

**Uchwała Nr LV/747/06  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 25 stycznia 2006 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenów zieleni wokół Starego Miasta zawartych między ulicami: Wyzwolenia, F. Nowowiejskiego, Jedności Słowiańskiej, S. Pieniężnego, rzeką Łyną, ulicami: M. Mochnackiego, Grunwaldzką, M. Kromera i linią kolejową Olsztyn – Warszawa/Gdańsk.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 Nr 141, poz. 1492 z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) Rada Miasta Olsztyn uchwala co następuje:

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

**§1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenów zieleni wokół Starego Miasta zawartych między ulicami: Wyzwolenia, F. Nowowiejskiego, Jedności Słowiańskiej, S. Pieniężnego, rzeką Łyną, ulicami: M. Mochnackiego, Grunwaldzką M. Kromera i linią kolejową Olsztyn – Warszawa/Gdańsk, który otrzymuje nazwę - **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna terenów zieleni wokół Starego Miasta**, zwany dalej planem.

**§2**

1. Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:
  - 1) ustaleń planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały,
  - 2) rysunku planu w skali 1 : 1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią. Rysunek planu sporządzony jest w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej,
  - 3) stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami studium, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
  - 4) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały,
  - 5) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

**§3**

1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr LXV/960/2002 r. Rady Miasta Olsztyn z dnia 2 sierpnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla obszaru terenów zieleni wokół Starego Miasta, między ulicami: Wyzwolenia, F. Nowowiejskiego, Jedności Słowiańskiej, S. Pieniężnego, rzeką Łyną, ulicami: M. Mochnackiego, Grunwaldzką, M. Kromera i linią kolejową Olsztyn – Warszawa/Gdańsk.
2. Celem opracowania planu jest:
  - 1) uporządkowanie terenów zieleni wokół Starego Miasta,
  - 2) uściślenie sposobu zagospodarowania przestrzennego parku,
  - 3) uzupełnienie funkcji terenu o usługi, parkingi i mieszkalnictwo.
3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
  - 1) ustalenia obowiązujące:
    - a) linie granic planu,

- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- c) oznaczeń terenów przeznaczonych na cele zabudowy o określonych funkcjach:
  - mieszkaniowej
  - i usług o charakterze:
    - sportowym,
    - kulturalnym,
    - handlowo-gastronomicznym,
    - rekreacyjnym,
    - rozrywkowym,
    - edukacyjnym,
    - sakralnym,
  - oraz parkingu samochodowego wielopoziomowego,
- d) oznaczeń terenu przeznaczonych na cele: publicznych dróg dojazdowych, parkingów naziemnych, przestrzeni placów publicznych, terenów zieleni parkowej, terenów zieleni urządzonej, wód płynących,
- e) oznaczeń zespołów i budynków zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,
- f) oznaczeń budynków przeznaczonych do wyburzenia,
- g) oznaczeń rejonu strefy ochrony urbanistycznej terenu Starego Miasta i strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- 2) ustalenia niezobowiązujące:
  - oznaczenia tras głównych ciągów pieszych i projektowanej ścieżki rowerowej.

#### §4

##### Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem,
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury,
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne terenu** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie. Za przeznaczenie dopuszczalne uznaje się przeznaczenie o zbliżonej charakterystyce do wymienionych w szczegółowych ustaleniach §9 i §11 dla poszczególnych terenów,
- 4) **adaptacja** należy rozumieć możliwość zachowania istniejącego stanu zabudowy, a także przystosowanie obiektu do potrzeb użytkownika. Przystosowanie może się wiązać z modernizacją, przebudową, rozbudową obiektu oraz zmianą sposobu jego użytkowania. Adaptacja spełnia ustalenia uchwały jeżeli:
  - a) nowa funkcja będzie zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu określonym w uchwale,
  - b) sposób kształtowania zabudowy będzie zgodny z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w uchwale,
  - c) projekt wszelkich zmian przebudowy w budynkach historycznych, objętych ochroną prawną uzyska zezwolenie właściwych służb ochrony zabytków,
- 5) **zabudowa historyczna i budynek historyczny** dotyczy obiektów powstałych przed rokiem 1945, a w tym wpisanych do rejestru zabytków, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i podlegających ochronie prawnej służb ochrony zabytków,
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to linia, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych. Linie tę mogą przekraczać balkony i wykusze tych obiektów jednak nie więcej niż 1,5 m.. Określenie linii rozgraniczenia jako tożsamy z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznacza możliwość sytuowania ścian z otworami bezpośrednio przy granicy z terenami komunikacji kołowej i pieszej, placów

- przestrzeni publicznej, terenami zieleni oraz terenami wód stojących i spławnych,
- 7) **wysokość zabudowy** – podana ilość kondygnacji oznacza kondygnacje mieszkalne lub usługowe wyniesione w całości ponad poziom terenu,  
W wypadku ustalenia nakazu stosowania dachów stromych w podanej ilości kondygnacji mieści się również poddasze użytkowe.
  - 8) **dach stromy** oznacza dach o kącie nachylenia powyżej 35° oraz dachy mansardowe,
  - 9) **urządzenia rekreacyjno – sportowe** – oznaczają pola gier np. takich jak: szachy polowe, ringo, minigolf itp. oraz urządzenia placów zabaw i rekreacji dzieci,
  - 10) **zieleń parkowa** – istniejąca i projektowana zieleń niska i wysoka pełniąca ogólnomiejskie funkcje rekreacyjne, wyposażona w niezbędne urządzenia,
  - 11) **zieleń urządzona** – zieleń niska i wysoka towarzysząca zabudowie mieszkaniowej i usługowej,
  - 12) **budynki do rozbiórki** – istniejące obiekty kubaturowe przeznaczone do wyburzenia z powodów technicznych lub w następstwie podjęcia zadań inwestycyjnych zmierzających do przekształcenia terenu zgodnie z planem,
  - 13) przez **usługi nieuciążliwe** – należy rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych o charakterze i stopniu uciążliwości.

## §5

**Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenu:**

1. **Tereny przeznaczone na zabudowę (istniejącą i projektowaną):**
  - 1) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
  - 2) **KT** – zamek ,
  - 3) **UR** - kościół,
  - 4) **UK** – amfiteatr, biblioteka,
  - 5) **UKT** – obiekty o funkcji kulturalnej i obsługi ruchu turystycznego,
  - 6) **UT** – obiekty o funkcji gastronomicznej i obsługi ruchu turystycznego,
  - 7) **US** – zabudowa sportu, rekreacji, kultury,
  - 8) **U** - usługi o charakterze ogólnomiejskim.
2. **Tereny przeznaczone na komunikację i urządzenia infrastruktury technicznej:**
  - 1) **KS** – parking samochodowy wielopoziomowy, parking samochodowy, parking autobusowy,
  - 2) **KDL** – ulice publiczne lokalne,
  - 3) **KD** – ulice publiczne dojazdowe,
  - 4) **KDW** – ulice wewnętrzne,
  - 5) **PPP** – place przestrzeni publicznej.
3. **Tereny przeznaczone na zieleń:**
  - 1) **ZP** – zieleń parkowa,
  - 2) **ZU** – zieleń urządzona.
4. **Tereny wód płynących:**
  - WS** – rzeka Łyna.

## §6

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznej oraz zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

1. W granicach planu zasady ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
  - 1) sposobu zagospodarowania i ochrony terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP** i **ZU**, a w szczególności zakazu zabudowy tych terenów;
  - 2) wyznaczenia terenu pod inwestycję parkingu samochodowego wielopoziomowego **1KS** i terenów parkingów naziemnych do obsługi zabudowy mieszkaniowej (**2KS** i **4KS**), usługowej (**ZP-3**) i parkingu autobusowego (**3KS**);
  - 3) wyznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową **MW**, zabudowy rekreacyjno-sportowej **1US**, usług turystycznych **3UT**;
  - 4) ochrony istniejących w granicach planu obiektów zabytkowych i ich historycznego założenia urbanistycznego;
  - 5) ochrony w granicach planu naturalnego ukształtowania linii brzegowych rzeki Łyny.
2. Realizowana zabudowa musi charakteryzować się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych z uwzględnieniem warunków gruntowych oraz bliskiego sąsiedztwa historycznej zabudowy Starego Miasta.
3. Tereny wskazane pod zainwestowanie mogą być zagospodarowane tylko zgodnie z ich docelowym przeznaczeniem bez jakiegokolwiek stanu przejściowego, a istniejące na nich obiekty przeznaczone do likwidacji nie mogą być remontowane, rozbudowywane ani wykorzystywane do innych funkcji chyba, że ustalenia szczegółowe mówią inaczej.
4. Na terenie objętym planem obowiązuje zakaz (poza obiektami związanymi z obsługą komunikacji masowej) sytuowania drobnych, stałych obiektów usługowych jak: kioski, małe pawilony itp.

## §7

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

1. Teren objęty planem graniczy z obszarem Starego Miasta, który jest objęty w całości ochroną konserwatorską jako układ urbanistyczny.
2. W granicach objętych planem znajdują się wpisane do rejestru zabytków obiekty: Zamku, Kościoła Garnizonowego, pierzei budynków mieszkalnych od strony ul. M. Mochnackiego, budynku Biblioteki Pedagogicznej, trzech zabytkowych budynków historycznych przy ul. Zamkowej oraz budynek historyczny przy ul. F. Nowowiejskiego, a także średniowiecznych murów obronnych. Wszystkie te obiekty podlegają ochronie prawnej na mocy ustawy o ochronie zabytków. Obiekty te są wymienione w ustaleniach §11 i przypisane do poszczególnych terenów.
3. Na terenie objętym planem znajdują się obszary ochrony konserwatorskiej. Obszary te obejmują tereny zabudowy i przyległej komunikacji Starego Miasta, wzgórze zamkowego i wzgórze Kościoła Garnizonowego. Szczegółowa kwalifikacja terenów w ustaleniach §11 i §12.  
Wszelkie prace inwestycyjne oraz roboty budowlane w obrębie strefy wymagają uzyskania zezwolenia właściwych służb ochrony zabytków.
4. Na terenie objętym planem wprowadza się strefę ochrony krajobrazowej wg granic naniesionych na rysunku planu.  
W granicach stref wprowadza się zakaz budowy obiektów mogących swoją formą bryły architektonicznej lub wysokością zabudowy naruszać istniejący i historycznie ukształtowany charakter panoramy na obszarze objętym planem i terenu Starego Miasta.
5. Na obszarze objętym planem obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniające zachowanie ekspozycji: Starego Miasta z dominantą Katedry Św. Jakuba, średniowiecznego zamku, Kościoła Garnizonowego.  
Ochroną krajobrazu obejmuje się również naturalne ukształtowanie terenu i drzewostan

otoczenia Starego Miasta i doliny rzeki Łyny.

Szczegółowe ustalenia ochrony krajobrazu zostały umieszczone w §9, §11 i §12 niniejszej uchwały.

6. Na terenie objętym planem wprowadza się strefę ochrony archeologicznej wg granic naniesionych na rysunku planu.

W strefie wszelkie prace ziemne związane z działalnością inwestycyjną oraz modernizacja istniejącego uzbrojenia wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ustalającego zakres badań lub nadzoru archeologicznego.

7. Szczegółowe warunki projektowania i realizacji dla działań inwestorskich i robót budowlanych dotyczących obiektów i terenów podlegających ochronie prawnej określa służba ochrony zabytków.

Rozwiązania projektowe inwestycji j/w wymagają uzyskania zezwolenia właściwych służb ochrony zabytków.

## §8

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

1. Teren objęty planem jest naturalnie i historycznie ukształtowanym pasem zieleni otaczającej teren Starego Miasta („Olsztyńskie Planty”). Plan zachowuje ten istniejący teren zieleni, porządkuje go i wprowadza zasadę pełnej dostępności spacerowo-rekreacyjnej na całym obszarze zieleni parkowej.
2. Plan określa obszary położone bezpośrednio w sąsiedztwie parku, które są przeznaczone na zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową.  
Plan zakłada rozwiązanie funkcji parkingowej, obsługującej ruch turystyczny i potrzeby lokalne mieszkańców poprzez projektowany wielopoziomowy parking samochodowy przy ul. F. Nowowiejskiego.
3. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §10 niniejszej uchwały.
4. Nakazuje się odprowadzenie ścieków opadowych z dróg i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, której odbiornikiem jest rzeka Łyna po uprzednim oczyszczeniu ich w osadnikach piasku i separatorach substancji ropopochodnych. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z dachów i tarasów.
5. Na terenach przeznaczonych do zainwestowania zabudową wprowadza się zalecenie zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej.
6. Funkcje usługowe na terenie planu należy programować i projektować jako usługi nieuciążliwe.
7. Przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do przepisów wykonawczych w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów, na których występuje zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa mieszkania zbiorowego.
8. W granicach planu linie telekomunikacyjne i energetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie, a urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy projektować jako naziemne lub wbudowane w istniejącą i projektowaną zabudowę.
9. Wyklucza się stosowanie do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych.
10. Tereny objęte planem należą do grupy gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w związku z czym nie podlegają ochronie w rozumieniu ustawy (Dz. U. Nr 16 poz. 78 z dnia 3 lutego 1995 r.).
11. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenów zieleni określone w §9.

**ZP – Zielen parkowa.****Zasady ochrony i zagospodarowania terenu**

1. Zagospodarowanie terenów zieleni parkowej należy projektować jako otaczający Stare Miasto ciąg zieleni spełniający funkcje rekreacyjno-spacerowe dla mieszkańców miasta („Olsztyńskie Planty”). W projektowaniu zagospodarowania należy respektować maksymalne zachowanie istniejącego starego drzewostanu, zachowanie ukształtowanych ciągów pieszych, skupisk zieleni wysokiej i niskiej, ochronę brzegów rzeki Łyny oraz istniejących na terenie całego obszaru **ZP** naturalnych skarp.
2. Wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:
  - 1) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2) obiektów małej architektury,
  - 3) tarasów kawiarni letnich działających na rzecz przyległych terenów usług,
  - 4) parkowych zbiorników i cieków wodnych,
  - 5) urządzeń związanych z obsługą turystyki wodnej obejmujących dojazdy techniczne, pomosty, place postojowe łódek i kajaków zrealizowane w formie pieszo-jezdnej i małej architektury,
  - 6) urządzeń rekreacyjno-sportowych,
  - 7) przejść pieszych i placów przestrzeni publicznej,
  - 8) ścieżek rowerowych,
  - 9) wynikających z zagospodarowania terenu tras pieszo-jezdnym dla pojazdów eksploatacyjnych parku oraz dojazdów pieszo-jezdnym do funkcji usługowych znajdujących się na terenie parku lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie,
  - 10) kładek pieszych przez rzekę Łynę,
  - 11) odbudowy znaczących obiektów historycznych udokumentowanych archeologicznie takich jak: mury obronne, obiekty fortyfikacji.
3. Istniejąca zielen do zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu. Realizacja zagospodarowania terenu i robót wymienionych w punkcie 2. wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska i właściwego urzędu konserwatorskiego w przypadku konieczności wycinki zadrzewień i zakrzewień.
4. Obiekty wymienione w ustępie 2. ppk. 11 mogą być realizowane zarówno przez budżet gminy jak i instytucje oraz osoby prywatne zainteresowane wykorzystaniem elementów fortyfikacji (baszty, wieże obronne) na funkcje usługowe i mieszkalne.

**Zasady obsługi w zakresie komunikacji:**

1. Główny ciąg pieszy zieleni parkowej zapewniający możliwość obejścia wokół Starego Miasta należy adaptować i projektować szerokości minimum 3.0 m., a w przypadku prowadzenia jednoczesnego ruchu pieszego i rowerowego 4.0 m..
2. Wejścia na teren głównego ciągu pieszego z terenów przyległych projektować w formie wyodrębnionych małą architekturą placów przestrzeni publicznej.
3. Wybrane odcinki ciągów pieszych należy projektować jako pieszo-jezdne dla obsługi technicznej parku lub dojazdu technicznego do wyodrębnionych usług.
4. Projektowanie nawierzchni utwardzonych musi uwzględniać zagospodarowanie wód opadowych.
5. Oświetlenie ciągów pieszych – parkowe.
6. Projektowanie kładek przez rzekę Łynę wymaga stosowania form architektonicznych urządzeń mostowych odpowiadających przestrzeni parkowej. Szerokości kładek dobierać odpowiednio do funkcji ciągów pieszych i ścieżek rowerowych (oznaczenie na planie odnosi się do stanu istniejącego).
7. Ścieżkę rowerową należy projektować jako dwukierunkową.

**Zasady scalania i podziału nieruchomości:**

Wprowadza się zakaz podziału terenu **ZP** na działki gruntu w rozumieniu przepisów o

gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem regulacji granic między działkami i wydzielenia działek pod urządzenia techniczne infrastruktury.

### **ZP –1 – *Zieleń parkowa.***

#### **Zasady ochrony i zagospodarowania terenu**

1. Obszar zieleni parkowej uzupełniający tereny **ZP** (Olsztyńskie Planty) obejmujący częściowo tereny dawnych murów obronnych. Na obszarze tym możliwe prace archeologiczne ustalające przebieg murów oraz odtworzenie ich w formie określonej przez służby ochrony zabytków.
2. Wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:
  - 1) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2) obiektów małej architektury,
  - 3) tarasów kawiarni letnich działających na rzecz przyległych terenów usług,
  - 4) przejść pieszych i placów przestrzeni publicznej,
  - 5) tras pieszo-jezdných dla pojazdów eksploatacyjnych parku oraz dojazdów pieszo-jezdných do funkcji usługowych znajdujących się na terenie parku,
  - 6) odtworzenia znaczących obiektów historycznych udokumentowanych archeologicznie takich jak: mury obronne, obiekty fortyfikacji.
3. Istniejąca zieleń do zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu. Realizacja zagospodarowania terenu i robót wymienionych w punkcie 2. wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska w przypadku konieczności wycinki zadrzewień i zakrzewień.
4. Budynek przy ul. S. Pieniężnego 2, oraz obiekt byłego szaletu miejskiego przy Targu Rybnym są przeznaczone do rozbiórki. Termin prac rozbiórkowych uzależnia się od harmonogramu przekształceń terenu zgodnie z planem. Nie dopuszcza się tymczasowych adaptacji obiektów na inne funkcje.
5. Zakłada się likwidację istniejącego parkingu położonego w sąsiedztwie budynku S. Pieniężnego 3, dostępnego z ulicy S. Pieniężnego i przekształcenie terenu na zieleń parkową.
6. Obiekty wymienione w punkcie 2. ppk. 6 mogą być realizowane zarówno przez budżet gminy jak i instytucje oraz osoby prywatne zainteresowane wykorzystaniem elementów fortyfikacji (baszty, wieże obronne) na funkcje usługowe i mieszkalne.

#### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Główny ciąg pieszy zieleni parkowej zapewniający możliwość obejścia wokół Starego Miasta należy adaptować i projektować szerokości minimum 3.0 m. a w przypadku prowadzenia jednoczesnego ruchu pieszego i rowerowego 4.0 m..
2. Wejścia na teren głównego ciągu pieszego z terenów przyległych projektować w formie wyodrębnionych małą architekturą placów przestrzeni publicznej.
3. Wynikające z zagospodarowania terenu odcinki ciągów pieszych należy projektować jako pieszo-jezdne dla obsługi technicznej parku lub dojazdu technicznego do wyodrębnionych usług.
4. Projektowanie nawierzchni utwardzonych musi uwzględniać zagospodarowanie wód opadowych.
5. Oświetlenie ciągów pieszych – parkowe.

#### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

1. Wprowadza się zakaz podziału terenu **ZP-1** na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek na poprawę zagospodarowania i regulacji granic między działkami oraz wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury.
3. Na wydzielonych działkach obowiązuje zasada zachowania pełnej dostępności eksploatacji do istniejącej infrastruktury technicznej (magistrala ciepłownicza,

magistrala wodociągowa, gazociąg)

### **ZP –2 – Zieleń parkowa**

#### **Zasady ochrony i zagospodarowania terenu**

1. Istniejąca zabudowa do rozbiórki.
2. Istniejąca zieleń wysoka do zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu w maksymalnym stopniu.

#### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Dojazd techniczny do terenu ciągiem pieszo-jezdnym przez teren **ZP-1**.
2. Obsługa terenu **ZP-1** przez teren **ZP-2**.

#### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Wprowadza się zakaz podziału terenu **ZP-2** na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem regulacji granic między działkami i wydzielania działek pod urządzenia techniczne infrastruktury .

### **ZP –3 – Zieleń parkowa**

#### **Zasady ochrony i zagospodarowania terenu**

1. Teren wykorzystany w większości przez parking samochodowy i komunikację wewnętrzną terenu **1UKT**.
2. Adaptuje się funkcję parkingową terenu pod warunkiem zachowania ochrony skarp i murów obronnych zamku.
3. Wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:
  - 1) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2) obiektów małej architektury,
  - 3) przejść pieszych.
4. Istniejąca zieleń do zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu w maksymalnym stopniu.

#### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Dojazd z ulicy Okopowej z ulicą dojazdową **KD** i drogą wewnętrzną obsługującą teren **1UKT**.
2. Obsługa terenu **1UK** przez teren **ZP-3**.

#### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Wprowadza się zakaz podziału terenu **ZP-3** na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem regulacji granic między działkami i wydzielania działek pod urządzenia techniczne infrastruktury.

**1ZU, 2ZU, 3ZU, 4ZU, 5ZU, 6ZU, 7ZU, 8ZU, 9ZU, 10ZU, 11ZU, 12ZU, 13ZU, 14ZU -**

**Zieleń urządzona** – adaptowana i projektowana zieleń rekreacyjna towarzysząca funkcjom mieszkaniowym i usługowym.

#### **Zasady ochrony i zagospodarowania terenu**

1. Wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:
  - 1) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2) obiektów małej architektury, urządzeń rekreacyjno-sportowych i ciągów pieszych,
  - 3) zmian w ukształtowaniu terenu,
  - 4) miejsc postojowych.
2. Zaleca się adaptację istniejącej zieleni wysokiej. Realizacji robót budowlanych wymienionych w pkt. 1 wymaga uzgodnień z odpowiednim organem ochrony środowiska w zakresie wycinki zadrzewień i zakrzewień.
3. Adaptuje się stację transformatorową na terenie **13ZU**, dopuszcza się zmianę jej



lokalizacji.

Przewiduje się lokalizację stacji transformatorowej na terenie **4ZU**.

4. Istniejące na terenie **14ZU** zdekapitalizowane garaże podlegają docelowo rozbiórce. Oznacza to, że garaże i tereny należące do gminy Olsztyn nie mogą podlegać sprzedaży, a całość garaży podlega sukcesywnej likwidacji. Pozyskany teren może być wykorzystany na parking samochodowy.
5. W wypadku zmiany przeznaczenia z podstawowego na dopuszczalne terenu **1U** z przyległej działki **1ZU** należy wydzielić pas terenu o szerokości minimum 6.0 m. biegnący wzdłuż murów obronnych i południowo – wschodniej granicy terenu i przeznaczyć go na zieleń parkową **ZP** i ciąg pieszy. Powierzchnia terenu **1ZU** biologicznie czynna nie mniej niż 30%.

#### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

Możliwy przejazd przez tereny **ZU** w przypadku konieczności dojazdu do miejsc postojowych i obsługi komunikacyjnej sąsiadujących terenów.

#### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki za wyjątkiem podziału w celu regulacji granic i poprawy zagospodarowania terenu związanego z funkcjonowaniem terenów sąsiednich.

### **Tereny wód płynących**

#### **WS – Rzeka Łyna**

1. W zagospodarowaniu linii brzegowych rzeki Łyny należy zachować istniejący krajobraz rzeczny i ograniczyć do minimum zmiany w naturalnym wyglądzie koryta i brzegów rzeki (przyczółki mostów, umocnienia jazów, wpusty burzowe, wzmocnienia osuwisk naturalnych) oraz istniejącej zieleni.
2. Dopuszcza się budowę ujęć wody do celów przeciwpożarowych.
3. Wprowadzenie ścieków deszczowych do rzeki wg ustaleń §10.
4. Dopuszczalne korzystanie z wód płynących rzeki Łyny jako drogi wodnej kajaków i łodzi wiosłowych. Urządzenia przystani na terenie **ZP** ograniczone do dojazdu technicznego, pomostów, placu postojowego łódek i kajaków realizowanych w formie pieszo-jezdnej i małej architektury.

### §10

#### **INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

#### **1. Kanalizacja sanitarna**

1) Adaptuje się istniejący system kanalizacji sanitarnej oparty o:

a) kolektor „C” dn1000/800mm z odpływem do przepompowni P-3 (poza planem).

Przebieg kolektora „C” w granicach planu - od przepompowni P-3 do ul. Pieniężnego przez tereny: **ZP**, ul. Nowowiejskiego, ul. Zamkową, **1UK**, **ZP-3**, ul. Prosta, ul. Staszica,

b) kolektor dn 200mm - w ul. Wyzwolenia (poza planem), w ulicach: Żarskiej, Konopnickiej, Kromera, Grunwaldzkiej, Prostej, Lelewela,

c) kolektor dn 250mm – w ul. Górnej,

d) kolektor dn 200/800mm – w ul. Staszica.

2) Wszystkie obiekty produkujące ścieki muszą być podłączone do komunalnej kanalizacji sanitarnej.

3) Odprowadzenie ścieków z projektowanych obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przewiduje się do istniejącej kanalizacji sanitarnej:

a) dla terenu **1MW** - dn 200mm na działce lub w ul. M. Kromera

b) dla terenu **1US** - dn 200mm w ul. M. Kromera,

c) dla terenu **2MW** - dn 200mm w ul. Grunwaldzkiej,

d) dla terenu **3UT** – dn 200mm w ul. S. Staszica lub w ul. S.Pieniężnego.

4) Na terenie **1UK** należy zapewnić dostępność eksploatacyjną istniejącego kolektora „C”.

## 2. Kanalizacja deszczowa

1) Adaptuje się istniejący system kanalizacji deszczowej oparty o kanały deszczowe, których odbiornikiem jest rzeka Łyna:

- a) Dn 1000/400mm przebiegający przez tereny oznaczone jako: **ZP-1, ZP, 2KS** i ul. Nowowiejskiego,
- b) Dn 800/300mm przebiegający przez tereny oznaczone jako: **ZP, 11ZU, MW** oraz ulice: Żarskiej, Konopnickiej, Kromera,
- c) Dn 500/300mm przebiegający przez tereny oznaczone jako **ZP, 3ZU, 1UKT, 4ZU, KD** i ulicę Okopową,
- d) Dn 300mm w ul. Jedności Słowiańskiej.

2) Odprowadzenie ścieków deszczowych z projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów przewiduje się do rzeki Łyny poprzez istniejące i projektowane kanały deszczowe. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.

3) Ścieki deszczowe przed wprowadzeniem do rzeki Łyny muszą być pozbawione piasku i substancji ropopochodnych w zakresie wynikającym z odrębnych przepisów.

## 3. Zaopatrzenie w wodę

1) Adaptuje się istniejący system wodociągowy oparty o:

- a) magistralę wodociągową dn 500mm, która przebiega w granicach planu od mostu na rzece Łynie w okolicach ul. Artyleryjskiej w okolicy ul. Pieniężnego przez teren oznaczony jako **ZP** oraz ulice: Nowowiejskiego, Staromiejską, Jedności Słowiańskiej, Pieniężnego,
- b) sieć rozdzielczą: dn 100mm w ulicach: Górnej, Żarskiej, Konopnickiej, Nowowiejskiego, Lelewela, Zamkowej i ul. Wyzwolenia (poza planem), dn 125mm w ul. Kromera, dn 80/100mm w ul. Okopowej, dn 300mm w ulicy Staromiejskiej oraz Grunwaldzkiej (poza planem).

2) Należy zapewnić dostępność eksploatacyjną do istniejącej na terenie **1PPP** komory z ujęciem wody przeciwpożarowej na magistrali dn 500mm.

3) Zasilenie w wodę projektowanych obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przewiduje się z istniejących sieci wodociągowych:

- a) dla terenów **1MW i 1US** - dn 100/125mm w ul. M. Kromera,
- b) dla terenu **2MW** - dn 200mm w ul. Grunwaldzkiej,
- c) dla terenu **3UT** - dn 100mm w ul. S. Staszica lub dn 200mm w ul. S. Pieniężnego.

## 4. Zaopatrzenie w energię elektryczną i telekomunikacja

Zaopatrzenie w energię elektryczną i prowadzenie instalacji telekomunikacyjnych należy wykonać kablem doziemnym. Stacje transformatorowe oraz rozdzielnie telekomunikacyjne należy rozmieszczać w pasach drogowych, na terenie **ZP i ZU** lub wbudować w projektowaną zabudowę. Wydzielenie działek stacji transformatorowych dopuszczalne – w oparciu o ustalone warunki techniczne budowy.

## 5. Zaopatrzenie w ciepło

Zaleca się podłączenie istniejących i projektowanych obiektów do sieci ciepłnej zdalaczynnej. W przypadku zastosowania zaopatrzenia w ciepło ze źródeł indywidualnych obowiązuje zakaz stosowania do celów grzewczych węgla kamiennego, brunatnego i koksu.

## 6. Zaopatrzenie w gaz

Występują techniczne możliwości zasilenia z sieci gazowej odbiorników gazowych – zgodnie z warunkami ekonomicznymi określanymi przez dysponenta sieci. W przypadku budowy sieci gazowych należy wykonać je na warunkach określonych przepisami

Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Z 2001 r. Nr 97, poz.1055).

7. Wykonanie uzbrojenia w pasach drogowych projektowanych ulic dojazdowych wymaga opracowania kompleksowego projektu ulic wraz z urządzeniami podziemnymi.
8. Wydzielenie pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia (poza terenami komunikacji jest obowiązujące dla całego planu. Szerokość pasów uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Wydzielenie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni parkowej **ZP**, **ZP-1**, **ZP-2** oraz placów przestrzeni publicznej **1PPP**, **2PPP**, **3PPP**.

## §11

### **Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach opracowania**

#### **Obszar ochrony konserwatorskiej – Wzgórze Zamkowe i Kościół Garnizonowy**

Do obszaru ochrony konserwatorskiej zalicza się tereny :

**KT, 4U, 5U, KDW, 1UK, 1UKT, 2UKT, UR** oraz ulice dojazdowe i wewnętrzne bezpośrednio przyległe do wymienionych terenów (zasady zagospodarowania terenów ulic zawarte w treści §12).

#### **KT – *Historyczny Zamek i***

#### **4U, 5U – *Historyczne budynki gospodarcze zamku***

##### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

1. Przeznaczenie podstawowe – muzealnictwo, wystawiennictwo, usługi kultury. Przeznaczenie dopuszczalne – usługi turystyczne, gastronomia, administracja obiektów i działalność kulturalno klubowa.
2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków. Podlegają ochronie prawnej na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zakres ochrony obiektów powinien być zgodny z treścią decyzji o wpisie do rejestru zabytków.
3. Wszelkie prace inwestycyjne oraz roboty budowlane muszą uzyskać zezwolenie właściwych służb ochrony zabytków.

##### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Dojazd do terenu od strony ulicy wewnętrznej **KDW** - ul. Zamkowej.
2. Nie dopuszcza się komunikacji publicznej i parkowania na terenie zamku i **KDW** poza dojazdem samochodów niezbędnej obsługi technicznej.

##### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami poza wyodrębnieniem własności poszczególnych obiektów i ulicy wewnętrznej **KDW**.

#### **1UK – *Amfiteatr***

##### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

Przeznaczenie podstawowe – usługi kultury, teren widowisk kulturalnych.

##### **Zasady kształtowania formy architektonicznej**

1. W przypadku prac modernizacyjnych obowiązuje nakaz zachowania istniejącej dyspozycji przestrzennej amfiteatru z adaptacją sceny, proscenium i widowni w ich dotychczasowym umiejscowieniu.
2. Projektowanie obiektów sceny, przekrycia sceny, (ewentualnego przekrycia widowni),

pomieszczenia zaplecza technicznego amfiteatru należy podporządkować walorom krajobrazowym murów obronnych i zespołowi obiektów zamkowych.

3. Całość założenia amfiteatralnego (scena, prosceń, widownia) należy projektować nawiązując do historycznej funkcji terenu jako fosy zamkowej.
4. Wszelkie prace inwestycyjne oraz roboty budowlane muszą uzyskać zezwolenie właściwych służb ochrony zabytków.

#### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Obsługa komunikacyjna amfiteatru z ulicy Okopowej, dojazdowej **KD** i terenu **ZP-3**.
2. Miejsca parkingowe dla zespołów artystycznych i obsługi technicznej amfiteatru na terenie **ZP-3**.

#### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki za wyjątkiem podziału w celu regulacji granic terenu.

### **7U – *Zaplecze amfiteatru i rozbudowa pierzei ulicy Okopowej* - projektowane**

#### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

1. Przeznaczenie podstawowe – obiekt zaplecza amfiteatru.  
Przeznaczenie dopuszczalne – kultura, handel, gastronomia.
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy są tożsame z liniami rozgraniczenia terenu, za wyjątkiem linii zabudowy zachodniej i południowej ustalonej na podstawie przepisów ogólnych.

#### **Zasady kształtowania formy architektonicznej**

1. Formę obiektu należy kształtować w harmonii z sąsiadującą zabudową ulicy Okopowej.
2. Wysokość zabudowy maksymalna dwie kondygnacje nadziemne, liczone jako parter i poddasze użytkowe.
3. Nakaz kształtowania dachów wysokich krytych dachówka ceramiczną.
4. Wszelkie prace inwestycyjne oraz roboty budowlane muszą uzyskać zezwolenie właściwych służb ochrony zabytków.

#### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Dojazd do terenu od strony ulicy dojazdowej **KD** - ul. Okopowej.
2. Miejsca parkingowe na terenie **ZP-3**.

#### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Dopuszcza się podział terenu w celu regulacji granic i poprawy zagospodarowania sąsiedniej zabudowy – pierzei ul. Okopowej. Pozostały teren nie podlega podziałowi za wyjątkiem regulacji granic.

### **UR – *Kościół***

#### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

1. Przeznaczenie podstawowe – obiekt sakralny.  
Przeznaczenie dopuszczalne – obiekty obsługi parafii.
2. Obiekt wpisany do rejestru zabytków. Podlega ochronie prawnej na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zakres ochrony obiektu wynika z treścią decyzji o wpisie do rejestru zabytków.
3. Dla nowej zabudowy (obiekty obsługi parafii) obowiązuje nakaz stosowania dachów wysokich przekrytych dachówka ceramiczną. Maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje naziemne ( parter i poddasze użytkowe).
4. Wszelkie prace inwestycyjne oraz roboty budowlane muszą uzyskać zezwolenie właściwych służb ochrony zabytków.

#### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Dojazd do terenu bezpośrednio z ulicy dojazdowej **KD** - ul. M. Kromera lub za pośrednictwem ciągu pieszo-jezdnego na terenie **ZP**.
2. Miejsca parkingowe obsługi kościoła należy zapewnić na terenie działki, a dla

użytkowników w pasie drogowym ul. M. Kromera. Nie ustala się wskaźnika zaspokojenia potrzeb parkingowych.

#### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki za wyjątkiem podziału w celu regulacji granic terenu.

### **1UKT – *Centrum Kulturalne***

#### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

1. Przeznaczenie podstawowe – kultura, oświata.  
Przeznaczenie dopuszczalne – gastronomia, usługi hotelowe.
2. Obiekt wpisany do rejestru zabytków. Podlega ochronie prawnej na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zakres ochrony obiektu wynika z treści decyzji o wpisie do rejestru zabytków.
3. Dla nowej zabudowy (nadbudowy i rozbudowy istniejącego obiektu) obowiązuje nakaz stosowania dachów wysokich. Maksymalna wysokość zabudowy liczona w odniesieniu terenu **ZP** – dwie kondygnacje nadziemne (parter i poddasze użytkowe).
4. Wszelkie prace inwestycyjne oraz roboty budowlane muszą uzyskać zezwolenie właściwych służb ochrony zabytków.

#### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Dojazd do terenu od strony ulicy dojazdowej **KD** - ul. Okopowej.
2. Miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie **ZP-3**. Nie ustala się wskaźnika zaspokojenia potrzeb parkingowych.

#### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki. Dopuszcza się podział w celu regulacji granic terenu.

### **2UKT – *Budynek historyczny***

#### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

1. Przeznaczenie podstawowe – kultura, oświata, gastronomia.  
Przeznaczenie dopuszczalne – biura, administracja, pokoje gościnne i mieszkanie właściciela obiektu.
2. Obiekt wpisany do rejestru zabytków. Obiekt podlega ochronie prawnej na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zakres ochrony obiektu wynika z treści decyzji o wpisie do rejestru zabytków.
3. Wszelkie prace inwestycyjne oraz roboty budowlane muszą uzyskać zezwolenie właściwych służb ochrony zabytków.

#### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Dojazd do terenu od strony ulicy dojazdowej **KD** - ul. Zamkowej.
2. Miejsca parkingowe w granicach istniejącego parkingu i pasa drogowego ulicy Zamkowej **KD**.

#### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki. Dopuszcza się podział w celu regulacji granic terenu.

#### **Pozostałe tereny zabudowy nie należące do strefy ochrony konserwatorskiej**

**1UT, 2UT, 2UK, 3UK, 1U, 2U, 3U, 3UT, 6U, oraz 1KS** (zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w treści §11).

### **1UT – *Budynek historyczny***

#### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

1. Przeznaczenie podstawowe – usługi hotelarskie, gastronomia.  
Przeznaczenie dopuszczalne – usługi kultury, biura, mieszkanie właściciela obiektu.

2. Obiekt wpisany do rejestru zabytków. Obiekt podlega ochronie prawnej na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zakres ochrony obiektu wynika z treści decyzji o wpisie do rejestru zabytków.
3. W przypadku rozbudowy obowiązuje nakaz stosowania dachów stromych krytych dachówką ceramiczną. Maksymalna wysokość zabudowy trzy kondygnacje, liczone jako parter, piętro, poddasze użytkowe.
4. Wszelkie prace inwestycyjne oraz roboty budowlane muszą uzyskać zezwolenie właściwych służb ochrony zabytków.

#### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Dojazd do terenu od strony ulicy lokalnej **KDL** - ul. F. Nowowiejskiego.
2. Miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie działki. Nie ustala się wskaźnika zaspokojenia potrzeb parkingowych.

#### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki. Dopuszcza się podział w celu regulacji granic terenu.

### **2UT – Restauracja**

#### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

Przeznaczenie podstawowe – gastronomia.

Przeznaczenie dopuszczalne – usługi kultury, mieszkanie właściciela terenu.

#### **Zasady kształtowania formy architektonicznej**

1. Nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczenia terenu. Nie ogranicza się wielkości powierzchni zabudowy oraz wielkości powierzchni utwardzonej.
2. Maksymalna wysokość zabudowy ustala się na 8.0 m. ponad poziom terenu, mierzoną w miejscu głównego wejścia.
3. Zabudowę należy realizować według projektu indywidualnego.  
W projektowaniu formy zabudowy należy respektować wysoki standard i dobrą ekspozycję wszystkich elewacji. Forma obiektu powinna harmonijnie wpisywać jego bryłę w istniejącą na tym obszarze zabudowę historyczną i naturalny park doliny rzeki Łyny na terenie strefy chronionego krajobrazu. Forma obiektu wynikająca z położenia terenu nad brzegiem rzeki Łyny, w sąsiedztwie jazu winna nawiązywać do historycznej tradycji obiektu młyna wodnego (o konstrukcji „muru pruskiego”) Na przeważającej powierzchni elewacji należy stosować materiały wykończeniowe takie jak: kamień, cegła licowa, okładzina ceramiczna lub kamienna, tynki szlachetne i drewno.
4. Obowiązuje nakaz stosowania dachów stromych z pokryciem dachówką ceramiczną.

#### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Dojazd gospodarczy do terenu z ulicy lokalnej **KDL** - ul. F. Nowowiejskiego po ciągu pieszym przez teren **ZP**.
2. Miejsca parkingowe w granicach pasa drogowego ulicy lokalnej **KDL** – F. Nowowiejskiego. Nie ustala się wskaźnika zaspokojenia potrzeb parkingowych.

#### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki. Dopuszcza się podział w celu regulacji granic terenu, a w tym regulacji granic z sąsiednią zabudową w ramach poprawy warunków zagospodarowania.

### **2UK, 3UK - Biblioteka**

#### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

1. Przeznaczenie podstawowe – usługi kultury, oświaty.  
Przeznaczenie dopuszczalne – biura, administracja.
2. Budynek historyczny wpisany do rejestru zabytków. Obiekt podlega ochronie prawnej

na mocy uchwały o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zakres ochrony obiektu wynika z treści decyzji o wpisie do rejestru zabytków.

3. Wszelkie prace inwestycyjne oraz roboty budowlane dotyczące budynku historycznego muszą uzyskać zezwolenie właściwych służb ochrony zabytków.
4. Adaptowany w planie budynek współczesny może podlegać przebudowie, nadbudowie. Nadbudowa jest możliwa jedynie w formie dachu stromego krytego dachówką ceramiczną z wykorzystaniem poddasza użytkowego.

#### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Dojazd do terenu z ulicy **KD** – ul. N. Żarskiej
2. Miejsca parkingowe w pasie drogowym ulicy dojazdowej **KD** - ul. N. Żarskiej.

#### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki dla poszczególnych budynków.

Dopuszcza się podział w celu regulacji granic terenu.

### **1U – Przedszkole**

#### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

1. Przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty.  
Przeznaczenie dopuszczalne zalecane – usługi kultury, rekreacja, biura, gastronomia, pokoje noclegowe.  
W wypadku zmiany przeznaczenia z podstawowego na dopuszczalne z przyległej działki **1ZU** należy wydzielić pas terenu o szerokości minimum 6.0 m. biegnący wzdłuż murów obronnych i południowo – wschodniej granicy terenu i przeznaczyć go na zieleń parkową **ZP** i ciąg pieszy.
2. Dla przebudowy i rozbudowy (istniejącego obiektu) obowiązuje nakaz stosowania dachów wysokich przekrytych dachówką ceramiczną.  
Maksymalna wysokość zabudowy liczona w odniesieniu terenu **1ZU** – trzy kondygnacje naziemne ( parter pierwsze piętro i poddasze użytkowe).
3. Wszelkie prace inwestycyjne muszą uzyskać zezwolenie właściwych służb ochrony zabytków.

#### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Dojazd do terenu od strony ulicy dojazdowej **KD** - ul. Jana z Łajs przez teren **1ZU**.
2. Miejsca parkingowe zapewnić na terenie **1ZU**. Nie ustala się wskaźnika zaspokojenia potrzeb parkingowych.

#### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki. Dopuszcza się podział w celu regulacji granic terenu.

### **2U – Usługi kultury**

#### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

1. Przeznaczenie podstawowe – kultura, gastronomia.  
Przeznaczenie dopuszczalne – handel, biura, rekreacja.
2. Istniejący obiekt adaptowany. Nie dopuszcza się jego rozbudowy, nadbudowy.  
Dopuszczalna na terenie **2ZU** realizacja elementów zagospodarowania towarzyszących obiektowi adaptowanemu takich jak: tarasy widokowe, przejścia, schody.
3. Wszelkie prace inwestycyjne muszą uzyskać zezwolenie właściwych służb ochrony zabytków.

#### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Dojazd obsługi technicznej do budynku od strony ulicy dojazdowej **KD** - ul. Okopowej.
2. Miejsca postojowe terenu przyjmuje się jako mieszczące się w bilansie ogólnym miejsc postojowych Starego Miasta – poza terenem **2U**.

**Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki.

**3U – Zabudowa usługowa ulicy Górnej****Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

1. Przeznaczenie podstawowa – usługi biurowe.  
Przeznaczenie dopuszczalne – mieszkalnictwo, gastronomia, handel.
2. Linie rozgraniczenia są tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Istniejąca zabudowa adaptowana. Ewentualna przebudowa musi spełniać wymogi nakazu przekrycia dachem stromym z pokryciem ceramicznym i maksymalnej wysokości zabudowy trzy kondygnacje nadziemne liczone jako: parter, piętro, poddasze użytkowe.
3. Budynek nr 3 wszelkie prace inwestycyjne i roboty budowlane przy tym obiekcie muszą uzyskać zezwolenie właściwych służb ochrony zabytków.

**Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Dojazd do terenu z ulicy dojazdowej wewnętrznej **KDW** - ul. Górnej.
2. Miejsca postojowe terenu przyjmuje się jako mieszczące się w bilansie ogólnym miejsc postojowych Starego Miasta – poza terenem **3U**.

**Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Dopuszcza się podział na działki wydzielające poszczególne budynki wraz z przyległym terenem.

**3UT – Usługi turystyczne – projektowane****Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

1. Przeznaczenie podstawowe – gastronomia, biura, usługi kultury.  
Przeznaczenie dopuszczalne – usługi hotelarskie, mieszkanie właściciela usługi.
2. Istniejąca zieleń wysoka do zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu w maksymalnym stopniu.

**Zasady kształtowania formy architektonicznej**

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony południowej wyznaczona na rysunku planu. Pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy są tożsame z liniami rozgraniczenia.
2. Obiekt należy realizować według projektu indywidualnego.  
W projektowaniu formy zabudowy należy respektować wysoki standard i dobrą ekspozycję wszystkich elewacji oraz ograniczyć przesłanianie średniowiecznych murów obronnych. Zabudowę należy kształtować w harmonii formy architektonicznej z sylwetą Starego Miasta i Katedry Św. Jakuba. Forma obiektu powinna harmonijnie wpisywać jego bryłę w istniejącą na tym obszarze zabudowę historyczną.  
Na przeważającej powierzchni elewacji należy stosować materiały wykończeniowe takie jak: kamień, cegła licowa, okładzina ceramiczna lub kamienna, tynki szlachetne i drewno.
3. Obowiązuje nakaz stosowania dachów stromych z pokryciem dachówką ceramiczną. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na trzy kondygnacje nadziemne liczone jako: parter, piętro i poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 13 m. od poziomu terenu do poziomu kalenicy.
4. Wszelkie prace inwestycyjne muszą uzyskać zezwolenie właściwych służb ochrony zabytków.

**Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Dojazd do terenu od strony ulicy dojazdowej **KD** - ul. S. Staszica, przez teren **ZP-1**.
2. Na terenie należy zabezpieczyć maksymalną ilość miejsc postojowych wynikającą z zagospodarowania terenu stosownie do projektowanych funkcji.

**Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki. Dopuszcza się podział w celu



regulacji granic terenu.

## **6U – *Istniejący budynek usługowy***

### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

1. Budynek przeznaczony do rozbiórki.
2. W wypadku rozbiórki obiektu teren przyjmuje ustalenia terenu **ZP-1**.

### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

Dojazd techniczny do terenu ciągiem pieszo-jezdnym przez teren **ZP-1**.

### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki. Dopuszcza się podział w celu regulacji granic terenu.

## **2US – *Kregielnia***

### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

1. Przeznaczenie podstawowe – usługi sportowo-rekreacyjne.  
Przeznaczenie dopuszczalne – gastronomia, kultura, oświata.
2. Adaptuje się istniejącą zabudowę.
3. Ewentualna przebudowa obiektu nie może być związana ze zmianą wysokości budynku.
4. Linie rozgraniczenia terenu są tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Dojazd do terenu od strony ulicy dojazdowej **KD** - ul. M. Kromera.
2. Miejsca parkingowe należy zapewnić w pasie drogowym ulicy dojazdowej **KD** M. Kromera na podstawie wytycznych MZDM i Z w Olsztynie.

### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

## **1US – *Tereny sportowe***

### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

1. Przeznaczenie podstawowe – usługi sportowo-rekreacyjne.
2. Istniejący drzewostan należy zachować w maksymalnym stopniu. Ewentualne wycinki wynikające z działań inwestycyjnych wymagają uzyskania odrębnej zgody odpowiedniego organu ochrony środowiska. Nie ogranicza się wielkości powierzchni utwardzonej.

### **Zasady kształtowania formy architektonicznej**

Zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.

### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

Dojazd do terenu od strony ulicy dojazdowej **KD** - ul. M. Kromera.

### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

## **Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową - projektowaną**

### **1MW – *Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna***

### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

1. Przeznaczenie podstawowe – funkcja mieszkaniowa.  
Przeznaczenie dopuszczalne – biura, usługi (nieuciążliwe).
2. Istniejąca zabudowa, oznaczona na rysunku planu przeznaczona jest do rozbiórki z chwilą podjęcia działań inwestycyjnych zgodnie z planem.  
Nie przewiduje się tymczasowej adaptacji w/w obiektów.

- Istniejący drzewostan należy zachować w maksymalnym stopniu. Ewentualne wycinki wynikające z działań inwestycyjnych wymagają uzyskania odrębnej zgody odpowiedniego organu ochrony środowiska.

#### **Zasady kształtowania formy architektonicznej**

- Linie rozgraniczenia od strony **ZP** i **ZU** stanowią jednocześnie nieprzekraczalne linie zabudowy. Pozostałe linie zabudowy na zasadach przepisów ogólnych.
- Wysokość zabudowy cztery kondygnacje naziemne przy założeniu, że ostatnią kondygnację stanowi poddasze użytkowe.  
W części północnej terenu, sąsiadującej z zabudową Kościoła Garnizonowego, wysokość zabudowy trzy kondygnacje przy założeniu, że ostatnią kondygnację stanowi poddasze użytkowe.
- Dach stromy z pokryciem ceramicznym.

#### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

- Dojazd do terenu od strony ulicy dojazdowej **KD** -ul. M. Kromera.
- W projektowanym zagospodarowaniu terenu należy zachować możliwość dojazdu do działek 62-38 i 62-39 położonych poza granicami planu.
- Miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie działki w ilości 1,2 m/p na jedno mieszkanie lub lokal użytkowy.

#### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Teren stanowi samodzielna działkę do jednolitego, łącznego zagospodarowania. Po realizacji inwestycji istnieje możliwość wyodrębnienia własności przypisanych do poszczególnych budynków.

### **2MW – Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami**

#### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

- Przeznaczenie podstawowe – funkcja mieszkaniowa wielorodzinna.  
Przeznaczenie dopuszczalne – biura, usługi nieuciążliwe i handel.
- Istniejąca zabudowa, oznaczona na rysunku planu przeznaczona jest do rozbiórki z chwilą podjęcia działań inwestycyjnych zgodnie z planem. Nie zakłada się tymczasowej adaptacji w/w obiektów.

#### **Zasady kształtowania formy architektonicznej**

- Nieprzekraczalne linie zabudowy są tożsame z liniami rozgraniczenia terenu w odniesieniu do styku z terenami **4KS** i **5ZU**. Południowa linia zabudowy na zasadach przepisów ogólnych. Nie ogranicza się wielkości zabudowy oraz wielkości powierzchni utwardzonej.
- Maksymalna wysokość zabudowy cztery kondygnacje nadziemne.
- Nie ustala się obowiązującej formy dachu.

#### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

- Dojazd do terenu od strony ulicy lokalnej **KDL** – Grunwaldzkiej przez teren **4KS**.
- Miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie **2MW** w ilości 1 m/p na jedno mieszkanie lub lokal użytkowy. Miejsca postojowe na terenie **4KS** nie są wliczane do bilansu potrzeb parkingowych terenu **2MW**.

#### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziału w celu regulacji granic.

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej istniejącej**

### **3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW – Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**

#### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

- Przeznaczenie podstawowe – funkcja mieszkaniowa.

Przeznaczenie dopuszczalne – biura, handel, usługi (nieuciążliwe).

2. Zabudowa historyczna podlegająca adaptacji.  
Budynki na terenie **3MW** (oprócz budynku ul. M. Mochnackiego 13) wpisane do rejestru zabytków podlegają ochronie prawnej na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zakres ochrony budynków powinien być zgodny z treścią decyzji o wpisie do rejestru zabytków. Wszelkie prace na etapie projektowania wymagają pozwolenia służb ochrony zabytków.  
Budynki na terenach **4MW, 5MW, 6MW, 7MW**, są wpisane do gminnej ewidencji zabytków, natomiast budynki na terenie **8MW i 9MW** są budynkami historycznymi. Modernizacja zabudowy nie może przekraczać gabarytów, w odniesieniu do wysokości budynku i kształtu dachów stanu istniejącego.
3. Wszelkie prace na etapie projektowania wymagają uzyskania pozytywnej opinii służb ochrony zabytków.

#### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Obsługa komunikacyjna terenu **3MW** z drogi wewnętrznej **KDW**.
2. Tereny **4MW, 6MW, 9MW** są obsługiwane bezpośrednio z przyległych ulic bez wjazdu na posesję.
3. Dla terenów **5MW, 7MW, 8MW** wjazd na teren posesji bezpośrednio z przyległych ulic lub z przejazdem przez przyległe tereny **ZU**.
4. Nie ustala się wskaźnika miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi terenów historycznej zabudowy mieszkaniowej.

#### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Dopuszcza się podział na działki wydzielające poszczególne budynki wraz z przyległym terenem.

## §12

### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

**1KS – *Parking samochodowy wielopoziomowy*** – projektowany.

#### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

1. Przeznaczenie podstawowe – parking samochodowy wielopoziomowy do obsługi terenu Starego Miasta, przyległej zabudowy i ruchu turystycznego.  
Funkcją dodatkową parkingu jest szalek publiczny ogólnodostępny dla turystów Starego Miasta.  
Umieszczenie szaleku publicznego w programie parkingu traktuje się jako nakaz.  
Przeznaczenie dopuszczalne – usługi gastronomiczne lub handlowe jako funkcja uzupełniająca w wielkości nie przekraczającej 15% kubatury obiektu.
2. Minimalna projektowana ilość miejsc postojowych w parkingu dla której będzie możliwe wydanie pozwolenia na budowę wynosi 220 stanowisk.
3. Istniejąca zabudowa – budynek mieszkalny nr 4 przy ulicy F. Nowowiejskiego i budynek magazynowy położony na zapleczu jest przeznaczona do rozbiórki.  
Nie dopuszcza się tymczasowych adaptacji obiektów na inne funkcje.
4. Istniejącą na terenie **1KS** zieleń przeznacza się do wycinki. Nie ogranicza się powierzchni zabudowy oraz wielkości powierzchni utwardzonej.
5. Konieczne połączenie funkcjonalne parkingu samochodowego wielopoziomowego **1KS** z terenem parkingu naziemnego **2KS** we wspólnym zagospodarowaniu organizacji ruchu oraz jako wspólne zamierzenie organizacyjno-inwestycyjne.
6. W trakcie realizacji obiektu należy zabezpieczyć funkcjonowanie magistrali wodociągowej dn 500 mm przebiegającej wzdłuż południowej granicy terenu **1KS**.

#### **Zasady kształtowania formy architektonicznej**

1. Linie rozgraniczenia terenu są tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
2. Parking podziemny i nadziemny o wysokości budynku nie przekraczającej średniego poziomu placu Targu Rybnego.

3. Poziom dachu budynku znajdujący się w poziomie Targu Rybnego może funkcjonować jako parking, taras widokowy funkcji dopuszczalnej lub nawierzchnia zielona.
4. Formę obiektu należy kształtować jako neutrealną w stosunku do otoczenia harmonijnie wpisaną w ukształtowanie terenu.  
W wykończeniu ścian wyklucza się stosowanie przemysłowych okładzin blaszanych itp.
5. Wszelkie prace na etapie projektowania wymagają uzyskania zezwolenia służb ochrony zabytków.

**Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

Dojazd do terenu z ulicy lokalnej **KDL** - F. Nowowiejskiego poprzez wspólny wjazd na teren **2KS**.

**Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki. Dopuszcza się podział w celu regulacji granic terenu.

**2KS – *Parking samochodowy***

1. Przeznaczenie podstawowe - istniejący naziemny parking samochodowy do obsługi przyległej zabudowy i ruchu turystycznego.
2. Konieczne połączenie funkcjonalne parkingu z parkingiem samochodowym wielopoziomowym **1KS** we wspólnym zagospodarowaniu organizacji ruchu oraz jako wspólne zamierzenie organizacyjno-inwestycyjne.
3. Dopuszczalna realizacja pod parkingiem podziemnego poziomu parkowania.
4. Dojazd do terenu z ulicy lokalnej **KDL** - ulicy F. Nowowiejskiego.

**Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki. Dopuszcza się podział w celu regulacji granic terenu.

**3KS – *Parking autobusowy***

1. Przeznaczenie podstawowe – istniejący parking autobusowy - adaptowany.
2. Dojazd do terenu z ulicy lokalnej **KDL** – ulicy F. Nowowiejskiego.

**Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki. Dopuszcza się podział w celu regulacji granic terenu.

**4KS – *Parking samochodowy***

1. Przeznaczenie podstawowe - teren do obsługi przyległej zabudowy mieszkaniowej w zakresie parkowania, dojścia pieszego i dojazdu technicznego.
2. Dojazd do terenu z ulicy lokalnej **KDL** - ulicy Grunwaldzkiej.

**Zasady scalania i podziału nieruchomości**

Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki. Dopuszcza się podział w celu regulacji granic terenu.

**KDL – *Ulice lokalne – ciąg ulic: F. Nowowiejskiego, M. Konopnickiej i Jedności Słowiańskiej***

1. Ulice gminne klasy lokalnej o zmiennej szerokości pasa drogowego w granicach

około 12 –15m. przewidziane do modernizacji.

2. Ulice w parametrach jezdni 1X2 o zmiennej szerokości.

3. W przypadku modernizacji należy przyjąć szerokość jezdni 7.0 m..

W stanie istniejącym ulice jednokierunkowe – dopuszczalne zmiany organizacji ruchu.

W rejonie Wysokiej Bramy dopuszcza się zastosowanie rozwiązania zmieniającego

niweletę ulicy **KDL** w sposób umożliwiający prowadzenie ciągu pieszego (Stare Miasto – Pl. Jana Pawła II) nad jezdnią.

4. Zjazdy indywidualne i publiczne dopuszczalne.
5. Rozwiązanie zagospodarowanie pasa drogowego należy rozstrzygnąć w kompleksowym projekcie drogowym modernizacji ulic.
6. W przypadku modernizacji istniejącego oświetlenia należy zastosować indywidualny dobór systemu słupów (ewentualnie wysięgników na budynkach) odpowiedni dla sąsiedztwa Starego Miasta i terenów parkowych.
7. Regulacje granic pasa drogowego z przyległymi terenami wynikające z zagospodarowania ulic - dopuszczalne.

#### **KDL – *Ulica lokalna – ulica Grunwaldzka***

1. Odcinek ulicy gminna klasy lokalnej o zmiennej szerokości pasa drogowego w granicach około 15 – 25 m..
2. Ulica zrealizowana w parametrach jezdni 1X2 o zmiennej szerokości około 7.0 m..
3. Rozwiązanie zagospodarowanie pasa drogowego należy rozstrzygnąć w kompleksowym projekcie drogowym modernizacji ulicy.
4. Regulacje granic pasa drogowego z przyległymi terenami wynikające z zagospodarowania ulicy - dopuszczalne.

#### **KD – *Ulica dojazdowa – ulica Okopowa***

#### **KD – *Ulica dojazdowa - ulica Jana z Łajs***

#### **KD – *Ulica dojazdowa – ulica Zamkowa***

#### **KD – *Ulica dojazdowa – ulica M. Kromera*** (odcinek łączący ulice M. Konopnickiej i Grunwaldzką)

#### **KD – *Ulica dojazdowa – ulica S. Staszica***

#### **KD – *Ulica dojazdowa – ulica J. Lelewela***

#### **KDW – *Ulica wewnętrzna – ulica Zamkowa***

#### **KDW – *Ulica wewnętrzna – ulica Górna***

#### **KDW – *Ulica wewnętrzna – M. Kromera*** (odcinek przy terenie 8MW)

- Ulice dojazdowe i ulice wewnętrzne gminne znajdujące się w strefach: ochrony konserwatorskiej, strefie ochrony archeologicznej, strefie ochrony krajobrazu i w sąsiedztwie zabudowy wpisanej do rejestru zabytków.
- 1. Przekroje poprzeczne i trasowanie ulic projektowane indywidualnie, odpowiednio do wyznaczonego liniami rozgraniczenia terenu oraz obsługi terenów przyległych.
- 2. Ulice: Okopowa, Jana z Łajs oraz ulice wewnętrzne należy projektować jako pieszo-jezdne.
- 3. Ulicę Zamkową zakończyć podjazdem pod usługę **2UKT** wraz z miejscami postojowymi samochodów osobowych. Istniejące dojście piesze do znajdującego się w tym rejonie pomnika M. Kopernika wymaga przebudowy w zadaniu inwestycyjnym ulicy **KD** Zamkowa. Istniejący w liniach rozgraniczenia ulicy drzewostan do zachowania.
- 4. Prace modernizacyjne ulic istniejących należy poprzedzić uzyskaniem od właściwych służb ochrony zabytków opinii w odnośnie zakresu adaptacji istniejących nawierzchni i ewentualnych wytycznych projektowych odnośnie możliwości ich przekształceń.
- 5. W projektowaniu i modernizacji oświetlenia należy zastosować indywidualny dobór systemu słupów (ewentualnie wysięgników na budynkach) odpowiedni dla sąsiedztwa zabudowy Starego Miasta i terenów parkowych.
- 6. Wszelkie prace na etapie projektowania wymagają zezwoleń służb ochrony

zabytków.

**KD – Ulica dojazdowa – ulica N. Żarskiej**

**KD – Ulica dojazdowa – łączniki ulic F. Nowowiejskiego i Wyzwolenia**

1. Ulice dojazdowe publiczne adaptowane.
2. W przypadku modernizacji przekroje poprzeczne i trasowanie ulic projektowane indywidualnie, odpowiednio do wyznaczonego liniami rozgraniczenia terenu, obsługi terenów przyległych i zakładanej organizacji ruchu.
3. W przypadku modernizacji istniejącego oświetlenia należy zastosować indywidualny dobór systemu słupów (ewentualnie wysięgników na budynkach) odpowiedni dla sąsiedztwa Starego Miasta i terenów parkowych.

**1, 2, 3PPP – Place przestrzeni publicznej**

1. Nawierzchnię posadzki i elementy małej architektury, przejść pieszych i placów przestrzeni publicznej, zieleni urządzonej należy realizować na podstawie projektów indywidualnych.
2. Funkcja dopuszczalna – tarasy i ogródki kawiarniane przyległych terenów usługowych.
3. Podbudowę nawierzchni posadzki należy projektować z uwzględnieniem doraźnego ruchu kołowego dla obsługi technicznej przyległych terenów zabudowanych.
4. Dla oświetlenia placów przestrzeni publicznej należy stosować indywidualny dobór systemu słupów (ewentualnie wysięgników na budynkach) odpowiedni dla sąsiedztwa zabudowy Starego Miasta i terenów parkowych.
5. Wszelkie prace na etapie projektowania wymagają zezwolenia służb ochrony zabytków.

**Ciągi piesze** – istniejące i projektowane.

1. Główny ciąg pieszzy zieleni parkowej zapewniający możliwość obejścia wokół Starego Miasta należy adaptować i projektować szerokości minimum 3.0 m.
2. Wejścia na teren głównego ciągu pieszego z terenów przyległych projektować w formie wyodrębnionych małą architekturą placów przestrzeni publicznej.
3. Wynikające z projektu parku i zagospodarowania terenów przyległych odcinki ciągów pieszych należy projektować jako pieszo-jezdne dla obsługi technicznej parku lub dojazdu technicznego do wyodrębnionych usług.
4. Projektowanie nawierzchni utwardzonych musi uwzględniać potrzeby odprowadzenia wód opadowych.
5. Oświetlenie ciągów pieszych – parkowe.
6. Naniesienie ciągów pieszych i ciągów o nawierzchni utwardzonej do celów technicznej obsługi na rysunku planu – orientacyjne, traktowane jako schemat funkcjonalny. Szczegółowy przebieg ciągów należy ustalić w realizacyjnych planach zagospodarowania.
7. Ciągi piesze można również prowadzić nad lustrem wody projektując nowe kładki i wykorzystując przejścia pod istniejącymi mostami.

**Ścieżka rowerowa** – projektowana.

1. Ścieżkę rowerową należy projektować jako dwukierunkową o szerokości minimum 2 m..
2. Dopuszczalne prowadzenie ścieżki rowerowej łączne (lub rozdzielne) z ciągami pieszymi.
3. Naniesienie ścieżek rowerowych na rysunku planu – orientacyjne, traktowane jako schemat funkcjonalny. Szczegółowy przebieg ścieżek należy ustalić w realizacyjnych planach zagospodarowania.

4. Ścieżkę rowerową można również prowadzić nad lustrem wody projektując nowe kładki i wykorzystując przejścia pod istniejącymi mostami.

§13

W granicach planu stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 15, ust. 2, pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów nie należących do gminy Olsztyn, których wartość wzrośnie, ustala się na **30%** w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Dotyczy to terenów **2MW, 3UT**.

§14

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.

§15

Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyn.

Przewodniczący Rady

Zbigniew Dąbkowski