

Projekt

**UCHWAŁA NR .../.../25
RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNIE**

z dnia 30 września 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego
na skrzyżowaniu ulic: Norwida i Miłosza w Olsztynie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, oraz z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego na skrzyżowaniu ulic: Norwida i Miłosza w Olsztynie nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, uchwalonego Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 r. z późn. zm., Rada Miejska w Olsztynie uchwala co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego na skrzyżowaniu ulic: Norwida i Miłosza w Olsztynie.

2. Plan obejmuje obszar w granicach ustalonych na części graficznej planu, które zostały oznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XXXV/419/23 Rady Miejskiej w Olsztynie z dnia 12 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego na skrzyżowaniu ulic: Norwida i Miłosza w Olsztynie.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 – część graficzna planu;
- 2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) Załącznik Nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego na skrzyżowaniu ulic: Norwida i Miłosza w Olsztynie;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, wyznaczony na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania częściami nadziemnymi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię o nie więcej niż 1,5 m: schodów, ganków, daszków, balkonów, tarasów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone jako przeważające na działce budowlanej;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, nie powodując z nim kolizji i nie ograniczając jego realizacji;

- 6) usługach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w tym obiekty niekubaturowe, służące do celów sportu i rekreacji;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci mniejszym bądź równym 10°;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 9) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć skomponowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności składające się np.: z drzew, krzewów, zieleni wysokiej, zieleni niskiej, wraz z towarzyszącymi ciągami pieszymi, rowerowymi, obiektami małej architektury.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji, zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

§ 4. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasad kształtowania krajobrazu,
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) stawek procentowych, na podstawie których, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak przesłanek:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Część graficzna planu zawiera:

- 1) Oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) oznaczenie literowe terenu funkcjonalnego wg symbolu określonego w § 7,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) wymiarowanie z wartością w metrach;
- 2) Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- a) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa (E),
- b) obszar objęty planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd,
- c) obszar objęty planem znajduje się w strefie ochrony pośredniej obszaru B wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn,

3) Pozostałe oznaczenia informacyjne: drogi przebiegające poza granicami planu.

§ 6. Ustalenia tekstowe dotyczące zasad wymienionych w § 4 ust. 1 zostały ujęte w formie ustaleń ogólnych zawartych w dziale II niniejszej uchwały i w formie ustaleń szczegółowych zawartych w dziale III niniejszej uchwały.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym, zgodnie z częścią graficzną planu: ZP – teren zieleni urządzonej.

§ 8. 1. Jako zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami technicznymi, o których mowa w § 13 na całym obszarze objętym planem.

2. Realizacja wymogów dotyczących ochrony ludności, obronności cywilnej i ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nową zabudowę należy lokalizować zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych działu III;
- 2) nową zabudowę należy lokalizować względem ustalonej na części graficznej planu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 3 pkt 3 oraz zasadami określonymi w dziale III;
- 3) dopuszcza się budowę budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy działki w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w związku z położeniem obszaru objętego planem w granicach, o których mowa w § 12 ust. 1 lit. a, b i c, obowiązują wszelkie ustalenia, zakazy i warunki zawarte w przepisach je ustanawiających oraz w przepisach odrębnych.
- 2) wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 11. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w ustaleniach działu III;
- 2) zachowanie wysokości zabudowy, o której mowa w ustaleniach działu III;
- 3) zachowanie geometrii dachów, o której mowa w ustaleniach działu III.

Rozdział 3.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 12. 1. Obszar objęty planem znajduje się:

- a) w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa (E),

- b) w całości w strefie ochrony pośredniej obszaru B wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn,
- c) w całości w granicach Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd.

2. Na obszarze objętym planem w granicach wymienionych w ust. 1 lit. a, b i c obowiązują wszelkie ustalenia, zakazy i warunki zawarte w przepisach je ustanawiających oraz w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę terenów objętych planem z sieci wodociągowej. Dopuszcza się indywidualne ujęcia wody z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren nieruchomości, do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej lub do szczelnych zbiorników kanalizacji deszczowej;
- 4) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez istniejącą infrastrukturę. Ustala się możliwość realizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 5) gospodarka odpadami na zasadach obowiązujących w gminie Olsztyn;
- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu energii elektrycznej, pomp ciepła, paliw niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych norm i standardów zanieczyszczeń powietrza lub w oparciu o odnawialne źródła energii z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 8) zaopatrzenie w gaz w oparciu o indywidualne zbiorniki z gazem płynnym, butle propan-butan lub sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia;
- 9) realizacja liniowych obiektów infrastruktury technicznej, w tym sieci gazowych wraz ze strefą kontrolowaną ma odbywać się wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działki budowlanej w pasie po 4 m od nich, przy czym wymóg ten, nie dotyczy przyłączy;
- 10) obsługa komunikacyjna oraz minimalna ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

Rozdział 5.

Stawki procentowe do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 14. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w wysokości 30 %.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi

§ 15. 1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony na części graficznej planu symbolem: **ZP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług sportu i rekreacji,
 - b) teren infrastruktury technicznej, w tym zbiornik retencyjny na wody opadowe, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wyklucza się teren obsługi produktów naftowych oraz teren gospodarowania odpadami;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego:

- a) dojścia i dojazdu,
- b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,10;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70 %;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 5 m,
 - b) dla pozostałych obiektów: 5 m;
- 2) geometria dachów głównej bryły budynków: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

4. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenu:

- 1) dla zieleni urządzonej: 1 miejsce na każde rozpoczęte 2000 m² powierzchni zieleni urządzonej,
- 2) dla usług sportu i rekreacji: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
- 3) dla zbiornika retencyjnego na wody opadowe: 1 miejsce postojowe.

5. Ustala się minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji: poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania i strefami ruchu – co najmniej 4 % wszystkich realizowanych miejsc postojowych na terenie działki budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi o symbolu 1KD (L) przebiegającej poza granicami planu.

7. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na części graficznej planu.

8. Wyklucza się możliwość realizacji ustaleń przeznaczenia uzupełniającego planu przed realizacją ustaleń przeznaczenia podstawowego.

DZIAŁ IV. Przepisy końcowe

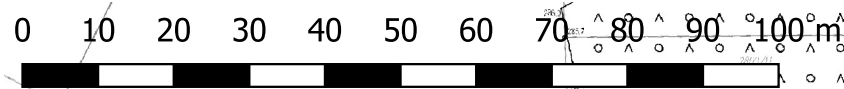
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Olsztyn.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Burmistrz

Tomasz Kucharski

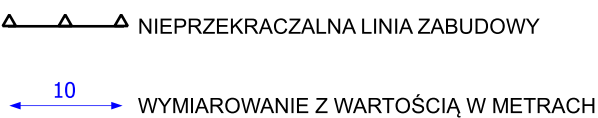
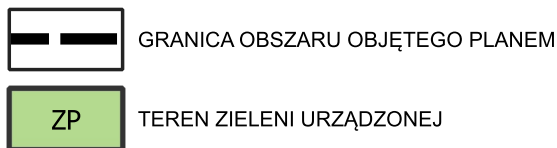
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO NA SKRZYŻOWANIU ULIC:
NORWIDA I MIŁOSZA W OLSZTYNIE



SKALA 1:1000



USTALENIA PLANU



OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 326 CZĘSTOCHOWA (E)
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH PARKU KRAJOBRAZOWEGO ORLICH GNIAZD
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W STREFIE OCHRONY POŚREDNIEJ OBSZARU B WIELOOTWOROWEGO UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ SROCKO-OLSZTYN

POZOSTAŁE OZNACZENIA INFORMACYJNE

- 1KD (L) DROGI PRZEBIEGAJĄCE POZA GRANICAMI PLANU



PODKŁAD MAPOWY DO PLANU STANOWI KOPIĘ MAPY EWIDENCYJNEJ W POSTACI CYFROWEJ POBRANEJ Z ZASOBÓW POWIATOWEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
W CZĘSTOCHOWIE
PLAN ZOSTAŁ SPORZĄDZONY W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .../.../25
Rady Miejskiej w Olsztynie
z dnia 30 września 2025 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../25

Rady Miejskiej w Olsztynie

z dnia 30 września 2025 r.

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

1. Inwestorem zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie Gmina Olsztyn oraz administratorzy lub właściciele sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

2. Źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą:

- budżet Miasta i Gminy Olsztyn,
- środki i fundusze zewnętrzne,
- fundusze prywatne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../25

Rady Miejskiej w Olsztynie

z dnia 30 września 2025 r.

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego na skrzyżowaniu ulic: Norwida i Miłosza w Olsztynie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19 maja 2025 r. do 10 czerwca 2025 r.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	26.06.2025	-	W tekście prognozy oddziaływania na środowisko został użyty termin „zbiornik retencyjny na wody opadowe”, który jest poprawny definicyjnie lecz w zależności od sposobu wykonania w tym konkretnym umiejscowieniu (naziemny – podziemny, w tym rozsączający) powoduje inne oddziaływania środowiskowe. Wnoszący uwagę stoi na stanowisku, że dla dokładności i bardziej bezstronne będzie inne określenie, przykładowo: „Urządzenia techniczne zagospodarowania wody deszczowej” byłoby lepsze gdyż w „obiegu” słowo zbiornik retencyjny zawsze się kojarzy z naziemnym wykonaniem.	obszar objęty planem	ZP – teren zieleni urządzonej	-	X	Uwaga nieuwzględniona, ponieważ zastosowany w prognozie termin „zbiornik retencyjny na wody opadowe” wynika z terminu zastosowanego w części tekstowej projektu planu. Znaczenie przedmiotowego terminu ma z założenia umożliwić swobodne doszczegółowienie rozwiązań projektowych dot. odprowadzania wód opadowych na etapie sporządzania projektu budowlanego planowanej inwestycji. Wprowadzenie sugerowanego w uwadze terminu mogłoby ograniczyć możliwości projektowe i tym samym uniemożliwić realizację planowanej inwestycji.
2.	26.06.2025	-	Dział 5 „Klimat” prognozy oddziaływania na środowisko – dane przywołane dotyczą okresu 1991-2020 i na przestrzeni ostatnich kilku lat uległy znacznemu zwiększeniu wielkości opadów. Moim zdaniem należy uwzględnić wielkości opadów z ostatnich 3	obszar objęty planem	ZP – teren zieleni urządzonej	-	X	Uwaga nieuwzględniona, ponieważ przywołane w uwadze dane dot. opadów spełniają wymogi zawarte w piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dn. 25.03.2024 r. znak: WOOS.411.36.2024.AOK uzgadniającym zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
			lat i wykorzystując wiedzę oraz współczesne prognozy oszacować średnią sumę opadów, której niedoszacowanie może przynieść wymierne szkody.					prognozie oddziaływania na środowisko. Ponadto, analizowana prognoza oddziaływania na środowisko uzyskała pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach – postanowienie z dn. 07.04.2025 r. znak: WOOŚ.610.39.2025AOK.
3.	26.06.2025	-	Dział 6 „Krajobraz” prognozy oddziaływania na środowisko – zapis „Potencjalnym zagrożeniem dla środowiska przyrodniczego analizowanego terenu może być wycinka drzew wynikając z realizacji ustaleń planu, przy czym ewentualny jej zakres, w porównaniu do całkowitej powierzchni gruntów leśnych w Olsztynie będzie znikomy.” jest zapisem prawdziwym lecz w tej lokalizacji i na tej działce może być rujnujący. Wnoszący uwagę stoi na stanowisku, że należy wskazać możliwość uporządkowania środowiskowego i ograniczania wszelkiej wycinki, szczególnie w obszarze miejskim.	obszar objęty planem	ZP – teren zieleni urządzonej	-	X	Uwaga nieuwzględniona, ponieważ wycinka drzew jest niezbędna do realizacji planowanej inwestycji. Skala wycinki będzie określona w odrębnym od zapisów planu miejscowego postępowaniu, prowadzonym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
4.	26.06.2025	-	Sprzeciw wobec lokalizacji zbiornika retencyjnego w sąsiedztwie działki 2800/13 i 2800/14	obszar objęty planem	ZP – teren zieleni urządzonej	-	X	Uwaga nieuwzględniona, ponieważ projekt planu po jego wejściu w życie ma umożliwić realizację planowanego zbiornika retencyjnego, którego dokładna lokalizacja i parametry zostaną ustalone w projekcie budowlanym na etapie postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę.
5.	27.06.2025	-	Brak zgody na zlokalizowane zewnętrzne zbiorniki retencyjne na wody opadowe w	obszar objęty planem	ZP – teren zieleni	-	X	Uwaga nieuwzględniona, ponieważ projekt planu po jego wejściu w życie ma umożliwić realizację

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
			obszarze oznaczonym symbolem ZP, znajdującym się w niedalekim sąsiedztwie (naprzeciwko) działki o numerze ewidencyjnym 2800/10. Poparcie utworzenia terenu rekreacyjnego na przedmiotowym obszarze w formie np. parku z ławeczkami, zewnętrznej siłowni, itp.		urządzonej			planowanego zbiornika retencyjnego, którego dokładna lokalizacja i parametry zostaną ustalone w projekcie budowlanym na etapie postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę. Niezależnie od powyższego, projekt planu umożliwi realizację m.in. terenów zieleni urządzonej tj. skomponowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności składające się np.: z drzew, krzewów, zieleni wysokiej, zieleni niskiej, wraz z towarzyszącymi ciągami pieszymi, rowerowymi, obiektami małej architektury lub usługi sportu i rekreacji.
6.	27.06.2025	-	Uwaga dotyczy wpływu planowanego zbiornika retencyjnego na działce 2800/32 na działkę wnoszącego uwagę 2800/25. Wnoszący uwagę wyraża obawę, że planowana inwestycja może skutkować podniesieniem poziomu wód gruntowych, co może ograniczyć możliwości zabudowy nieruchomości – w szczególności budowy budynku mieszkalnego. Wniosek o szczegółowe zbadanie potencjalnego wpływu inwestycji na działki sąsiednie oraz ewentualne wprowadzanie środków zaradczych (np. ekranów filtracyjnych, rowów odwadniających), które zminimalizują ryzyko pogorszenia warunków wodno-gruntowych	obszar objęty planem	ZP – teren zieleni urządzonej	-	X	Uwaga nieuwzględniona, ponieważ uszczegółowienie rozwiązań projektowych, w tym ewentualne wprowadzanie środków zaradczych, będzie określane na etapie sporządzania projektu budowlanego w ramach postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę. Ponadto, niezależnie od ustaleń planu, obowiązują przepisy odrębne, w tym art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, które zabraniają odprowadzania wód na grunty sąsiednie oraz zmiany kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../25

Rady Miejskiej w Olsztynie

z dnia 30 września 2025 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, oraz z 2025 r. poz. 527, 680), Rada Miejska w Olsztynie podjęła Uchwałę Nr XXXV/419/23 z dnia 12 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego na skrzyżowaniu ulic: Norwida i Miłosza w Olsztynie. W związku z wejściem w życie reformy planowania przestrzennego przyjętej ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), przedmiotowy projekt planu jest sporządzany w oparciu o przepisy przejściowe reformy, tj. art. 67 ust. 3 ww. ustawy. Sporządzenie przedmiotowego planu pozwoli na uwzględnienie istotnych uwarunkowań faktycznych i prawnych, poprzez wprowadzenie przeznaczenia zgodnego z polityką przestrzenną gminy i umożliwiającego realizację zbiornika retencyjnego.

Plan uwzględnia wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie zostały zastosowane takie rozwiązania projektowe, które uniemożliwią dysharmonizowanie przestrzeni oraz pozwolą na rozwój przestrzenny z uwzględnieniem w uporządkowanych relacjach uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych oraz kulturowych;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – ich utrzymanie zostało zagwarantowane poprzez ustalenia szczegółowe planu, które uwzględniają uwarunkowania wynikające z obowiązujących planów miejscowych, cech regionu oraz krajobrazu kulturowego;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa (E), w strefie ochrony pośredniej obszaru B wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn oraz w granicach Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd, gdzie obowiązują wszelkie ustalenia, zakazy i warunki zawarte w przepisach je ustanawiających oraz w przepisach odrębnych,

b) plan określa zasady ochrony środowiska poprzez zawarcie ustaleń dot. gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami, które zapewnią ochronę wód oraz powierzchnię ziemi przed negatywnymi oddziaływaniami planowanej zabudowy,

c) na obszarze objętym planem występują grunty leśne, dla których wymagane było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne,

d) na obszarach objętych planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z czym, odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wymagania nie zostały określone, ze względu na brak występowania ww. obiektów;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalenia planu uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania - nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz zawierają wymagania dot. miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – plan zwiększy walory ekonomiczne przestrzeni poprzez możliwość realizacji obiektów dostosowanych do potrzeb oraz wpisujących się w istniejące zagospodarowanie;

7) prawo własności – prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnego z zapotrzebowaniem właściciela gruntu – gminy Olsztyn;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarach objętych planem nie wskazano obszarów istotnych ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – interes publiczny uwzględniono w planie poprzez zapewnienie możliwości realizowania inwestycji celu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zapisy planu uwzględniają możliwości rozwoju w ww. zakresie;

11) udział społeczeństwa w procedurze planistycznej został zapewniony zgodnie z obowiązującymi wymogami, poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu oraz poprzez możliwość składania wniosków do planu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W dniach od 19.05.2025 r. do 10.06.2025 r. projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu, a dnia 27.05.2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu złożono uwagi, które kolejno zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Olsztyn;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – wszelkie ogłoszenia i obwieszczenia związane z procedurą przedmiotowego planu były publikowane w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej Miasta i Gminy Olsztyn. Każdy zainteresowany miał możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną na zasadach określonych w ustawie o dostępie do informacji publicznej;

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zapisy projektu planu nie wpłyną negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, gdyż obszar objęty opracowaniem jest wyposażony w sieć wodociągową. Ponadto, zapisy planu umożliwiają pozyskanie wody do celów zaopatrzenia ludności, zarówno z sieci wodociągowej, jak i z indywidualnych ujęć wody z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

W projekcie planu nie określono, ze względu na brak przesłanek:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

3) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,

5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,

6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Procedura planu uwzględniła interes prywatny poprzez umożliwienie osobom fizycznym składanie wniosków oraz uwag do projektu dokumentu. Zabezpieczenie interesu publicznego zostało uzyskane poprzez zapewnienie na obszarze opracowania możliwości realizacji inwestycji celu publicznego. Przy projektowaniu dokumentu, uwzględniane były analizy ekonomiczne, środowiskowe oraz społeczne.

Plan wyznacza tereny, na których będą mogły być realizowane inwestycje z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych. Przyjęty układ komunikacyjny umożliwia połączenia piesze, kołowe oraz rowerowe pomiędzy poszczególnymi częściami miejscowości. Przy sporządzaniu projektu dokumentu uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej. Oceniono, że położenie obszarów objętych opracowaniem daje możliwość rozwoju planowanego przeznaczenia z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji uzbrojenia terenu.

Procedowany plan miejscowy pozostaje w zgodzie z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą Nr XXIX/338/18 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na terenie gminy Olsztyn. Założenia planu wpisują się w politykę przestrzenną wyznaczoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn. Ponadto, przeprowadzona procedura sporządzania dokumentu wynikała z obowiązujących przepisów.

Wpływ ustaleń procedowanego dokumentu został określony w Prognozie skutków finansowych, sporządzonej na podstawie art. 17 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analizy

wykazały, że korzyści finansowe z tytułu uchwalenia przedmiotowego planu mogą być związane z potencjalnymi dochodami z tytułu podatków od nieruchomości.

Sporządziła: Olga Haber

Burmistrz

Tomasz Kucharski