DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 24 lutego 2023 r.

Poz. 1146

Podpisany przez:
Katarzyna Czetowicz
Data: 24.02.2023 09:59:49

UCHWAŁA NR LV/877/23
RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 25 stycznia 2023 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ulicy Radiowej w Olsztynie"

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559, ze 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 w rejonie przedszkola przy ulicy Radiowej w Olsztynie”, który otrzymuje nazwę: „RADIOWA - PRZEDSZKOLE”, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XVII/310/20 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ulicy Radiowej w Olsztynie”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,56 ha pomiędzy północno-zachodnią granicą pasa drogowego ulicy Radiowej a działką nr 27 – 27/18 w Olsztynie.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:

1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały, jako integralną jej część;

3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

4) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz określenia zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy,

5) załącznika nr 4 – danych przestrzennych dla aktu planowania przestrzennego.

4. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące ustalenia:

1) granicę planu, równoznaczną z granicą strefy ochrony konserwatorskiej;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia zawierające numery oraz symbole przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) oznaczenia obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

§ 3. 1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały, przyjętych na potrzeby ustaleń planu:

1) przeznaczenie podstawowe – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni wykorzystania terenu pod zabudowę, jak i w zakresie powierzchni całkowitej tej zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które może uzupełniać i współistnieć z przeznaczeniem podstawowym, nie powodując konfliktów;

3) dach płaski – jest to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

4) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć podziemne, naziemne i nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać okapy i gzymsy budynków, balkony, daszki nad wejściem, schody zewnętrzne i pochylnie, jednak nie więcej niż o 1,5 m;

6) wysokość zabudowy – podany w metrach, liczony od poziomu terenu największy możliwy wymiar pionowy obiektu budowlanego lub wysokość budynku, mierzona zgodnie z wymogami obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz określona ilością kondygnacji nadziemnych, w rozumieniu ww. przepisów;

7) zieleń urządzona – zieleń niska, średniowysoka i wysoka kształtowana z przeznaczeniem na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

8) teren – fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;

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 przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych niżej wymienionymi symbolami literowymi:

1) UE teren usług edukacji;

2) KDL teren drogi lokalnej;

3) KPP tereny komunikacji pieszej;

4) E teren elektroenergetyki;

5) ZP tereny zieleni urządzonej.

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

1) w granicach planu zabrania się lokalizowania:

   a) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów czasowych wystaw i imprez plenerowych,

   b) wolnostojących garaży lub zespołów garaży jednokondygnacyjnych, z uwzględnieniem zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w §16;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń służących dostosowaniu terenu do funkcji sportu, rekreacji i wypoczynku, obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku (wiaty śmietnikowe) oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej;

3) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na styku zabudowy z terenami przestrzeni publicznej;

4) wprowadza się zakaz wygradzania terenów ulic i przejść pieszych, w celu zachowania przez nich ogólnodostępnego charakteru;

5) w granicach planu wprowadza się następujące zasady umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:

a) zabrania się sytuowania wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów,

b) zabrania się sytuowania szyldów na ogrodzeniach nieruchomości,

c) dopuszcza się maksymalnie dwa szyldy na budynku dla jednej działalności w nim prowadzonej, przy czym łączna powierzchnia wszystkich szyldów nie może przekraczać 15% powierzchni elewacji, na której się znajdują,

d) dopuszcza się szyldy wolnostojące, zintegrowane, w formie pylonu przy istnieniu kilku działalności na nieruchomości,

e) dopuszcza się sytuowanie maksymalnie jednej tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego nie będących szyldami, na budynku pod warunkiem, że:

– dotyczą usług mieszczących się na danej nieruchomości,

– łączna powierzchnia nośników nie jest większa niż 30% powierzchni elewacji wejściowej parteru budynku,

– nośniki są zharmonizowane z elewacją i nie zasłaniają jej detali architektonicznych.

6) w granicach planu wprowadza się następujące zasady sytuowania obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku (wiaty śmietnikowe):

a) zakaz stosowania kolorystyki tych obiektów w kolorach jaskrawych odbijających światło,

b) nakaz stosowania tych obiektów o skali i formie dostosowanej do otoczenia oraz wykonanych z materiałów trwałych, takich jak cegła, drewno, metal czy beton architektoniczny;

7) szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczące poszczególnych terenów znajdują się w §16.

§ 6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią tereny: 2KDL teren drogi lokalnej, 3KPP i 4KPP tereny komunikacji pieszej, 6ZP i 7ZP tereny zieleni urządzonej;

2) nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych dostępnej dla osób ze szczególnymi potrzebami, z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania;

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) zakaz dokonywania zmian w historycznym przebiegu ulicy Radiowej, w zakresie dotyczącym obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pn. historyczny zespół budowlany, historyczny układ urbanistyczny osiedla przy ul. Radiowej;

2) nakaz zachowania istniejącej kompozycji zieleni na obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków pn. zieleń zabudowy mieszkaniowej - ogrody willowe przy ulicy Radiowej;

3) dopuszcza się wprowadzanie nowych kompozycji zieleni, zharmonizowanej z otoczeniem na obszarze, o którym mowa w §7 pkt 2;

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

1) na obszarze objętym planem występują tereny chronione przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) dla terenu 1UE, jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) dla terenów ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

2) na terenie 1UE, stanowiącym część obszaru, o którym mowa w §7 pkt 2 wyznacza się pojedyncze cenne okazy drzew (wskazane na rysunku planu) podlegające ochronie;

3) ochrona, o której mowa w §8 pkt 2 polega na zakazie:

a) wycinki cennych okazów drzew, za wyjątkiem uzasadnionej przyczyny związanej z zachowaniem bezpieczeństwa ludzi oraz ich mienia lub funkcjonowaniem urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zakazie niszczenia, uszkadzania lub przekształcania struktury cennych okazów drzew,

c) zakazie wykonywania wszelkich czynności w obrębie cennych okazów drzew, mających negatywny wpływ na ich stan fitosanitarny;

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) w granicach planu wprowadza się nakaz stosowania do nowych nasadzeń, gatunków drzew rodzimych;

7) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13 pkt 6 uchwały;

8) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej, w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni;

10) zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

11) 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;

12) 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;

13) nakazuje się układania nowo projektowanych linii telekomunikacyjnych oraz elektroenergetycznych jako doziemne;

14) na terenach zabudowy urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować jako wbudowane w zabudowę.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w kartach terenów, 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 miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu inwestycji, w tym w wielostanowiskowych garażach lub parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę, zgodnie z poniższym wskaźnikiem dla funkcji terenu, z zastrzeżeniem, że wskazane dla tego terenu ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej: dla obiektów usługowych: min. 10 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

4) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc 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 miejsc 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 zagospodarowanie terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1) teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu występowania dwóch głównych, udokumentowanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonych jako GZWP nr 213 „Olsztyn” oraz GZWP nr 205 „Subzbiornik Warmia”, stosuje się przepisy Prawa wodnego w zakresie ochrony zbiorników;

2) w granicach planu nie występują tereny górnicze 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 terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) na obszarze objętym planem przebiega elektroenergetyczna linia kablowa średniego napięcia 15kV, dla której tworzy się pas ochrony funkcyjnej terenu o szerokości po 0,5 m od osi linii w obie strony;

2) w pasie ochrony funkcyjnej, o której mowa w §12 pkt 1 obowiązują ograniczenia w zabudowie (zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi), wprowadzaniu nasadzeń drzew i krzewów, wznoszeniu budowli, budowie ogrodzeń, budowie urządzeń komunikacyjnych, składowaniu odpadów, składowaniu piasku i żwiru (zakaz tworzenia hałd, nasypów) oraz przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na terenie planu zlokalizowana jest strefa kontrolowana o szerokości 1 m obowiązująca dla istniejącej sieci gazowej o ciśnieniu nominalnym do 0,5 MPa włącznie;

4) w strefie kontrolowanej, o których mowa w §12 pkt 3 wprowadza się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu oraz w podejmowaniu działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę Radiową, zgodnie z warunkami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Miasta Olsztyna;

3) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą na obszarze planu infrastrukturę techniczną;

4) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do miejskiej kanalizacji sanitarnej; ścieki pochodzące z kuchni, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, należy podczyścić w separatorach tłuszczu;

5) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;

6) 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;

7) 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;

8) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są sieci elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV,

b) zasilanie odbiorców – z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,

c) linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne;

9) telekomunikacja:

a) zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne,

c) rozdzielnice telekomunikacyjne należy rozmieszczać w liniach rozgraniczających drogi, zieleń lub wbudowywać w zabudowę;

10) 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;

11) 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;

12) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są: 2KDL teren drogi lokalnej, 3KPP i 4KPP tereny komunikacji pieszej oraz 5E teren elektroenergetyki;

13) w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodne z jej przeznaczeniem.

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

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

1) 2KDL teren drogi lokalnej,

2) 3KPP i 4KPP tereny komunikacji pieszej,

3) 5E teren elektroenergetyki,

4) 6ZP i 7ZP tereny zieleni urządzone.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe planu

§ 16. 1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1UE (pow. 0,2461 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: USŁUGI EDUKACJI,

b) uzupełniające: USŁUGI OPIEKI ZDROWOTNEJ I POMOCY SPOŁECZNEJ;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu - usług edukacji należy realizować przedszkole,

b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia terenu - usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej należy realizować żłobek,

c) wykorzystanie powierzchni zabudowy lub terenu pod funkcję uzupełniającą - do 30% tych powierzchni,

d) pozostałe zasady - 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 nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,16, maks. 0,5,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 25% powierzchni działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki,

e) maksymalna wysokość zabudowy – do 4 m i jednej kondygnacji nadziemnej,

f) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

g) geometria dachu – dachy należy kształtować jako płaskie;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

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

a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Radiowej (2KDL),

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

2. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 2KDL (pow. 0,2514 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: TEREN DROGI LOKALNEJ – ULICY RADIOWEJ,

b) uzupełniające: TERENY PARKINGÓW,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wykorzystanie powierzchni terenu pod funkcję uzupełniającą - do 30% tej powierzchni,

b) pozostałe zasady - 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 publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

a) droga klasy lokalnej,

b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,

c) funkcję podstawową terenu należy uzupełniać zielenią przydrożną,

d) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych parkingów,

e) nie ustala się wskaźników zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

3. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami 3KPP (pow. 0,0070 ha) i 4KPP (pow. 0,0050 ha):

1) przeznaczenie terenów podstawowe: TERENY KOMUNIKACJI PIESZEJ,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu 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 publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

a) ciągi piesze,

b) funkcję podstawową terenu należy uzupełniać zielenią przydrożną,

c) nie ustala się wskaźników zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

4. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 5E (0,0012 ha) :

1) przeznaczenie terenu podstawowe: TEREN ELEKTROENERGETYKI,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, 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 publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów – wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wolno

stojących parterowych budynków stacji transformatorowych oraz kontenerowych stacji transformatorowych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

5. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 6ZP (pow. 0,0290 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ,

b) uzupełniające: TEREN PARKINGU,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wykorzystanie powierzchni terenu pod funkcję uzupełniającą - do 25% tej powierzchni,

b) pozostałe zasady - 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 publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów – wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi za wyjątkiem:

- ciągów pieszych,

- obiektów małej architektury,

- miejsc parkingowych wzdłuż pasa drogi ulicy Radiowej (2KDL),

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

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

a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej z ulicy Radiowej (2KDL),

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.

6. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 7ZP (pow. 0,0215 ha):

1) przeznaczenie terenu podstawowe: TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, 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 publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów – wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi za wyjątkiem:

a) ciągów pieszych,

b) obiektów małej architektury,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

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

a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej z ulicy Radiowej (2KDL),

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 17. Zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt 12 i art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (opłata nie dotyczy terenów będących własnością Gminy Olsztyn).

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

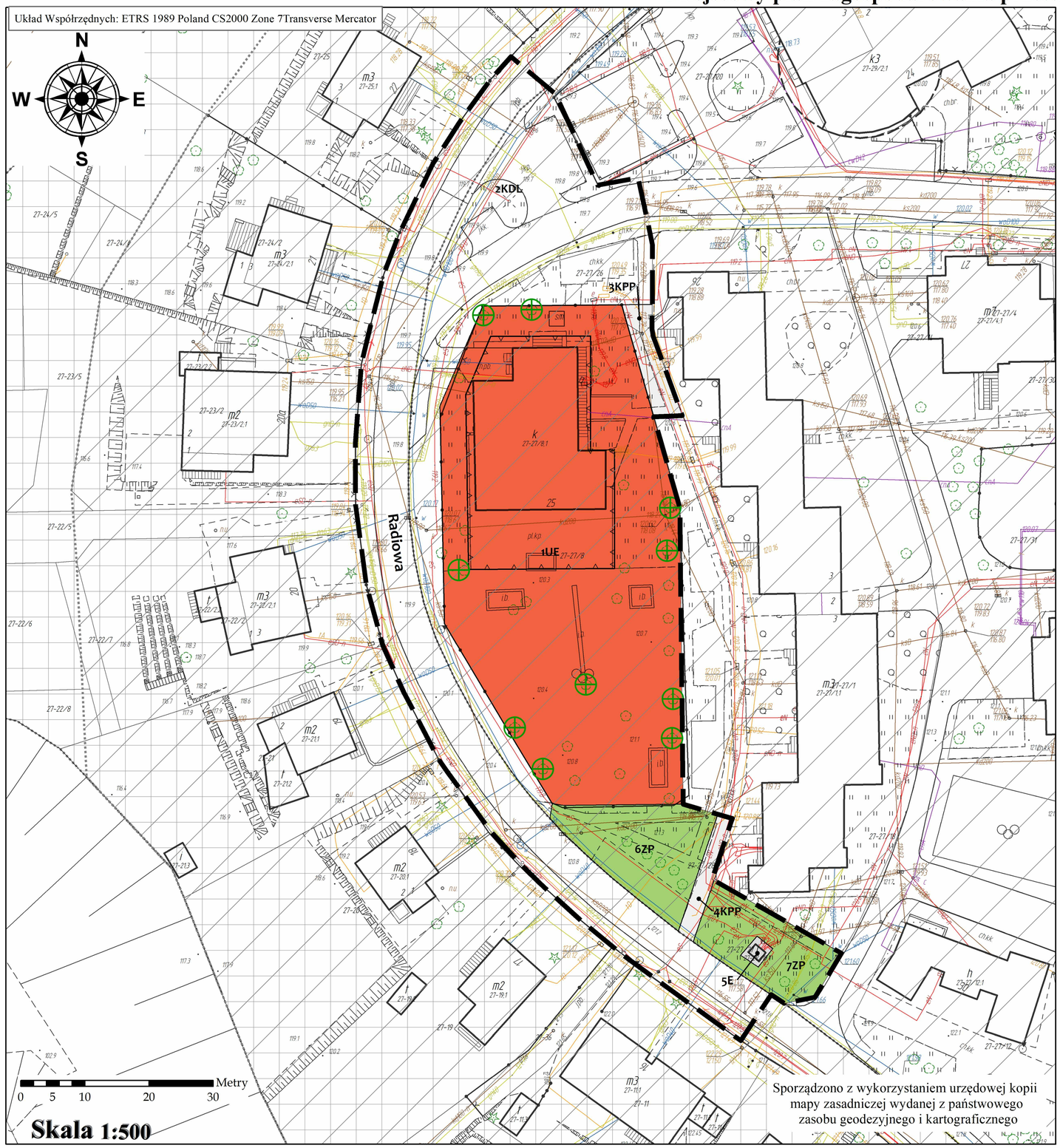
PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Robert Szewczyk

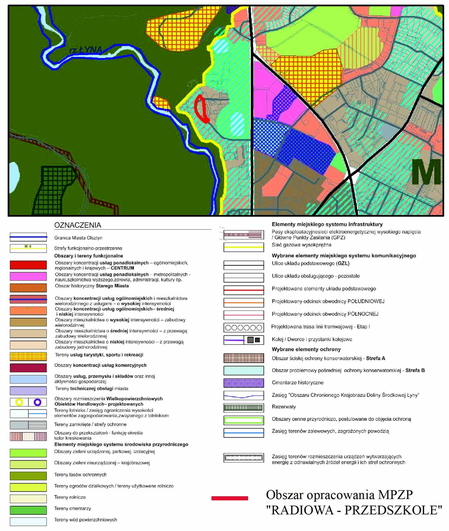
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ulicy Radiowej w Olsztynie

"RADIOWA - PRZEDSZKOLE"

Załącznik nr 1 do Uchwały nr LV/877/23
Rady Miasta Olsztyna z dnia 25 stycznia 2023 r.
ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Warm. - Mazur. z dnia ....., poz. .....



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna Mapa Nr1 Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyna z dnia 15 maja 2013r, skala 1:25 000



Legenda

- granica planu, granica strefy ochrony konserwatorskiej
- UE - teren usług edukacji
- KDL - teren drogi lokalnej
- KPP - teren komunikacji pieszej
- E - teren elektroenergetyki
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków - historycznego zespołu budowlanego, historycznego układu urbanistycznego
- obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków - zespołu zieleni przy ulicy Radiowej
- cenne okazy drzew

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/877/23

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 25 stycznia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ulicy Radiowej w Olsztynie”.

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 i zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.), Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 23.11.2022 r. do 14.12.2022 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 w/w ustawy, uwagi można było składać do dnia 30 grudnia 2022 r.

3. W w/w terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu, które nie zostały w nim uwzględnione.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Robert Szewczyk

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV/877/23

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 25 stycznia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ulicy Radiowej w Olsztynie”.

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559, ze zm.), ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy na obszarze opracowania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ulicy Radiowej w Olsztynie”:

1) inwestycje w zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy drogi na terenie oznaczonym w planie symbolem 2KDL wraz z uzbrojeniem i zielenią w liniach rozgraniczających tego terenu;

2) inwestycje w zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy ciągów pieszych na terenach oznaczonych w planie symbolami: 3KPP i 4KPP wraz z uzbrojeniem i zielenią w liniach rozgraniczających tych terenów;

3) inwestycje infrastruktury technicznej będące elementami zagospodarowania terenów zieleni urządzonej 6ZP i 7 ZP: ciągi piesze wraz z uzbrojeniem technicznym.

2. Wydatki gminy będą ponoszone na zasadach i w terminach wynikających ze stosownych uchwał Rady Miasta Olsztyna w szczególności dotyczących:

1) Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Olsztyna;

2) bieżących uchwał Rady Miasta Olsztyna w sprawie budżetu Miasta Olsztyna.

3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Robert Szewczyk

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LV/877/23
Rady Miasta Olsztyna
z dnia 25 stycznia 2023 r.
Zalacznik4.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 2022 r. poz. 503 ze zm.) w postaci cyfrowej

Uzasadnienie

do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ulicy Radiowej w Olsztynie”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ulicy Radiowej w Olsztynie „RADIOWA – PRZEDSZKOLE” 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 2022 r. poz. 503 ze zm.) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559, ze zm.). Załącznikami do uchwały są: rysunek planu, rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do 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 XVII/310/20 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ulicy Radiowej w Olsztynie”.

2.Położenie

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,56 ha, usytuowany pomiędzy pasem drogowym ulicy Radiowej i budynkiem wielorodzinnym, położonym na działce nr 27-27/1 w Olsztynie.

3.Cel sporządzenia planu

Plan opracowany został w celu uporządkowania zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym zagwarantowania lokalizacji usług ogólnomiejskich, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania osiedla mieszkaniowego.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna teren objęty planem wskazany jest jako obszar mieszkalnictwa o średniej intensywności – z przewagą zabudowy wielorodzinnej.

4.Plan obowiązujący

Na terenie objętym opracowaniem bieżącego planu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

5.Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Teren objęty planem został już w znacznym stopniu zagospodarowany. W jego skład wchodzi pas drogowy ulicy Radiowej (wraz z parkingiem przy siedzibie Radia Olsztyn), teren działki nr 27-27/8 (w centralnej części), zabudowany budynkiem, w którym obecnie funkcjonuje prywatne przedszkole „Stokrotka” oraz zagospodarowany jako plac zabaw. Wzdłuż w/w działki przebiega pasmo terenu, pokrytego zielenią niską i wysoką. Dodatkowo, w granicach planu (południowa jego część) leżą tereny pokryte zielenią niską, średnią i wysoką.

Część obszaru objętego planem (pas drogowy ulicy Radiowej) leży w strefie ochrony konserwatorskiej i jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków pn. historyczny zespół budowlany, historyczny układ urbanistyczny przy ulicy Radiowej. Dodatkowo cały obszar planu wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków, obejmującej ochroną zespół zieleni przy ulicy Radiowej – aleja, ogrody willowe.

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., obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest na terenie Strefy Mieszkaniowej - Zatorze M4, w obszarze mieszkalnictwa o średniej intensywności – z przewagą zabudowy wielorodzinnej.

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, polegające na poprawie warunków zamieszkania poprzez uzupełnianie terenów zabudowy mieszkaniowej o usługi nieuciążliwe, w zakresie m. in. oświaty i opieki nad dziećmi.

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 poszczególnych terenów funkcjonalnych. Zachowanie tego ładu przestrzennego rozumiane jest przez pryzmat zachowania walorów ekonomicznych, społecznych i środowiskowych tej przestrzeni. Wyżej wymienione zasady dotyczą dozwolonej lokalizacji budynków względem granicy działki, przy uwzględnieniu przebiegu dróg publicznych – ulicy Radiowej (droga gminna). Wymagania ładu przestrzennego odzwierciedlone są również poprzez ustalenie wszelkich zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, jak również wskazania maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy.

2.Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Kwestia walorów architektonicznych i krajobrazowych przestrzeni, uwzględniona została poprzez regulacje związane z kształtowaniem zabudowy tj. wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zasad kształtowania dachów zabudowy oraz poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalną wysokość zabudowy.

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

Projekt planu wskazuje część obszaru planu jako tereny zieleni urządzonej, pełniącej funkcję rekreacyjną.

W kwestii ochrony wód, plan nakazuje stosowanie odpowiednich technologii eliminujących prawdopodobieństwo ich zanieczyszczenia (odprowadzanie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej, ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych, pełniących funkcje retencyjne, po ich uprzednim oczyszczeniu, czy też zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej), jak również ograniczanie wielkości powierzchni szczelnych. Zagadnienie związane z ochroną środowiska uregulowane zostało poprzez wskazanie w planie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce. Powierzchnie te winny być wyznaczane w taki sposób, aby w pierwszej kolejności chronić już wykształconą zieleń wysoką. Dodatkowo, na terenie 1UE terenie usług edukacji wyznaczone zostały pojedyncze okazy drzew, ze względu na swoją wartość przyrodniczą, podlegające ochronie.

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

Część terenu drogi lokalnej 2KDL (ul. Radiowa) objęta jest, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna przyjętego Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie ustala się utrzymywanie i zachowanie zasadniczych elementów rozplanowania przestrzennego traktów historycznych. Teren ten wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków pn. historyczny zespół budowlany, historyczny układ urbanistyczny przy ulicy Radiowej. Dodatkowo cały obszar planu wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków, obejmującej ochroną zespół zieleni przy ulicy Radiowej – aleja, ogrody willowe. Dla terenu wprowadzone zostały zakazy i nakazy, mające na celu ochronę układu przestrzennego ulicy Radiowej oraz kompozycji zieleni na obszarze całego planu.

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

Zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt planu ustala kwestie związane z ograniczeniem zagospodarowania, w tym z zakazem wprowadzania zabudowy, między innymi w związku z przebiegiem przez omawiany obszar linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,

W planie wprowadzone zostały zapisy dotyczące lokalizacji pasa ochrony funkcyjnej na terenie okalającym przebieg w/w sieci, w którym utrzymywane są ograniczenia w jego zagospodarowywaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala dopuszczalne poziomy hałasu w obrębie projektowanych funkcji.

W kwestii potrzeb osób niepełnosprawnych, opracowanie planu nakazuje stosowanie rozwiązań architektoniczno-budowlanych dostosowujących przestrzeń publiczną do tych celów. Dodatkowo w ustaleniach planu określono minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych 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.

6.Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan zagospodarowania przedmiotowej przestrzeni poprzez przyjęte w nim rozwiązania projektowe dąży do racjonalnego wykorzystania i usankcjonowania istniejącego zagospodarowania terenu oraz bierze pod uwagę wszystkie czynniki związane z tym zagospodarowaniem, m.in. istniejącą w tym miejscu zieleń. Wskazuje on rozwiązania najkorzystniejsze z punktu widzenia potencjalnego efektu społecznego (zapewnienie usług edukacji i usług zdrowia dla mieszkańców), gospodarczego i przestrzennego (zagwarantowanie ciągłości funkcjonowania usług ogólnomiejskich w przestrzeni osiedla mieszkaniowego). Ekonomiczne skutki podjęcia planu analizowane są w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ulicy Radiowej w Olsztynie.”

7.Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty stanowiące własność Gminy Olsztyn i grunty stanowiące własność innych instytucji (teren lokalizacji trafostacji).

8.Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projektowane niniejszym planem funkcje terenów będą miały neutralny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa. Mimo powyższego, projekt planu podlega opinii i uzgodnień przez organy właściwe w sprawach obronności i bezpieczeństwa państwa.

9.Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu wprowadza funkcje usług ogólnomiejskich, zaspakajających potrzeby społeczności miejskiej. Mają one służyć celom publicznych, co tożsame jest z zaspakajaniem potrzeb interesu publicznego.

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

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

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

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

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

Dnia 06 lutego 2020 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 27 lutego 2020 r.) wpłynęły wnioski, które zostały odpowiednio rozpatrzone.

Na kolejnym etapie umożliwiono wgląd do projektowanego planu, poprzez jego wyłożenie w siedzibie UM Olsztyna, udział w dyskusji na jego temat oraz złożenie do niego uwag. Ogłoszenie o tej możliwości przedstawiono na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej oraz ogłoszono w lokalnej prasie. W wyznaczonym terminie (do 30 grudnia 2022 r.) wpłynęły uwagi, które zostały odpowiednio rozpatrzone.

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

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

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

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.

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

Główną intencją sporządzenia planu było utrzymanie ciągłości funkcjonowania na przedmiotowym obszarze usług ogólnomiejskich, z uwzględnieniem m.in. istniejącego zagospodarowania terenu i uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych. Część obszaru objętego planem przeznaczona została na funkcje usług edukacji (przedszkole) z uzupełniającą funkcją usług zdrowia (żłobek) oraz zieleni urządzonej. Poza w/w funkcjami, część terenu objętego planem stanowi istniejący pas drogowy ulicy Radiowej oraz istniejące ciągi komunikacji pieszej.

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

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

Zagadnienie transportochłonności odnosi się do terenów związanych z ogólnie rozumianą funkcją produkcyjną bazującą na 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.

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

Plan nie przewiduje lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

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

Projekt planu zapewnia rozwiązania przestrzenne (wyznaczone w planie ciągi piesze) zapewniają możliwość przemieszczania się pieszych.

14.4. W kwestii dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Ustalenia planu sankcjonują i zapewniają ciągłość funkcjonowania istniejącej zabudowy usługowej (usług edukacji, usług zdrowia), która może być przebudowana, rozbudowana w nawiązaniu do sąsiadującej z przedmiotowym terenem zabudowy wielorodzinnej.

Dla ww. terenu plan określa wskaźniki i parametry zabudowy, powiązanie komunikacyjne, sposób realizacji infrastruktury technicznej. 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 istniejący układ komunikacyjnego, w celu obsługi komunikacyjnej terenu zabudowanego.

W §5 planu zawarto szczegółowe ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania przestrzeni publicznych, a w §9 planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Do wymienionych ustaleń należą między innymi wytyczne z zakresu kształtowania linii zabudowy, sytuowania i rozmieszczania reklam, zasady obsługi parkingowej, rozumiane jako wskazanie minimalnej liczby miejsc postojowych w granicach terenu. Wskaźnik ten, dla funkcji usługowej ustalony został w odniesieniu do powierzchni użytkowej zabudowy (10 mp. na 1000 m^2 powierzchni użytkowej). Zważywszy na bardzo dobre skomunikowanie obszaru objętego planem, poprzez dostępność linii autobusowej, rozwinięty system ciągów rowerowych i pieszych, mając na względzie politykę transportową Miasta Olsztyn, wskaźnik minimalnej liczby miejsc

parkingowych w granicach terenu inwestycji został określony na odpowiednim poziomie.

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

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

16.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.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym wpływ na budżet gminy podjęcia planu w pięcioletniej perspektywie przeanalizowane zostały szczegółowo w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ulicy Radiowej w Olsztynie”.