

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OLSZTYNA
z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 89-25/12 położonej w Olsztynie przy ulicy Mariana Bublewicza.”

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz.1688) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609), Rada Miasta Olsztyna, po stwierdzeniu, zgodności zapisów planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna przyjętego Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy porządkowe

§ 1. Uchwała się „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 89-25/12 położonej w Olsztynie przy ulicy Mariana Bublewicza**”, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr III/34/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 26 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 89-25/12 w Olsztynie przy ulicy Mariana Bublewicza”.

2. Plan obejmuje obszar działki nr 25/12 obręb 89, o powierzchni 9749 m², położonej przy ulicy Mariana Bublewicza w Olsztynie.

3. W granicach niniejszego planu tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między bocznicą kolejową, ulicą Lubelską i granicą Miasta Olsztyna” o nazwie „Dzielnica Przemysłowa – Wschód 4”, przyjętego Uchwałą Nr LIII/866/14 Rady Miasta Olsztyna z dnia 28 maja 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2603 z 17 lipca 2014 r.).

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

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznika nr 1 – części graficznej planu sporządzonej w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz określenia zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 4) załącznika nr 3 – danych przestrzennych dla aktu planowania przestrzennego.

5. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące ustalenia:

- 1) granice planu są tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) oznaczenia zawierającego numer oraz symbol przeznaczenia terenu w liniach rozgraniczających;
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy – odległość 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, wskazano w załączniku graficznym.

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

- 1) **przeznaczenie** – oznacza przeznaczenie funkcjonalne na danym terenie, w zakresie wykorzystania powierzchni całkowitej zabudowy lub powierzchni terenu pod tę funkcję;
- 2) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć podziemne, naziemne i nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 3) **teren** – fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu lub określonych zasadach

zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony numerem i symbolem klasy przeznaczenia terenu;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków oraz urządzeń reklamowych.

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§ 4. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego niżej wymienioną nazwą oraz symbolem klasy przeznaczenia terenu.

1. **1P-I** – teren produkcji lub infrastruktury technicznej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Sposób zagospodarowania terenu produkcji i infrastruktury technicznej oznaczonego symbolem **1P-I**.

2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

3. W granicach obowiązywania planu wprowadza się zakaz umieszczania reklam.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. W granicach planu zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków bytowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków bytowych oraz indywidualnych ujęć wody, za wyjątkiem ujęć wody służących potrzebom technologicznym i przeciwpożarowym.

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w oparciu o istniejący system kanalizacji komunalnej.

3. Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne pod warunkiem stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz stosowania do ich spalania urządzeń charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, a także rozwiązania wykorzystujące energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.

4. Wyklucza się lokalizowanie farm wiatrowych o mocy większej niż 100 kW; dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię w oparciu o odnawialne źródła energii.

5. Nakazuje się odprowadzenie wód deszczowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni, przy czym należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni.

6. W projektowaniu zagospodarowania terenów zabudowy należy przyjąć zasadę maksymalnego zachowania skupisk drzew i krzewów, w ramach spełnienia wymogów minimalnych powierzchni biologicznie czynnych w granicach terenów.

7. Dopuszcza się wycinkę drzew w stopniu niezbędnym dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem.

8. W granicach opracowania nie występują tereny wymagające ochrony przed hałasem.

9. 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.

10. Glebę usuwaną z terenu prac budowlanych należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach inwestycji, w ramach spełnienia wymogów zapewnienia minimalnych powierzchni biologicznie czynnych.

11. Dopuszcza się inne zagospodarowanie mas gleby i ziemi powstałych w trakcie prac budowlanych lub niezbędnych niwelacji terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach.

12. Gospodarowanie pozostałymi odpadami regulują obowiązujące przepisy o odpadach.

13. W granicach planu wprowadza się zakaz magazynowania odpadów bez zabezpieczenia przed wpływem warunków atmosferycznych i przenikaniem zanieczyszczeń do środowiska.

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

§ 8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych – na terenie planu nie występują tereny stanowiące obszar przestrzeni publicznej.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

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

1. Teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu występowania jednego z głównych, wstępnie rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako GZWP nr 213 „Olsztyn”; stosuje się przepisy Prawa wodnego w zakresie ochrony zbiorników.

2. W granicach planu nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1. Wyznacza się teren **1P-I** jako obszar rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

2. Nie wyznacza się strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko wykraczające poza linie rozgraniczające terenu.

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

1) podstawą ustaleń planu w zakresie rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Olsztyna;

2) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną;

3) zaopatrzenie w wodę w obrębie planu należy przewidzieć z istniejącej sieci wodociągowej magistralnej i rozdzielczej, poprzez jej rozbudowę, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów technologicznych i przeciwpożarowych;

4) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych i przeciwpożarowych z ujęć indywidualnych;

5) odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych i roztopowych:

a) wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, parkingów i innych powierzchni do sieci kanalizacji deszczowej, do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych, po ich podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem miejscowej retencji,

b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi piesze, itp) należy przewidzieć w granicach terenu - należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni, w przypadku braku takiej możliwości - odprowadzić wody opadowe do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji;

- 6) wprowadza się nakaz odprowadzania ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w oparciu o istniejący system kanalizacji komunalnej;
- 7) wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków przemysłowych do systemu kanalizacji sanitarnej, po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 8) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w pierwszej kolejności z sieci miejskiego systemu ciepłowniczego poprzez jej rozbudowę; przy braku takiej możliwości dopuszcza się rozwiązania indywidualne na zasadach określonych w § 6 pkt 3,
- 9) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
 - a) zaopatrzenie w gaz przewodowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 1 m dla sieci gazowej średniego ciśnienia PE dn 250 wybudowanej w 2022 roku o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) do 0,5 MPa włącznie;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zasilanie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - c) linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne, dopuszcza się realizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 11) telekomunikacja:
 - a) zaopatrzenie odbiorców w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne lub napowietrzne;
- 12) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną, elektryczną i gaz przewodowy, zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne, w trybie przepisów prawa energetycznego;
- 13) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 14) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu; zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu;
- 15) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 16) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę Mariana Bublewicza i jezdnię dodatkową drogi ekspresowej S51d zlokalizowaną na działce nr 89-25/4 (poza obszarem planu).

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi.

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

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe planu**

§ 16. 1. Karta ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem **1P-I**, o pow. 9749 m²:

1) przeznaczenie terenu:

Teren produkcji lub infrastruktury technicznej: ciepłownia lub elektrociepłownia produkująca energię ciepłą na potrzeby miejskiego systemu ciepłowniczego, z możliwością kogeneracji energii elektrycznej, obiekty, urządzenia lub instalacje odnawialnych źródeł energii na potrzeby produkcji energii elektrycznej lub ciepłej, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;

2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg ustaleń ogólnych;

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wg ustaleń ogólnych;

4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;

5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – wg ustaleń ogólnych;

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,0 - max. 3,0,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 10 % powierzchni działki,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – maks. 80 % powierzchni działki,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 55 m,

e) dopuszcza się wysokość większą niż ustalona w pkt d) dla:

- urządzeń technologicznych instalacji spalania paliw lub odpadów,

- obiektów budowlanych innych niż budynki, niezbędnych dla funkcjonowania ww. instalacji przewidzianych w planie oraz związanych z nimi elementów infrastruktury technicznej,

f) miejsca do parkowania – określono minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową:

min. 20 m.p. na 100 zatrudnionych z wyłączeniem funkcji administracyjno-biurowej – min. 25 m.p. na 100 zatrudnionych

g) linie zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym, zachować odległość 6 m od krawędzi jezdni dodatkowej drogi ekspresowej S51d,

h) geometria dachu – dachy należy kształtować jako płaskie;

7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad podziału nieruchomości – wg ustaleń ogólnych;

8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

W granicach terenu nie znajdują się linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia;

9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się realizację urządzeń i sieci infrastruktury ciepłowniczej, elektroenergetycznej i gazowniczej, służących połączeniu elektrociepłowni z istniejącymi elementami systemów infrastruktury ciepłownictwa i elektroenergetyki oraz zapewnieniu obsługi w zakresie dostarczenia gazu ziemnego,

b) dopuszcza się realizację indywidualnego ujęcia wody służącego potrzebom technologicznym i przeciwpożarowym,

c) pozostałe ustalenia – jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu.

10) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

Dojazd do terenu należy realizować z jezdni dodatkowej drogi ekspresowej S51d (dz. nr 89-25/4), na warunkach zarządcy drogi krajowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania – jak w ustaleniach ogólnych dla całego 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 nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

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

§ 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

Uzasadnienie

do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 89-25/12 położonej w Olsztynie przy ulicy Mariana Bublewicza”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 89-25/12 w Olsztynie przy ul. Mariana Bublewicza” sporządzony został na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz.1688) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609). Załącznikami do uchwały są: rysunek planu, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i określenia zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz dane przestrzenne o planie zaprezentowane cyfrowo. Dane te, zgodnie z art. 67a ust. 3 w/w ustawy obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją.

I. Informacja o obszarze planu

1. Podstawa prawna

Projekt planu powstał na podstawie uchwały Nr III/34/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 26 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 89-25/12 położonej w Olsztynie przy ulicy Mariana Bublewicza.

2. Położenie

Plan obejmuje obszar działki nr 25/12 obręb 89, o powierzchni 9749 m², położonej przy ulicy Mariana Bublewicza w Olsztynie.

3. Cel sporządzenia planu

Celem opracowania w/w planu miejscowego, w zakresie jednej działki budowlanej jest rozszerzenie możliwości realizacji instalacji fotowoltaicznej o zwiększonym wolumenie produkcji energii elektrycznej przeznaczonej na pompowanie wody sieciowej Miejskiej Sieci Ciepłowniczej oraz produkcję na potrzeby odbiorców końcowych.

4. Plan obowiązujący

Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między bocznica kolejową, ulicą Lubelską i granicą Miasta Olsztyna” o nazwie „Dzielnica Przemysłowa – Wschód 4” przyjęty Uchwałą Nr LIII/866/14 Rady Miasta Olsztyna z dnia 28 maja 2014 r. Plan ten ustala funkcje: teren zabudowy i urządzeń ciepłownictwa i elektroenergetyki oraz gospodarki odpadami. Projektowany plan różni się w stosunku do obowiązującego planu w kwestii zwiększenia wolumenu produkcji energii elektrycznej na jednej działce w ramach terenu zabudowy i urządzeń ciepłownictwa i elektroenergetyki oraz gospodarki odpadami.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Obszar opracowania pozostaje niezagospodarowany. Pokryty jest on roślinnością wysoką i średnią w formie zadrzewień i zakrzewień.

6. Realizacja polityki przestrzennej Miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., powierzchnia objęta projektem planu zlokalizowana jest w strefie aktywności gospodarczej G3, znajdującej się w zasięgu terenów infrastruktury technicznej miasta przewidzianych do rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ich stref ochronnych. Możliwe przekształcenia terenu w kierunku usług, przemysłu i składów oraz innej aktywności gospodarczej.

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

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

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

Projekt planu miejscowego zawiera zapisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, poprzez przywołanie ogólnych reguł dla całej przestrzeni objętej opracowaniem, jak również zapisów szczegółowych dla terenu funkcjonalnego. Zachowanie tego ładu przestrzennego rozumiane jest przez pryzmat zachowania walorów ekonomicznych, społecznych i środowiskowych tej przestrzeni.

2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Projekt planu daje możliwość produkcji energii elektrycznej na wskazanym terenie.

Dzięki przyjętym parametrom zabudowy, zasadom zagospodarowania oraz pozostałym zapisom w tym odnoszącym się do kwestii zasobu środowiskowego i przyrodniczego omawianego terenu, zachowana zostanie jego równowaga przyrodnicza oraz trwałość podstawowych procesów przyrodniczych, przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości rozwoju funkcji społecznej miasta.

3. Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Kwestia walorów architektonicznych i krajobrazowych przestrzeni, uwzględniona została poprzez regulacje związane z kształtowaniem zabudowy poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu.

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

Obszar objęty opracowaniem planu nie jest objęty żadnymi formami ochrony przyrody (zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody). Wymagania związane z kwestią ochrony środowiska zostały określone w paragrafie 6 planu. Jego zapisy odnoszą się do ochrony przed hałasem, ochrony istniejącej rzeźby terenu oraz ochrony istniejących, możliwych do dalszego zachowania drzew i krzewów. Wskazana została minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce.

Na terenie planu nie występują chronione tereny rolnicze ani leśne. Na obszarze planu nie stwierdzono występowania złóż kopalin, podlegających ochronie.

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

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

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

Dla wskazanego terenu brak jest ograniczeń zagospodarowania wynikających z zapewnienia szczególnych wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W granicach planu brak jest terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemi dlatego nie uwzględnia on kwestii sposobu ich zagospodarowania, w myśl wymagań ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi.

7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

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

8. Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty stanowiące własność Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Olsztynie.

9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projektowana niniejszym planem funkcja terenu będzie miała neutralny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa.

10. Potrzeby interesu publicznego

Wskazany w projekcie sposób zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy w przestrzeni publicznej uwzględnia potrzeby ogółu społeczeństwa, nie zaburza dotychczasowego układu funkcjonalnego.

11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Projekt planu w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad związanych z kształtowaniem i zagospodarowaniem infrastruktury technicznej.

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

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

Dnia 05 sierpnia 2024 r., ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na jego stronie internetowej oraz w lokalnej prasie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.

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

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

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

Projekt planu wskazuje taką funkcję terenu, która kwalifikowana jest jako nieuciążliwa dla zdrowia ludzi i środowiska. Potwierdzają to uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie (pismo znak WOOŚ.411.67.2024 z dnia 26.07.2024 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (pismo znak: ZNS.9022.3.49.2024.PS z dnia 25.07.2024 r.) odstąpienia, w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla opracowywanego projektu planu.

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

16. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych. Założenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

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

Główną intencją sporządzenia planu było umożliwienie realizacji na działce objętej projektem planu przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej instalacji na potrzeby produkcji energii elektrycznej wraz z niezbędnymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Dotychczasowe uwarunkowania nie były wystarczające do realizacji założeń. Zwiększono dopuszczalny wolumen produkcji energii elektrycznej przeznaczonej na pompowanie wody sieciowej Miejskiej Sieci Ciepłowniczej oraz produkcję na potrzeby odbiorców końcowych.

Wprowadzone zapisy są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna. Projekt planu nie narusza wymagań ładu przestrzennego, prowadzi jednocześnie do efektywniejszego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystania walorów ekonomicznych tej przestrzeni.

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

18.1. W kwestii kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zagadnienie transportochłonności odnosi się do terenów związanych z ogólnie rozumianą funkcją produkcyjną bazującą na wydobyciu, bądź dostarczaniu surowców. Przedmiotowy projekt planu nie ustala lokalizacji tego typu terenów, zatem niniejsze uzasadnienie nie ma podstaw do oceny stopnia transportochłonności układu przestrzennego.

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

18.3. W kwestii zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – projekt planu nie wpływa na istniejące rozwiązania związane z przemieszczaniem się pieszych i rowerzystów.

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

Ustalenia planu zapewniają ciągłość obowiązywania zaplanowanej (obowiązującym obecnie miejscowym planem) zabudowy jako teren zabudowy i urządzeń ciepłownictwa i elektroenergetyki oraz gospodarki odpadami. Dla ww. terenu plan określa wskaźniki i parametry nowej zabudowy, powiązania komunikacyjne, sposób realizacji infrastruktury technicznej. Planowany teren związany z realizacją instalacji na potrzeby produkcji energii elektrycznej przeznaczonej na pompowanie wody sieciowej wyznaczony został z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej 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.

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

Wprowadzone zmiany w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu są zgodne z wynikami analizy przestrzennej szczegółowo przedstawionej w Uchwale Rady Miasta z dnia 14 grudnia 2022 r. nr LIV/866/22 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna.

17. Sposób uwzględnienia w planie uniwersalnego projektowania.

Przyjęte w planie ustalenia nie wymagały uwzględnienia założeń projektowania uniwersalnego.

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

Realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na budżet gminy.