DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia poniedziałek, 29 stycznia 2024 r.

Poz. 778

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 29.01.2024 08:15:43

UCHWAŁA NR LXVIII/1043/23
RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 18 grudnia 2023 r.

w sprawie sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Gutkowo – Południe, część A"

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), na podstawie art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 40 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. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie - rejon Gutkowo - Południe, część A", zwany dalej planem.

2. Plan o powierzchni około 8,8 ha, od wschodu ograniczony jest brzegiem jeziora Ukiel, północna granica planu pokrywa się z południową krawędzią pasów drogowych ulic Bałtyckiej i Szpakowej, od zachodu plan jest ograniczony zabudową wzdłuż ulic Stokowej i Głogowej oraz na fragm. graniczy z ulicą Poranną, od południa granica planu biegnie południowym skrajem rowu wzdłuż pastwisk, następnie jego przedłużeniem aż do skraju lasu, który obiega od południowej strony i skręca w kierunku północno - wschodnim do brzegu jeziora Ukiel.

3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr XVIII/320/20 Rady Miasta Olsztyna z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Gutkowo – Południe", zmieniona uchwałą nr LVI/890/23 Rady Miasta Olsztyna z dnia 22 lutego 2023 r.

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

1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu sporządzonego w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią;

3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;

5) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

5. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń :

1) granic planu, gdzie granica planu jest tożsama z najbliższą linią rozgraniczającą tereny;

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczeń tych terenów w formie cyfrowo-literowych symboli;

3) linii zabudowy;

4) oznaczenie obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych .

6. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne, niebędące ustaleniami planu .

§ 2. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały, przyjętych na potrzeby 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) teren funkcjonalny - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;

4) wysokość zabudowy - podany w metrach, liczony od poziomu terenu największy możliwy wymiar pionowy obiektu budowlanego; w przypadku określenia „ wysokość budynku” należy je rozumieć zgodnie z wymogami obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

5) powierzchnia biologicznie czynna - teren zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2 ;

6) terenowe urządzenia sportu i rekreacji - terenowe pola gier takich jak: koszykówka, siatkówka, tenis, ringo, mini golf itp., terenowe urządzenia gimnastyczne;

7) altana ogrodowa - niewielka budowla ogrodowa, o co najmniej jednej ażurowej ścianie, służąca do wypoczynku i ochrony przed słońcem i deszczem;

8) wiata – lekka budowla w postaci dachu wspartego na słupach, nie obudowana lub mająca jedną ścianę;

9) linię zabudowy należy rozumieć jako :

- nieprzekraczalną linię zabudowy - jest to linia poza którą nie można sytuować budynków, linię tę mogą przekraczać daszki nad wejściem, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie tych budynków, jednak nie więcej niż o 1,5 m, według załącznika graficznego, lub

- nieprzekraczalną linia zabudowy dla zabudowy wyższej niż 9 m - jest to linia poza którą nie można sytuować obiektów budowlanych, których wysokość zabudowy jest większa niż 9 m, linię tę mogą przekraczać daszki nad wejściem, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie obiektu budowlanego, który jest budynkiem, jednak nie więcej niż o 1,5 m, według załącznika graficznego;

10) usługi sportu i rekreacji - funkcja usługowa umożliwiająca uprawianie sportu oraz inne formy aktywności podejmowane dla wypoczynku i odnowy sił psychofizycznych, realizowana z uwzględnieniem ustaleń planu;

11) usługi turystyki - funkcja usług hotelarskich obejmująca usługi realizowane wyłącznie w obiektach hotelarskich, o których mowa w przepisach odrębnych;

12) dach płaski - należy przez to rozumieć dach o kącie nachyleniu głównych połaci dachowych do 12°;

13) działka budowlana – w rozumieniu obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

14) kolory jaskrawe – należy przez to rozumieć kolory oślepiające, fluoroscencyjne, które w sposób rażący wyróżniają się z otaczającej przestrzeni.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne planu

§ 3. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenia terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych niżej wymienionymi symbolami literowymi i literowo - cyfrowymi:

1) UT-US-UG - teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji , lub usług gastronomii;

2) MN-UT-UG - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki, lub usług gastronomii;

3) MN- teren zabudowy jednorodzinnej;

4) ZB - teren plaży;

5) ZP - teren zieleni urządzonej;

6) ZNN - teren zieleni naturalnej;

7) ZPW - teren zieleni wysokiej;

8) KDW- teren dróg wewnętrznych;

9) KPP - teren komunikacji pieszej;

10) K teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych :

1) przestrzenią publiczną na obszarze planu są: tereny dróg wewnętrznych i komunikacji pieszej 13KDW, 14KDW, 15KPP, tereny plaż 11ZB i 12ZB, teren zieleni urządzonej 8ZP, tereny zieleni wysokiej 5ZPW, 9ZPW i 10ZPW;

2) na terenie planu obowiązują wymagania służące zapewnieniu dostępności budynków i przestrzeni publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z Ustawą o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

3) dla terenów przestrzeni publicznej obowiązuje zakaz wyłączania terenów lub ich części z przestrzeni publicznej a także grodzenia, o ile nie jest to uzasadnione przepisami odrębnymi, niezbędne grodzenia można wykonywać w formie zieleni;

4) na jednej samodzielnej działce budowlanej może być realizowany maksymalnie jeden budynek mieszkaniowy jednorodzinny;

5) nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu i zabudowę;

6) w granicach planu zakazuje się lokalizacji myjni samochodowych, stacji paliw, warsztatów samochodowych, samochodowych stacji diagnostycznych, lakierni samochodowych;

7) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowania odpadów;

8) zakazuje się realizacji obiektów sportowych o funkcji związanej ze sportami motorowymi oraz związanych z używaniem broni palnej;

9) stanowiska parkingowe dla rowerów należy zapewnić z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale umocowanych w podłożu, z konstrukcją pozwalającą na stateczne oparcie roweru, wygodny dostęp oraz pewne przypięcie jego ramy i jednego koła za pomocą powszechnie dostępnych zapięć.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu, przez co rozumie się dopuszczenie zmiany istniejącego poziomu terenu maksymalnie o 1,5 m;

2) istniejącą w granicach planu zieleń należy zachować, o ile nie wyklucza to zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu, w takim przypadku, powierzchnie biologicznie czynne należy

wyznaczać kierując się zasadą, aby w pierwszej kolejności chronić cenne okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej oraz zieleń stabilizującą skarpy;

3) w przypadku lokalizowania sieci na terenach zieleni, należy minimalizować ingerencję w zieleń istniejącą, zwłaszcza drzewa;

4) zakazuje się lokalizacji funkcji usługowych, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie któregoś z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;

5) na terenach UT-US-UG i MN-UT-UG wyklucza się realizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych ;

6) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla chronionych terenów zainwestowania; przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu:

a) dla terenów UT-US-UG, ZP, ZB jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,

b) dla terenów MN-UT-UG jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

7) parkingi, realizowane poza pasami drogowymi obligatoryjnie należy projektować z uwzględnieniem drzew, przy stosowaniu zasady – co najmniej jedno drzewo przypadające na każde cztery stanowiska postojowe, tak aby uzyskać równomierne zadrzewienie przestrzeni parkingowej ;

8) obszar objęty planem wchodzi w skład aglomeracji Olsztyn, wyznaczonej Uchwałą nr XXX/508/21 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 stycznia 2021r., w której wprowadzono zasadę odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system kanalizacji sanitarnej na oczyszczalnię ścieków “Łyna”, z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały;

9) zasady zagospodarowania odpadów komunalnych określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej dla całego obszaru objętego planem: w granicach planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 7. Zasady kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu :

1) w ustaleniach szczegółowych ustala się :

a) linie zabudowy, zgodnie z którymi należy realizować zabudowę,

b) parametry i wskaźniki określające zasady kształtowania zabudowy;

2) parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w karcie terenu i odnoszące się do działki budowlanej, należy liczyć w odniesieniu do powierzchni działek gruntu lub ich części, wchodzących w skład przedmiotowej działki budowlanej, położonych wyłącznie w granicach terenu funkcjonalnego, wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

3) ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów:

a) dla hoteli oraz obiektów zamieszkania zbiorowego 30 stanowisk postojowych na 100 łóżek ,

b) dla pozostałych obiektów usługowych 25 s.p. na 1000 m^2 pow. użytkowej,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1,5 na mieszkanie,

d) na parkingach w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

- 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,

4) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę stanowisk postojowych należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;

5) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba stanowisk postojowych na tej działce powinna stanowić sumę stanowisk postojowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 3;

6) niezbędną dla inwestycji ilość stanowisk postojowych należy realizować w ramach działki lub działek budowlanych objętych terenem inwestycji, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;

7) ustala się wymaganą liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w ilości co najmniej 3 stanowiska postojowe na 100 m² pow. użytkowej funkcji usług;

8) podane powierzchnie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi nie są ustaleniem planu.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) w granicach planu nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

2) w planie nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z brakiem na dzień sporządzenia niniejszego planu, audytu krajobrazowego;

3) w granicach planu występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, oznaczone na załączniku graficznym, które mogą wymagać zastosowania zabezpieczeń zarówno środkami technicznymi jak i odpowiednio dobraną roślinnością; większość obszarów objęto terenami funkcjonalnymi 6ZP, 7ZNN i 15KPP, na których wykluczono lokalizację budynków oraz dopuszczono elementy niezbędnych umocnień, zapobiegających osuwaniu się zboczy;

4) zagospodarowanie całego terenu objętego planem powinno być podporządkowane wymogom ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn, na jego projektowanym obszarze ochronnym o zaostrzonych rygorach, w celu utrzymania dobrego stanu chemicznego tych wód – stosuje się przepisy prawa wodnego;

5) obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 „Zbiornika między morenowego Olsztyn” oraz na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 „Subzbiornika Warmia” – dla których obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru objętego planem:

1) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;

2) zakaz lokalizacji budynków na terenach: 6ZP, 8ZP, 7ZNN, 10ZPW, 13KDW, 14KDW, 15KPP, 16K.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla całego obszaru w granicach planu :

1) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

a) podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Olsztyna,

b) w granicach planu działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość uzbrojenia działki lub podłączenia bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,

c) zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych w obrębie planu należy przewidzieć z istniejącej sieci wodociągowej, poprzez jej rozbudowę, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,

d) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych:

- wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic i parkingów do systemu kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z uwzględnieniem miejscowej retencji,

- wody opadowe i roztopowe z pozostałych powierzchni w granicach nieruchomości należy odprowadzić do gruntu, po uprzednim rozpoznaniu wodochłonności podłoża; dla nawierzchni utwardzonych należy stosować materiały i technologie umożliwiające wsiąkanie wód w podłoże; w przypadku braku możliwości odprowadzenia wód do gruntu, należy odprowadzać je do sieci kanalizacji deszczowej,

e) odprowadzenie ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi - do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w oparciu o istniejący system kanalizacji komunalnej; w przypadku prowadzenia usług gastronomicznych, ścieki, przed wprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej należy podczyścić w separatorze tłuszczów,

f) zaopatrzenie w gaz :

- z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę,

- należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów,

g) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- z istniejącej sieci elektroenergetycznej po rozbudowie i przebudowie,

- linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne,

h) telekomunikacja:

- z istniejącej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne,

i) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy:

- w oparciu o niskoemisyjne lub zeroemisyjne technologie,

j) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz przewodowy, zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne, w trybie przepisów prawa energetycznego,

k) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub komunikację, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń dla tych terenów,

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

m) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych, w tym stref kontrolowanych dla gazociągu, dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu, także przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych itp.;

2) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

a) główne połączenie terenu objętego opracowaniem z terenami zewnętrznymi poprzez ulicę Bałtycką, bezpośrednio oraz pośrednio ulicami Poranną i Szpakową,

b) na terenie planu ustala się przebieg głównej trasy rowerowej od ulicy Porannej, po terenie 9 ZPW i 8ZP w kierunku jeziora Ukiel , a następnie wzdłuż brzegu jeziora w kierunku południowym .

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych i tymczasowego zagospodarowania terenu , z wyjątkiem :

- zaplecza budowy,
- obiektów czasowych wystaw i imprez plenerowych,
- obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi w kartach terenów.

§ 13. Ustala się stawkę 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla całego obszaru objętego planem.

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

- teren komunikacji pieszej 15 KPP ,
- tereny dróg wewnętrznych 13KDW, 14 KDW,
- tereny zieleni wysokiej i urządzonej 5ZPW, 9ZPW, 10ZPW, 8ZP,
- tereny plaż 11ZB, 12ZB,
- teren infrastruktury technicznej 16K.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe – karty terenu

§ 15. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami, obowiązują ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 16. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 1UT-US-UG (pow.5730 m²) .

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, lub usług gastronomii.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,2 do 1,5 ;
2) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,5;
3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;
4) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m dla części południowej terenu funkcjonalnego, wydzielonej nieprzekraczalną linią zabudowy dla obiektów budowlanych wyższych niż 9 m, oraz 9 m dla pozostałej części terenu funkcjonalnego;
5) linie zabudowy dla terenu – zgodnie z załącznikiem graficznym ;
6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynku - 3;
7) geometria dachu – dach płaski lub dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45° i co najmniej 2 połaciach ;
8) pokrycie dachu – dowolne;
9) kolorystyka budynku: dopuszcza się szarości, beże, brązy, zielenie oraz biały, czarny, antracytowy i ceglasty (czerwono-pomarańczowo-brązowy);
10) na terenie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, oznaczone na załączniku graficznym.

4. Główna obsługa komunikacyjna z ul. Szpakowej, zlokalizowanej poza planem, dodatkowy wjazd dopuszcza się z terenu 13KDW .

5. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 17. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 2 MN-UT-UG (pow.1603 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe : teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki, lub usług gastronomii,
- przeznaczenie uzupełniające: teren usług sportu i rekreacji.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zabudowę mieszkaniową należy kształtować jako jednorodzinną wolnostojącą;
2) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,2 do 0,6 ;
3) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,2;
4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
5) maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m;
6) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;
7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynku - 2;
8) geometria dachu – dach płaski lub dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45° i co najmniej 2 połaciach;
9) pokrycie dachu – dowolne;
10) kolorystyka budynku: dopuszcza się szarości, beże, brązy, zielenie oraz biały, czarny, antracytowy i ceglasty (czerwono-pomarańczowo-brązowy);
11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 750 m² ;
12) na terenie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, oznaczone na załączniku graficznym.

4. Obsługa komunikacyjna z terenu 13 KDW.

5. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 18. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 3 UT-US-UG (pow. 5149,4 m²).

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, lub usług gastronomii.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 0,38;
2) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,14;
3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %;
4) maksymalna wysokość zabudowy – 8,5 m ;
5) linia zabudowy dla terenu – zgodnie z załącznikiem graficznym;
6) geometria dachu – dach płaski;
7) pokrycie dachu – dowolne ;

8) kolorystyka budynku: dopuszcza się szarości, beże, brązy, zielenie oraz biały, czarny, antracytowy i ceglasty (czerwono-pomarańczowo-brązowy);

9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynku - 1;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej: 2400m²;

4. Obsługa komunikacyjna z terenu 14KDW.

5. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 19. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 4MN (pow. 266,4 m²).

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) teren nie stanowi samodzielnej działki budowlanej, należy go zagospodarować łącznie z przyległą działką budowlaną, zlokalizowaną poza granicą planu, przy ul. Głogowej;

2) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – od 0 do 0,03;

3) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki – maksymalnie 0,03;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki;

5) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 4 m ;

6) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne.

4. Obsługa komunikacyjna z ulicy Głogowej poza granicą planu, jak dla całej docelowej działki budowlanej.

5. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 20. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 5ZPW (pow. 588,7 m²).

2. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren zieleni wysokiej.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) istniejąca zieleń wysoka do zachowania, poza niezbędnymi cięciami sanitarnymi;

2) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:

- toalet,
- miejsc postojowych,
- obiektów małej architektury,
- zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia,
- ogrodzeń, jeśli są wymagane przez przepisy odrębne**;**

3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – od 0 do 0,02;

4) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki – maksymalnie 0,02;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 90 %;

6) maksymalną wysokość zabudowy – 4 m ;

7) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne.

4. Obsługa komunikacyjna: z terenu 14KDW (ul. Głogowa).

5. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 21. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 6ZP (pow. 21670,4m²).

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zieleni urządzonej.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
   - placów zabaw dla dzieci,
   - terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
   - tarasów,
   - wiat i altan ogrodowych,
   - obiektów małej architektury,
   - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia,
   - ogrodzeń,
   - elementów umocnień w formie i o gabarytach, nie większych niż niezbędne minimum, konieczne do zapobiegania osuwaniu się niestabilnych zboczy;
2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 80 %;
3) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m ;
4) maksymalna powierzchnia wiaty lub altany – 35m², do powierzchni nie wlicza się tarasów, jeśli nie przekraczają 12m²;
5) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;
6) na terenie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, oznaczone na załączniku graficznym.

4. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 22. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 7ZNN (pow.10173,5 m²).

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zieleni nieurządzonej.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi, w tym ogrodzeniami oraz prowadzenia innych robót budowlanych, z wyjątkiem :
   - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
   - elementów umocnień w formie i o gabarytach, nie większych niż niezbędne minimum, konieczne do zapobiegania osuwaniu się niestabilnych zboczy;
2) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;
3) na terenie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, oznaczone na załączniku graficznym.

4. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 23. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 8ZP (pow.12497 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej,

- przeznaczenie uzupełniające: teren usług sportu i rekreacji.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zieleń należy komponować całościowo jako założenie parkowe, z uwzględnieniem ciągu pieszo-rowerowego oraz otwarć widokowych na jezioro Ukiel i jezioro Sgnitek ;

2) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:

   - placów zabaw dla dzieci,

   - terenowych urządzeń sportu i rekreacji,

   - ciągu pieszo-rowerowego,

   - dojazdu dla służb miejskich i ratunkowych oraz obsługi technicznej plaży,

   - obiektów małej architektury,

   - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia,

   - ogrodzeń, jeśli są wymagane przez przepisy odrębne,

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 90 %;

4) maksymalną wysokość zabudowy - 4 m ;

5) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne.

4. Obsługa komunikacyjna: z terenu 14KDW i z ul. Porannej przez teren 9ZPW, polegająca na możliwości przejazdu tylko służb miejskich i ratunkowych oraz obsługi technicznej plaży .

5. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 24. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 9ZPW (pow. 14986 m²), 10ZPW (pow. 6050 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: teren zieleni wysokiej,

- przeznaczenie uzupełniające: teren usług sportu i rekreacji.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zieleń powinna być zakomponowana całościowo, jako założenia parkowe o charakterze naturalistycznym, z uwzględnieniem ciągu pieszo - rowerowego na terenie 9ZPW oraz otwarć widokowych na jezioro Ukiel i jezioro Sgnitek ;

2) istniejąca zieleń wysoka do zachowania, poza niezbędnymi cięciami sanitarnymi;

3) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:

   - ciągu pieszo - rowerowego,

   - dojazdu dla służb miejskich i ratunkowych oraz obsługi technicznej plaży,

   - toalet na terenie 9ZPW,

   - obiektów małej architektury,

   - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia,

   - ogrodzeń, jeśli są wymagane przez przepisy odrębne;

4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – od 0 do 0,001;

5) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki – maksymalnie 0,001;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 90 %;

7) maksymalną wysokość zabudowy - 4 m ;

8) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne.

4. Obsługa komunikacyjna: z terenu 14KDW (ul. Głogowa) i z ul. Porannej, polegająca na możliwości przejazdu tylko służb miejskich i ratunkowych oraz obsługi technicznej plaży.

5. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 25. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 11ZB (pow.2211 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: teren plaży,

- przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej, teren komunikacji pieszej.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:

- placów zabaw dla dzieci,

- terenowych urządzeń sportu i rekreacji,

- prac związanych z przekształceniem linii brzegowej,

- dojazdu dla służb miejskich i ratunkowych oraz obsługi technicznej plaży,

- kładek i pomostów,

- obiektów małej architektury,

- zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia;

- ciągu pieszego, promenady,

- ogrodzeń, jeśli są wymagane przez przepisy odrębne,

- elementów umocnień w formie i o gabarytach, nie większych niż niezbędne minimum, konieczne do zapobiegania osuwaniu się niestabilnych zboczy;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80 % ;

3) maksymalną wysokość zabudowy – 4 m;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne.

4. Obsługa komunikacyjna: z terenu 14KDW (ul. Głogowa) i z ul. Porannej, polegająca na możliwości przejazdu przez tereny 9ZPW i 8ZP tylko służb miejskich i ratunkowych oraz obsługi technicznej plaży.

5. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 26. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 12ZB (pow.3706 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe : teren plaży;

- przeznaczenie uzupełniające : teren zieleni urządzonej, teren komunikacji pieszej.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
   - placów zabaw dla dzieci,
   - toalet,
   - terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
   - kładek i pomostów,
   - obiektów małej architektury,
   - masztu sygnalizacyjnego systemu bezpieczeństwa na akwenach wodnych,
   - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia,
   - dojazdu dla służb miejskich i ratunkowych oraz obsługi technicznej plaży,
   - prac związanych z przekształceniem linii brzegowej,
   - ciągu pieszego, promenady,
   - ogrodzeń, jeśli są wymagane przez przepisy odrębne**;**
2) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – od 0 do 0,002;
3) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki – maksymalnie 0,002;
4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80 % ;
5) maksymalną wysokość zabudowy – 4m, nie dotyczy obiektów związanych z systemem bezpieczeństwa na akwenach wodnych ;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne.

4. Obsługa komunikacyjna z terenu 13 KDW.

5. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 27. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 13KDW (pow. 799 m²).

2. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) droga gminna, ogólnodostępna w formie ciągu pieszo-jezdnego ;
2) zakaz lokalizowania budynków;
3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
4) maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 4 m;
5) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;
6) ograniczenie balustrad i poręczy do minimum, realizowane wyłącznie w miejscach gdzie nie mogą być zastąpione zielenią oraz gdzie zachodzi faktyczne zagrożenie upadku pieszego lub rowerzysty z wysokości, w myśl przepisów odrębnych.

4. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 28. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 14KDW (pow.593 m²).

2. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej .

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) droga gminna, ogólnodostępna w formie ciągu pieszo-jezdnego ;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25 %.

4) maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 4 m;

5) linia zabudowy dla terenu – nie określa się, obowiązuj przepisy odrębne;

6) ograniczenie, balustrad i poręczy do minimum, realizowane wyłącznie w miejscach gdzie nie mogą być zastąpione zielenią oraz gdzie zachodzi faktyczne zagrożenie upadku pieszego lub rowerzysty z wysokości, w myśl przepisów odrębnych.

4. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 29. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 15 KPP (pow. 2548 m²).

2. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszej.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi, oraz prowadzenia innych robót budowlanych, z wyjątkiem :

- ścieżki pieszej wzdłuż brzegów jeziora Ukiel, terenowej, z dopuszczeniem elementów drewnianych takich jak podesty, kładki, schody itp.,

- elementów umocnień w formie i o gabarytach, nie większych niż niezbędne minimum, konieczne do zapobiegania osuwaniu się niestabilnych zboczy;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;

3) maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 4 m;

4) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

5) ograniczenie balustrad i poręczy do minimum, realizowane wyłącznie w miejscach gdzie nie mogą być zastąpione zielenią oraz gdzie zachodzi faktyczne zagrożenie upadku pieszego z wysokości, w myśl przepisów odrębnych;

6) na terenie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, oznaczone na załączniku graficznym.

4. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 30. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 16 K (pow. 46 m²).

2. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) infrastruktura techniczna - kanalizacja sanitarna;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25% ;

4) maksymalną wysokość zabudowy - 4 m;

5) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

4. Obsługa komunikacyjna z terenu 14 KDW.

5. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

Rozdział 4.
Postanowienia końcowe.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

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

§ 33. 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

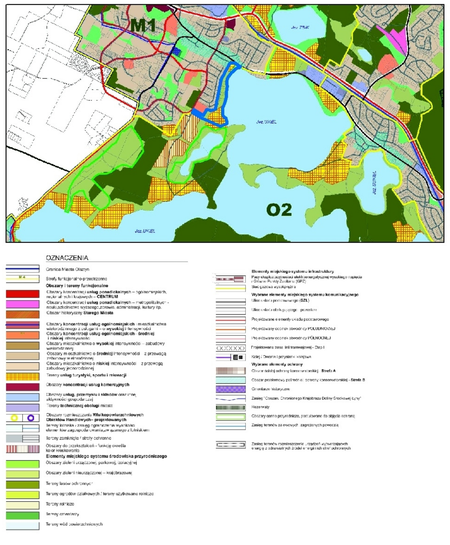
Robert Szewczyk

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie - rejon Gutkowo - Południe, część A

N
W E
S

Załącznik nr 1 do Uchwały nr LXVIII/1043/23
Rady Miasta Olsztyna z dnia 18 grudnia 2023 r.
ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Warm. - Mazur.
z dnia..... r. 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

- granice terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla zabudowy wyższej niż 9 m
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków
- ciągi pieszo-rowerowe
- granica planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- MN-UT-UG - ter. zabudowy jednorodzinnej lub usług turystyki lub usług gastronomii
- MN - ter. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UT-US-UG- ter. usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii
- ZPW - ter.zieleni wysokiej
- ZP - ter. zieleni urządzonej
- ZNN - ter. zieleni nieurządzonej
- ZB - teren plaży
- KPP- ter. komunikacji pieszej
- KDW - ter. dróg wewnętrznych
- K - ter. infrastruktury technicznej - kanalizacji

Skala 1:1000

0 10 20 40 Metry

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVIII/1043/23

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 18 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Gutkowo – Południe, część A".

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 2023 r. poz. 977 ze zm.), na podstawie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 11 września do 2 października oraz w dniach od 25 października do 15 listopada 2023r.

1) Uwaga wniesiona przez S. P.

Treść uwagi: wniosek o ustalenie na dz. nr 205/1 obr. 142, położonej na terenie funkcjonalnym 6ZP, funkcji zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej o parametrach:

- wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m licząc przed wejściem głównym do budynku,
- intensywność od 0,2 do 0,22,
- powierzchnia biologicznie czynna 60%,
- dach płaski lub dwuspadowy, lub wielospadowy,
- szerokość elewacji frontowej maksymalnie 30 m .

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: wnioskowana funkcja jest sprzeczna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna oraz z wytycznymi ekofizjografii sporządzonej na potrzeby planu, zgodnie z którymi skarpa przyjeziorna powinna pozostać niezabudowana i zagospodarowania zielenią. Dopuszczenie na niej zabudowy byłoby także sprzeczne z zasadą ciągłości polityki przestrzennej miasta, zgodnie z którą, w ustaleniach wszystkich planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na tym terenie, skarpa była konsekwentnie chroniona, poprzez wyłączenie z zabudowy i przeznaczenie pod zieleń. W *Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Olsztyna* obowiązującym w latach 1980-1994, skarpa przeznaczona była pod *zieleń urządzoną i parkową*, a w *Miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Gutkowo*, przyjętym Uchwałą nr VI/56/94 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30.11.94r. i obowiązującym do 01.01.04r. - *zieleń naturalną wysoką i niską*.

W Studium działka w całości położona jest w granicach terenu zieleni nieurządzonej – krajobrazowej, w Strefie otoczenia jeziora Krzywego (Ukiel) O2, o innych ustaleniach i uwarunkowaniach funkcjonalno - przyrodniczych niż Strefa mieszkaniowa Gutkowo M1, do której należy zabudowa mieszkaniowa przy ulicach Głogowej i Stokowej. W związku z tym, nie zachodzą przesłanki aby ustalić przeznaczenie działki sprzeczne z przeznaczeniem w Studium, w ramach dopuszczonego przez Studium „ uściślenia" granic między terenami, a także rozszerzania ustaleń przyjętych dla Strefy mieszkaniowej Gutkowo M1 na Strefę otoczenia jeziora Krzywego (Ukiel) O2.

Oznaczenie Bp w ewidencji gruntów nie określa przeznaczenia działki i nie jest wiążące dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tak samo nie są wiążące wydawane w odrębnym postępowaniu decyzje o ustaleniu warunków zabudowy. Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, uchwalenie planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, skutkuje jej wygaśnięciem.

2) Uwaga wniesiona przez D.BUD Sp.z o.o. ul. Lubelska 41E 10-408 Olsztyn

Treść uwagi: wniosek o zastąpienie funkcji oznaczonej w planie symbolem „6ZP", ustalonej dla działek nr 187 i 188, funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z następującymi parametrami zabudowy :

- wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 11m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,14,
- intensywność zabudowy nie większa niż 1,0,
- współczynnik miejsc postojowych 1,2 m.p. na mieszkanie,
- dach płaski.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: wnioskowana funkcja jest sprzeczna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna oraz z wytycznymi ekofizjografii sporządzonej na potrzeby planu, zgodnie z którymi skarpa przyjeziorna powinna pozostać niezabudowana i zagospodarowania zielenią. Dopuszczenie na niej zabudowy byłoby także sprzeczne z zasadą ciągłości polityki przestrzennej miasta, zgodnie z którą, w ustaleniach wszystkich planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na tym terenie, skarpa była konsekwentnie chroniona, poprzez wyłączenie z zabudowy i przeznaczenie pod zieleń. W *Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Olsztyna* obowiązującym w latach 1980-1994, skarpa przeznaczona była pod *zieleń urządzoną i parkową*, a w *Miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Gutkowo*, przyjętym Uchwałą nr VI/56/94 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30.11.94r. i obowiązującym do 01.01.04r. - *zieleń naturalną wysoką i niską*.

Przedmiotowe działki zlokalizowane w środkowej części skarpy. W Studium w całości położone są w granicach *terenu zieleni nieurządzonej – krajobrazowej* i w Strefie otoczenia jeziora Krzywego (Ukiel) O2 - chronionej krajobrazowo i przyrodniczo. Nie zachodzą tu przesłanki, aby ustalić przeznaczenie działki sprzeczne z przeznaczeniem w Studium, w ramach dopuszczonego przez Studium „uściślenia" granic między terenami, a także rozszerzania ustaleń przyjętych dla Strefy mieszkaniowej Gutkowo M1 na Strefę otoczenia jeziora Krzywego (Ukiel) O2.

3) Uwaga wniesiona przez D.BUD Sp.z o.o. ul. Lubelska 41E 10-408 Olsztyn

Treść uwagi: oznaczona na rysunku strefa zagrożona osuwaniem się mas ziemnych została wyznaczona bezpodstawnie.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: oznaczenia granic terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych wynika z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, oraz z §7 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami przejściowymi, określonymi w §12.1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który mówi, że projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Przepisy odrębne o których mowa, to ustawa Prawo ochrony środowiska, która wymaga, aby w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględniać potrzeby w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom (art. 72 ust. 1 pkt 5a). Jednocześnie art. 110a ust.1 i 2 ustawy obliguje starostę do prowadzenia rejestru zawierającego informację o terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenach, na których występują te ruchy, w postaci kart rejestracyjnych. Taka karta rejestracyjna była podstawą do oznaczenia przedmiotowego terenu w ekofizjografii oraz na rysunku planu .

4) Uwaga wniesiona przez P. K.

Treść uwagi: wniosek o ustalenie na działkach nr 197, 189 i 190 obr. 142, na terenie oznaczonym w planie symbolem „6ZP” i przeznaczonym pod *zieleń urządzoną*, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej, o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, z dachem płaskim.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: wnioskowana funkcja jest sprzeczna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna oraz z wytycznymi ekofizjografii sporządzonej na potrzeby planu, zgodnie z którymi skarpa przyjeziorna powinna pozostać niezabudowana i zagospodarowania zielenią. Dopuszczenie na niej zabudowy byłoby także sprzeczne z zasadą ciągłości polityki przestrzennej miasta, zgodnie z którą, w ustaleniach wszystkich planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na tym terenie, skarpa była konsekwentnie chroniona, poprzez wyłączenie z zabudowy i przeznaczenie pod zieleń.

Przedmiotowe działki zlokalizowane są w środkowej części skarpy, która zarówno w Studium jak i w ekofizjografii chroniona jest jako całość, jako jednolity, wartościowy element przyrodniczy i krajobrazowy, pomimo, że jest pokryta zielenią w różnym stopniu. Ma też zbocza o różnych spadkach. Wydzielanie działek budowlanych w miejscach gdzie jest mniej drzew lub, jak twierdzi wnioskodawca „nie występuje nadmierne nachylenie terenu” prowadziłoby do degradacji skarpy i nie jest w żadnym stopniu uzasadnione.

5) Uwaga wniesiona przez A. R. i M. R.

Treść uwagi: wniosek o uwzględnienie na dz. nr 199 obr. 142, na terenach oznaczonym w planie symbolem „6ZP”- *zieleń urządzoną* oraz „7NN”- *zieleń nieurządzoną*, następujących ustaleń:

- funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu - zabudowa mieszkaniowa, budynek jednorodzinny wolnostojący z garażem oraz zieleń urządzona od strony jeziora do proponowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5 m licząc przed wejściem do budynku,
- dach płaski,
- intensywność zabudowy – od 0,20 do 0,22 pow. działki 142-199,
- powierzchnia biologicznie czynna - 60%,
- szerokość elewacji frontowej - maksymalnie 25m,
- linia zabudowy – wyznaczona wg linii rozgraniczającej między terenami 6ZP i 7ZNN w projekcie planu, która byłaby kontynuacją planowanej zabudowy na działce sąsiedniej (dz. nr 142-233).

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: wnioskowana funkcja jest sprzeczna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna oraz z wytycznymi ekofizjografii sporządzonej na potrzeby planu, zgodnie z którymi skarpa przyjeziorna powinna pozostać niezabudowana i zagospodarowania zielenią. Dopuszczenie na niej zabudowy byłoby także sprzeczne z zasadą ciągłości polityki przestrzennej miasta, zgodnie z którą, w ustaleniach wszystkich planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na tym terenie, skarpa była konsekwentnie chroniona, poprzez wyłączenie z zabudowy i przeznaczenie pod zieleń.

Na działce sasiedniej, objętej terenem funkcjonalnym „3UT-US-UG", ustalone przeznaczenie nie obejmuje zabudowy mieszkaniowej.

Działka nr 199 obr. 142 ma powierzchnię 4831m² i tylko w około 11% położona jest na terenie określonym w Studium jako tereny usług turystyki, sportu i rekreacji, większość działki o pow. 4285m² leży na obszarze zieleni nieurządzonej – krajobrazowej. Nie ma przesłanek wynikających z uwarunkowań terenowych, uzasadniających wyłączenie tej części skarpy z przyjeziornych terenów zielonych. Ustalenie dla działki funkcji innej niż zieleń, w ramach dopuszczonego przez Studium „uściślenia” granic między wyznaczonymi na rysunku Studium granicami obszarów i terenów funkcjonalnych nie może mieć zastosowania.

6) Uwaga wniesiona przez M. K.–N.

Treść uwagi: wniosek o rozszerzenie przeznaczenia ustalonego na działkach nr 187 i 188 obr. 142, oznaczonych w planie symbolem „6ZP" - *zieleń urządzoną* oraz „7NN" – *zieleń nieurządzona*, o dodatkowe przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz przeznaczenie uzupełniające - usługi turystyczne – UT i ustalenie dla tego terenu następujących parametrów zabudowy:

- wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m licząc przed wejściem głównym do budynku,
- intensywność zabudowy od 0,1 do 0,25,
- powierzchnia biologicznie czynna 60%,
- dach płaski lub dwuspadowy, lub wielospadowy,
- szerokość elewacji frontowej do 20m .

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: wnioskowana funkcja jest sprzeczna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna oraz z wytycznymi ekofizjografii sporządzonej na potrzeby planu, zgodnie z którymi skarpa przyjeziorna powinna pozostać niezabudowana i zagospodarowania zielenią. Dopuszczenie na niej zabudowy byłoby także sprzeczne z zasadą ciągłości polityki przestrzennej miasta, zgodnie z którą, w ustaleniach wszystkich planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na tym terenie, skarpa była konsekwentnie chroniona, poprzez wyłączenie z zabudowy i przeznaczenie pod zieleń.

Działka w całości położona jest w granicach *terenu zieleni nieurządzonej – krajobrazowej*, średnio w odległości ok. 100 m od *terenów usług turystyki, sportu i rekreac*ji wyznaczonych w Studium, a ponadto leży w Strefie otoczenia jeziora Krzywego (Ukiel) O2, o innych ustaleniach i uwarunkowaniach funkcjonalno - przyrodniczych niż Strefa mieszkaniowa Gutkowo M1, do której należy zabudowa mieszkaniowa przy ulicach Głogowej i Stokowej. W związku z tym, nie zachodzą przesłanki, aby ustalić przeznaczenie działki sprzeczne z przeznaczeniem w Studium, w ramach dopuszczonego przez Studium „ uściślenia" granic między terenami, a także rozszerzania ustaleń przyjętych dla Strefy mieszkaniowej Gutkowo M1 na Strefę otoczenia jeziora Krzywego (Ukiel) O2.

7) Uwaga wniesiona przez M. K.–N.

Treść uwagi: wskazanie niezgodności projektu planu miejscowego z §7 ust. 1 pkt 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.poz.2404), w zw. z art. 15 ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.), wskutek uwzględnienia w części tekstowej oraz graficznej granic terenów „zagrożonych" osuwaniem się mas ziemnych, podczas gdy wymienione przepisy precyzyjnie wskazują, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo granice "obszarów osuwania się mas ziemnych", a nie „zagrożonych osuwaniem"- §8 pkt 3 projektu.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: przywołanie obowiązującego Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. jest bezpodstawne, ponieważ projekt niniejszego planu miejscowego opracowano na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami przejściowymi, określonymi w § 12.1. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 2021r. Rozporządzenie z 2003r. w § 7 pkt 6 mówi, że projekt rysunku planu powinien zawierać granice terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Ponadto art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący o obszarach osuwania się mas ziemnych należy interpretować zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, gdzie mowa jest o uwzględnieniu w planach miejscowych potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi

i ich skutkom, nie tylko na terenach, na których występują ruchy masowe ziemi, ale także na terenach nimi zagrożonych (art. 72 ust. 1 pkt 5a i art. 110a ust.1 i 2).

8) Uwaga wniesiona przez M. K.–N.

Treść uwagi: wskazanie na brak informacji o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazania kierunku północy w części graficznej projektu planu miejscowego, co jest niezgodne z §7 ust. 1 pkt 3) rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jest to informacja obligatoryjna.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: zgodnie z przepisami przejściowymi, określonymi w § 12 ust.1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r., projekt niniejszego planu miejscowego opracowano na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które nie wymagało umieszczania informacji o układzie współrzędnych na załączniku graficznym do planu, natomiast wskazanie kierunku północy było umieszczone na załączniku.

9) Uwaga wniesiona przez M. K.–N.

Treść uwagi: część tekstowa planu miejscowego nie precyzuje, o które powierzchnie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi chodzi w § 7 pkt 8, mówiącym, że nie są one ustaleniem planu.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi są to tereny funkcjonalne, co wyjaśniono w § 2. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały, przyjętych na potrzeby planu. W §7 pkt 8 chodzi więc o podane powierzchnie terenów funkcjonalnych, które nie są ustaleniem planu wymaganym przez przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10) Uwaga wniesiona przez M. K.–N.

Treść uwagi: zgodnie z Załącznikiem nr 1 II Standardy stosowania w projekcie planu miejscowego symboli, nazw i oznaczeń graficznych pkt 4 lit. c) rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nazwy klas oddziela się spójnikiem „lub”, a kolejność nazw dostosowuje się według kolejności symboli. Słowa „teren” używa się tylko raz przed nazwą pierwszej klasy. Wspomniana regulacja nie jest w projekcie planu miejscowego stosowana.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: zgodnie z przepisami przejściowymi, określonymi w § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r., projekt niniejszego planu miejscowego opracowano na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które nie wprowadzało takich ograniczeń.

11) Uwaga wniesiona przez M. K.–N.

Treść uwagi: zgodnie z Załącznikiem nr 1 II Standardy stosowania w projekcie planu miejscowego symboli, nazw i oznaczeń graficznych pkt 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu z wykorzystaniem nie więcej niż trzech klas z dowolnego poziomu określonych w tabeli. Wspomniana regulacja nie jest w projekcie planu miejscowego stosowana – lokalny prawodawca dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki, lub usług gastronomii ustala czwarte przeznaczenie uzupełniające: teren usług sportu i rekreacji.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: jak w uwadze 10.

12) Uwaga wniesiona przez M. K.–N.

Treść uwagi: część tekstowa projektu planu miejscowego nie precyzuje kwestii ochrony przed hałasem pochodzącym z terenów rekreacyjno - wypoczynkowych (boisk, plaży, pieszego deptaka, promenady, terenu imprez plenerowych, terenowych urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw dla dzieci) i tym samym nie uwzględnia przepisów związanych z ochroną środowiska .

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: ustalenia dotyczące ochrony przed hałasem zostały zweryfikowane przez W-M Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, na etapie uzyskiwania opinii do projektu planu. Zgodnie z wytycznymi Inspektora Sanitarnego, w projekcie ustalono ograniczenia hałasu dla terenów ZP i ZB, gdzie dopuszczone są obiekty mogące generować hałas, takie jak boiska, place zabaw. W §5 pkt 6 tekstu planu tereny te zakwalifikowano jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych.

13) Uwaga wniesiona przez T. L., M. M.–L., A. L.–T.

Treść uwagi: wniosek o utworzenie na działce nr 147/2 obr. 142 oznaczonej symbolem 7ZNN i przeznaczonej pod zieleń nieurządzoną, terenu o symbolu 16MN-UT-UG z funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki (w tym hangarów na sprzęt pływający), lub usług gastronomii, z następującymi parametrami :

- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – maksymalnie 0,65,
- wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 1,95,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej -10% ,
- nieprzekraczalna linia zabudowy od strony wschodniej (od jeziora Ukiel) na granicy działki 147/2,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynku - 3,
- maksymalna wysokość zabudowy : od poziomu wejścia do budynku od strony zachodniej 10,5 m, od poziomu wejścia do budynku od strony wschodniej 16,5 m, górna krawędź attyki nie może przekraczać wysokości bezwzględnej 122,5m n.p.m.,
- geometria dachu – dach płaski lub dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, o co najmniej 2 połaciach,
- szerokość elewacji frontowej – 50m +/- 20%,
- obsługa komunikacyjna z terenu 13 KDW z przejazdem przez działkę nr 141.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: wnioskowana funkcja jest sprzeczna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna oraz z wytycznymi ekofizjografii sporządzonej na potrzeby planu, zgodnie z którymi skarpa przyjeziorna powinna pozostać niezabudowana i zagospodarowania zielenią. Dopuszczenie na niej zabudowy byłoby także sprzeczne z zasadą ciągłości polityki przestrzennej miasta, zgodnie z którą, w ustaleniach wszystkich planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na tym terenie, skarpa była konsekwentnie chroniona, poprzez wyłączenie z zabudowy i przeznaczenie pod zieleń.

W Studium działka nr 147/2 obr. 142 w całości położona jest w granicach *terenu zieleni nieurządzonej – krajobrazowej* i w Strefie otoczenia jeziora Krzywego (Ukiel) O2 - chronionej krajobrazowo i przyrodniczo.

14) Uwaga wniesiona przez P. B., T. L., M. M.–L., A. L. –T.

Treść uwagi: wniosek o rozszerzenie terenu 2MN-UT-UG z funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki (w tym hangarów na sprzęt pływający), lub usług gastronomii, na działki nr 147/1, 151, 154, 155 obr. 142 (w projekcie planu zieleń urządzona 6ZP) i 147/2 obr. 142 (w projekcie zieleń naturalna 7ZNN) i ustalenie dla całości następujących parametrów zabudowy :

- intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,2 do 0,7,

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej -30% ,
- maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynku - 2,
- geometria dachu – dach płaski lub dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45 i co najmniej 2 połaciach,
- pokrycie dachu – dowolne ,
- kolorystyka budynku - dopuszcza się szarości beże, brązy, zielenie oraz biały, czarny, antracytowy i ceglasty (czerwono-pomarańczowo -brązowy),
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 450m²,
- obsługa komunikacyjna z terenu 13 KDW.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: wnioskowana funkcja jest sprzeczna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna oraz z wytycznymi ekofizjografii sporządzonej na potrzeby planu, zgodnie z którymi skarpa przyjeziorna powinna pozostać niezabudowana i zagospodarowania zielenią. Dopuszczenie na niej zabudowy byłoby także sprzeczne z zasadą ciągłości polityki przestrzennej miasta, zgodnie z którą, w ustaleniach wszystkich planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na tym terenie, skarpa była konsekwentnie chroniona, poprzez wyłączenie z zabudowy i przeznaczenie pod zieleń.

W Studium działki nr 147/1, 147/2, 151, 154, 155, obr. 142 w całości położone są w granicach *terenu zieleni nieurządzonej – krajobrazowej* i w Strefie otoczenia jeziora Krzywego (Ukiel) O2 - chronionej krajobrazowo i przyrodniczo.

15) Uwaga wniesiona przez M. K.

Treść uwagi: sprzeciw wobec stosowania procedury „celu publicznego” w odniesieniu do działki nr 233 obr. 142, bo może on być zlokalizowany gdzie indziej.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: w planie miejscowym określone zostały granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. W granicach terenu 11ZB celem publicznym jest jeden z elementów urządzenia przestrzeni publicznej - ciąg pieszy, mający kontynuację na terenie 15KPP i stanowiący część trasy pieszej wokół jeziora. Ustalenie przeznaczenia plaży publicznej na terenie 11ZB, wraz z elementami stanowiących jej zagospodarowanie, jest usankcjonowaniem plaży już istniejącej, od pokoleń użytkowanej przez mieszkańców i było przedmiotem wniosków składanych do planu. Przedmiotowa lokalizacja charakteryzuje się najlepszymi warunkami do kąpieli w tej części jeziora. Jednak aby oprócz miejsca do plażowania przy wodzie, mogły powstać inne elementy urządzenia plaży wymienione w § 25 pkt 3 takie jak pomosty, dojazd dla służb miejskich i przede wszystkim - publiczny ciąg pieszy, niezbędne jest poszerzenie 5- metrowego pasa działki gminnej.

Wyłączeniu podlegają dane osobowe. Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 902) na polecenie Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury Magdaleny Binerowskiej, wyłączenia jawności dokonano ze względu na interes: S. P., P. K., A. R., M. R., M. K.–N., P. B., T. L., M. M.–L., A. L. –T.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Robert Szewczyk

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVIII/1043/23

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 18 grudnia 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 otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie-rejon Gutkowo-Południe, częśc A"

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) i na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz.40 ze zm.), ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy na obszarze opracowania "Miejscowego planiu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie-rejon Gutkowo-Południe, część A":

1) inwestycje infrastruktury technicznej, będące elementami zagospodarowania terenów dróg gminnych, publicznych 13KDW, 14 KDW oraz terenu komunikacji pieszej 15 KPP,

2) inwestycje infrastruktury technicznej w zakresie terenów zieleni wysokiej 5ZPW, 9ZPW, 10ZPW i zieleni urządzonej 8ZP,

3) inwestycje infrastruktury technicznej na terenach plaż publicznych 11ZB, 12ZB,

4) inwestycje infrastruktury technicznej na terenie infraktury technicznej - kanalizacja 16K.

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 LXVIII/1043/23
Rady Miasta Olsztyna
z dnia 18 grudnia 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) w postaci cyfrowej.

Uzasadnienie

do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Gutkowo – Południe, część A", na podstawie art. 15 ust. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Przedmiot i granice planu określa uchwała nr XVIII/320/20 Rady Miasta Olsztyna z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Gutkowo – Południe", zmieniona uchwałą nr LVI/890/23 Rady Miasta Olsztyna z dnia 22 lutego 2023 r. Głównym powodem przystąpienia do opracowania niniejszego planu była konieczność ochrony brzegów jeziora Ukiel w rejonie Gutkowa, ochrona terenów cennych przyrodniczo, a także ustanowienie optymalnych zasad zagospodarowania i zabudowy terenu.

W Studium jest to część miasta chroniona krajobrazowo i przyrodniczo, z wyznaczonym kierunkiem przekształceń fragmentu tego obszaru na tereny usług z zakresu turystyki, sportu i rekreacji.

W Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Olsztyna, obowiązującym w latach 1980-1994, na terenie niniejszego planu przewidziana była zieleń urządzona i parkowa , a w jego południowej części – „Teren projektowanych obiektów i urządzeń wypoczynku o niewielkim zainwestowaniu". W *Miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Gutkowo,* przyjętym dla tego terenu Uchwałą nr VI/56/94 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30.11.94r., skarpa przyjeziorna przeznaczona była pod zieleń naturalną wysoką i niską z przejściem pieszym do ul. Bałtyckiej, w rejonie sięgacza z ul. Głogowej plan ustalał tereny zieleni izolacyjnej i parking , w południowej części opracowania przewidywano plażę miejską, z odsunięciem zabudowy służącej do obsługi plaży min. 80m od linii brzegowej jeziora. Niniejszy plan zakłada ciągłość głównych założeń polityki przestrzennej miasta, a w szczególności ochronę terenów przyjeziornych.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Ład przestrzenny w granicach planu chroniony jest poprzez określenie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tych terenów, ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz odpowiednie dobranie parametrów i wskaźników dla poszczególnych terenów – w tym m.in. ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych i ustalenie maksymalnych powierzchni zabudowy. W planie określono przestrzenie publiczne oraz ustalono zasady ich zagospodarowania, z uwzględnieniem powszechnej dostępności tych terenów, w tym dla osób niepełnosprawnych. Położono nacisk na wysoką jakość elementów przestrzeni publicznych. Nakazano realizację infrastruktury przestrzennej w taki sposób, aby była harmonijnie wkomponowana w zagospodarowanie terenu i zabudowę. Zakazano realizacji funkcji, które miałyby negatywny wpływ na jakość życia mieszkańców, takich jak np. warsztaty samochodowe .

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W ustaleniach planu dostosowano skalę projektowanej zabudowy do istniejącego zagospodarowania i ukształtowania terenu oraz do istniejącej zieleni krajobrazowej, co jest także zgodne z wytycznymi studium. Ustalono kolorystykę zabudowy. Wprowadzono linie zabudowy, umożliwiające zachowanie widoku na jezioro z ciągów komunikacyjnych. Zakazano lokalizacji budynków na terenach bezpośrednio sąsiadujących z jeziorem, z wyjątkiem toalet na plaży przy ul. Bałtyckiej.

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

W granicach opracowania nie występują grunty rolne i leśne wymagające uzyskania zgód na przeznaczenie na cele nierolne i nieleśne na podstawie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ustalenia planu uwzględniają wymogi przepisów odrębnych, a szczególnie ustawy Prawo ochrony środowiska, mówiącej, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, m. in. poprzez zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych oraz uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom. W związku z powyższym,

większość terenów skarpy przyjeziornej, o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, wraz ze zlokalizowanym na niej obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, przeznaczono pod tereny zieleni bez możliwości lokalizowania budynków, za wyjątkiem terenów, które w dużym stopniu uległy przekształceniu i na których Studium dopuszcza zabudowę. Zgodnie z wytycznymi ekofizjografii, ustala się wykorzystanie istniejących obszarów leśnych, zieleni nieurządzonej, krajobrazowej i strefy przybrzeżnej jeziora na potrzeby rekreacji, sportu i wypoczynku w wydzielonych strefach i korytarzach, dla ochrony pozostałych terenów.

Ponadto w celu ochrony środowiska w planie wprowadzono zapis obligujący do zaopatrzenia projektowanej zabudowy w ciepło w oparciu o niskoemisyjne i zeroemisyjne technologie, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni innych niż parkingi i ulice do gruntu, po uprzednim rozpoznaniu wodochłonności podłoża; dla nawierzchni utwardzonych stosowanie materiałów i technologii umożliwiających wsiąkanie wód w podłoże; w przypadku braku możliwości odprowadzenia wód do gruntu, odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej.

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

W obrębie planu nie występują dobra kultury współczesnej i dziedzictwa kulturowego.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wymagania ochrony zdrowia zostały uwzględnione poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, w tym ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla chronionych terenów zainwestowania, obejmujących również plaże i zieleń urządzoną, zgodnie z opinią Warm.-Maz. Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego. Na potrzeby użytkowników plaż i terenów zielonych przewidziano lokalizację toalet z możliwością ich podłączenia do sieci sanitarnej. Na terenach UT-US-UG i MN-UT-UG wykluczono realizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez ustalenie wymagań kształtowania przestrzeni publicznych. Określona została także liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu uwzględniają potencjał terenu do rozwoju funkcji turystycznej, powiązanej ze sportem i rekreacją. Walory ekonomiczne przestrzeni wykorzystuje się poprzez wyznaczenie, zgodnie z wytycznymi studium, terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje. Ustalenia planu pozwolą na racjonalne ich zagospodarowanie, z poszanowaniem środowiska naturalnego oraz z wykorzystaniem istniejących elementów uzbrojenia i zagospodarowania terenu.

7) Prawo własności.

Grunty prywatne obejmują dużą część terenu opracowania, w tym skarpę przyjeziorną, wymagającą ochrony. Ustalenia planu, mające wpływ na sposób wykonywania prawa własności nieruchomości , przyjęto w oparciu o dokumenty i opracowania takie jak Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Olsztyna, ekofizjografia. Uwzględniono także część wniosków, które wpłynęły do procedury planistycznej.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projektowane niniejszym planem funkcje terenów będą miały neutralny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa. Zapisy planu uwzględniają dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń - np. pożaru.

9) Potrzeby interesu publicznego.

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono, wskazując w projekcie planu tereny publiczne, ogólnodostępne - przeznaczone pod zieleń publiczną, ciągi piesze i rowerowe, plaże publiczne. Ustalenia planu zakładają zachowanie terenów o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych oraz w części udostępnienie ich mieszkańcom i turystom .

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

Realizowane są poprzez określenie możliwości wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz sprecyzowanie zasad ich realizacji.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Realizowane jest poprzez prowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie zainteresowanym osobom składania wniosków do planu, o czym poinformowano w prasie lokalnej, na stronie internetowej oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu i przeprowadzono debatę publiczną.

Podczas debaty mieszkańcy zgłaszali swoje wątpliwości dot. ustaleń zawartych w projekcie. Wskazano, że dla terenu 3MN-UT-UG, który w Studium oznaczony jest jako teren usług turystyki, sportu i rekreacji, w projekcie planu jako przeznaczenie terenu, oprócz funkcji usługowych, ustalono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powodem, dla którego zdecydowano się dopuścić zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną na przedmiotowym terenie, było posiadanie przez właściciela prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę domu jednorodzinnego. Ponieważ parametry tej zabudowy są zbieżne z ustaleniami dla zabudowy turystycznej, uznano, że nie będą to funkcje kolidujące ze sobą w ramach jednego terenu funkcjonalnego. Wobec zgłoszonych wątpliwości, ponownie przeanalizowano stan faktyczny oraz prawny i stwierdzono, że przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie są zgodne z ustalonymi w Studium kierunkami przekształceń. W związku z tym, zmianie uległy ustalenia dla przedmiotowego terenu, który otrzymał symbol 3UT-UG-US i przeznaczenie: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, lub usług gastronomii, bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Kolejna wątpliwość związana ze zgodnością ze Studium, która pojawiła się na debacie, wynikała z ustalenia w projekcie planu terenu funkcjonalnego 8ZP z przeznaczeniem podstawowym „teren zieleni urządzonej" i terenów 9ZPW, 10ZPW z przeznaczeniem podstawowym „teren zieleni wysokiej" na terenie usług turystyki, sportu i rekreacji wyznaczonym w Studium. Ponieważ sposób zagospodarowania i obiekty dopuszczone na ww. terenach w projekcie planu realizują funkcję sportowo-rekreacyjną (oprócz istniejącej zieleni, plan dopuszcza takie obiekty jak place zabaw dla dzieci, terenowe urządzenia sportowe , ciąg pieszo- rowerowego, małą architekturę), w celu uściślenia ustaleń planu i uniknięcia wątpliwości co do zgodności ze studium, dodano na terenach funkcję uzupełniająca – usługi sportu i rekreacji. Należy zauważyć, że nie jest obligatoryjne, aby na terenie funkcjonalnym ustalać „automatycznie" wszystkie trzy przeznaczenia, o których mowa w Studium. W celu osiągnięcia ładu przestrzennego i realizowania zasady zrównoważonego rozwoju, autorzy planu uwzględnili także inne uwarunkowania, te o których mowa w ekofizjografii - istniejącą zieleń krajobrazową, sąsiedztwo jeziora Ukiel i jeziora Sgnitek. W związku z powyższym, na przedmiotowych terenach nie została wprowadzona funkcja turystyczna, która w planie realizowana jest w obiektach hotelarskich i wiązałaby się z zabudowaniem terenu oraz degradacją walorów przyrodniczo - krajobrazowych.

Ponadto, w wyniku dyskusji dotyczącej wysokości ewentualnych murów oporowych, dodano zapis, że dopuszcza się elementy umocnień w formie i o gabarytach, nie większych niż niezbędne minimum, konieczne do zapobiegania osuwaniu się niestabilnych zboczy. Ustalenie obowiązuje łącznie z ograniczeniem dopuszczalnych zmian istniejącego poziomu terenu o maksymalnie o 1,5 m (§5 pkt 1).

Do projektu planu wpłynęły uwagi, które zostały częściowo uwzględnione. Po wprowadzeniu zmian wynikających z uwag i dyskusji na debacie, projekt wyłożono ponownie do publicznego wglądu. Uzasadnienie do uwag odrzuconych, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym , znajdzie się w zał. nr 2 do uchwały .

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Realizowane jest poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Realizowana jest poprzez regulacje planu dotyczące wykorzystania istniejącej sieci wodociągowej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz regulacje dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Grunty prywatne obejmują dużą część terenu opracowania, w tym skarpę przyjeziorną, wymagającą ochrony. Silna presja zabudowania terenów przyjeziornych, cennych krajobrazowo i stanowiących ważną część ekosystemu miasta, powoduje konflikt interesu indywidualnego z potrzebami ogółu. Biorąc pod uwagę interes prywatny właścicieli, przy ustalaniu przeznaczenia terenu kierowano się zasadą, ze tereny pod zabudowę wyznacza się w oparciu o dokumenty wiążące dla planu miejscowego, a na pozostałych gruntach możliwe jest korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób.

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Plan zlokalizowany jest w osiedlu mieszkaniowym, na terenie z wykształconą struktura funkcjonalno-przestrzenną. Obszar opracowania wpisuje się w układ istniejących ulic i sąsiaduje z przystankami komunikacji publicznej. Ponadto w planie zapewnia się rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, poprzez poprowadzenie ciągów rowerowych i pieszych, łączących istniejący układ ulic z terenami zielonymi.

IV. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania .

Uchwała Nr LIII/1039/18 z 26 września 2018r. dotycząca aktualności mpzp, odnosi się do przedmiotowego terenu, mówiąc, że objęty jest *Uchwałą Rady Miasta Olsztyn Nr LXV/962/2002 z dnia 2 sierpnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Gutkowo" oraz do zmiany części „Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Gutkowo"*, z adnotacją, że podjęcie prac nad planem wymaga nowej uchwały inicjującej ze względu na zmienione przepisy – co zostało zrealizowane w niniejszej procedurze.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono m.in. poprzez zapisy § 4. pkt 2 uchwały.

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

Prognozowany bilans wydatków i wpływów do budżetu gminy, będących wynikiem uchwalenia planu, w okresie najbliższych 5 lat zależeć będzie od stopnia realizacji inwestycji związanych z kształtowaniem przestrzeni publicznej oraz od realizacji zabudowy na terenach prywatnych. W wariancie prognozy finansowej, zakładającym realizację wszystkich ustalonych inwestycji w okresie 5 lat od wejścia w życie planu, skutki finansowe uchwalenia planu nie będą miały istotnego wpływu na budżet gminy. Należy także podkreślić, że w wyniku długofalowych skutków realizacji ustaleń planu miejscowego, szczególnie wynikających z zagospodarowania terenów pod plaże, ciągi pieszo - rowerowe wokół jeziora, usługi turystyczne, a także ochronę walorów przyrodniczo - krajobrazowych, miasto zyska nie tylko na poprawie jakości życia mieszkańców, ale też będzie czerpało korzyści finansowe.