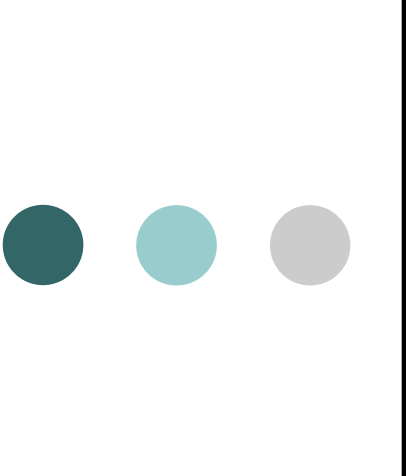




Projekt: „ Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nad Jeziorem Długim w Olsztynie ”

W dniu 30 sierpnia 2017 r. Rada Miasta Olsztyna podjęła uchwałę nr XXXIX/668/17 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „ Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nad Jeziorem Długim w Olsztynie”

Uzasadnienie

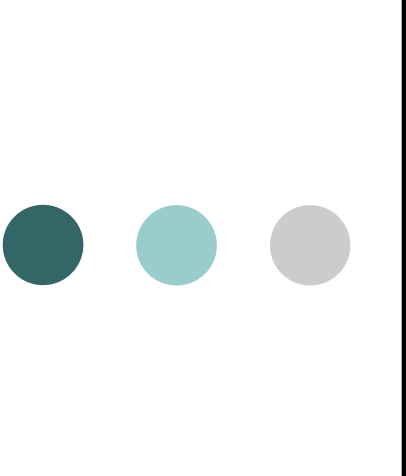
Zmiany dokonuje się w celu doprecyzowania relacji pomiędzy przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym oraz wyeliminowania konfliktów społecznych, powodowanych wprowadzeniem usług w osiedlu mieszkaniowym.

Przystąpienie do zmiany planu podyktowane było uwarunkowaniami przestrzennymi, funkcjonalnymi społecznymi i gospodarczymi, jak również, koniecznością doprecyzowania zapisów ustaleń odnośnie sposobu zagospodarowania terenu w celu zrównoważenia relacji między przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

W dniach od 16.05.2018 r. do 6 czerwca 2018 r. projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nad Jeziorem Długim w Olsztynie został wyłożony do publicznego wglądu.

W dniu 21 maja odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu.

W wyznaczonym terminie wpłynęły liczne uwagi do planu.



1. Położenie oraz uwarunkowania terenu objętego opracowaniem

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 96,3 ha, położony pomiędzy linią kolejową Olsztyn-Elbląg od strony południowo-zachodniej, granicą Lasu Miejskiego od północy, a od strony wschodniej obejmujący Jezioro Długie.

Na obszarze planu obowiązuje: “ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nad Jeziorem Długim w Olsztynie “ (Uchwała NR XIX/255/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 stycznia 2016r)

Jest to teren w znacznej mierze przekształcony antropologicznie występuje na nim: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna, zabudowa usługowa w tym: usług oświaty, usług sakralnych, usług handlowych, stacja benzynowa oraz ciągi komunikacyjne. Główny ciąg komunikacyjny stanowi ul. Bałtycka do której podłączona jest sieć dróg dojazdowych. W granicach przedmiotowego terenu znajduje się Jez. Długie oraz Jez. Czarne wraz z otaczającymi je terenami zieleni urządzonej.



Położenie oraz uwarunkowania terenu objętego opracowaniem

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 96,3 ha, położony pomiędzy linią kolejową Olsztyn-Elbląg od strony południowo-zachodniej, granicą Lasu Miejskiego od północy, a od strony wschodniej obejmujący Jezioro Długie.

Na obszarze planu obowiązuje: “ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nad Jeziorem Długim w Olsztynie “ (Uchwała NR XIX/255/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 stycznia 2016r)

LEGENDA:

Obszar na którym obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nad Jeziorem Długim”/
Obszar objęty zmianą planu

Na obszarze osiedla nad Jeziorem Długim można wyszczególnić dwa zespoły osiedlowe mające odrębne układy komunikacyjne, różną strukturę przestrzenną oraz inne uwarunkowania przestrzenne i historyczne.



Zespół osiedlowy PN

Zespół osiedlowy Pd

ZESPÓŁ OSIEDLOWY PN

Na terenie osiedla występują:

- zabudowa jednorodzinna II i III-kondygnacyjna przekryta dachami stromymi, zabudowa jednorodzinna II – kondygnacyjna przekryta dachami płaskimi,
- zabudowa jednorodzinna z usługami,
- zabudowa wielorodzinna III, IV – kondygnacyjna z dachami stromymi, zabudowa wielorodzinna z usługami,
- obiekty kultu religijnego,
- budynki oświaty II, III – kondygnacyjne, przekryte dachami stromymi,
- budynek służby zdrowia II – kondygnacyjny przekryty dachem stromym,
- budynki usługowe przekryte dachami płaskimi



Zespół osiedlowy PN

Teren osiedla mieszkaniowego pomiędzy jez. Długim, a ul. Bałtycką. Na tym obszarze znajduje się układ urbanistyczny z zabudową osiedla projektowaną w latach 30-tych XX wieku.

znajdują się zabytki nieruchome:

- obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego obecnie szkoła przy ul. Bałtyckiej 4
- historyczne zespoły budowlane, ul. Morskiej, ul. Rybaki, układ urbanistyczny Alei Przyjaciół, układ urbanistyczny Alei Róż,
- budynki wpisane do GEZ

Na tym terenie znajduje się

- teren częściowej ochrony konserwatorskiej
- zgodnie ze studium teren znajduje się
- w strefie ochrony konserwatorskiej B,
- obejmującej obszary przemieszanej zabudowy,
- podlegające rygorom konserwatorskim
- w zakresie utrzymania i zachowania zasadniczych
- elementów rozplanowania, skali i charakteru
- zabudowy istniejącej substancji
- o wartościach kulturowych.

zgodnie ze studium teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej E, definiowanej jako ochrona ekspozycji.

- zabudowa jednorodzinna dwu i trzy-kondygnacyjna przekryta dachami płaskimi i spadzistymi,
- występują typy zabudowy jednorodzinnej :
- zabudowa wolnostojąca, bliźniacza i szeregową,

Zabudowa usługowa jedno i dwu – kondygnacyjna

Budynki mieszkalne wielorodzinne
III, IV, V, VIII, XI - kondygnacyjne



Do wyłożonego w dniach od 16.05.2018 r. do 6 czerwca 2018 r. projektu zmiany „ Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nad Jeziorem Długim w wyznaczonym terminie wpłynęły liczne uwagi”.

Zagadnienia problemowe wynikające z uwag wniesionych do projektu planu lub zgłoszonych podczas dyskusji publicznej :

Mieszkańcy:

- 1) wnoszą o zmianę oznaczenia terenów z proponowanych w projekcie m.p.z.p. MN/U na MN tak jak obowiązuje obecnie
- 2) wnoszą o usunięcie z mpzp zapisu dopuszczającego zamiennie funkcję usług nieuciążliwych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 3) Wnoszą o wprowadzenie na potrzeby planu poniższej definicji zabudowy : „Wysokość zabudowy mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego punktu budynku”.
- 4)Wnoszą by wyznaczyć wysokość zabudowy jednorodzinnej z dachami spadzistymi wynosiła do 10 m i do 3 kondygnacji nadziemnych a dla zabudowy jednorodzinnej z dachami płaskim do 8 m i do 2 kondygnacji nadziemnych.
- 4) Wnoszą o wprowadzenie zapisu: zachowuje się istniejącą zabudowę jednorodzinną wolnostojącą dla terenów 17aMN/U-17hMN/U
- 5) Wnoszą o niedopuszczanie zabudowy bliźniaczej na terenach oznaczonych symbolem 17aMN/U-17hMN/U

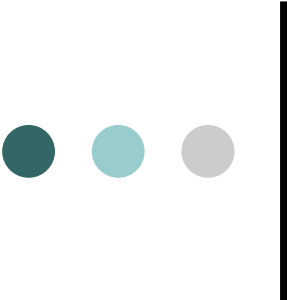
Z drugiej strony wpłynęły uwagi :

- 6) o usunięcie linii rozgraniczających między terenami i ustanowienie jednego terenu 17 MN/U.
Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym liniami rozgraniczającymi muszą być rozdzielone tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania.
- 7) Wnosi o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Błękitnej do odległości wynikającej z przepisów odrębnych

- 8) Wnosi o wprowadzenie zapisu określającego powierzchnię biologicznie czynną 50% bez uwzględnienia zielonych dachów
- 9) Wnosi o wykreślenie zapisu o dopuszczalności przebudowy istniejącego przejścia pieszego i rowerowego w ciągu ul. Jeziornej na tunel pod torowiskiem .

Z drugiej strony wpłynęły uwagi o:

- 10) Wnosi o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem 25MN/U, 26MN/U, 27 MN/U,
- 11) Wnosi o doprecyzowanie podstawowego przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem MN/U.
W § 4 ust. 1a wpisano MN/U- teren zabudowy jednorodzinnej z usługami, a w karcie ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem od 17aMN/U do 17hMN/U podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 12) Wymaga doprecyzowania w wyjaśnieniach pojęć określenie : średni poziom terenu przed głównym wejściem do budynku przy wyjaśnianiu pojęcia: wysokość górnej krawędzi elewacji budynku.



1) Mieszkańcy wnoszą o zmianę oznaczenia terenów z proponowanych w projekcie m.p.z.p. MN/U na MN tak jak obowiązuje obecnie.

Obowiązujący Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nad Jeziorem Długim w Olsztynie“

(Uchwała NR XIX/255/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 stycznia 2016r)

2. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem **2MN** (pow. 0,8315ha), **3MN** (pow. ,3679ha), **4MN** (pow. 1,2772ha), **5MN** (pow. 0,7462 ha), **6MN** (pow. 0,1096 ha), **7MN** (pow. 1,2297ha), **MN** (pow. 1,8739ha), **9MN** (pow. 1,1640ha), **10MN** (pow. 0,5427ha), **11MN** (pow. 0,3856ha), **12MN** (pow. ,5066ha), **13MN** (pow. 0,3282ha), **14MN** (pow. 0,9907ha), **15MN** (pow. 0,8113ha), **16MN** (pow. 0,1995ha),

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,
- c) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp. Zakazuje się lokalizowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni.

Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nad Jeziorem Długim w Olsztynie“

2. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem **2MN/U** (pow. 0,8315ha), **3MN/U** (pow. 0,3679ha), **4MN/U** (pow. 1,2772ha), **5MN/U** (pow. 0,7462 ha), **6MN/U** (pow. 0,1096 ha), **7MN/U** (pow. 1,2297ha), **8MN/U** (pow. 1,8739ha), **9MN/U** (pow. 1,1640ha), **10MN/U** (pow. 0,5427ha), **11MN/U** (pow. 0,3856ha), **12MN/U** (pow. 0,5066ha), **13MN/U** (pow. 0,3282ha), **14MN/U** (pow. 0,9907ha), **15MN/U** (pow. 0,8113ha), **16MN/U** (pow. 0,1995ha),

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,
- c) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp. Zakazuje się lokalizowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni.

Oznaczenia zastosowane w planie zostały zmienione odpowiednio z MN na MN/U, z MW na MW/U, z MWU na MW/U. Powyższa zmiana wynika ze zmiany orzecznictwa, miała charakter techniczny i służyła jedynie uczytelnieniu oznaczeń zastosowanych w m.p.z.p. i nie wpływa na faktyczną zmianę przeznaczenia terenów w stosunku do zapisów obowiązującego planu. Na szrafurze pojawiły się czerwone paski.

2) Mieszkańcy wnoszą o usunięcie z mpzp zapisu dopuszczającego zamiennie funkcję usług nieuciążliwych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

- o Grupa mieszkańców wnosząca powyższą uwagę do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o wykreślenie zapisu dopuszczającego wprowadzenie zamiennie funkcji usług nieuciążliwych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zamieszkuje domy na obszarze Pd części osiedla w znacznej odległości od części PN. Przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenów w części PN nie ma wpływu na komfort i warunki zamieszkania w części Pd.
- o Mieszkańcy Pd części osiedla nie mogą bez uzasadnienia ograniczać praw nabytych mieszkańców części PN nie wykazując jaki ich interes prawny został przez zapis m.p.z.p. naruszony.



• Obowiązujący obecnie *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nad Jeziorem Długim w Olsztynie* Uchwała Nr XIX/255/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 stycznia 2016 roku, dopuszcza usługi nieuciążliwe na wszystkich terenach zabudowy jednorodzinnej. Należy podkreślić, że od dawna na terenie całego osiedla, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych istnieją usługi nieuciążliwe, których funkcjonowanie nie zaburza ładu przestrzennego i społecznego.

• Celem dopuszczenia usług nieuciążliwych na terenach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej było stworzenie takich zasad struktury przestrzennej aby istniała stała możliwość adaptacji funkcji do zmieniających się potrzeb mieszkańców.

• Ustalenia obowiązującego miejscowego planu pozwalają na wprowadzanie na tych terenach jedynie funkcji usług nieuciążliwych oraz budowanie jedynie obiektów o niedużej kubaturze oraz niewielkich, charakterystycznych dla zabudowy jednorodzinnej gabarytach. Dodatkowo właściciel nieruchomości wprowadzający funkcję usług nieuciążliwych jest zobowiązany zapewnić odpowiednią, określoną w miejscowym planie liczbę miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji.

Ale biorąc pod uwagę że

70% właścicieli domów jednorodzinnych w PD części osiedla wnosi usunięcie z mpzp zapisu dopuszczającego zamiennie funkcję usług nieuciążliwych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową przyjęto, że argumenty dotyczące możliwych uciążliwości życia są uzasadnione, ale tylko na obszarze gdzie faktycznie mogłyby wpływać na komfort życia mieszkańców, w ich bezpośrednim sąsiedztwie czyli w Pd części osiedla. Dlatego dla zabudowy jednorodzinnej przy ul. Błękitna, ul. Różowa, ul. Żółta, ul. Biała, ul. Czarna, ul. Zielona, ul. Jeziorna, ta uwaga została uwzględniona.

Ze względu na to, że na osiedlu istnieją budynki usługowe zrealizowane na podstawie pozwolenia na budowę lub takie co do których toczy się postępowanie wyjaśniające wyodrębniono tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na których dopuszcza się zamiennie funkcję usług nieuciążliwych.

Dlatego, że na osiedlu funkcje usługowe od dawna współistnieją z zabudową mieszkaniową wielorodzinną nie ma możliwości, żeby je całkowicie wykluczyć. Dlatego uwzględniając uwagi mieszkańców określamy w jakim procencie kubatury budynku funkcje usług nieuciążliwych mogą zaistnieć. Jako zasadę przyjęto, że w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej pod funkcję usług może zostać przeznaczony procent kubatury równy w przybliżeniu kubaturze jednej kondygnacji budynku.

- dla budynków do 2 kondygnacji naziemnych- usługi nieuciążliwe maksymalnie do 50% kubatury obiektu,
- dla budynków powyżej 2 kondygnacji naziemnych- usługi nieuciążliwe maksymalnie do 10% kubatury obiektu,

Przeznaczenie terenu:
a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,

Przeznaczenie terenu:
a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe maksymalnie do 30% kubatury obiektu

Przeznaczenie terenu:
a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,

Przeznaczenie terenu:
a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe maksymalnie do 20% kubatury obiektu,

Przeznaczenie terenu:
a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
b) dopuszczalne:
• dla budynków do 3 kondygnacji naziemnych- usługi nieuciążliwe maksymalnie do 30% kubatury obiektu,
• dla budynków o 4 kondygnacjach naziemnych- usługi nieuciążliwe maksymalnie do 25% kubatury obiektu,
• dla budynków o 5 kondygnacjach naziemnych - usługi nieuciążliwe maksymalnie do 20% kubatury obiektu,

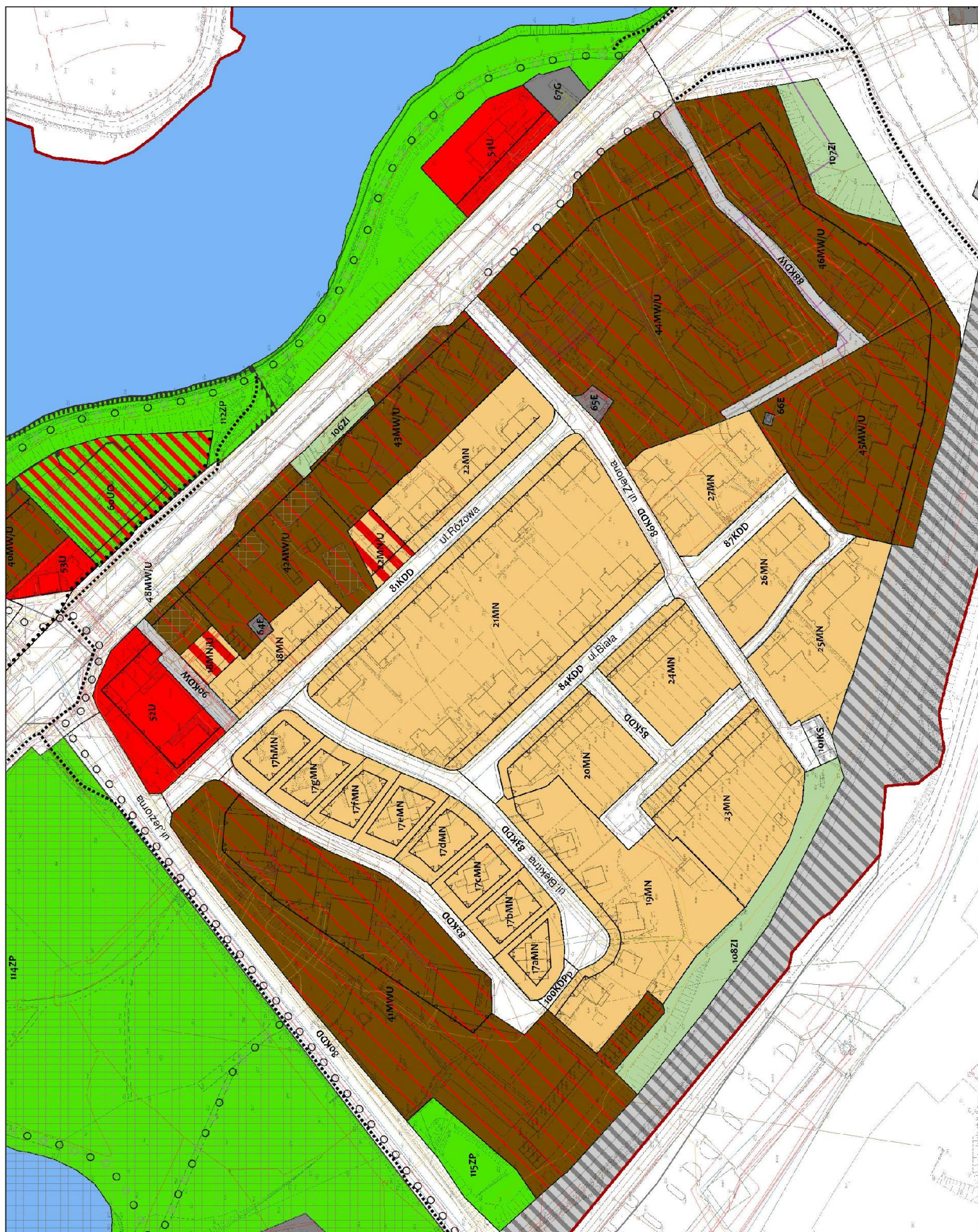
Przeznaczenie terenu:
a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe maksymalnie do 15% kubatury obiektu,

Schemat ograniczenia przeznaczenia dopuszczalnego w PD części osiedla

Schemat ograniczenia przeznaczenia dopuszczalnego w PD części osiedla

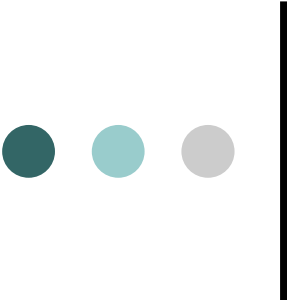


Schemat ograniczenia przeznaczenia dopuszczalnego w PD części osiedla





Schemat ograniczenia przeznaczenia dopuszczalnego w PN części osiedla

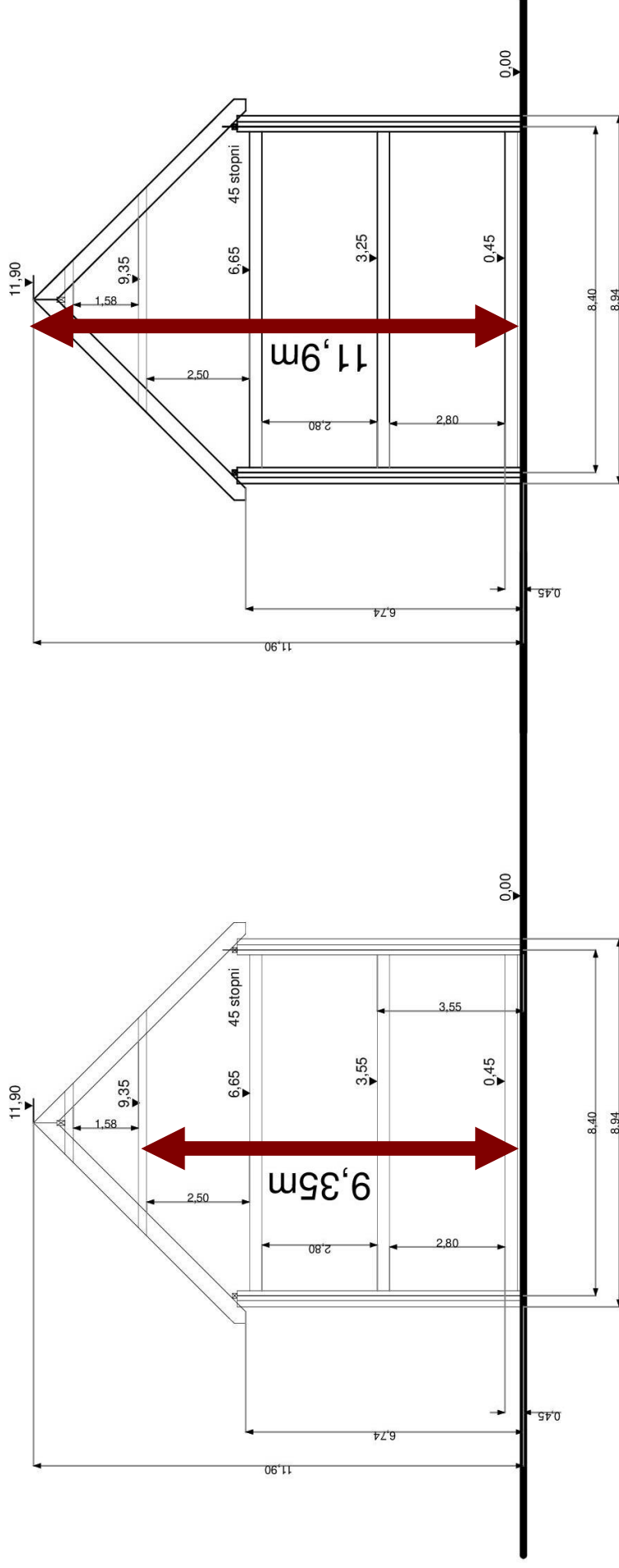


3) Wnoszą o wprowadzenie na potrzeby planu poniższej definicji zabudowy : „Wysokość zabudowy mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego punktu budynku”.

4) Wnoszą by wyznaczyć wysokość zabudowy jednorodzinnej z dachami spadzistymi wynosiła do 10 m i do 3 kondygnacji nadziemnych a dla zabudowy jednorodzinnej z dachami płaskim do 8 m i do 2 kondygnacji nadziemnych.

- W obecnie obowiązującym mpzp funkcjonuje definicja wysokości budynków zgodnie z warunkami technicznymi.
- Wprowadzono nową definicję wysokości zabudowy opartą na uwadze mieszkańców.
- **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć zewnętrzny pionowy gabaryt obiektu budowlanego, przy czym:
- Wysokość zabudowy lub jej części, służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru obiektu, liczy się od strony frontu działki, od średniego poziomu terenu przy obiekcie, do najwyższego punktu bryły obiektu jego: stropu, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, attyki, gzymsu, najwyżej położonej kalenicy dachu, punktu zbiegu połaci dachowych.
- w przypadku obiektów budowlanych będących budynkami, wysokość zabudowy wyrażona jest również liczbą kondygnacji w rozumieniu Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- Z analizy stanu istniejącego zabudowy osiedla wynika, że wiele istniejących już III kondygnacyjnych budynków z dachami stromymi ma wysokość, mierzoną do kalenicy około 12m. Zmiana sposobu mierzenia wysokości zabudowy pociąga za sobą konieczność wyznaczenia maksymalnej wysokości zabudowy z dachami spadzistymi do najwyższego punktu budynku (do kalenicy) czyli do 12m. wysokość zabudowy z dachami płaskim zgodnie z uwagą pozostaje do 8 m i do 2 kondygnacji naziemnych.
- Po wprowadzeniu nowej definicji wysokości zabudowy konieczna była ponowna analiza wysokości istniejącej zabudowy na osiedlu.

PORÓWNANIE DEFINICJI ORAZ ZASAD OKREŚLANIA WYSOKOŚCI ZABUDOWY



STARA DEFINICJA WYSOKOŚCI ZABUDOWY

wysokość zabudowy

- podany w metrach największy możliwy wymiar pionowy budynku, mierzony zgodnie z wymogami obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz określony liczbą kondygnacji nadziemnych, w rozumieniu ww. przepisów;

Dziennik Ustaw rok 2019 poz. 1065 ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY¹⁾

z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim

powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 6. [Wysokość budynku.] Wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi

odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniższej położonym

wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji

nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu,

łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej,

bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę stropodachu

lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio

nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

NOWA DEFINICJA WYSOKOŚCI ZABUDOWY

wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć zewnętrzny

pionowy gabaryt obiektu budowlanego, przy czym:

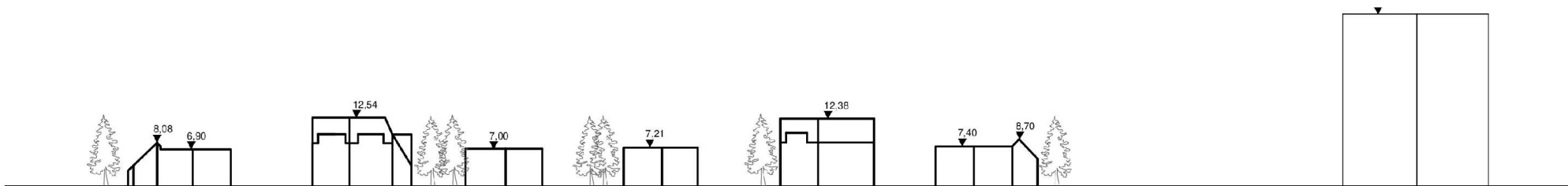
a) Wysokość zabudowy lub jej części, służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru obiektu, liczy się od strony frontu działki, od średniego poziomu terenu przy obiekcie, do najwyższego punktu bryły obiektu jego: stropu, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, attyki, gzymsu, najwyżej położonej kalenicy dachu, punktu zbiegu połaci dachowych.

b) w przypadku obiektów budowlanych będących budynkami, wysokość zabudowy wyrażona jest również liczbą kondygnacji w rozumieniu Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

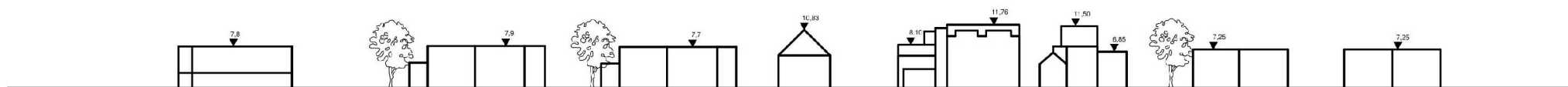
Skala 1:100

Po wprowadzeniu nowego sposobu mierzenia wysokości zabudowy konieczne było ponowne przeanalizowanie wysokości istniejącej zabudowy w szczególności Pd części osiedla oraz adekwatna zmiana w ustaleniach m.p.z.p.

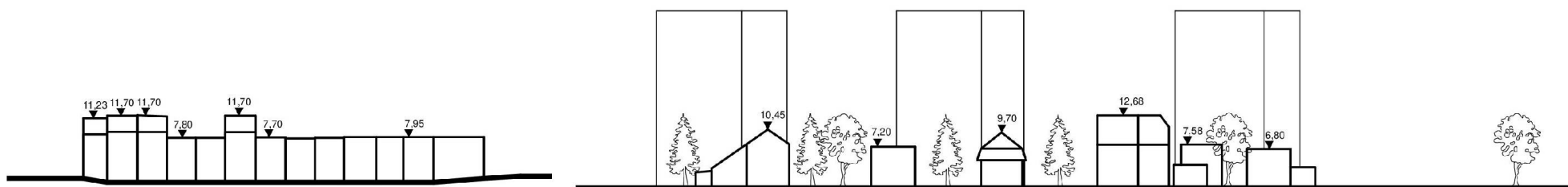
Poniższe rysunki przedstawiają wysokość zabudowy do najwyższego punktu kalenicy dla ulic: ul.Różowa, ul. Błękitna, ul.Czarna



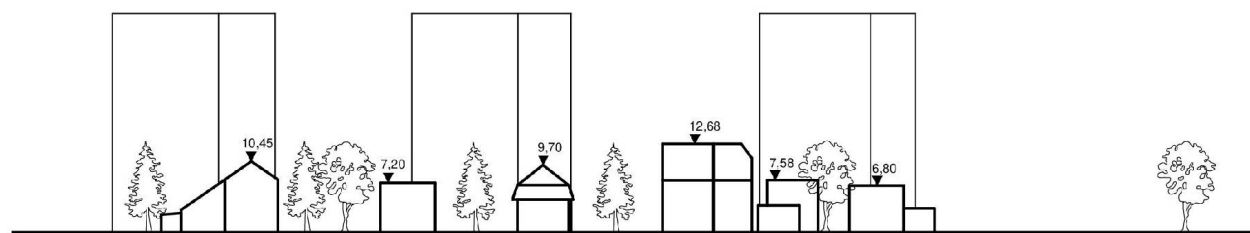
PIERZEJA UL.RÓŻOWEJ, STRONA POŁUDNIOWA, SKALA 1:500



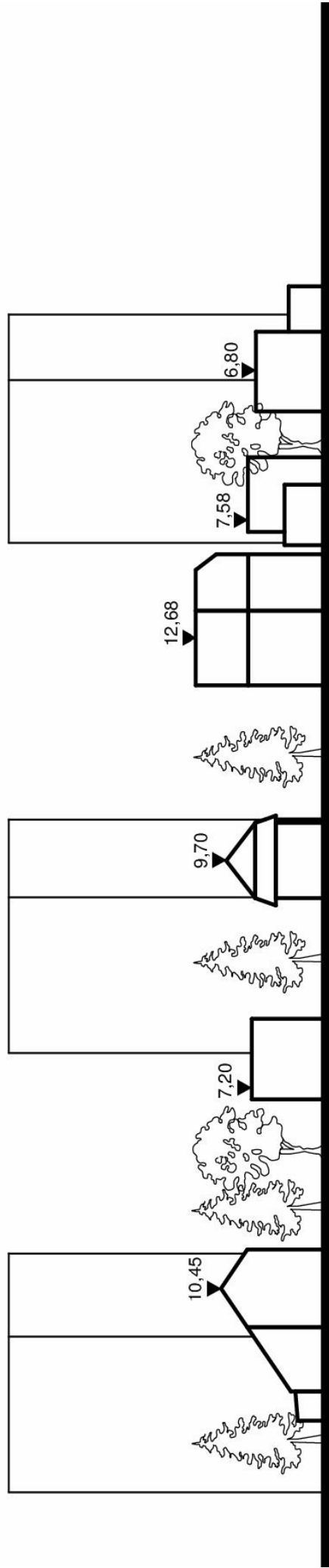
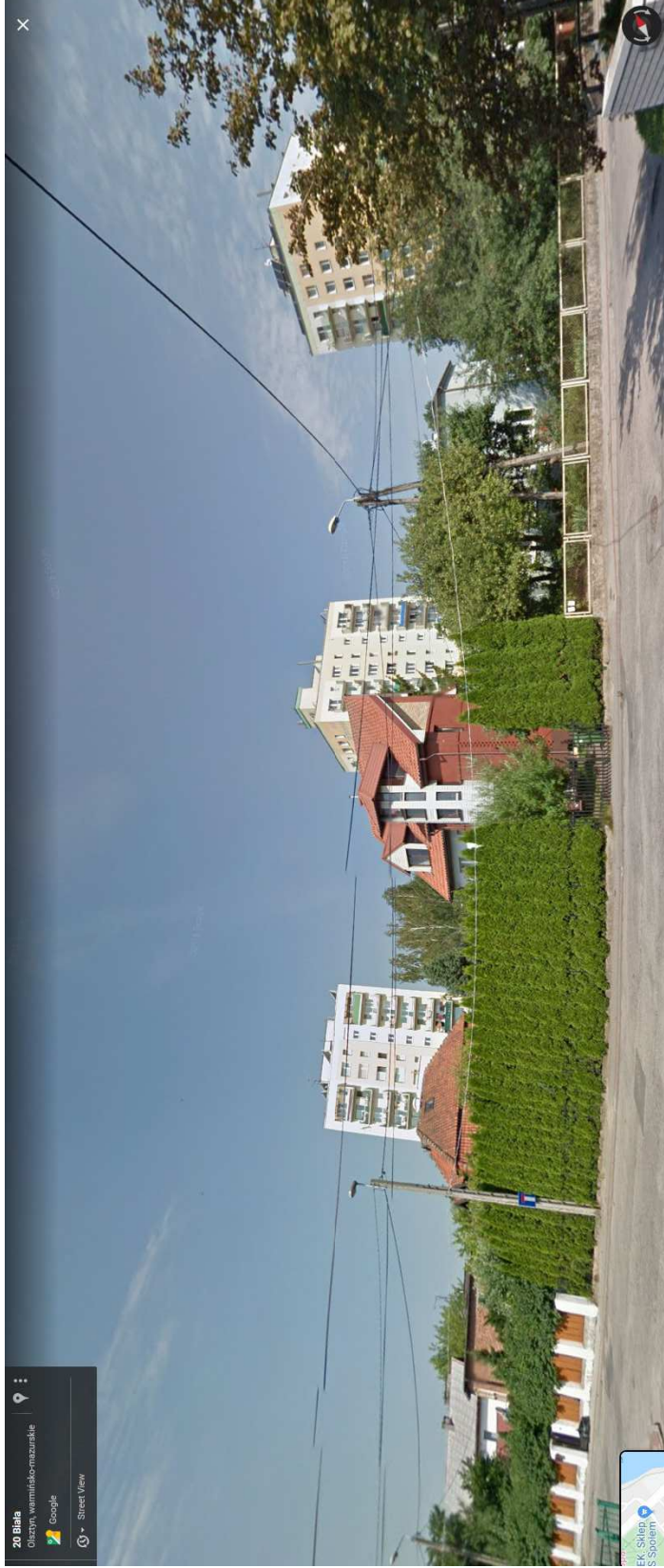
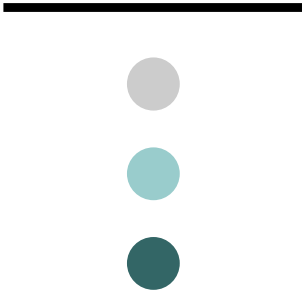
PIERZEJA UL.RÓŻOWEJ, STRONA PÓŁNOCNA, SKALA 1:500



PIERZEJA UL.CZARNA, STRONA POŁUDNIOWA, SKALA 1:500



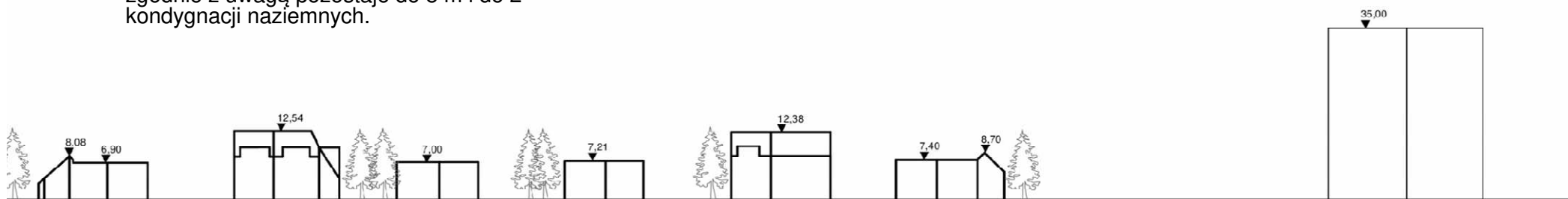
PIERZEJA UL.BŁĘKITNA, STRONA WSCHODNIA, SKALA 1:500



PIERZEJA UL.BŁĘKITNA, STRONA WSCHODNIA,



- o Z analizy stanu istniejącego zabudowy osiedla wynika, że wiele istniejących już III kondygnacyjnych budynków z dachami stromymi ma wysokość, mierzoną do kalenicy około 12m.
- o Zmiana sposobu mierzenia wysokości zabudowy pociąga za sobą konieczność wyznaczenia maksymalnej wysokości zabudowy
- o z dachami spadzistymi do najwyższego punktu budynku (do kalenicy) czyli do 12m.
- o Wysokość zabudowy z dachami płaskim zgodnie z uwagą pozostaje do 8 m i do 2 kondygnacji naziemnych.

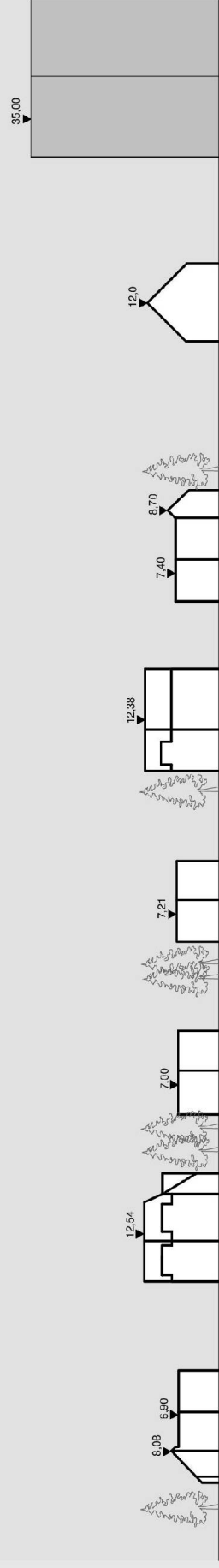


PIERZEJA UL. RÓŻOWEJ, STRONA POŁUDNIOWA, SKALA 1:500

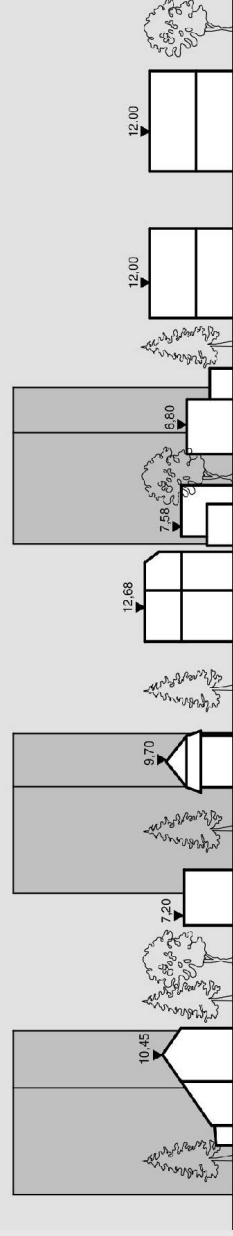


PIERZEJA UL. RÓŻOWEJ, STRONA PÓŁNOCNA, SKALA 1:500

Wersja II – plansza przedstawiająca maksymalne gabaryty zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej



PIERZEJA UL. RÓŻOWA, WERSJA II, SKALA 1:500



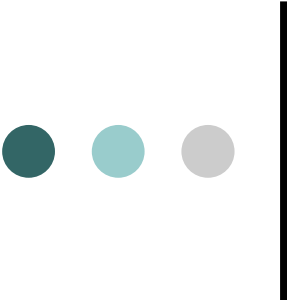
PIERZEJA UL. BŁĘKITNA, WERSJA II, SKALA 1:500

Analiza sylwety kwartału zabudowy w Olsztynie między ul. Błękitną i ul. Różową pod kątem maksymalnych gabarytów zabudowy jednorodzinnej oraz jej typów ustalonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nad Jeziorem Długim w Olsztynie.

P. działki nr (33-65) - 849 m²
Zabudowa 25%=212 m²

P. działki nr (33-66) - 801 m²
Zabudowa 25%=200 m²

Materiał poglądowy do prezentacji
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nad Jeziorem Długim
Wydział Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta Olsztyna



4) Mieszkańcy wnoszą o wprowadzenie zapisu: zachowuje się istniejącą zabudowę jednorodzinną wolnostojącą dla terenów 17aMN/U-17hMN/U

Z drugiej strony wpłynęły uwagi :

6) o usunięcie linii rozgraniczających między terenami i ustanowienie jednego terenu 17 MN/U. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym liniami rozgraniczającymi muszą być rozdzielone tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania.

7) Wnosi o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Błękitnej do odległości wynikającej z przepisów odrębnych.

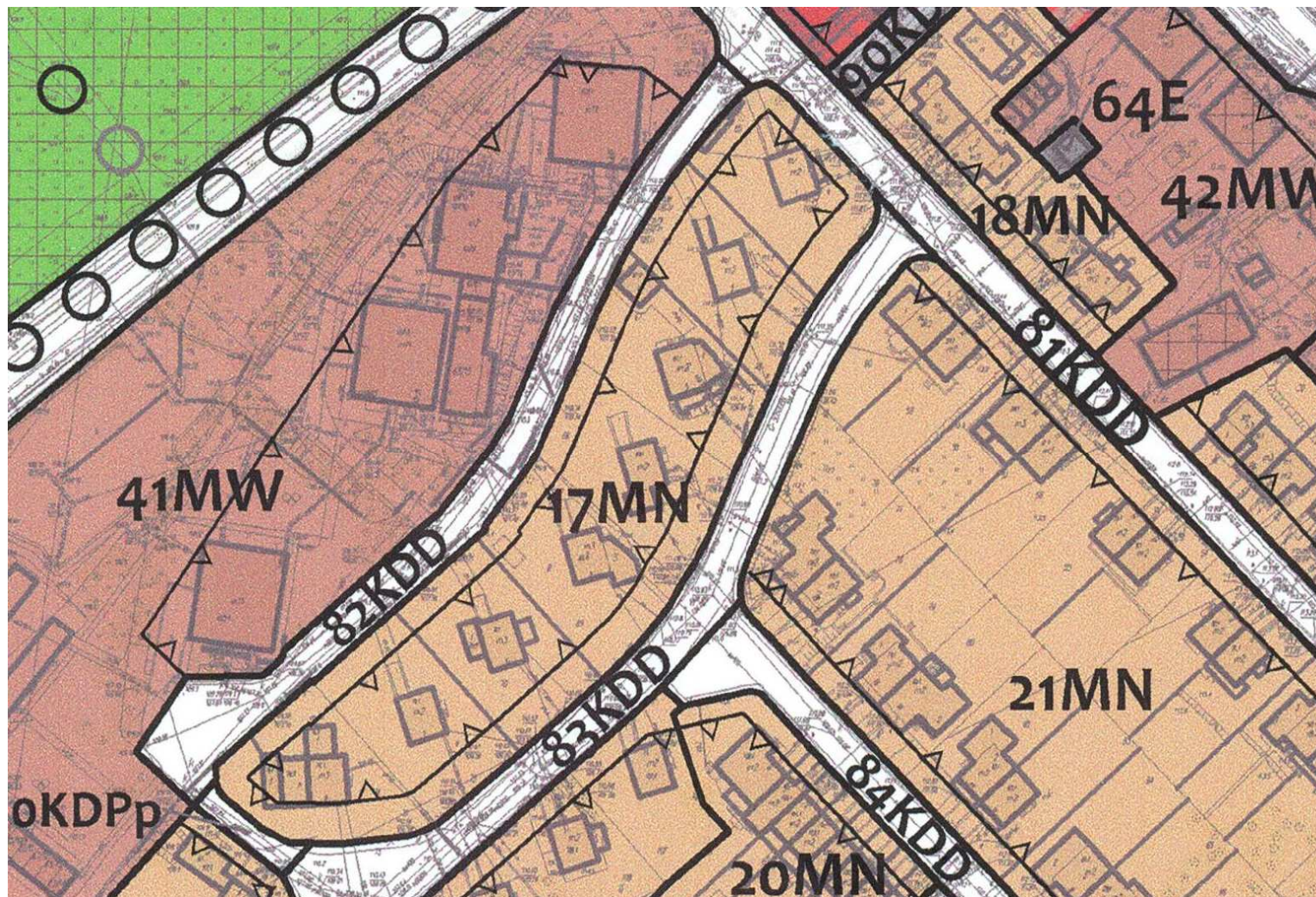
Zapis mówiący o zachowaniu istniejącej zabudowy jednorodzinnej budzi wiele wątpliwości interpretacyjnych, dlatego zastępujemy go bardziej szczegółowymi ustaleniami, które umożliwiają wymianę zabudowy przy zachowaniu charakterystycznych dla zabudowy jednorodzinnej gabarytów, takimi jak:

- podział na mniejsze tereny 17a-17h
- Wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy nie tylko od drogi ale, również od strony wspólnych granic terenów
- wprowadza się zakaz łączenia działek gruntu znajdujących się w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych różnymi symbolami w celu wspólnego bilansowania parametrów i wskaźników urbanistycznych takich jak: wskaźnik powierzchni zabudowanej, intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna.
- Wprowadzenie nowej definicji zabudowy
- ściśle określenie wysokości zabudowy

wysokość zabudowy:

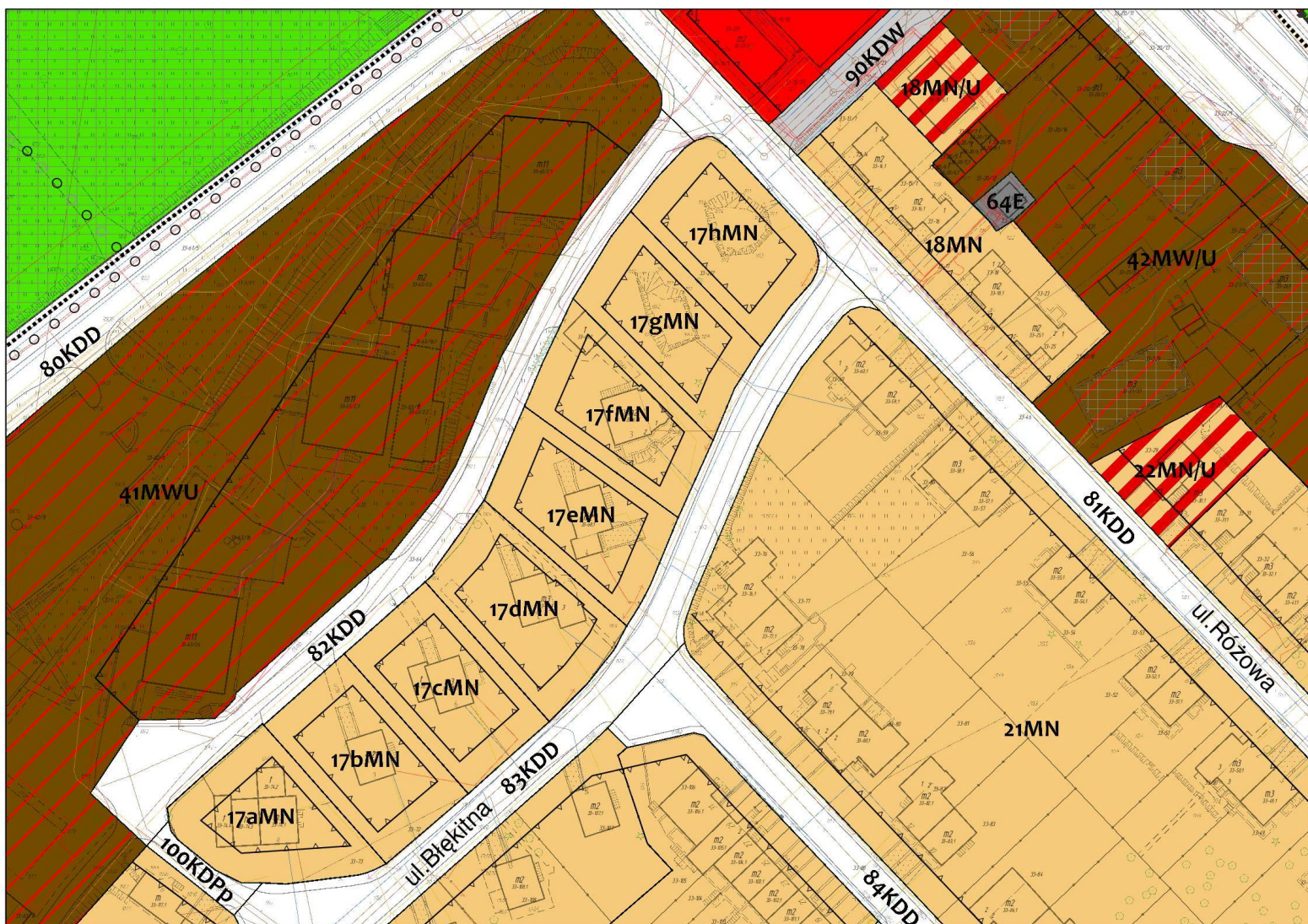
- dla budynków przekrytych dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 60° - maksymalnie do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,
- dla budynków przekrytych dachami płaskimi do 12°- maksymalnie do 8 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
- zmniejszenie wskaźnika powierzchni zabudowanej do 25%
- Zakaz zabudowy szeregowej.

Obowiązujący: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nad Jeziorem Długim w Olsztynie” uchwalonego Uchwałą Nr XIX/255/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 stycznia 2016 roku - Wyrys dla kwartału przy ul. Błękitnej



Procedowany projekt : „ Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nad Jeziorem Długim w Olsztynie ” – Wyrys dla kwartału przy ul. Błękitnej

W przedmiotowym projekcie planu doprecyzowane zostały zapisy dotyczące sposobu zagospodarowania terenu w kwartale zabudowy przy ul. Błękitnej. Na tym obszarze wprowadzono podział na mniejsze tereny, wprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy również od strony granic między sąsiednimi terenami, zmiany zapisów ograniczające gabaryty pionowe oraz zakaz łączenia terenów w celu wspólnego bilansowania wskaźników urbanistycznych. W konsekwencji tego nowoprojektowane obiekty będą miały dużo mniejszą powierzchnię zabudowy, będą niższe, co analogicznie przełoży się na ograniczenie powierzchni usług. Zrównoważone zostaną relacje między przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym i tym samym charakter zabudowy jednorodzinnej zostanie zachowany.



0,08268ha), 17cMN (pow. 0,0837ha), 17dMN (pow. 0,088083ha), 17eMN (pow. 0,085507ha), 17fMN (pow. 0,078365ha), 17gMN (pow. 0,08015ha), 17hMN (pow. 0,08494ha), - (suma pow. terenów 0,6653ha).

1) Przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp. Zakazuje się lokalizowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni,

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) **wprowadza się zakaz przekształcen zabudowy istniejącej na zabudowę szeregową.**

- b) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) **typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca, zabudowa bliźniacza,**

- b) **na wyznaczonym terenie oznaczonym symbolem należy lokalizować: minimalnie jeden budynek, maksymalnie dwa budynki,**

- c) **dopuszcza się lokalizację jednego budynku na jednej działce budowlanej,**

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

- e) intensywność zabudowy - minimalna - 0,1 ; maksymalna - 1,2,

- f) **wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 25% powierzchni działki,**

- g) powierzchnia biologicznie czynna - min. 50% powierzchni działki,

- h) wysokość zabudowy:

- dla budynków przekrytych dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 60° - maksymalnie do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,

- dla budynków przekrytych dachami płaskimi do 12° - maksymalnie do 8 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,

- miejsca do parkowania - zgodnie z § 9 ust. 3, 4, 5, 6,

- i) **kształt dachów: dachy płaskie do 12° lub dachy spadziste od 30° do 60°**

- k) dla zabudowy z dachami spadzistymi dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą lukarn. Szerokość jednej głównej lukarny lub suma szerokości poszczególnych lukarn zlokalizowanych na jednej połaci dachu nie może być większa niż 40% szerokości danej elewacji budynku. Nie ustala się kąta nachylenia połaci dachowej dla lukarn.

- j) **wysokość głównej kalenicy dachu:**

- dla dachów płaskich - maksymalnie do 8m

- dla dachów spadzistych - maksymalnie do 12m,

- m) dla zabudowy z dachami spadzistymi należy utrzymać kolorystykę przekrycia dachowego w nawiązaniu do kolorystyki dachów sąsiedniej zabudowy w odcieniach ciemnej czerwieni lub czerwieni naturalnej,

- n) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

- o) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 350 m²,

- p) **wprowadza się zakaz łączenia działek gruntu znajdujących się w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych różnymi symbolami w celu wspólnego bilansowania parametrów i wskaźników urbanistycznych takich jak: wskaźnik powierzchni zabudowanej, intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna,**

7) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

- 8) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

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

- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

- dojazd do terenów z drogi 81KDD, 82KDD, 83KDD,

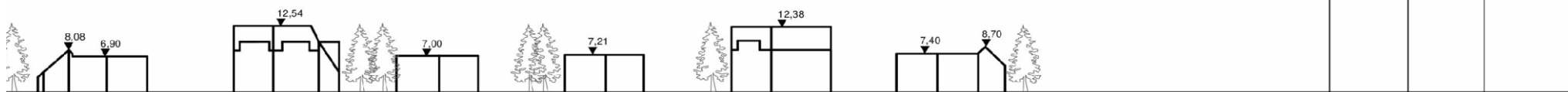
- b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

- 10) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

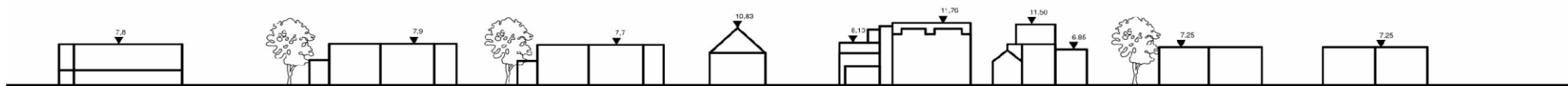
5) Mieszkańcy wnoszą o niedopuszczanie zabudowy bliźniaczej na terenach oznaczonych symbolem 17aMN/U-17hMN/U



Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym nakazuje efektywne gospodarowanie przestrzenią, uwzględnianie walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Art. 1. pkt 4
W Pd części osiedla nad Jeziorem Długim budowa bliźniacza jest często występującym typem zabudowy.
Występuje przy ul. Różowej, ul. Białej, ul. Żółtej.
Nie istnieją obiektywne przesłanki aby jej zakazywać.



PIERZEJA UL. RÓŻOWEJ, STRONA POŁUDNIOWA, SKALA 1:500



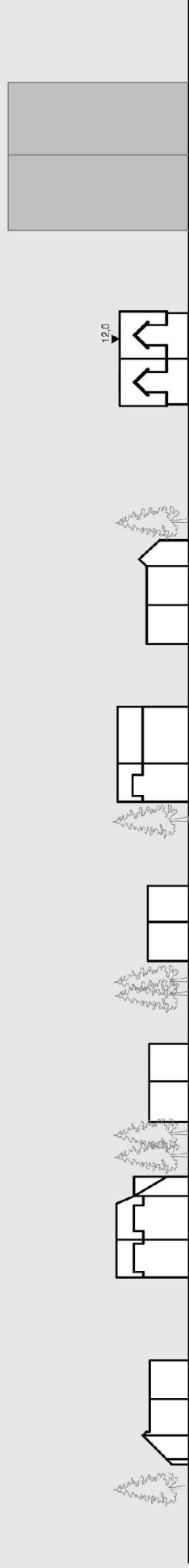
PIERZEJA UL. RÓŻOWEJ, STRONA PÓŁNOCNA, SKALA 1:500

Zabudowa bliźniacza jest kontynuacją istniejącej zabudowy bliźniaczej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie kwartału 17a-17h. Zabudowa bliźniacza istnieje przy ul. Różowej, ul. Białej oraz po przeciwnej stronie ul. Błękitnej.

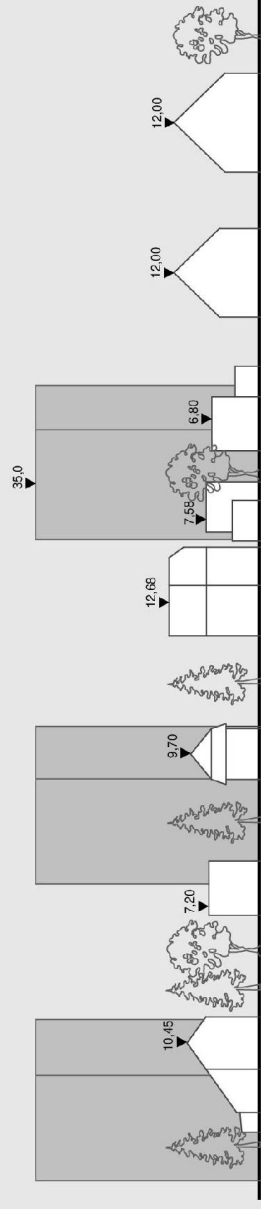
Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej pozwala na racjonalne wykorzystanie terenów pod nową zabudowę nie wprowadzając jednocześnie dysonansu w zwartej funkcjonalnie strukturze przestrzennej osiedla.

Ze względu na kompozycję urbanistyczną, położenie, układ komunikacyjny rozmiar oraz potencjał terenów, do których odnosi się przedmiotowy zapis podjęto decyzję o dopuszczeniu możliwości zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej.

Wersja III – plansza przedstawiająca maksymalne gabaryty zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej



PIERZĘJA UL. RÓŻOWA, WERSJA III, SKALA 1:500



PIERZĘJA UL. BŁĘKITNA, WERSJA III, SKALA 1:500

Analiza sylwety kwartału zabudowy w Olsztynie między ul. Błękitną i ul. Różową pod kątem maksymalnych gabarytów zabudowy jednorodzinnej oraz jej typów ustalonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nad Jeziorem Długim w Olsztynie.

P. działki nr (33-65) - 849 m² P. działki nr (33-66) - 801 m²
Zabudowa 25%=212 m² Zabudowa 25%=200 m²

Materiał poglądowy do prezentacji
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nad Jeziorem Długim
Wydział Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta Olsztyna





Pozostałe wnioski:

8) Wnosi o wprowadzenie zapisu określającego powierzchnię biologicznie czynną 50% bez uwzględnienia zielonych dachów

Zgodnie z obowiązującym orzecznictwem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie wolno wprowadzać definicji pojęć, które zostały już opisane w innych funkcjonujących aktach prawnych.

Definicja terenu biologicznie czynnego została określona w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 1422 ze zm.) §3. pkt 22. – uwaga nie uwzględniona

9) Wnosi o wykreślenie zapisu o dopuszczalności przebudowy istniejącego przejścia pieszego i rowerowego w ciągu ul. Jeziornej na tunel pod torowiskiem .

Ul. Jeziorna jest szlakiem komunikacyjnym łączącym tereny rekreacyjne Jeziora Długiego i jeziora Ukiel. Dopuszczenie przebudowy istniejącego przejścia na tunel pod torowiskiem jest podyktowane ważnym interesem społecznym i ma na celu zwiększenie dostępności do terenów rekreacyjnych . – uwaga nie uwzględniona

10) Wnosi o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem 25MN/U, 26MN/U, 27 MN/U,

W zasadach kształtowania zabudowy §9, określono, że tam gdzie na rysunku planu nie wyznaczono nieprzekraczalnych linii zabudowy, linie zabudowy należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi. - uwaga nie uwzględniona

11) Wnosi o doprecyzowanie podstawowego przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem MN/U.

W § 4 ust. 1a wpisano MN/U- teren zabudowy jednorodzinnej z usługami, a w karcie ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem od 17aMN/U do 17hMN/U podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Uwaga uwzględniona w części dotyczącej doprecyzowania **podstawowego przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem MN/U** po uwzględnieniu uwagi 1, pozostała część uwagi nie jest aktualna.

12) Wymaga doprecyzowania w wyjaśnieniach pojęć określenie : średni poziom terenu przed głównym wejściem do budynku przy wyjaśnianiu pojęcia: wysokość górnej krawędzi elewacji budynku.

Zgodnie z obowiązującym orzecznictwem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie należy wprowadzać definicji pojęć, które zostały już opisane w innych funkcjonujących aktach prawnych.

Pojęcie poziom terenu definiują obowiązujące warunki techniczne: § 3 Definicje: ust. 15) poziom terenu- należy przez to rozumieć przyjętą w projekcie rzędną terenu w danym miejscu działki budowlanej.



Dziękujemy z uwagą.

Zapraszamy do składania wniosków, a w szczególności wniosków dotyczących relacji między przeznaczeniem podstawowym, a dopuszczalnym.

Urząd Miasta Olsztyna
Wydział Urbanistyki i Architektury
Pl. Jana Pawła II 1
e-mail wydziałowy ua@olsztyn.eu
89 527-31-11 w.417

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania znajdują
Państwo pod adresem:
www.msipmo.olsztyn.eu