

GŁÓWNE ELEMENTY PLANU OGÓLNEGO OLSZTYNA

1. STREFY PLANISTYCZNE

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: suma powierzchni całkowitych wszystkich naziemnych kondygnacji budynków w stosunku do powierzchni działki
- maksymalna wysokość zabudowy
- maksymalny udział powierzchni zabudowy
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

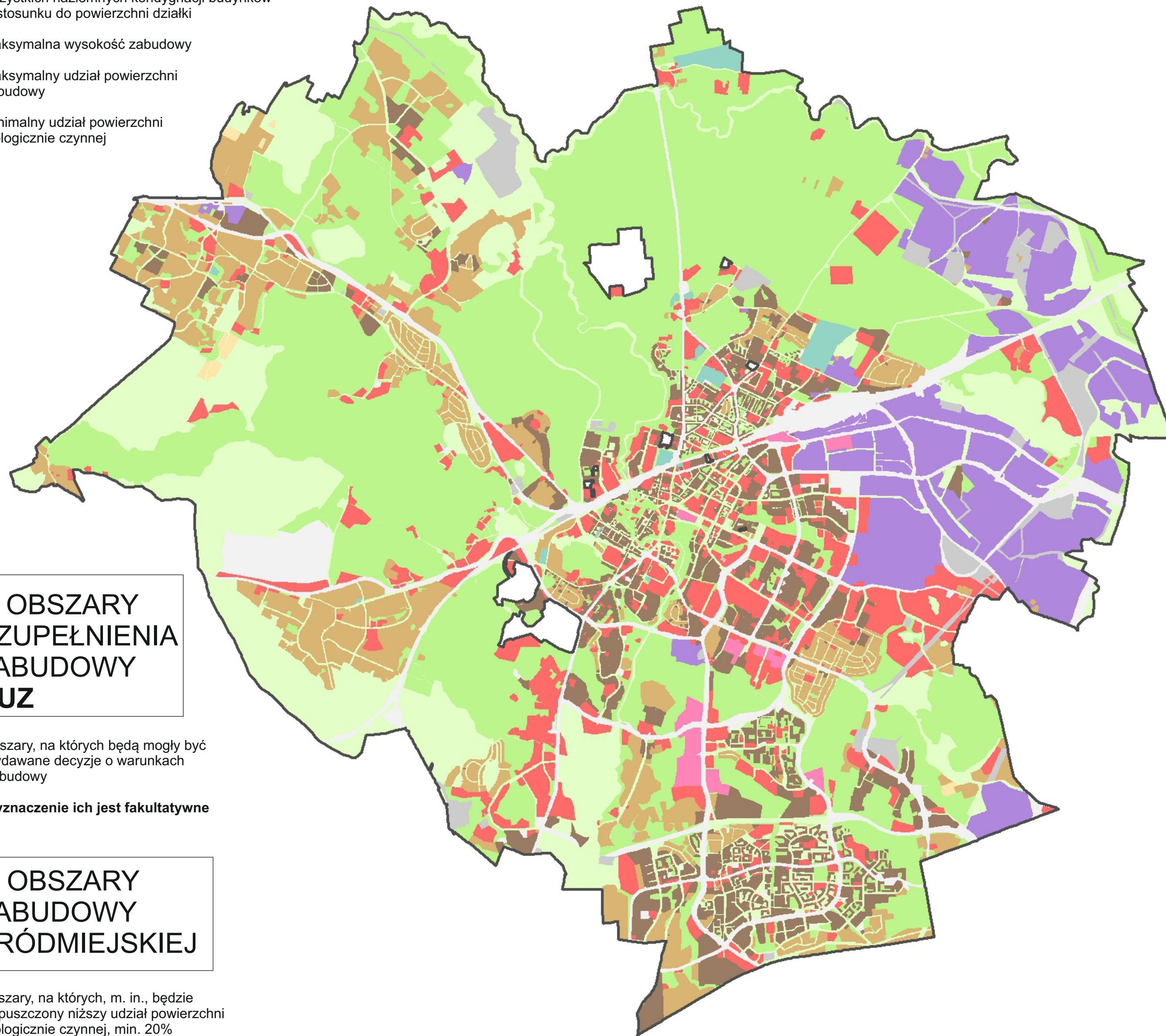
Wizualizacja stref planistycznych w Planie Ogólnym Olsztyna na potrzeby edukacyjne nie stanowi projektu planu ogólnego

2. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY OUZ

- obszary, na których będą mogły być wydawane decyzje o warunkach zabudowy
- wyznaczenie ich jest fakultatywne

3. OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

- obszary, na których, m. in., będzie dopuszczony niższy udział powierzchni biologicznie czynnej, min. 20%
- wyznaczenie ich jest fakultatywne



Oznaczenia i profile funkcjonalne stref planistycznych, podstawowy, dodatkowy

SW strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej	tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, handlu wielkopowierzchniowego, zieleni naturalnej, lasu, wód
SJ strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej	tereny: zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, zieleni naturalnej, lasu, wód
SZ strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	tereny: zabudowy zagrodowej, produkcji w gospodarstwach rolnych, akwakultury i obsługi rybactwa, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej	tereny: wielkotowarowej produkcji rolnej, rolnictwa z zakazem zabudowy, biogazowni, usług, zieleni naturalnej, lasu, wód
SU strefa usługowa	tereny: usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej	tereny: składów i magazynów, elektrowni słonecznej, zieleni naturalnej, lasu, wód
SH strefa handlu wielkopowierzchniowego	tereny: handlu wielkopowierzchniowego, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej	tereny: usług, składów i magazynów, elektrowni słonecznej, zieleni naturalnej, lasu, wód
SP strefa gospodarcza	tereny: produkcji, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej	tereny: usług, zieleni naturalnej, lasu, wód
SI strefa infrastrukturalna	tereny: infrastruktury technicznej, komunikacji, ogrodów działkowych	tereny: usług, produkcji, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu, wód
SN strefa zieleni i rekreacji	tereny: zieleni urządzonej, plaży, wód, komunikacji, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej	tereny: usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług turystyki, usług nauki, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej produkcji, zieleni naturalnej, lasu
SC strefa cmentarzy	tereny: cmentarza, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej	tereny: usług kultu religijnego, usług handlu detalicznego, zieleni naturalnej, lasu, wód
SO strefa otwarta	tereny: rolnictwa z zakazem zabudowy, lasu, zieleni naturalnej, wód, komunikacji, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej	tereny: elektrowni wiatrowej, elektrowni słonecznej, elektrowni geotermalnej, elektrowni wodnej, biogazowni, zieleni urządzonej
SK strefa komunikacyjna	tereny: autostrady, drogi ekspresowej, drogi głównej ruchu przyspieszonego, drogi głównej, komunikacji kolejowej i szynowej, komunikacji kolei linowej, komunikacji wodnej, komunikacji lotniczej, obsługi komunikacji, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej	tereny: drogi zbiorczej, usług handlu, detalicznego, usług gastronomii, usług turystyki, zieleni urządzonej, lasu, zieleni naturalnej, wód

Granica Planu Ogólnego Olsztyna

PLAN OGÓLNY GMINY – WYBRANE ZAGADNIENIA

1. TRYB POWSTAWANIA

przystąpienie do sporządzenia Planu Ogólnego
(w Olsztynie – Uchwała Nr V/62/24 z dnia 25 września 2024 r.)

składanie wniosków

uzgadnianie i opiniowanie

wyłożenie projektu Planu Ogólnego do publicznego wglądu – konsultacje społeczne, składanie uwag

rozpatrzenie uwag

uchwalenie Planu Ogólnego przez Radę Miasta

weryfikacja Planu Ogólnego przez Wojewodę

2. UWARUNKOWANIA

1) kluczowe dokumenty, decyzje administracyjne, a w szczególności:

strategia gminy,

aktualne Studium,

obowiązujące mpzp,

ekofizjografia,

wydane pozwolenia na budowę;

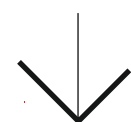
2) wnioski do planu ogólnego;

3) analiza urbanistyczna;

4) raport z konsultacji społecznych projektu planu ogólnego;

5) uwagi do projektu planu ogólnego;

Link do strony informacyjnej Ministerstwa Rozwoju i Technologii, na której przedstawiono zagadnienia reformy planowania przestrzennego



<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/planowanie-przestrzenne>

3. WPŁYW NA PRZEZNACZENIE TERENU – od ogółu do szczegółu



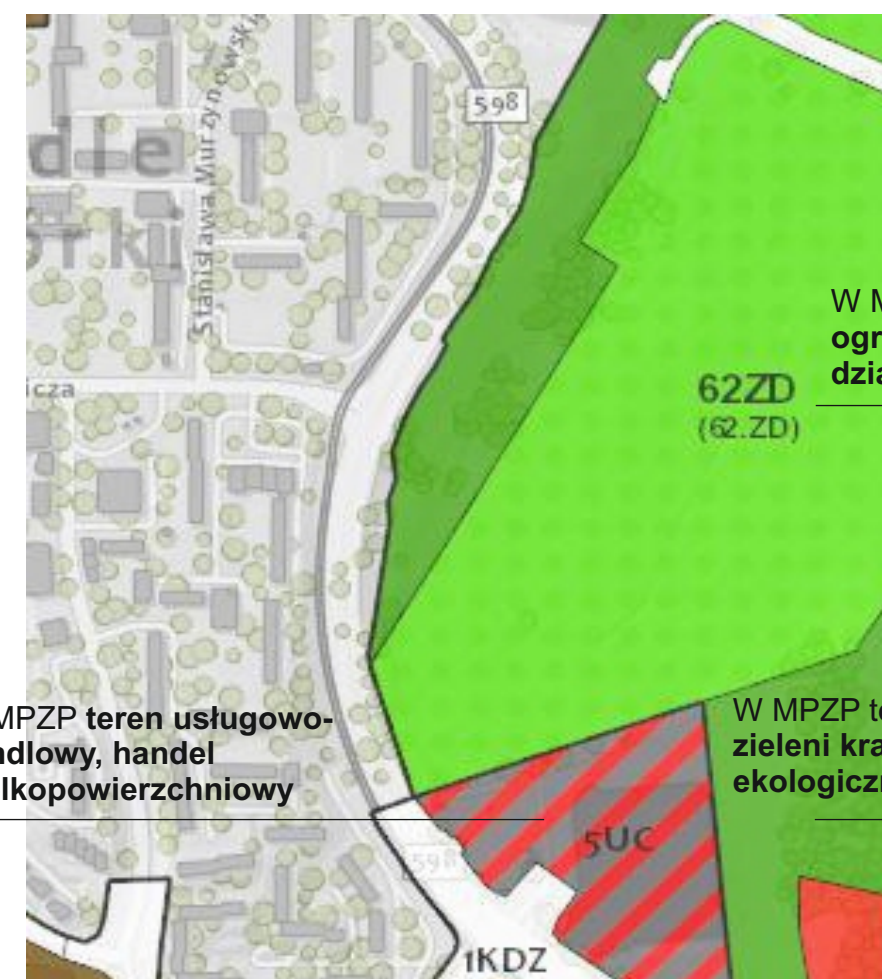
W Planie Ogólnym – Strefa SN zieleni i rekreacji

W Planie Ogólnym – Strefa SH handlu wielkopowierzchniowego

Plan Ogólny Gminy

decyzje o warunkach zabudowy (na wyznaczonych obszarach uzupełniania zabudowy)

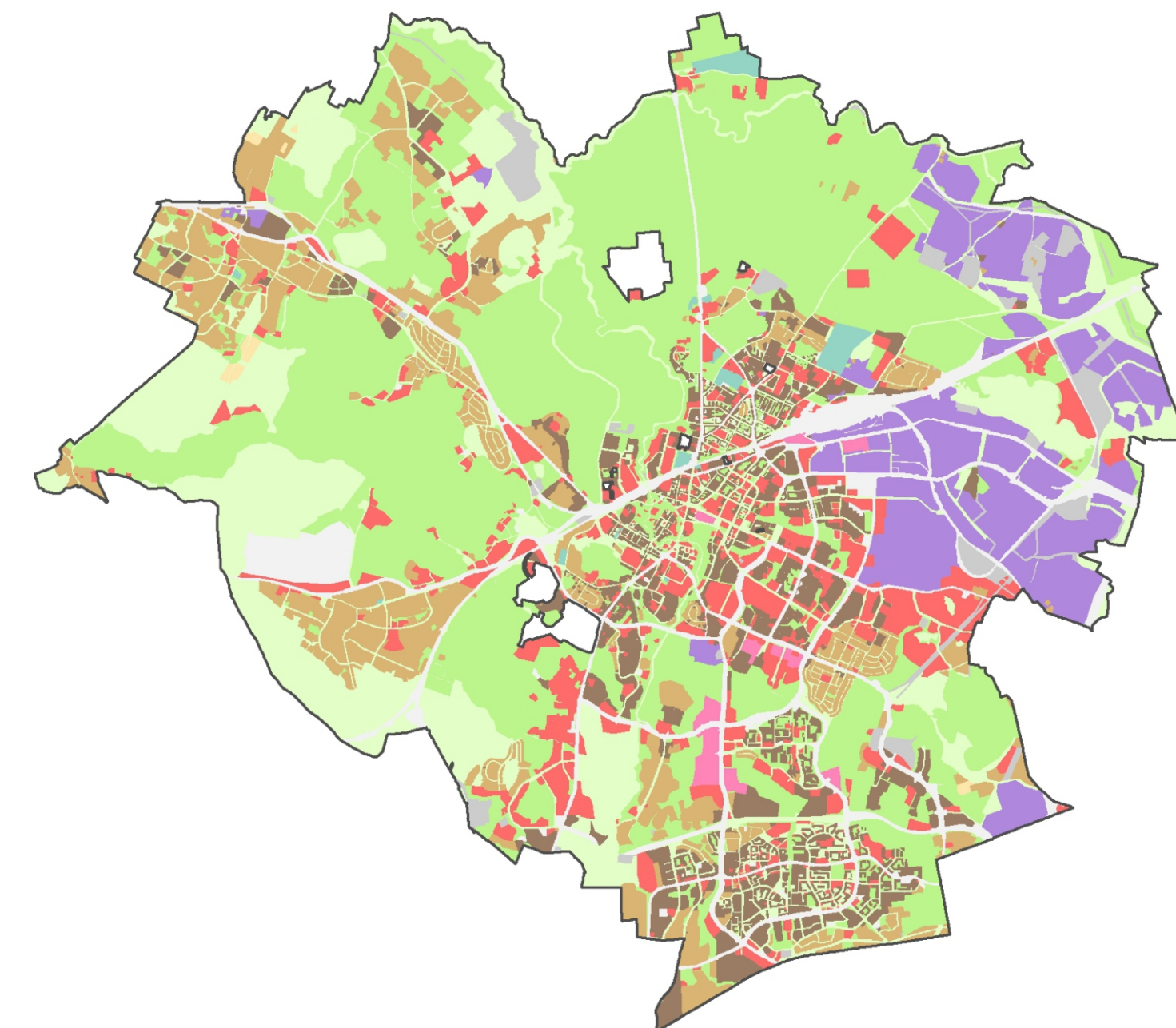
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP)



W MPZP teren ogrodów działkowych
62ZD
(62.ZD)

W MPZP teren usługowo-handlowy, handel wielkopowierzchniowy

W MPZP teren zieleni krajobrazowo-ekologicznej



PLAN OGÓLNY OLSZTYNA

jest dokumentem o randze **prawa miejscowego**;

składa się z krótkiej **uchwały** oraz **danych cyfrowych**;

jest **aktem nadrzędnym** dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w zastępstwie Studium) oraz decyzji o warunkach zabudowy;

określa **profil funkcjonalny** dla poszczególnych terenów;

określa **wskaźniki** zagospodarowania działek budowlanych w poszczególnych strefach planistycznych:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy;
- maksymalną wysokość zabudowy;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;

wskazuje obszary pod zabudowę mieszkaniową respektując **bilans terenów**.

