

**UCHWAŁA NR VIII/101/25  
RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNIE**

z dnia 10 czerwca 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego  
w mieście Olsztyn, przy ul. Kazimierza Wielkiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2. pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527),

**Rada Miejska w Olsztynie uchwala:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

Po stwierdzeniu o nie naruszeniu ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, którego zmianę przyjęto Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 roku z późn. zm. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn obejmujący obszar **zlokalizowany w miejscowości Olsztyn, przy ul. Kazimierza Wielkiego**.

**§ 2.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części niniejszej uchwały „planem”, obejmuje obszar zlokalizowany w miejscowości Olsztyn, przy ul. Kazimierza Wielkiego.
2. Granice obszaru objętego planem, o powierzchni ok. 5,1 ha, określono na rysunku planu.

**§ 3.**

1. Plan zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała oraz część graficzną w formie rysunku wykonanego na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Pozostałymi, integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
  - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do planu;
  - 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla aktu, zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 4.**

1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby oraz warunki zabudowy terenów.
2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:
  - 1) ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale 2., obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, obejmujące m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia

w ich użytkowaniu, sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 2) ustalenia szczegółowe, zawarte w rozdziale 3., obowiązujące dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, obejmujące zasady 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;
- 3) przepisy końcowe, zawarte w rozdziale 4., obejmujące m.in. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) granice obiektów i obszarów podlegających ochronie;
- 3) linie rozgraniczające tereny o określonym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) symbole identyfikujące i oznaczenia definiujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi: **symbole identyfikacyjne terenów:**

**U-UT-US** - teren usług lub usług turystyki lub usług sportu i rekreacji

**UT-US** - teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji

**Z** - teren zieleni

**ZN** - teren zieleni naturalnej

**KDD** - teren drogi dojazdowej;

- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obszar Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd;
- 7) obszar Natura 2000 "Ostoja Olsztyńsko – Mirowska" PLH240015;
- 8) obszar "B" strefy ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wód podziemnych Srocko – Olsztyn;
- 9) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa E;
- 10) strefa ochrony archeologicznej „KA”.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

5. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

6. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 5 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów prawa.

7. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określania lub, że nie występują one w granicach obszaru objętego planem w dniu uchwalenia planu, w szczególności dotyczy to:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych

określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

8. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby wprowadzenia regulacji, o których mowa w art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za wyjątkiem sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachu, a także minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej i maksymalnej intensywności zabudowy.

## § 5.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę gminy Olsztyn;
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustanowione przepisy ustaw i innych aktów prawnych obowiązujące na dzień uchwalenia planu;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem podstawowy rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), którego udział przeważa w obrębie działki budowlanej i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych, któremu podporządkowane są pozostałe sposoby zagospodarowania terenu, określone jako uzupełniające;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzupełniający przeznaczenie terenu, jego podstawowy rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, które w granicach działki budowlanej może jedynie współwystępować, nie kolidując i/lub nie uniemożliwiając zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 9) **przeznaczeniu wykluczonym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do którego realizacji plan nie dopuszcza;

- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć pionową płaszczyznę ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się zabudowę, tj. lokalizację obiektów kubaturowych wynikających z podstawowego i dopuszczalnego przeznaczenia terenu z pominięciem jego występow w postaci gzymsu, okapu, parapetów, elementów odwodnienia dachu, schodów, podestów, pochylni dla osób niepełnosprawnych;
- 11) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i dalszych ustaleń planu;
- 12) **zabudowie** – należy przez to rozumieć:
  - a) budynek,
  - b) inny obiekt budowlany;
- 13) **usługach turystyki** – usługi przewodnickie, usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym miejsca turystyczne;
- 14) **usługach hotelarskich** – krótkotrwałe ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczeniowe, w obrębie obiektu, usług z tym związanych;
- 15) **usługach** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, w ramach którego mieszczą się czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokajaniem potrzeb ludności związanych z obsługą ruchu turystycznego, z wykluczeniem usług mogących znacząco pogorszyć stan środowiska, które nie stanowią bądź nie powodują zaliczenia przedsięwzięcia do wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, 1940 i 1881), a także obiekty: biurowe, gastronomiczne, poczty lub telekomunikacji oraz inne ogólnodostępne obiekty przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>, stacji paliw płynnych i samodzielnych stacji gazu płynnego;
- 16) **mieszkaniu funkcyjnym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, mieszkanie, samodzielny lokal mieszkalny;
- 17) **lukarnie** – należy przez to rozumieć obudowane pionowe okno na dachu, doświetlające poddasze;
- 18) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
  - a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
  - b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli lub obiektu małej architektury;
- 19) **powierzchni kondygnacji** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego kondygnacji, mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tej kondygnacji, z wyłączeniem powierzchni balkonów, logii i tarasów;
- 20) **kondygnacji nadziemnej** – należy przez to rozumieć kondygnację, która nie jest zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu o więcej niż połowę jej wysokości w świetle;
- 21) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 22) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć 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 vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;

23) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

24) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

2. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia:

1) **obiekt budowlany, budynek, budowla, obiekt małej architektury** – odpowiadają przepisom i definicjom ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418);

2) **urządzenia infrastruktury technicznej** – odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881);

3) **gospodarowanie odpadami** – odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2024 r. poz. 1587 z późn. zm.);

4) **przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** – odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839, z 2022 r. poz. 1071, z 2023 r. poz. 1724).

3. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

### **§ 6.**

1. Zapewnienie ładu przestrzennego na obszarze objętym planem wymaga:

- 1) sytuowania obiektów budowlanych zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) stosowania rozwiązań architektonicznych uwzględniających konieczność ukształtowania przestrzeni, tworzącej harmonijną całość z uwzględnieniem w uporządkowanych relacjach wszelkich uwarunkowań i wymagań: funkcjonalnych, społeczno – gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno – estetycznych;
- 3) harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie z uwzględnieniem ich położenia i ekspozycji;
- 4) kształtowanie zabudowy w celu wzbogacenia walorów estetycznych lokalnego krajobrazu;
- 5) realizacji układu komunikacyjnego, zapewniającego obsługę obszaru, w oparciu o dostęp do dróg publicznych znajdujących się poza obszarem opracowania;
- 6) wykorzystania istniejącej zieleni dla ustalonych w planie sposobów użytkowania terenów;
- 7) stosowania materiałów wykończeniowych w nawiązaniu do miejscowej tradycji, kolorów tynków jasnych, pastelowych;
- 8) stosowanie kolorystyki połaci dachów w kolorach ceglanych, grafitowych i szarych;
- 9) dopuszczenia stosowania dachów o nawierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej uprawę roślin, pokrytych roślinnością;

- 10) realizacji budynków w sposób nawiązujący do tradycji lokalnej;
- 11) realizacji kształtu bryły budynków w postaci horyzontalnej, wolno stojącej;
- 12) wyraźnego akcentowania poziomego okapu i cokołu (np.: poprzez zróżnicowanie kolorystyki i faktur);
- 13) wysokości budynków harmonijnie wkomponowanych w bezpośrednie otoczenie;
- 14) zakazu stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji;

2. Dla kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wprowadza się nakaz ujednoczenia formy, wystroju architektonicznego projektowanych obiektów oraz elementów zagospodarowania w granicach terenu;

3. W przypadku budynków i ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą od strony drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się możliwość ich rozbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

4. Ustala się zasadę uniwersalnego projektowania w celu zapewnienia osobom ze szczególnymi potrzebami, dostępności zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, w zakresie wynikającym z ich przeznaczenia.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

#### **§ 7.**

1. Ustala się następujące zasady utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska:

- 1) dla ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem wprowadza się:
  - a) nakaz podczyszczenia wód opadowych z terenów utwardzonych przed skierowaniem do odbiornika na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) nakaz gromadzenia i odprowadzenia nieczystości ciekłych, w tym ścieków bytowych i przemysłowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) dla ochrony wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych ustala się zakaz wprowadzania do ziemi wszelkich ścieków,
  - d) dla ochrony powietrza i ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakazuje się stosowanie do wytworzenia ciepła dla celów chłodzenia/wentylacji i przygotowania ciepłej wody użytkowej w obiektach, nisko emisyjnych źródeł energii.
- 2) dla ochrony przed degradacją lub zniszczeniem próchnicznej warstwy gleby, ustala się, że masy ziemne zdjęte w ramach prowadzonych robót budowlanych, należy rozproszyc po zakończeniu inwestycji na powierzchni terenu, a ich nadmiar zagospodarować do rekultywacji powierzchni ziemi innych terenów niekorzystnie przekształconych;
- 3) określa się następujące zasady postępowania z odpadami:
  - a) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (Dz. U. z 2024 r. poz. 399 i 1717),
  - b) wprowadza się nakaz lokalizacji miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, w celu przewiezienia do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania,
  - c) ustala się zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów na obszarze objętym planem.

2. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych ustala się:

- 1) nakaz realizacji zieleni towarzyszącej;

- 2) nakaz wprowadzenia zieleni niskiej w formie zakrzewień;
- 3) zakaz palenia ognisk;
- 4) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, poza kolidującymi z projektowanym zagospodarowaniem.

3. Oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647).

4. Ochrona terenów i obiektów przed hałasem zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **§ 8.**

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obiektów dziedzictwa kulturowego ani dóbr kultury współczesnej chronionych ustaleniami planu.

2. Ustala się strefę ochrony archeologicznej „KA” obejmującą część obszaru opracowania, wskazaną w części graficznej – załącznik nr 1.

- 1) w strefie „KA” (rejon występowania stanowisk archeologicznych i relikwów historycznych), w przypadku prac naruszających strukturę gruntu obowiązują przepisy odrębne, tj. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

#### **§ 9.**

1. Obszar objęty planem znajduje się na terenie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd. Leży w Podstrefie IIA – obszary o wysokich walorach krajobrazowych oraz w Podstrefie IIB – obszary o pośrednich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, rejon poszukiwania rozwiązań w zakresie harmonizowania rozwoju obszaru.

2. Obszar objęty planem znajduje się na terenie obszaru Natura 2000 "Ostoja Olsztyńsko – Mirowska" PLH240015.

3. Obszar objęty planem położony jest w obszarze "B" strefy ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wód podziemnych Srocko – Olsztyn, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2010 r., Nr 113, poz. 1818 z późn. zm.).

4. W granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe, określone dla danego terenu nie regulują inaczej, wprowadza się zakaz lokalizacji nowych:

- 1) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 50kW;
- 3) baz eksploatacyjnych transportowych, składów materiałów budowlanych i/lub opału oraz innych, niekubaturowych miejsc składowania i magazynowania towarów, w tym warsztatów samochodowych, niekubaturowych komisów samochodowych oraz innej działalności związanej z niekubaturową ekspozycją samochodów lub części samochodowych;
- 4) obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytworzenia.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

## § 10.

1. Obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez dostęp do istniejącej drogi publicznej – drogi krajowej (ul. Kazimierza Wielkiego, nr 46) zgodnie z przepisami odrębnymi oraz istniejącej drogi wewnętrznej (dz. ewid. nr 1400/3; 1402/10) znajdujących się poza obszarem opracowania.

2. Projektowany układ drogowy, stanowią wyznaczone w liniach rozgraniczających i oznaczone na rysunku planu tereny pod poszerzenie projektowanej drogi publicznej – klasy dojazdowej KDD.

3. Ustala się, że układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem (wewnętrzny system komunikacyjny) składa się z ciągów komunikacji pieszej i kołowej (np. ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe, drogi wewnętrzne i inne elementy komunikacyjne istniejące i projektowane), będących obiektami towarzyszącymi przeznaczeniu terenu, których tras i parametrów nie ustala się w planie.

4. Powiązanie układu komunikacyjnego w granicach obszaru objętego planem z systemem zewnętrznym (układ komunikacyjny poza granicami obszaru objętego planem), z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

## § 11.

1. Ustala się, że system infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem składa się z istniejących i projektowanych obiektów budowlanych (w tym – sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej) powiązanych z układem zewnętrznym (poza obszarem objętym planem).

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę, rozbiórkę oraz zmianę przebiegu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Przy rozbudowie, przebudowie i budowie nowych obiektów liniowych infrastruktury technicznej ustala się zasadę ich lokalizacji pod ziemią, wzdłuż ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych.

4. Lokalizacja nowych urządzeń infrastruktury technicznej uwarunkowana jest zachowaniem wymaganych odległości od zabudowy istniejącej i projektowanej, w tym od istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej oraz pod warunkiem nie wprowadzania ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenów ustalonych planem.

## § 12.

1. Ustala się obsługę terenów z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego, w tym:

1) zaopatrzenie w wodę należy zapewnić w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę:

a) do celów bytowych, przemysłowych i usługowych w oparciu o istniejącą sieć wodociągową z dopuszczeniem jej rozbudowy,

b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 188) oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r, Nr 124, poz. 1030).

2) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych:

a) do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757),

b) dopuszcza się rozwiązania indywidualne, w sytuacjach przewidzianych przepisami ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.



- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.),
  - 4) zaopatrzenie w gaz z istniejących sieci, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne,
  - 5) zasadę wykorzystania gazu oraz energii ze źródeł odnawialnych do ogrzewania budynków, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzony na podstawie przepisów z zakresu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska,
  - 6) zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych w ramach powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej, z możliwością ich retencjonowania i powtórnego wykorzystania.
2. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nN, służących obsłudze zabudowy, w granicach wszystkich terenów dopuszczonych do realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Obsługa telekomunikacyjna zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. z 2024 r. poz. 34, z 2023 r. poz. 1394, z 2024 r. poz. 834 i 1222), oraz w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 311).

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

#### **§ 13.**

1. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Ustala się następujące zasady stanowiące podstawę wraz z innymi ustaleniami planu do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z rozdziałem 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
3. Na poszczególnych terenach dla nowo powstałych działek gruntu po ponownym podziale, ustala się następujący parametr – minimalna powierzchnia działki:
  - 1) dla terenu oznaczonego symbolem U–UT–US – 3.000 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla terenu oznaczonego symbolem UT–US – 3.000 m<sup>2</sup>;
4. Ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielonych działek gruntu usytuowanych:
  - 1) 18 m – od ul. Kazimierza Wielkiego (DK nr 46) dla terenów oznaczonych symbolem U–UT–US;
  - 2) 12 m – od pozostałych dróg dla terenów oznaczonych symbolami U–UT–US; UT–US;
5. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
  - 1) od ulicy Kazimierza Wielkiego (DK nr 46):
    - a) nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 100° – dla terenu oznaczonego symbolem U–UT–US.
  - 2) od pozostałych dróg:
    - a) nie mniejszy niż 50° i nie większy niż 130° – dla terenów oznaczonych symbolem U–UT–US; UT–US,
    - b) ustalenie to nie dotyczy granic działek pokrywających się z granicami obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny.

### Rozdział 3.

## Ustalenia szczegółowe dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

### § 14.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U–UT–US**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren usług lub usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren usług handlu wielko powierzchniowego.
- 3) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym:
  - a) dopuszczenie, w ramach przeznaczenia terenu, lokalizacji towarzyszących zabudowie wymienionej w § 14, u.1, pkt. 1) budynków gospodarczych, garażowych, mieszkań funkcyjnych w budynku usługowym lub odrębnym budynku,
  - b) ustalone w § 14, u.1, pkt. 1) przeznaczenie terenu jest realizowane łącznie lub zamiennie.
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nakłada się obowiązek stosowania dachów:
    - dwuspadowych, symetrycznych, wielospadowych z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 45° w przypadku budynków użyteczności publicznej,
    - dwuspadowych, symetrycznych, wielospadowych z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° – 45°,
    - dopuszcza się lukarny o jednakowym kącie nachylenia połaci, takim samym jak głównych połaci, dachy lukarn występujące na jednej połaci dachowej niełącznie się,
    - lico ściany szczytowej lukarn odsunięte od lica ściany zewnętrznej budynku względem której jest usytuowana o min. 60 cm,
    - nakazuję się kształtowanie okapów dachów jako ciągłych, jednodocinkowych, nie przerwanych ścianami szczytowymi lukarn,
  - b) ustala się wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: min. – 0,05; maks. – 1,0,
  - c) ustala się wskaźnik udziału powierzchni zabudowy: max. – 0,40,
  - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w ramach tego samego terenu na nie mniej niż 40 %.
- 5) ustala się gabaryty projektowanych obiektów budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, w uzasadnionych przypadkach (ukształtowanie terenu) dopuszcza się zmianę wysokości do 12 m,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – budynki mieszkalne do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, budynki gospodarcze, garażowe do 1 kondygnacji nadziemnej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy budynków gospodarczych, garażowych – 5 m,
  - d) maksymalna wysokość wiat – 5 m.
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 3.000 m<sup>2</sup> z wyłączeniem działek gruntu projektowanych do wydzielenia pod drogi, inne elementy komunikacji oraz służących urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej;
- 7) Ustala się:
  - a) nakaz urządzania miejsca do gromadzenia odpadów stałych jako wyodrębnionego obiektu lub wyodrębnionego pomieszczenia w budynku,

- b) ustala się obowiązek zaspokojenia 100% potrzeb w zakresie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, generowanych przez inwestycje budowlane w granicach działki budowlanej,
- c) ustala się wskaźnik służący określeniu minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych (podstawowych), wymaganych w ramach inwestycji budowlanej:
  - 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie funkcyjne,
  - 1 stanowisko postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych,
  - 1 stanowisko postojowe na 4 łóżka w przypadku obiektów świadczących usługi noclegowe,
- d) w zakresie dotyczącym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
  - 1 stanowisko postojowe na 6 – 15 stanowisk postojowych podstawowych,
  - 2 stanowiska na 16 – 40 stanowisk postojowych podstawowych,
  - 3 stanowiska jeżeli liczba stanowisk postojowych podstawowych jest większa niż 40.

## 2. Dla terenu oznaczonego symbolem UT – US:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;
- 2) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym:
  - a) dopuszczenie, w ramach przeznaczenia terenu, lokalizacji towarzyszących zabudowie wymienionej w § 14, u.2, pkt. 1) budynków gospodarczych, garażowych, mieszkań funkcyjnych w budynku usługowym lub odrębnym budynku,
  - b) ustalone w § 14, u.2, pkt. 1) przeznaczenie terenu jest realizowane łącznie lub zamiennie.
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nakłada się obowiązek stosowania dachów:
    - dwuspadowych, symetrycznych, wielospadowych z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 45° w przypadku budynków użyteczności publicznej,
    - dwuspadowych, symetrycznych, wielospadowych z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° – 45°,
    - dopuszcza się lukarny o jednakowym kącie nachylenia połaci, takim samym jak głównych połaci, dachy lukarn występujące na jednej połaci dachowej niełącznie się,
    - lico ściany szczytowej lukarn odsunięte od lica ściany zewnętrznej budynku względem której jest usytuowana o min. 60 cm,
    - nakazują się kształtowanie okapów dachów jako ciągłych, jednoodcinkowych, nieprzerwanych ścianami szczytowymi lukarn.
  - b) ustala się wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: min. – 0,02; maks. – 0,5,
  - c) ustala się wskaźnik udziału powierzchni zabudowy: max. – 0,40,
  - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w ramach tego samego terenu na nie mniej niż 40 %.
- 4) ustala się gabaryty projektowanych obiektów budowlanych:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, w uzasadnionych przypadkach (ukształtowanie terenu) dopuszcza się zmianę wysokości do 12 m,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – budynki mieszkalne do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, budynki gospodarcze, garażowe do 1 kondygnacji nadziemnej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy budynków gospodarczych, garażowych – 5 m.

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 3.000 m<sup>2</sup> z wyłączeniem działek gruntu projektowanych do wydzielenia pod drogi, inne elementy komunikacji oraz służących urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej;

6) Ustala się:

- a) nakaz urządzania miejsca do gromadzenia odpadów stałych jako wyodrębnionego obiektu lub wyodrębnionego pomieszczenia w budynku,
- b) ustala się obowiązek zaspokojenia 100% potrzeb w zakresie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, generowanych przez inwestycje budowlane w granicach działki budowlanej,
- c) ustala się wskaźnik służący określeniu minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych (podstawowych), wymaganych w ramach inwestycji budowlanej:
  - 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie funkcyjne,
  - 1 stanowisko postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych,
  - 1 stanowisko postojowe na 6 łóżek w przypadku obiektów świadczących usługi noclegowe.
- d) w zakresie dotyczącym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
  - 1 stanowisko postojowe na 6 – 15 stanowisk postojowych podstawowych,
  - 2 stanowiska na 16 – 40 stanowisk postojowych podstawowych,
  - 3 stanowiska jeżeli liczba stanowisk postojowych podstawowych jest większa niż 40.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem **1Z, 2Z**:

1) ustala się przeznaczenie terenu – teren zieleni;

2) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) zakaz lokalizacji:

- kubaturowych obiektów budowlanych,

b) dopuszczenie realizacji:

- obiektów obsługi ruchu turystycznego (niekubaturowego),
- szlaków turystyki pieszej, rowerowej, hippicznej,
- ścieżek dydaktycznych, edukacyjnych,
- dróg wewnętrznych nie wydzielonych,
- punktów widokowych, postojowych,
- pól biwakowych,
- elementów małej architektury,
- lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%.

3) ustala się gabaryty projektowanych obiektów budowlanych:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 m.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZN**:

1) ustala się przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;

2) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) nakaz:

- utrzymania terenu łąk w obecnym sposobie użytkowania z zaleceniem ich wykaszania,
- utrzymania terenów zakrzewionych w obecnym sposobie użytkowania.

b) zakaz lokalizacji:

- ciągów komunikacyjnych, w tym dróg wewnętrznych,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

c) zakaz dokonywania zmian w sposobie ukształtowania terenu, w szczególności wykonywania prac ziemnych takich jak nasypywanie, wyrównywanie i utwardzanie,

d) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 100%.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDD**:

1) ustala się przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej;

3) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) klasa drogi: droga publiczna dojazdowa,

b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

c) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,

d) dopuszczenie realizacji:

- elementów małej architektury,
- lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

e) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%.

4) ustala się gabaryty projektowanych obiektów budowlanych:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 m.

#### **Rozdział 4.**

### **Przepisy końcowe. Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, jednorazową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**

#### **§ 15.**

Określa się następujące stawki procentowe służące do naliczenia jednorazowej opłaty, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, pobieranej przez Burmistrza Miasta i Gminy Olsztyn w przypadku zbycia tej nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego:

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U– UT–US – 30%;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UT–US – 30%;

3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Z – 30%;

4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2Z – 30%;

5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN – 30%;

6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD – 30%;

### **§ 16.**

W niniejszym planie miejscowym nie wyznacza się granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych.

### **§ 17.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Olsztyn.

### **§ 18.**

Burmistrz Miasta i Gminy Olsztyn zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

### **§ 19.**

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Olsztyn.

### **§ 20.**

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Olsztynie

**Rafał Ciszewski**

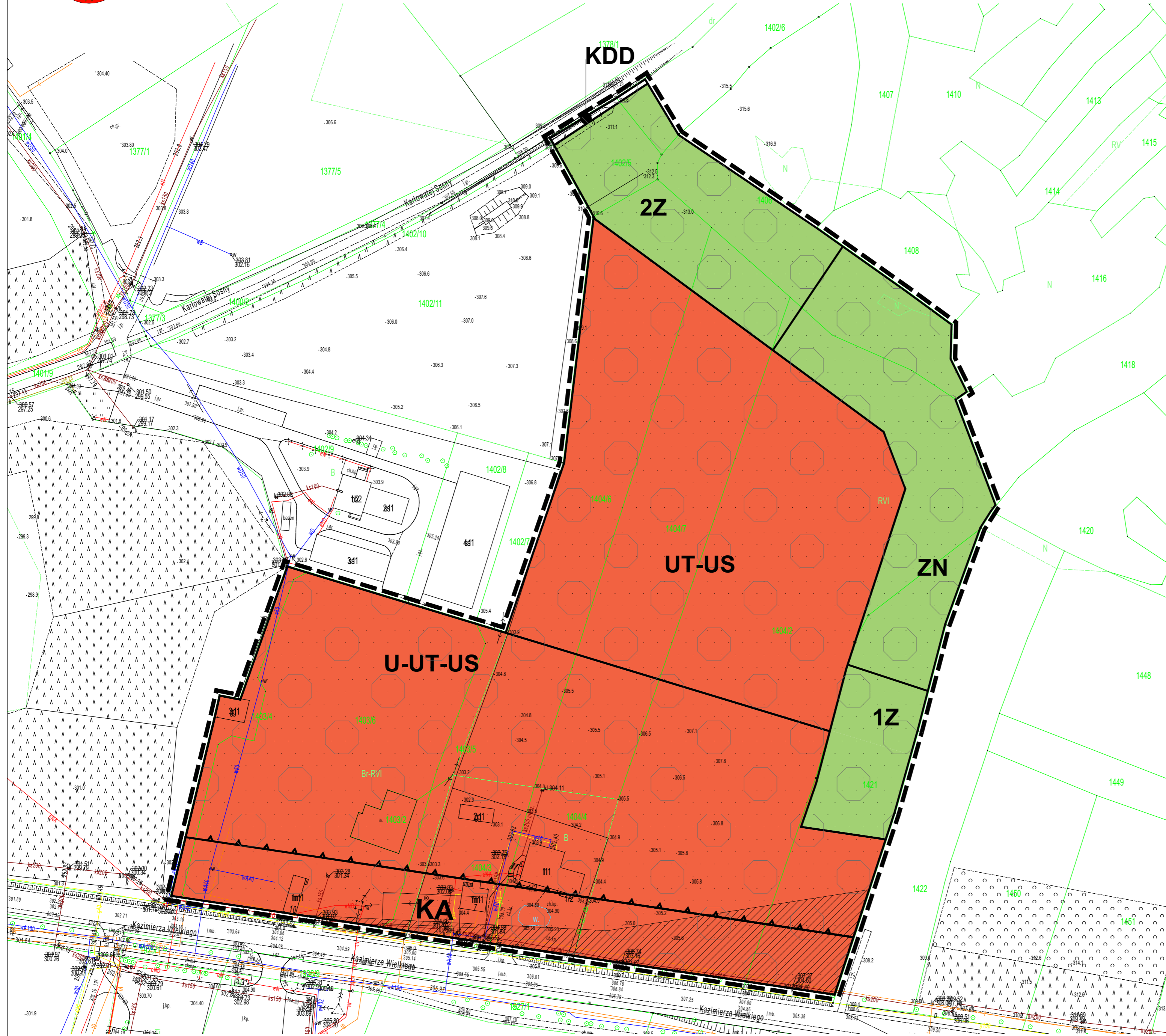




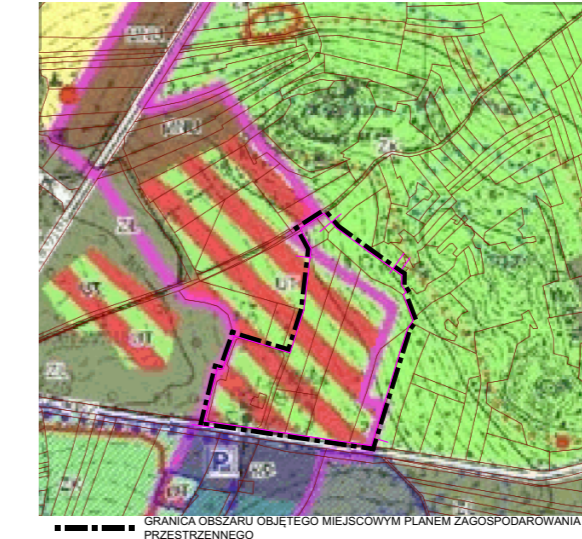
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO W MIEJSCOWOŚCI OLSZTYN, PRZY UL. KAZIMIERZA WIELKIEGO**

SKALA 1 : 1000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VIII/101/25  
Rady Miejskiej w Olsztynie  
z dnia 10 czerwca 2025 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYN SKALA 1 : 10000



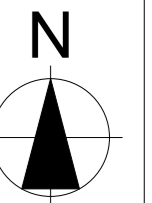
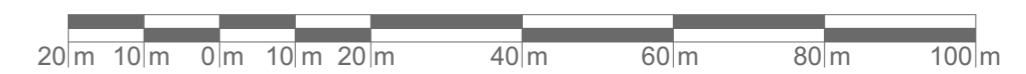
**OZNACZENIA**

- UT - usługi turystyki, sportu i rekreacji
- ZK - tereny objęte ochroną walorów krajoznawczych

**LEGENDA**

- 1. GRANICE PLANISTYCZNE**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "KA"
  - CAŁY OBSZAR OBSZAR PARKU KRAJOBRAZOWEGO ORLICH GNIAZD
  - CAŁY OBSZAR OBSZAR NATURA 2000 "OSTOJA OLSZTYŃSKO-MIROWSKA" PLH240015
  - OBSZAR "B" STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ WIELOOTWOROWEGO UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH SROCKO - OLSZTYN
  - GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 326 CZĘSTOCHOWA (E)
- 2. LINIE ZABUDOWY**
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 3. OZNACZENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- U-UT-US TEREN USŁUG LUB USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI
  - UT-US TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI
  - Z TEREN ZIELENI oznaczony numerami od 1 do 2
  - ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
  - KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- 4. ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU**
- eN PODZIEMNA KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA - NN
  - G SIEĆ GAZOCIĄGOWA
  - W SIEĆ WODOCIĄGOWA
  - ks SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
  - T SIEĆ TELETECHNICZNA

UŻYTY MATERIAŁ PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO POCHODZI Z ZASOBÓW WYDZIAŁU GEODEZJI I KARTOGRAFII POWIATU CZĘSTOCHOWSKIEGO - LICENCJA NR GK.6642.5096.2021 2404 P  
CZĘŚĆ GRAFICZNĄ PLANU MIEJSCOWEGO OPRACOWANO W UKŁADZIE WSPÓLRZĘDNYCH PL-2000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/101/25  
Rady Miejskiej w Olsztynie  
z dnia 10 czerwca 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ul. Kazimierza Wielkiego, w miejscowości Olsztyn, w gminie Olsztyn, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Działając zgodnie z 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, z 2025 r. poz. 527), 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, z 2025 r. poz. 527) Rada Miejska w Olsztynie stwierdza, że przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w miejscowości Olsztyn, w gminie Olsztyn, nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/101/25  
Rady Miejskiej w Olsztynie  
z dnia 10 czerwca 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ul. Kazimierza Wielkiego w miejscowości Olsztyn, w gminie Olsztyn**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w miejscowości Olsztyn, w gminie Olsztyn został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 10 lutego 2025 r. do 7 marca 2025 r.

Działając zgodnie z 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, z 2025 r. poz. 527), 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, z 2025 r. poz. 527), Rada Miejska w Olsztynie stwierdza, że nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w miejscowości Olsztyn, w gminie Olsztyn.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VIII/101/25

Rady Miejskiej w Olsztynie

z dnia 10 czerwca 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

Projekt planu (wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko”) został opracowany na podstawie uchwały nr XXVII/333/22 Rady Miejskiej w Olsztynie z dnia 5 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w mieście Olsztyn, przy ul. Kazimierza Wielkiego.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta i gminy określoną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, którego zmianę przyjęto Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 roku z późn. zm., a także dyspozycją wynikającą z uchwały 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.

Powierzchnia obszaru objętego ustaleniami planu wynosi około 5,10 ha. Obszar objęty planem znajduje się w środkowo – wschodniej części miasta Olsztyn, przy drodze krajowej nr 46. Wskazany obszar w środkowej części, przy ul. Kazimierza Wielkiego jest zabudowany, stanowi ją zabudowa mająca charakter ekstensywny, luźny, punktowy, podmiejski. W pozostałej części obszaru jest niezurbanizowana, stanowi użytki zielone, odłogowane.

W obszarze objętym planem przeważa zabudowa usługowa i magazynowa oraz sporadycznie mieszkaniowa jednorodzinna i gospodarcza.

Celem prac planistycznych było:

1) określenie zasięgu terenów urbanizacji, zgodnie z dyspozycjami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn;

2) wprowadzenie parametrów zabudowy, która doprowadzi do jej ujednoczenia w granicach obszaru; W obszarze opracowania występują zróżnicowane formy zabudowy usługowej, magazynowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie stylów, okresu powstania oraz nagromadzenie form oraz różnorodności sposobu lokalizowania budynków, co nadaje obszarowi charakter nieuporządkowania;

3) ochronę krajobrazów otwartych.

Projekt przedstawionej uchwały jest zgodny z obowiązującym „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn”. Obszar w całości umiejscawia się w strefie wzdłuż ulicy Kazimierza Wielkiego po jej północnej stronie, a od strony północno – zachodniej ograniczonej przedłużeniem ulicy Karłowatej Sosny. W studium obszar ten wyznaczony jest, jako tereny usług turystyki, sportu i rekreacji oraz na fragmencie jako teren otwarty o dużych walorach krajobrazowych.

Dla terenów zabudowy studium wskazuje jako przeznaczenie podstawowe realizację zabudowy usług turystyki, sportu i rekreacji, obiekty hotelowe i pensjonaty, wraz z przeznaczeniem towarzyszącym w postaci zabudowy gospodarczej, zieleni urządzonej, parkingów i dróg dojazdowych. Wyznaczone w studium przeznaczenie uzupełniające to – mieszkania funkcyjne, garaże i zespoły garaży.

Dla terenów otwartych studium nie dopuszcza żadnych form zabudowy. Wskazuje na możliwość dopuszczenia terenów do organizacji imprez masowych, tras rowerowych, szlaków turystycznych itp. oraz obiektów i urządzeń związanych z wykorzystaniem zamku olsztyńskiego.

W zakresie układu komunikacyjnego studium wskazuje drogę klasy zbiorczej – ul. Kazimierza Wielkiego poza obszarem opracowania projektu planu miejscowego. Przez analizowany obszar przebiegają sieci elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, gazowe i telekomunikacyjne które zostały uwzględnione zarówno w studium jak i w planie miejscowym. Zgodnie z ustaleniami studium granice jednostek funkcjonalno – przestrzennych oraz zasięgi stref i lokalizacja elementów szczególnych zostały narysowane na załącznikach graficznych studium z dokładnością odpowiadającą skali sporządzania studium. Ponadto zasięg, lokalizacja i przebieg

elementów szczególnych w zakresie systemów: przyrodniczego, komunikacyjnego, ochrony konserwatorskiej i krajobrazowej oraz infrastruktury technicznej podlegają doprecyzowaniu m.in. na etapie sporządzania mpzp.

W odniesieniu do usług, wykluczono usługi mogące znacząco pogorszyć stan środowiska, które nie stanowią bądź nie powodują zaliczenia przedsięwzięcia do wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, 1940 i 1881).

Procedura formalno – prawna sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 2-4 ustawy.

I. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

- określenie zasięgu terenów przeznaczanych pod urbanizację oraz ochronę krajobrazów otwartych,

- wskazanie przeznaczenia terenów uwzględniających istniejący stan zagospodarowania, uwarunkowania funkcjonalne i terenowe, a także sąsiedztwo ciągów komunikacyjnych,

- wskazanie pod zabudowę nowych terenów z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb lokalnej społeczności,

- doprecyzowanie systemu przestrzeni publicznej – dróg oraz zapewnienie parametrów dla ich funkcjonowania,

- ustalenie maksymalnych i minimalnych parametrów zabudowy oraz sposobu lokalizowania budynków na działce budowlanej,

- wskazanie wymogów w zakresie kształtowania charakteru zabudowy uwzględniającej cechy zabudowy charakterystyczne dla obszaru i jego sąsiedztwa w zakresie m.in. dopuszczalnych materiałów, kolorystyki, form dachów;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych poprzez wskazanie terenów przeznaczanych pod tereny zieleni, a także ustalenie ograniczeń w zakresie wykorzystywania terenów i nakazów stosowania rozwiązań zapewniających zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska, wynikających m.in. z usytuowania całego obszaru objętego projektem planu miejscowego w obszarze Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd oraz w obszarze Natura 2000 "Ostoja Olsztyńsko – Mirowska" PLH240015;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zidentyfikowanie istniejącego zasobu tych wartości oraz stwierdzenie, że w obszarze objętym planem występują rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1411) poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez przeznaczenie na cele zabudowy terenów posiadających dostęp do infrastruktury technicznej;

6) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym oraz

wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego. Prawo własności jest respektowane przez przyjęcie zasady minimalizowania ingerencji w nie poprzez ustalenia planu. Standardowe ograniczenia prawa własności stanowią wyznaczone linie zabudowy i inne ustalenia projektu planu, jak np. wskaźniki urbanistyczne;

7) w obszarze projektu planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

8) potrzeby interesu publicznego poprzez zachowanie dostępu do istniejących dróg publicznych, wyznaczonych w oparciu o istniejący układ drogowy, które znajdują się poza zakresem opracowania i częściowo w zakresie opracowania;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalenie zasad ich realizacji;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Olsztyn,

- umożliwienie składania wniosków,

- bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych,

11) Projekt planu zawiera zapisy umożliwiające zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy sieci i urządzeń wodociągowych oraz dopuszcza korzystanie z lokalnych ujęć wody.

2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem kolejnych etapów procedury opracowania projektu planu miejscowego. Przy wyborze ostatecznych rozwiązań, pod uwagę brano wnioski i uwagi zgłaszane przez osoby prywatne, przez organy i instytucje biorące udział w procedurze sporządzania planu, uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu planu, prognozy oddziaływania na środowisko, a także inne osoby zainteresowane, w tym właściciele nieruchomości. Kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem gminy. Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

3. Wyznaczając nowe tereny z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) ustalenie przeznaczenia terenów zurbanizowanych z uwzględnieniem ich istniejącego zagospodarowania, a także rozwój zabudowy w obszarze posiadającym bezpośredni dostęp do dróg publicznych, w granicach obszaru wskazanego w studium;

2) wyznaczenie terenów do urbanizacji, uzupełniających i powiększających istniejący układ zabudowy;

3) określenie granicy zasięgu terenów przeznaczonych pod urbanizację z uwzględnieniem dyspozycji studium oraz chłonności terenu zurbanizowanego.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olsztyn dotycząca aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie przewiduje konieczności aktualizacji ustaleń studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium.

III. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W projekcie planu dla terenów wprowadzono nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy. Wpływy do budżetu gminy, będące skutkiem realizacji ustaleń projektu planu obejmują dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna), dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości, oraz wpływy z tytułu opłat adiacenckich.

Ponadto realizacja ustaleń projektu planu miejscowego może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania. Obejmują one: wpływy z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze gminy i osób prawnych posiadających siedzibę na obszarze gminy, wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych oraz wpływy z podatku od nieruchomości i budowli. Wyszczególnione powyżej dodatkowe źródła dochodów są ściśle związane z realizacją ustaleń przedmiotowego planu. Ustalenia planu są podstawą do tworzenia sprzyjających warunków do osadnictwa oraz do prowadzenia działalności gospodarczej. Planowane przeznaczenie nowych terenów na cele usług są czynnikami stymulującymi napływ inwestorów. Podobnie napływ nowych mieszkańców czy przedsiębiorców skutkować może wzrostem wpływów z opłacanego przez nich podatku dochodowego.