudowy na terenie Olsztyna

IV.3. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Obszar Zabudowy Śródmiejskiej jest to element fakultatywny, który może być określony w planie ogólnym – zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Wg definicji podanej w ww. ustawie, obszar zabudowy śródmiejskiej jest to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

[Granice OZŚ wynikają z ciągłości polityki przestrzennej i opierają się na wyznaczonej w Studium, Strefie Śródmiejskiej Centrum, z wyłączeniem wybranych terenów, których już ukształtowany, mniej zwarty sposób zagospodarowania wskazuje na potrzebę ochrony przed nadmiernym zagęszczaniem.](#)

Ustalenie OZŚ pozwala dostosować proces inwestycyjny do intensywnej zabudowy centrum miasta, w tym do uwarunkowań zwartej zabudowy historycznej. W konsekwencji pozwala na realizację celów polityki przestrzennej określonej w Studium, jakimi są m.in., koncentracja usług ponadlokalnych i ogólnomiejskich w centrum, realizacja mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami o wysokiej intensywności, intensyfikacja wykorzystania terenów centrum, rewitalizacja kwartałów mieszkalno-usługowych zabudowy historycznej, dopuszczalne uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

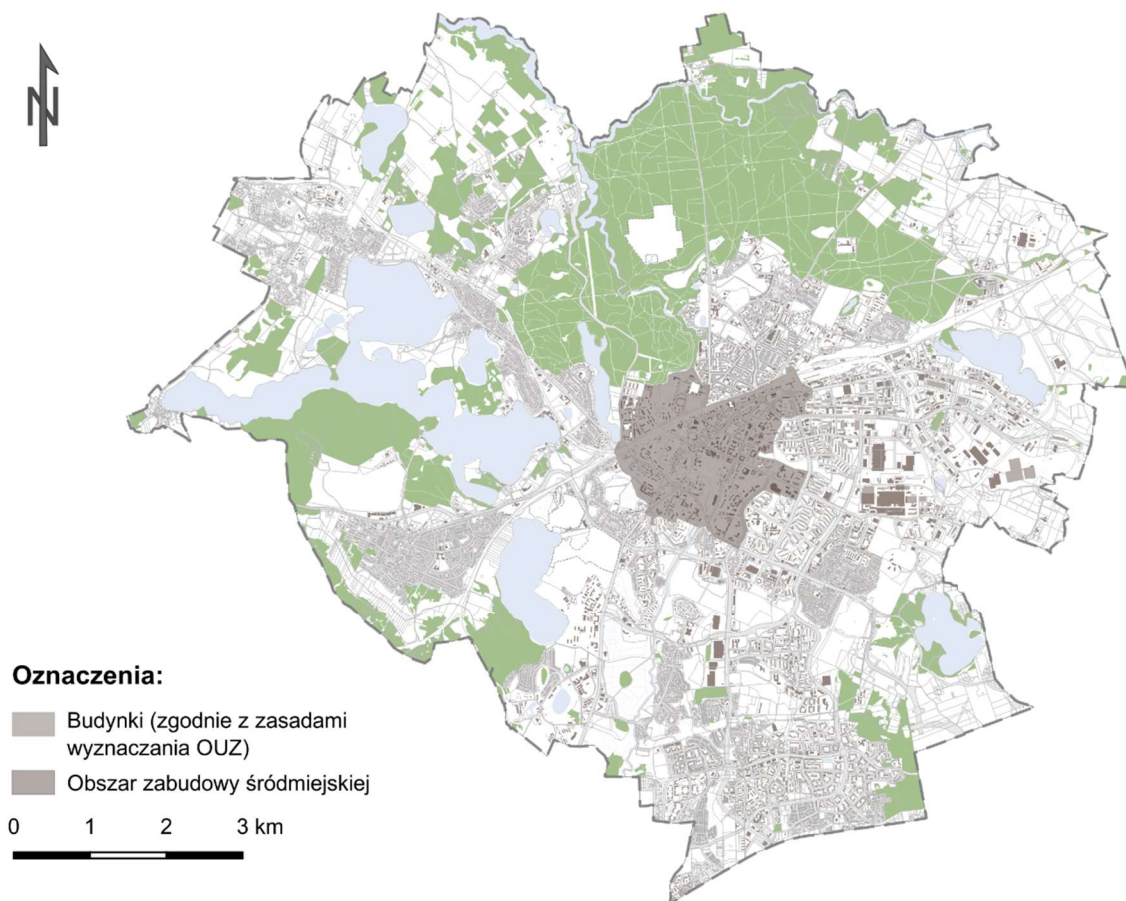
W planie ogólnym Olsztyna do obszaru zabudowy śródmiejskiej (Rysunek 25) zaliczono obszar miasta obejmujący Stare Miasto, tradycyjne centrum administracyjno-kulturalno-usługowe, tereny śródmiejskie z lokalnymi zespołami usługowymi, tereny rozwojowe ścisłego centrum a także historyczną i **nową** zabudowę mieszkaniową sąsiadującą bezpośrednio z ogólnomiejskimi terenami usługowymi, a w szczególności:

- a) ścisłe centrum, ukształtowane urbanistycznie, w skład którego wchodzi:
- Stare Miasto z przyległymi ulicami S. Pieniężnego, Jedności Słowiańskiej i F. Nowowiejskiego;
 - zabudowę mieszkalną i usługową obejmującą ul. 11 Listopada, al. M. J. Piłsudskiego do ul. A. Mickiewicza po stronie północnej i Hali Urania po stronie południowej;
 - zabudowę usługową i mieszkalno-usługową wzdłuż ulic F. Szrajbera, S. Pieniężnego i 1 Maja;
- b) poszerzone centrum:
- rejon Zakola Łyny w tym ul. R. Knosały i al. Niepodległości;
 - tereny historycznej zabudowy Górnego i Dolnego Przedmieścia (rejon ulic T. Kościuszki, Dąbrowszczaków, Partyzantów, M. Curie-Skłodowskiej, Wyzwolenia, al. Warszawskiej i Grunwaldzkiej);
 - lokalne centra usługowe (rejony: Dworca Głównego, Dworca Zachodniego, Filharmonii, ul. W. Barczewskiego i al. Warszawskiej);
 - potencjalne zespoły usługowe i usługowo-mieszkaniowe w rejonie dawnych koszar przy ulicach Gietkowskiej i Bohaterów Bitwy Warszawskiej 1920;
- c) zespoły zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie ulic: Dworcowej, W. Kętrzyńskiego, Kołobrzeskiej, Pana Tadeusza oraz w rejonie ulic: W. Osińskiego, W. Barczewskiego, al. Niepodległości, T. Kościuszki, E. Plater i Żołnierskiej.

Ustalenie OZŚ na w/w terenach ma konsekwencje dla dalszego procesu inwestycyjnego.

Na Obszarze Zabudowy Śródmiejskiej istnieje możliwość ustalenia w planach miejscowych i w decyzjach o warunkach zabudowy niższego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niż ustalono to w planie ogólnym dla danej strefy planistycznej (2/3 wartości wskazanej dla strefy).

W Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej złagodzone zostały wymagania dotyczące odległości między obiektami budowlanymi, wymaganym czasem nasłonecznienia pokoi mieszkalnych i pomieszczeń przeznaczonych do zbiorowego przebywania dzieci oraz placów zabaw dla dzieci.



Rys. 25. Obszar zabudowy śródmiejskiej na terenie Olsztyna

Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W nawiasie podano numer planu wg rejestru planów, nazwa zwyczajowa planu została wygrubiona.

1. (002) Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel – rejon Gutkowo (zmiana lokalizacji głównej przepompowni ścieków sanitarnych), Uchwała RM Nr XXX/342/97 z dnia 26.02.1997 r. (Dz. U. Woj. Ol. Nr 9, poz. 108 z dn.27.03.97 r.)

GUTKOWO-przepompownia

2. (004) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Olsztyna oraz planu szczegółowego UN-8, BRZEZINY-POZORTY w Olsztynie, Uchwała RM Nr XXXVI/413/97 z dnia 25.06.1997 r. (Dz. Urz. Woj. Ol. Nr 21/97 z dn.11.07.97 r.)

BRZEZINY-POZORTY

3. (006) Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Redykajny w Olsztynie w rejonie ul. Hozjusza obr. 156 działki Nr 3/11 i 6, Uchwała RM Nr XIX/290/99 z dnia 25.11.1999 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Maz. Nr 83, poz. 1493 z dn.16.12.1999 r.)

Hozjusza (obr. 156 działki Nr 3/11 i 6)

4. (007) Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Redykajny w Olsztynie ul. Hozjusza obr. 156 dz. Nr 36, Uchwała RM Nr XXIV/479/2000 z dnia 16.02.2000 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Maz. Nr 19, poz. 294 z dn.22.03.2000 r.)

Hozjusza obr. 156 dz. Nr 36

5. (008) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Olsztyna dla terenu między ulicami: Jagiellońską, H. Sawickiej, Katowicką, Rataja i Chełmińską, Uchwała RM Nr XXXII/571/2000 z dnia 28.06.2000 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Maz. Nr 47, poz. 641 z dn.09.08.2000 r.)

JAGIELLOŃSKA-CHEŁMIŃSKA

6. (010) Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Gutkowo w Olsztynie Miejskowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego Osiedla Gutkowo - Rejon ulic Podbipięty i Skrzetuskiego, Uchwała RM Nr LIII/800/2001 z dnia 14.11.2001 r. (z. Urz. Woj. Warmiń.-Maz Nr 130 poz.1787 z dn. 29.11.2001r.)

GUTKOWO-Podbipiety

7. (011) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Gutkowo w Olsztynie – rejon ulicy Żurawiej, Uchwała RM Nr LV/829/2001 z dnia 19.12.2001 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 14 poz. 257 z dn. 30.01.2002 r.)

GUTKOWO-Żurawia

8. (012) Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna w rejonie ulicy Sielskiej obręb 47, działki Nr 48/1, 48/3 i części działki Nr 48/4,

Uchwała RM Nr LV/830/2001 z dnia 19.12.2001 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 14 poz. 258 z dn. 30.01.2002 r.) **DAJTKI-Sielska**

9. (014) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Olsztyna dla terenu położonego przy Al. Marszałka J. Piłsudskiego, między halą sportową „URANIA” a Pl. Inwalidów Wojennych, Uchwała RM Nr LXIII/925/02 z dnia 22.05.2002 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 90, poz. 1333 z dn.24.07.2002 r.)

URANIA

10. (015) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Olsztyna w rejonie ulicy Kujawskiej, Uchwała RM Nr V/45/03 z dnia 29.01.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 23, poz. 350 z dn.28.02.2003 r.)

KUJAWSKA

11. (016) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Olsztyna w rejonie ulicy Borowej, Uchwała RM Nr V/46/03 z dnia 29.01.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 23, poz. 351 z dn.28.02.2003 r.)

BOROWA

12. (017) Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Redykajny w Olsztynie, działka Nr 44, obręb 155, Uchwała RM Nr IX/94/03 z dnia 30.04.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 73 poz. 1109 z dn. 2.06.2003 r.)

działka Nr 44, obręb 155

13. (018) Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Olsztyna dla działki Nr 12, obręb 24 położonej przy ul. Oficerskiej w Olsztynie, Uchwała RM Nr X/151/03 z dnia 28.05.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 93 poz. 1316 z dn. 30.06.2003r.)

OFICERSKA

14. (019) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego BRZEZINY - POZORTY w części obejmującej pas drogowy ulicy Tuwima w Olsztynie, Uchwała RM Nr XI/177/03 z dnia 25.06.2003 r. (z. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 114 poz. 1535 z dn. 30.07.2003r.)

TUWIMA

15. (020) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu CENTRUM, Uchwała RM Nr XIII/212/03 z dnia 27.08.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 147 poz. 1806 z dn. 18.09.2003 r.)

CENTRUM

16. (021) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Gutkowo w Olsztynie – rejon ulic Wołodyjowskiego i Bałtyckiej, Uchwała RM Nr XX/280/03 z dnia 17.12.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 6 poz. 123 z dn.19.01.2004 r.)

GUTKOWO-Wołodyjowskiego-Bałtycka

17. (022) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego w Kortowie – miasto Olsztyn, Uchwała RM Nr XX/281/03 z dnia 17.12.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 6 poz. 124 z dn. 19.01.2004r.)

KORTOWO-UJM

18. (023) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego w południowej części miasta w rejonie ulicy Bartąskiej – „KORTOWO-SADY”, Uchwała RM Nr XXII/321/04 z dnia 25.02.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 44 poz. 550 z dn. 05.04.2004r.)

KORTOWO-SADY

19. (024) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego w południowej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie, Uchwała RM Nr XXVIII/395/04 z dnia 30.06.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 102 poz. 1288 z dn. 02.08.2004r.)

REDYKAJNY-POŁUDNIE

20. (025) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu między ulicami: Jagiellońską, H. Sawickiej, Katowicką, Toruńską, Rataja i Chełmińską, Uchwała RM Nr XXVIII/394/04 z dnia 30.06.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 102 poz. 1287 z dn. 02.08.2004r.)

ZATORZE-Jagiellońska-Chełmińska

21. (026) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego między ulicą Lubelską, bocznica kolejową a granicą miasta Olsztyn, Uchwała RM Nr XXXVII/475/04 z dnia 1.12.2004 r. (Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 191 poz. 2723 z dn. 17.12.2004r.)

Dzielnica Przemysłowa WSCHÓD 2

22. (027) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego CENTRUM SPORTOWEGO przy Al. Marszałka J. Piłsudskiego w Olsztynie, Uchwała RM Nr XXXVII/473/04 z dnia 1.12.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 197 poz. 2829 z dn. 31.12.2004r.)

CENTRUM SPORTOWE

23 (028) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu Śródmieścia między ulicami Feliksa Szrajbera, Niepodległości i rzeką Łyną, Uchwała RM Nr XXXVII/474/04 z dnia 1.12.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 197 poz. 2830 z dn. 31.12.2004r.)

ZAKOLE ŁYNY

25 (029) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego między ulicą Lubelską, linią kolejową a granicą miasta Olsztyn, Uchwała RM Nr XXXVIII/492/04 z dnia 29.12.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 11 poz. 228 z dn. 09.02.2005r.)

TRACK-WSCHÓD

26 (030) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna w rejonie ulicy Sielskiej (obręb 47, działka 48/1, 48/3 i części działki 48/4), Uchwała RM Nr XXXVIII/493/04 z dnia 29.12.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 11 poz. 229 z dn. 09.02.2005r.)

DAJTKI-Stacja benzynowa

27 (031) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Redykajny w Olsztynie dla działki nr 1/1 obr.154, położonej przy ul. Cietrzewiej, Uchwała RM

Nr XXXVII/472/04 z dnia 01.12.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 45 poz. 636 z dn. 22.04.2005r.)

REDYKAJNY-Cietrzewia

28 (032) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyn dla terenu położonego między ulicą Towarową a bocznica kolejową Stomilu-Olsztyn S.A., Uchwała RM Nr XLIII/561/05 z dnia 15.04.2005 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 44 poz. 634 z dn. 21.04.2005r.)

Dzielnica Przemysłowa WSCHÓD 1

29 (033) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ulicami Sielską i Rolną na osiedlu Dajtki w Olsztynie, Uchwała RM Nr XLIV/580/05 z dnia 27.04.2005 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 67 poz. 939 z dn. 07.06.2005r.)

DAJTKI-Sielska-Rolna

30 (034) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ul. Jagiellońska – KOSZARY, Uchwała RM Nr XLV/599/05 z dnia 25.05.2005 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 75 poz. 1090 z dn. 20.06.2005r.)

Jagiellońska-KOSZARY

31 (035) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olsztyn – Jaroty B-11, Uchwała RM Nr XLVI/614/05 z dnia 22.06.2005 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 91 poz. 1240 z dn. 12.07.2005r.)

Jaroty B-11

32 (037) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Lasu Miejskiego w Olsztynie, Uchwała RM Nr LV/748/06 z dnia 25.01.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 32 poz. 695 z dn. 02.03.2006r.)

LAS MIEJSKI

33 (038) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenów zieleni wokół Starego Miasta zawartych między ulicami: Wyzwolenia, F. Nowowiejskiego, Jedności Słowiańskiej, S. Pieniężnego, rzeką Łyną, ulicami M. Mochnickiego, Grunwaldzką, M. Kromera, i linią kolejową Olsztyn – Warszawa/Gdańsk, Uchwała RM Nr LV/747/06 z dnia 25.01.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 29 poz. 641 z dn. 22.02.2006r.)

PLANTY

34 (041) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ul. Artyleryjska – Koszary, Uchwała RM Nr LXVII/837/06 z dnia 06.09.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 154 poz. 2249 z dn. 18.10.2006r.)

Artyleryjska – KOSZARY

35 (042) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna, dla terenu przy ul. Toruńskiej w obszarze działki 97/22 obręb 23, Uchwała RM Nr LXVII/838/06 z dnia 06.09.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 147 poz. 2174 z dn. 03.10.2006r.)

TORUŃSKA-zmiana

36 (043) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna – rejon Pieczewo, Uchwała RM Nr XI/119/07 z dnia 30.05.2007 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 102 poz. 1462 z dn. 16.07.2007r.)

PIECZEWO

37 (044) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel, rejon Likusy w Olsztynie, Uchwała RM Nr XIV/171/07 z dnia 29.08.2007 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 148 poz. 1929 z dn. 5.10.2007 r.)

UKIEL-LIKUSY

38 (045) Zmiana „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzeziny-Pozorty” w Olsztynie, przy ulicach Dubiskiego i Olszewskiego, Uchwała RM Nr XXIV/300/08 z dnia 26.03.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 75 poz. 1426 z dn. 13.05.2008r.)

BRZEZINY-sklep

39 (046) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna otoczenia jeziora Skanda, Uchwała RM Nr XXVII/339/08 z dnia 25.06.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 122 poz.2027 z dn.6.08 2008 r.)

SKANDA

40 (047) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Olsztyn – Park Centralny, Uchwała RM Nr XXX/371/08 z dnia 27.08.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 162 poz.2304 z dn.15.10 2008r.)

PARK CENTRALNY

41 (048) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Dajtki, Uchwała RM Nr LII/599/09 z dnia 16.11.2009 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 189 poz.2574 z dn.14.12 2009 r.)

UKIEL-DAJTKI

42 (049) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na osiedlu Dajtki w Olsztynie w rejonie skrzyżowania ulic Rolnej i Kłosowej, Uchwała RM Nr LVII/655/10 z dnia 27.01.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 23 poz.562z dn. 1.03 2010 r.)

DAJTKI-Rolna-Kłosowa

43 (050) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Boenigka w Olsztynie – „Niebieski Parasol”, Uchwała RM Nr VII/61/11 z dnia 11.03.2011 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 34 poz.603 z dn. 29.03 2011r.)

NIEBIESKI PARASOL

44 (051) Zmiana „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie”, przy ul. Żbiczej, Uchwała RM Nr VII/62/11 z dnia 11.03.2011 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 36 poz.614 z dn. 31.03 2011r.)

ŻBICZA

45 (053) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu dawnych Koszar przy Al. Warszawskiej w Olsztynie, Uchwała RM Nr VII/60/11 z dnia 11.03.2011 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 42 poz.701 z dn. 11.04 2011r.)

KOSZARY-Warszawska

46 (055) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jeziora Ukiel w Olsztynie, Uchwała RM Nr XXII/372/12 z dnia 25.04.2012 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 1748 z dn. 1.06. 2012r.)

JEZIORO UKIEL

47 (056) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Siginek (Podkówka) w Olsztynie, Uchwała RM Nr XXIII/411/12 z dnia 30.05.2012 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 1766 z dn. 4.06. 2012r.)

PODKÓWKA

48 (058) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Brzeziny – Pozorty” dla terenu położonego w granicach Os. Brzeziny oraz przyległych terenów Osiedli Kortowo i Jaroty, Uchwała RM Nr XXIV/437/12 z dnia 27.06.2012 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 2160 z dn. 26.07. 2012r.)

BRZEZINY-POZORTY-aktualizacja

49 (059) Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna terenów zieleni wokół Starego Miasta przy ul. F. Nowowiejskiego – dla terenu usług 2UT, Uchwała RM Nr XXIV/435/1 z dnia 27.06.2012 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 2248 z dn. 07.08.2012r.)

PLANTY-MŁYN

50 (060) Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie dla terenów położonych w rejonie skrzyżowań ulicy Benedykta Dybowskiego z Aleją Warszawską oraz ulicą Kurta Obitza w Olsztynie, Uchwała RM Nr XXVIII/510/12 z dnia 31.10.2012 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 3760 z dn. 28.12. 2012r.)

DYBOWSKIEGO-OBITZA

51 (061) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Siewnej – Dajtki w Olsztynie, Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Siewnej – Dajtki w Olsztynie., Uchwała RM Nr XXXVII/658/13 z dnia 15.05.2013 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 2122 z dn. 14.06.2013r.)

DAJTKI-Siewna

52 (062) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie Oczyszczalni Ścieków Łyna, Os. Redykajny w Olsztynie i zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Redykajny w Olsztynie w obszarze ul. Hozjusza (Obr. 156, dz. 3/11)”, Uchwała RM Nr XXXVII/659/13 z dnia 15.05.2013 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 2123 z dn. 14.06. 2013r.)

OCZYSZCZALNIA

53 (063) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia w rejonie Dworca Głównego w Olsztynie, Uchwała RM Nr XLVI/757/13 z dnia 18.11.2013 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 260 z dn. 22.01. 2014r.)

ŚRÓDMIEŚCIE – DWORZEC GŁÓWNY

54 (064) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych przy Alei Sybiraków w Olsztynie, Uchwała RM Nr XLIX/805/14 z dnia 29.01.2014 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 1081 z dn. 5.03.2014r.)

SYBIRAKÓW-Stadion

55 (065) Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo w Olsztynie, w rejonie ulic Żurawiej i Heleny, Uchwała RM Nr L/820/14 z dnia 26.02.2014 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 1456 z dn. 4.04.2014r.)

GUTKOWO-Żurawia-Heleny

56 (066) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między bocznicą kolejową, ulicą Lubelską i granicą Miasta Olsztyn” o nazwie „Dzielnica Przemysłowa Wschód 4”, Uchwała RM Nr LIII/866/14 z dnia 28.05.2014 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 2603 z dn. 17.07.2014r.)

Dzielnica Przemysłowa WSCHÓD 4

57 (067) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zespołu parkowego KORCZAKA –MLECZNA” w Olsztynie, Uchwała RM Nr LV/885/14 dnia 25.06.2014 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 2713 z dn. 04.08.2014r.)

KORCZAKA –MLECZNA

58 (068) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego północną część Trzciniowiska Kortowskiego oraz tereny położone pomiędzy Al. Warszawską i ul. Tuwima w Olsztynie, Uchwała RM Nr LVI/896/14 z dnia 30.07.2014 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 2816 z dn. 21.08.2014r.)

Trzciniowisko Kortowskie Północ

59 (071) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia dla terenu położonego przy ul. Żołnierskiej w Olsztynie, Uchwała RM Nr XIII/165/15 z dnia 30.09.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 4054 z dn. 10.11.2015r.)

GPZ CENTRUM

60 (072) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nad Jeziorem Długim w Olsztynie, Uchwała RM Nr XIX/255/16 z dnia 27.01.2016 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 1067 z dn. 04.03.2016r.)

NAD JEZIOREM DŁUGIM

61 (073) Zmiana „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zieleni wokół Starego Miasta w rejonie ulicy Seweryna Pieniężnego dla terenów ZP-2 i części terenu ZP-1”, Uchwała RM Nr XXIII/333/16 z dnia 25.05.2016 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 2623 z dn. 25.05.2016r.)

PIENIĘŻNEGO – ZMIANA

62 (074) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy Nagórkami i Jarotami w Olsztynie część A, Uchwała RM Nr XXIV/349/16 z dnia 6.07.2016 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 3368 z dn. 17.08.2016r.)

NAGÓRKI – JAROTY A

63 (075) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. W. Leonharda w Olsztynie, Uchwała RM Nr XXIV/350/16 z dnia 6.07.2016 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 3335 z dn. 11.08.2016r.)

LEONHARDA

64 (076) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie północnej granicy Miasta Olsztyna, Uchwała RM Nr XXVII/369/16 z dnia 31.08.2016 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 3805 z dn. 3.10.2016r.)

OLSZTYN-PÓŁNOC zmiana

65 (077) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy al. Generała Władysława Sikorskiego, ul. Wincentego Pstrowskiego, ul. Synów Pułku oraz ogrodami działkowymi w Olsztynie, Uchwała RM Nr XXXII/518/17 z dnia 25.01.2017 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 818 z dn. 20.02.2017r.)

METALOWA 2

66 (078) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Łupstych, Uchwała RM Nr XXXII/519/17 z dnia 25.01.2017 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 972 z dn. 27.02.2017r.)

UKIEL – ŁUPSTYCH

67 (079) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy Nagórkami i Jarotami w Olsztynie część C, Uchwała RM Nr XXXIV/571/17z dnia 29.03.2017 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 2397 z dn. 19.05.2017r.)

NAGÓRKI – JAROTY C

68 (080) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olsztynie pomiędzy ulicami: Żołnierską, T. Kościuszki, Niepodległości, W. Pstrowskiego wraz z pasem drogowym ulicy Obiegowej, Uchwała RM Nr XLI/712/17 z dnia 25.10.2017 r.

ŚRÓDMIEŚCIE – POŁUDNIE

69 (081) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy Nagórkami i Jarotami w Olsztynie część B, Uchwała RM Nr XLII/806/17 z dnia 29.11.2017 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 162 z dn. 8.01.2018r.)

NAGÓRKI – JAROTY B

70084) (082) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Przepiór-czej na osiedlu Gutkowo w Olsztynie, Uchwała RM Nr XLII/807/17 z dnia 29.11.2017 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 164 z dn. 8.01.2018r.)

GUTKOWO – PRZEPIÓRCZA

71 (083) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olsztynie pomiędzy ulicami: Bartąską, Bpa Tomasza Wilczyńskiego, Bpa Tadeusza Płoskiego i granicą Miasta, część A, Uchwała RMNr XLIV/854/18 z dnia 31.01.2018 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur.poz. 1189 z dn. 13.03.2018r.)

OS. GENERALÓW-POŁUDNIE, CZ. A

72 (084) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Stanisława Dorantta w Olsztynie, Uchwała RM Nr XLIV/879/1 z dnia 28.02.2018 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur.poz. 1394 z dn. 28.03.2018r.)

DORANTTA

73 (085) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Leśną, południową granicą Lasu Miejskiego i brzegiem Rzeki Łyny, w rejonie skrzyżowania ulic Bohaterów Monte Cassino i Jacka Kuronia w Olsztynie, Uchwała RM Nr XLVII/929/18 z dnia 25.04.2018 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur.poz. 2629 z dn. 7.06.2018r.)

KURONIA

74 (086) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Armii Krajowej w Olsztynie, Uchwała RM Nr XL/694/17 z dnia 27.09.2017 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 2784 z dn. 29.05.2019r.)

ARMII KRAJOWEJ

75 (087) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo, zlokalizowanego między linią kolejową a ulicami Kanarkową, Kasieńki i Rzędziana w Olsztynie, Uchwała RM Nr VI/97/19 z dnia 27.03.2019 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 2785 z dn. 29.05.2019r.)

GUTKOWO-aktualizacja

76 (089) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. W. Pstrowskiego, południową granicą Miasta i ograniczonego od zachodu granicą lasu w Olsztynie – część A, Uchwała RM Nr X/161/19 z dnia 26.06.2019 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 3691 z dn. 15.07.2019r.)

PIECZEWO-WSCHÓD – część A

77 (090) Miejskowy 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, Uchwała RM Nr X/159/19 z dnia 26.06.2019 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 3738 z dn. 17.07.2019r.)

WITOSA – BAJKOWA

78 (091) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia Olsztyna w rejonie Wysokiej Bramy, Uchwała RM Nr X/160/19 z dnia 26.06.2019 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 3796 z dn. 23.07.2019r.)

WYSOKA BRAMA

79 (092) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Kresowej w Olsztynie, Uchwała RM Nr XXXI/521/21 z dnia 24.02.2021r. (z. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 1077 z dn. 24.03.2021r.)

GUTKOWO – KRESOWA

80 (093) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Dajtki w Olsztynie, Uchwała RM Nr XXVI/460/20 z dnia 28.10.2020r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 3088 z dn. 5.08.2021r.)

DAJTKI

81 (094) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Boenigka w Olsztynie, Uchwała RM Nr XXXV/601/21 z dnia 30.06.2021r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 3138 z dn. 9.08.2021r.)

BOENIGKA

82 (095) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ul. Lubelskiej i ul. Mariana Bublewicza w Olsztynie, Uchwała RM Nr XXXIX/659/21 z dnia 24.11.2021r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 676 z dn. 03.02.2022r.)

LUBELSKA – BUBLEWICZA Północ

83 (096) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. Mikołaja Kopernika w Olsztynie, Uchwała RM Nr XLV/718/22 z dnia 30.03.2022r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 2234 z dn. 9.05.2022r.)

M. Kopernika – PRZEDSZKOLE

84 (097) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie dawnych Koszar Dragonów przy ul. Gietkowskiej w Olsztynie, Uchwała RM Nr L/797/22 z dnia 26.08.2022r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 4299 z dn. 11.10.2022r.)

Gietkowska – KOSZARY

85 (098) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ulicy Radiowej w Olsztynie, Uchwała RM Nr LV/877/23 z dnia 25.01.2023r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 1146 z dn. 24.02.2023r.)

Radiowa – PRZEDSZKOLE

86 (099) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. Świtezianki w Olsztynie, Uchwała RM Nr LXI/953/23 z dnia 5.07.2023r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 4244 z dn. 10.08.2023r.)

Świtezianki – PRZEDSZKOLE

87 (100) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. Ks. Kard. Stefana Wyszyńskiego w Olsztynie, Uchwała RM Nr LXI/954/23 z dnia 5.07.2023r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 4245 z dn. 10.08.2023r.)

S. Wyszyńskiego – PRZEDSZKOLE

88 (101) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. Ludwika Zamenhofa w Olsztynie, Uchwała RM Nr LXI/955/23 z dnia 5.07.2023r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 4261 z dn. 14.08.2023r.)

L. Zamenhofa – PRZEDSZKOLE

89 (102) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych II przy Alei Sybiraków w Olsztynie, Uchwała RM Nr LXVI/1030/23 z dnia 29.11.2023r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 6348 z dn. 15.12.2023r.)

SYBIRAKÓW – Tereny Sportowe II

90 (103) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Gutkowo-Południe, część A, Uchwała RM Nr LXVIII/1043/23 z dnia 18.12.2023r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 778 z dn. 29.01.2024r.)

UKIEL – GUTKOWO-południe cz. A

91 (104) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. Wiśniowej w Olsztynie, Uchwała RM Nr LXVIII/1054/24 z dnia 24.01.2024r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 1275 z dn. 26.02.2024r.)

Wiśniowa – PRZEDSZKOLE

92 (105) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Mariana Bublewicza a drogą serwisową, w pobliżu granicy Gminy Purda, Uchwała RM Nr LXXI/1071/24 z dnia 27.03.2024r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 2338 z dn. 22.04.2024r.)

BUBLEWICZA – południe

93 (106) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olsztynie pomiędzy ulicami: Bartąską, Biskupa Tomasza Wilczyńskiego, Biskupa Tadeusza Płoskiego i granicą Miasta, część B, Uchwała RM Nr LXXII/1077/24 z dnia 19.04.2024r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 2765 z dn. 17.05.2024r.)

OS. GENERALÓW-POŁUDNIE, CZ. B

94 (107) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 125-126/7 w Olsztynie przy ul. Wincentego Witosa, Uchwała RM Nr IV/43/24 z dnia 28.08.2024r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 4156 z dn. 20.09.2024r.)

WITOSA – BAJKOWA – ZMIANA

95 (108) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 89-25/12 położonej w Olsztynie przy ulicy Mariana Bublewicza, Uchwała RM Nr XII/165/25 z dnia 26.03.2025 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. poz. 1906 z dn. 30.04.2025 r.)

Dzielnica Przemysłowa WSCHÓD 4 – zmiana