Projekt

z dnia 7 sierpnia 2024 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia ..... 2024 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 125-126/7 w Olsztynie przy ul. Wincentego Witosa”

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., 609. z późn. zm.), Rada Miasta Olsztyna, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna przyjętego Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy porządkowe

§ 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 125-126/7 w Olsztynie przy ulicy Wincentego Witosa”, który otrzymuje nazwę: „WITOSA – BAJKOWA - ZMIANA”, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr LXIV/991/23 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 września 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 125-126/7 w Olsztynie przy ulicy Wincentego Witosa”.

2. Plan obejmuje obszar działki nr 126/7 obręb 125, o powierzchni 0,28 ha, położonej przy ulicy Wincentego Witosa w Olsztynie.

3. W granicach niniejszego planu tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 125-126/3, 125-127/2 i 125-3005/5 w Olsztynie przy ulicy Wincentego Witosa, w sąsiedztwie ulic Bajkowej oraz Jasia i Małgosi” przyjętego Uchwałą Nr X/159/19 Rady Miasta Olsztyna z dnia 26 czerwca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 3738 z 17 lipca 2019 r.).

4. Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:
1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
2) załącznika nr 1 – części graficznej planu sporządzonej w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:500;
3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz określenia zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
4) załącznika nr 3 – danych przestrzennych dla aktu planowania przestrzennego.

5. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące ustalenia:
1) granice planu;
2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia zawierającego numer oraz symbol klasy przeznaczenia terenu w liniach rozgraniczających;
4) nieprzekraczalną linię zabudowy.

§ 3. 1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały, przyjętych na potrzeby ustaleń planu:
1) przeznaczenie podstawowe – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, w zakresie wykorzystania powierzchni całkowitej zabudowy lub powierzchni terenu pod tę funkcję;
2) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych równym lub niższym niż 12°;
3) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć podziemne, naziemne i nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać okapy i gzymsy budynków, balkony, daszki nad wejściem, schody zewnętrzne i pochylnie, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
5) teren - fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony numerem i symbolem klasy przeznaczenia terenu.

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

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne planu

§ 4. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego niżej wymienioną nazwą oraz symbolem klasy przeznaczenia terenu - UB teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w granicach planu zostały określone następującymi ustaleniami:
1) zabrania się lokalizowania:
   a) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem: zaplecza budowy, obiektów czasowych wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi;
   b) wolnostojących garaży lub zespołów garaży jednokondygnacyjnych, z uwzględnieniem zapisów szczegółowych dla terenu, zawartych w §16;
   c) powtarzalnych, typowych hal o charakterze magazynowym i logistycznym;
2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej;
3) zabrania się lokalizowania wolno stojących masztów antenowych oraz urządzeń budowlanych, związanych z wentylacją i klimatyzacją, od strony sąsiadującej zabudowy wielorodzinnej, w odległości nie mniejszej niż 20 m od zachodniej granicy terenu;
4) zabrania się lokalizowania wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
5) w granicach planu wprowadza się następujące zasady umieszczania szyldów:
   a) nakazuje się:
   – sytuowanie szyldów w obrębie parteru budynku, w którym jest prowadzona działalność, na elewacji, na której znajduje się główne zewnętrzne wejście do prowadzonej działalności,
   – sytuowanie szyldów w sposób zgrupowany, jeżeli w budynku znajduje się więcej niż jedna działalność, w szczególności w formie poziomego pasa reklamowego lub zgrupowane na ścianie, w sąsiedztwie wejścia do budynku,
   – stosowanie szyldów o powierzchni nie większej niż: 1 m^2 dla szyldów płaszczyznowych, 1 m^2 dla szyldów wysięgnikowych, rozumianych jako łączna powierzchnia dwóch stron ekspozycyjnych szyldu; dla szyldów głównych – do 10% powierzchni elewacji, na której się znajdują;
   b) dopuszcza się:
   – stosowanie szyldów płaszczyznowych o powierzchni większej niż 1 m^2, o ile usytuowane są w poziomym pasie reklamowym,
   – sytuowanie: maksymalnie dwóch szyldów na nieruchomości, w szczególności na elewacji budynku, dla jednej działalności na niej prowadzonej; powyżej poziomu parteru budynku jedynie szyldów głównych; szyldów w formie zintegrowanej wolnostojącej, w szczególności w formie pylonu; szyldów na ogrodzeniach budynków (przy wejściu na teren posesji), w których działalność jest prowadzona; szyldów powyżej poziomu parteru budynku, w formie zintegrowanej, wkomponowanej w architekturę budynku, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 15% powierzchni elewacji na której się znajdują; szyldów głównych w formie totemu;
6) szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczące poszczególnych terenów znajdują się w §16.

§ 6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych – na terenie planu nie występują tereny stanowiące obszary przestrzeni publicznej.

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

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

1) na obszarze objętym planem nie występują tereny chronione przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
2) plan ustala nakaz zastosowania środków powodujących zmniejszenie hałasu w strefie emisji (odpowiednie usytuowanie zabudowy, wały ziemne, zieleń izolacyjna, ekrany akustyczne obsadzane roślinami lub inne środki techniczne) pomiędzy terenem usług bezpieczeństwa i porządku publicznego UB, potencjalnie mogącym generować ten hałas, a sąsiednimi terenami zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej (poza granicami planu);
3) na terenie planu ustala się nakaz dostosowania projektu zagospodarowania działki do istniejącej rzeźby terenu;
4) w granicach planu wprowadza się nakaz zagospodarowania terenu wokół drzew w sposób zapewniający ich naturalną wegetację;
5) w projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą, aby w pierwszej kolejności chronić cenne okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej;
6) nakaz realizacji parkingów w systemie uwzględniającym 1 drzewo w obrębie parkingów na 4 stanowiska parkingowe;
7) w celu realizacji §8 pkt 6 dopuszcza się wykorzystanie istniejącej zieleni oraz nowych nasadzeń;
8) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13 pkt 5 uchwały;
9) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
10) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej, w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni;
11) zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
12) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności w oparciu o miejski system zbiorowego zaopatrzenia w ciepło lub alternatywnie w oparciu o indywidualne systemy w technologiach niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych;
13) zasady gospodarowania odpadami komunalnymi określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
14) nakazuje się układania nowo projektowanych linii telekomunikacyjnych oraz elektroenergetycznych jako doziemne;
15) urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować jako wbudowane w zabudowę.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy;
2) parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w karcie terenu, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą działek gruntu, lub ich części, położonych w granicach danego terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;
3) ustala się nakaz zabezpieczenia odpowiedniej liczby stanowisk postojowych zlokalizowanych w granicach terenu inwestycji, w tym w wielostanowiskowych garażach lub parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę, zgodnie ze wskaźnikiem dla funkcji terenu, z zastrzeżeniem, że wskazane dla tego terenu ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej - obiekty usług biurowych i administracji: min. 25 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych;
4) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę stanowisk parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
5) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
   a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
   b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
   c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
   d) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych jeżeli ogólna liczba stanowisk postojowych wynosi więcej niż 100;
6) ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości minimum 10% liczby projektowanych stanowisk postojowych dla samochodów. Miejsca postojowe dla rowerów należy realizować z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale umieszczonych w podłożu, przy czym dopuszcza się częściowe lub całościowe zadaszenie miejsc postojowych.

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

1) teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu występowania jednego z głównych, wstępnie rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako GZWP nr 213 „Olsztyn”; stosuje się przepisy Prawa wodnego w zakresie ochrony zbiorników;
2) w granicach planu nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu – brak.

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

1) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę Wincentego Witosa;
2) podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Miasta Olsztyna;
3) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do miejskiej kanalizacji sanitarnej;
4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
5) odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych i roztopowych:
   a) wprowadza się nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z uwzględnieniem miejscowej retencji;
   b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi piesze, itp.) – w granicach nieruchomości; należy ograniczyć stosowanie powierzchni szczelnych, poprzez użycie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej, w celu zapobiegania zmniejszaniu naturalnej retencji w zlewni; w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji;
6) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
   a) z istniejących i projektowanych sieci gazowych niskiego ciśnienia;
   b) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów;
7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
   a) zasilanie odbiorców – z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych;
   b) linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne;
   c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych i rozdzielnic elektrycznych, zapewniając dojazd ciężkim sprzętem i dostępność eksploatacyjną;
8) telekomunikacja:
   a) zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   b) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne;
   c) rozdzielnice telekomunikacyjne należy wbudowywać w zabudowę;
9) zaopatrzenie w ciepło zabudowy należy realizować w pierwszej kolejności w oparciu o miejski system ciepłowniczy; dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, realizowanych w technologiach niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych;
10) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego;
11) w granicach planu ustala się nakaz zapewnienia technicznych pasów eksploatacyjnych dla projektowanych sieci infrastruktury technicznej oraz stref kontrolowanych dla projektowanych sieci gazowych; zapewnienie pasów eksploatacyjnych oraz stref kontrolowanych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych.

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

§ 15. Teren objęty planem ustala się jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe planu

§ 16. 1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1UB (pow. 0,2840 ha):

1) podstawowe przeznaczenie terenu - TEREN USŁUG BEZPIECZEŃSTWA I PORZĄDKU PUBLICZNEGO;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
   a) linie zabudowy: wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, wskazaną na rysunku planu;
   b) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – min. 0,35 maks. 1,05;
   c) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 1,4;
   d) udział powierzchni zabudowy – maks. 35% powierzchni działki;
   e) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni działki;
   f) maksymalna wysokość zabudowy:
      - dla budynków do 15 m,
      - dla budowli dopuszcza się zwiększenie wysokości do 24 m, w celu lokalizacji niezbędnych urządzeń technicznych, służących realizacji przeznaczenia tej zabudowy;
   g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 3 kondygnacje;
   h) miejsca do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
   i) geometria dachu – dachy należy kształtować jako strome, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35º – 45º lub jako płaskie;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu, zjazdem z ulicy Wincentego Witosa (poza granicami planu), poprzez dojazd na działce nr 125-126/8;
   b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z §14.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 17. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

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

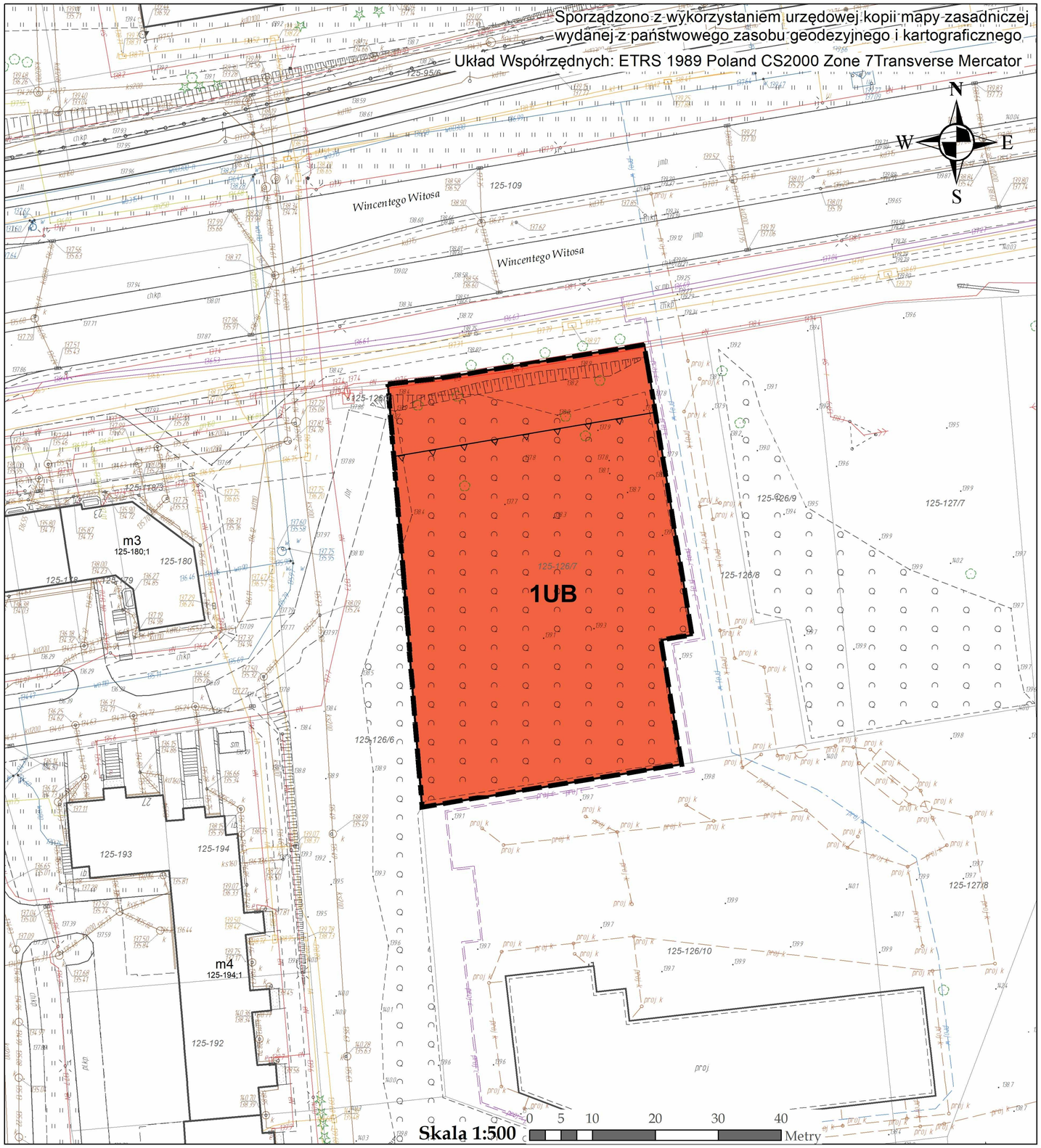
PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasza Łukaszewski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 125-126/7 w Olsztynie przy ul. Wincentego Witosa

"WITOSA - BAJKOWA - ZMIANA"

Załącznik Nr 1 do Uchwały nr .....
Rady Miasta Olsztyna z dnia .....
ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazur. z dnia ..... poz. .....



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Olsztyna

Mapa nr 1 Załącznik nr 3 do Uchwały nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyn z dnia 15 maja 2013 r.
Skala 1:25 000

OZNACZENIA

- Granica Miasta Olsztyn
- M 4 — Strefy funkcjonalno-przestrzenne

Obszary i tereny funkcjonalne

- Obszary koncentracji **usług ponadlokalnych** – ogólnomiejskich, regionalnych i krajowych – **CENTRUM**
- Obszary koncentracji **usług ponadlokalnych** – metropolitalnych - nauki,szkolnictwa wyższego,zdrowia, admnistracji, kultury itp.
- Obszar historyczny **Starego Miasta**
- Obszary **koncentracji usług ogólnomiejskich** i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami – o **wysokiej** intensywności
- Obszary **koncentracji usług ogólnomiejskich– średniej** i **niskiej** intensywności
- Obszary mieszkalnictwa o **wysokiej** intensywności – zabudowy wielorodzinnej
- Obszary mieszkalnictwa o **średniej** intensywności – z przewagą zabudowy wielorodzinnej
- Obszary mieszkalnictwa o **niskiej** intensywności – z przewagą zabudowy jednorodzinnej
- Tereny **usług turystyki, sportu** i **rekreacji**
- Obszary **koncentracji usług komercyjnych**
- Obszary **usług, przemysłu i składów** oraz innej aktywności gospodarczej
- Tereny **technicznej obsługi** miasta
- Obszary rozmieszczenia **Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych– projektowanych**
- Tereny lotniska / zasięg ograniczenia wysokości elementów zagospodarowania związanego z lotniskiem
- Tereny zamknięte / strefy ochronne
- Obszary do przekształceń - funkcję określa kolor kreskowania

Elementy miejskiego systemu środowiska przyrodniczego

- Obszary zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej
- Obszary zieleni nieurządzonej – krajobrazowej
- Tereny lasów ochronnych
- Tereny ogrodów działkowych / tereny użytkowane rolniczo
- Tereny rolnicze
- Tereny cmentarzy
- Tereny wód powierzchniowych

Elementy miejskiego systemu infrastruktury

- Pasy eksploatacyjnesieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia / Główne Punkty Zasilania (GPZ)
- Sieć gazowa wysokiprężna

Wybrane elementy miejskiego systemu komunikacyjnego

- Ulice układu podstawowego (**GZL**)
- Ulice układu obsługującego - pozostałe
- Projektowane elementy układu podstawowego
- Projektowany odcinek obwodnicy POŁUDNIOWEJ
- Projektowany odcinek obwodnicy PÓŁNOCNEJ
- Projektowana trasa linii tramwajowej - Etap I
- Kolej / Dworce i przystanki kolejowe

Wybrane elementy ochrony

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

Obszar opracowania MPZP "WITOSA - BAJKOWA - ZMIANA"

Legenda

Granica planu

Tereny zabudowy usługowej

UB - Teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Typ linii zabudowy

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Olsztyna
z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 125-126/7 w Olsztynie przy ulicy Wincentego Witosa”

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609, ze zm.), Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

2. Ustala się, że w obszarze opracowania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 125-126/7 w Olsztynie przy ulicy Wincentego Witosa” brak jest inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasza Łukaszewski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Olsztyna

z dnia ..... 2024 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w postaci cyfrowej.

Uzasadnienie

do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 125-126/7 w Olsztynie przy ul. Wincentego Witosa”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 125-126/7 w Olsztynie przy ul. Wincentego Witosa „WITOSA – BAJKOWA - ZMIANA” sporządzony został na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609, z późn. zm.). Załącznikami do uchwały są: rysunek planu, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i określenia zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz dane przestrzenne o planie zaprezentowane cyfrowo. Dane te, zgodnie z art. 67a ust. 3 w/w ustawy obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją.

I. **Informacja o obszarze planu**

1. Podstawa prawna

Projekt planu powstał na podstawie uchwały Nr LXIV/991/23 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 września 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 125-126/7 w Olsztynie przy ulicy Wincentego Witosa”.

2. Położenie

Plan obejmuje obszar działki nr 126/7 obręb 125, o powierzchni 0,28 ha, położonej przy ulicy Wincentego Witosa w Olsztynie.

3. Cel sporządzenia planu

Plan opracowany został w celu umożliwienia realizacji na tej działce przez Komendę Wojewódzką Policji w Olsztynie siedziby filii Centralnego Biura Zwalczania Cyberprzestępczości. Wymagania techniczne i funkcjonalne tego biura wymagają podwyższenia dotychczas zaplanowanej na tej działce intensywności i wysokości zabudowy, jednak w granicach wartości dopuszczonych zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna.

4. Plan obowiązujący

Na terenie objętym opracowaniem bieżącego planu obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 125-126/3, 125-127/2 i 125-3005/5 w Olsztynie przy ulicy Wincentego Witosa, w sąsiedztwie ulic Bajkowej oraz Jasia i Małgosi”, przyjęty Uchwałą nr X/159/19 Rady Miasta Olsztyna z dnia 26 czerwca 2019 r. Plan ten obejmuje teren usług publicznych – administracji bezpieczeństwa i porządku publicznego, teren usług oświaty lub usług sportu i rekreacji, tereny zieleni izolacyjnej, teren zieleni urządzonej oraz teren elektroenergetyki. Projektowany plan zmienia obowiązujący plan jedynie w kwestii podwyższenia intensywności zabudowy i wysokości tej zabudowy na jednej działce w ramach terenu usług publicznych.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Obszar opracowania pozostaje niezagospodarowany. Pokryty jest on roślinnością powstałą w wyniku braku zainwestowania tego terenu – młodym zadrzewieniem oraz ich odrostami powstającymi w wyniku samoodnowienia. Jest on częściowo użytkowany przez mieszkańców, jednak wymaga doinwestowania w celu osiągnięcia pełnej dostępności.

6. Realizacja polityki przestrzennej Miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., powierzchnia objęta projektem planu zlokalizowana jest na terenie Strefy Mieszkaniowej M9 i obejmuje obszar usług ogólnomiejskich średniej i niskiej intensywności.

Zastosowane rozwiązania w projekcie planu realizują kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenu ustalone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna.

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

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

Projekt planu miejscowego zawiera zapisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, poprzez przywołanie ogólnych reguł dla całej przestrzeni objętej opracowaniem, jak również zapisów szczegółowych dla terenu funkcjonalnego. Zachowanie tego ładu przestrzennego rozumiane jest przez pryzmat zachowania walorów ekonomicznych, społecznych i środowiskowych tej przestrzeni. Wymagania ładu przestrzennego odzwierciedlone są poprzez ustalenie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz ustalenie wszelkich zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu: minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy, dopuszczalnej maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zabudowy.

2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Projekt planu wprowadza nieznaczną zmianę dotyczącą intensywności oraz wysokości planowanej zabudowy usług publicznych w stosunku do zapisów obowiązującego dla tego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu. Niezmienione pozostają dotychczas przyjęte parametry zabudowy oraz zasady zagospodarowania oraz pozostałe zapisy obowiązującego planu, w tym odnoszące się do kwestii zasobu środowiskowego i przyrodniczego omawianego terenu. Dzięki temu zachowana zostanie jego równowaga przyrodnicza oraz trwałość podstawowych procesów przyrodniczych, przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości rozwoju funkcji społecznej miasta.

3. Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Kwestia walorów architektonicznych i krajobrazowych przestrzeni, uwzględniona została poprzez regulacje związane z kształtowaniem zabudowy tj. wskazanie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zasad kształtowania dachów zabudowy oraz poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalnej wysokości zabudowy. W związku z charakterem planowanej na działce zabudowy usług publicznych oraz potencjalnej potrzeby realizacji specjalistycznych urządzeń związanych z prawidłowym funkcjonowaniem tych usług, niezbędnym było podniesienie dopuszczalnych wysokości do maksymalnie 15 m dla budynków i 24 m dla budowli.

4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin .

Obszar objęty opracowaniem planu nie jest objęty żadnymi formami ochrony przyrody (zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody). Wymagania związane z kwestią ochrony środowiska zostały określone w §8 planu. Jego zapisy odnoszą się do kwestii ochrony przed hałasem, ochrony istniejącej rzeźby terenu, ochrony istniejących, możliwych do dalszego zachowania drzew i krzewów oraz reguluje kwestie wprowadzania dodatkowych zadrzewień na działce, w celu eliminacji niepożądanych „wysp ciepła". W kwestii ochrony wód, plan nakazuje stosowanie odpowiednich technologii eliminujących prawdopodobieństwo ich zanieczyszczenia (odprowadzanie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej, ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej, zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej), jak również ograniczanie wielkości powierzchni szczelnych. Zagadnienie to uregulowane zostało również poprzez wskazanie w planie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce.

Plan nie przewiduje lokalizacji terenów rolniczych ani leśnych. Na obszarze planu nie stwierdzono występowania złóż kopalin, podlegających ochronie.

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

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

6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Dla wskazanego terenu brak jest ograniczeń zagospodarowania wynikających z zapewnienia szczególnych wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W kwestii potrzeb osób niepełnosprawnych, opracowanie planu nakazuje stosowanie rozwiązań architektoniczno-budowlanych dostosowujących przestrzeń publiczną do tych celów. Dodatkowo w ustaleniach planu określono minimalną

liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową.

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

7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan zagospodarowania przedmiotowej przestrzeni poprzez przyjęte w nim rozwiązania projektowe dąży do racjonalnego wykorzystania istniejącego zagospodarowania obszaru, bierze pod uwagę wszystkie czynniki z tym związane tj. istniejącą infrastrukturę techniczną, istniejące połączenia komunikacyjne oraz istniejącą w tym miejscu zieleń. Wskazuje on rozwiązania najkorzystniejsze z punktu widzenia potencjalnego efektu społecznego (zapewnienie bezpieczeństwa publicznego), gospodarczego i przestrzennego (wprowadzenie usług ogólnomiejskich w przestrzeń pobliskich osiedli mieszkaniowych).

8. Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty stanowiące własność Skarbu Państwa.

9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projektowana niniejszym planem funkcja terenu będzie miała neutralny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa. Mimo powyższego, projekt planu podlega opinii i uzgodnień przez organy właściwe w sprawach obronności i bezpieczeństwa państwa.

10. Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu utrzymuje istniejącą funkcję usług ogólnomiejskich tj. funkcję usług publicznych – administracji bezpieczeństwa i porządku publicznego, służącą celom publicznym, a więc zaspakajającą potrzeby interesu publicznego.

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

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

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

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

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

Dnia 10 października 2023 r., ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na jego stronie internetowej oraz w lokalnej prasie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Wyznaczył również termin składania wniosków do niego, o czym powiadomiono poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej UM Olsztyna oraz w lokalnej prasie. W wyznaczonym terminie (do 31 października 2023 r.) wpłynęły wnioski, które zostały odpowiednio rozpatrzone. Na kolejnym etapie umożliwiono wgląd do projektowanego planu, poprzez jego opublikowanie (w dniu 9.05.2024 r.) na stronie BIP UM Olsztyna.

Po wystąpieniu do odpowiednich organów o uzgodnienia i opinie ponownie, na stronie BIP UM Olsztyna opublikowany został projekt miejscowego planu wraz z wykazem wniosków złożonych do tego planu oraz sposobem ich rozstrzygnięcia. Następnie przystąpiono do konsultacji społecznych, o czym powiadomiono ogłoszeniem Prezydenta Olsztyna z dnia 17 czerwca 2024 r. Szczegółowy przebieg konsultacji społecznych opisany został w Raporcie z przeprowadzonych konsultacji społecznych dotyczących sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 125-126/7 w Olsztynie przy ulicy Wincentego Witosa”.

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

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

14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Projekt planu wskazuje taką funkcję terenu, która kwalifikowana jest jako nieuciążliwa dla zdrowia ludzi i środowiska. Potwierdzają to uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie (pismo znak WOOŚ.411.131.2023 z dnia 24.11.2023 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (pismo znak: ZNS.9022.4.79.2023.EK z dnia 24.11.2023 r.) odstąpienia, w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla opracowywanego projektu planu.

15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Plan nie jest związany z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

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

W granicach planu nie występują grunty, stanowiące własność osób prywatnych, dlatego nie ocenia się, czy ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

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

Główną intencją sporządzenia planu było umożliwienie realizacji na działce objętej projektem planu przez Komendę Wojewódzką Policji w Olsztynie siedziby filii Centralnego Biura Zwalczania Cyberprzestępczości. Wymagania techniczne i funkcjonalne tego biura wymagają podwyższenia dotychczas zaplanowanej na tej działce intensywności i wysokości zabudowy, jednak w granicach wartości dopuszczonych zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna. Projekt planu nie narusza wymagań ładu przestrzennego, prowadzi jednocześnie do efektywniejszego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystania walorów ekonomicznych tej przestrzeni.

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

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

Zagadnienie transportochłonności odnosi się do terenów związanych z ogólnie rozumianą funkcją produkcyjną bazującą na wydobyciu, bądź dostarczaniu surowców. Przedmiotowy projekt planu nie ustala lokalizacji tego typu terenów, zatem niniejsze uzasadnienie nie ma podstaw do oceny stopnia transportochłonności układu przestrzennego.

18.2. W kwestii lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu –

Projekt planu nie przewiduje lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej.

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

Projekt planu zapewnia rozwiązania przestrzenne zapewniają możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

18.4. W kwestii dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, rozumianej jako wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkany przez ludzi.

Ustalenia planu zapewniają ciągłość obowiązywania zaplanowanej (obowiązującym obecnie miejscowym planem) zabudowy usług publicznych – administracji bezpieczeństwa i porządku publicznego, jedynie w większej jej intensywności i wysokości. Zabudowa ta powstanie w nawiązaniu do sąsiadującej z przedmiotowym terenem zabudowy szeregowej i wielorodzinnej – uzupełni istniejący układ przestrzenny. Dla ww. terenu plan określa wskaźniki i parametry nowej zabudowy, powiązania komunikacyjne, sposób realizacji infrastruktury technicznej. Planowany teren zabudowy usługowej wyznaczony zostały z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, w szczególności gminnego systemu wodociągowo - kanalizacyjnego. Plan w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy

i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, a także zapewnią wyposażenie terenów w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne. Projekt planu uwzględnia podłączenie nowej zabudowy do istniejącego układu komunikacyjnego.

19. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

20. Sposób uwzględnienia w planie uniwersalnego projektowania

§6 ust. 2 planu nakazuje kształtowanie przestrzeni publicznych dostępnej dla osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez uwzględnienie zasad uniwersalnego projektowania.

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

Realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na budżet gminy.