

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia2019 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 125-126/3, 125-127/2 i 125-3005/5 w Olsztynie przy ulicy Wincentego Witosa, w sąsiedztwie ulic Bajkowej oraz Jasia i Małgosi”.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.¹) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506), Rada Miasta Olsztyna, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna przyjętego Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy porządkowe

§1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 125-126/3, 125-127/2 i 125-3005/5 w Olsztynie przy ulicy Wincentego Witosa, w sąsiedztwie ulic Bajkowej oraz Jasia i Małgosi, który otrzymuje nazwę: „Witosa – Bajkowa w Olsztynie”, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 4,78 ha, położony pomiędzy budynkami wielorodzinnymi zlokalizowanymi przy ulicy Wincentego Witosa - od strony zachodniej, ulicą Wincentego Witosa - od strony północnej, od strony wschodniej - w części ograniczony budynkami zabudowy szeregowej, zlokalizowanymi przy ulicy Myszkki Miki oraz w części przebiegiem ulicy Jasia i Małgosi, od południa wyznaczony granicą pasa drogowego ulicy Bajkowej w Olsztynie.

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

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznika nr 1 – rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały i stanowiącego integralną jej część;
- 3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz określenia zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XLVII/928/18 Rady Miasta Olsztyna z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 125-126/3, 125-127/2 i 125-3005/5 w Olsztynie przy ul. Wincentego Witosa, w sąsiedztwie ulic Bajkowej oraz Jasia i Małgosi”.

¹ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r., poz. 60, 235.

2. Rysunek planu sporządzony w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące ustalenia:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia zawierające numery oraz symbole przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających;
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy, jak i kubatury;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które uzupełnia funkcję podstawową i którego powierzchnia nie przekracza 45% terenu;
- 3) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć podziemne, naziemne albo nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków; linię tą mogą przekraczać okapy i gzymsy budynków, balkony, daszki nad wejściem, schody zewnętrzne i pochylnie, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 6) wysokość zabudowy - podany w metrach, liczony od poziomu terenu największy możliwy wymiar pionowy obiektu budowlanego lub wysokość budynku, mierzona zgodnie z wymogami obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz określona ilością kondygnacji nadziemnych, w rozumieniu ww. przepisów;
- 7) zieleń urządzona – zieleń niska, średniowysoka i wysoka kształtowana z przeznaczeniem na cele rekreacyjno-wypoczynkowe; może ona być wyposażona w obiekty małej architektury;
- 8) zieleń izolacyjna – jest to zieleń urządzona, niska i wysoka, komponowana w sposób gwarantujący pełnienie funkcji ochrony przeciwpyłowej i akustycznej oraz uwzględniająca walory krajobrazu;
- 9) teren - fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 10) techniczny pas eksploatacyjny – jest to pas terenu położony po obu stronach osi infrastruktury technicznej lub otaczający urządzenia, umożliwiające dostęp do nich w celu realizacji sieci, późniejszej eksploatacji, konserwacji i przebudowy.
- 11) administracja bezpieczeństwa i porządku publicznego – są to organy administracji rządowej lub samorządowej, realizujące zadania z zakresu ochrony bezpieczeństwa, rozumianej jako ochrona bezpieczeństwa ludzi, ich zdrowia i mienia oraz z zakresu ochrony porządku publicznego.

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

Rozdział 2

Ustalenia ogólne planu

§4. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) tereny:
 - a) usług publicznych UP;
 - b) usług oświaty UO/ usług sportu i rekreacji US;
- 2) tereny zieleni:
 - a) urządzonej ZP;
 - b) izolacyjnej ZI;
- 3) teren elektroenergetyki – E.

§5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w granicach planu zostały określone następującymi ustaleniami:

- 1) w granicach planu zabrania się lokalizowania:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów czasowych wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi;
 - c) wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń służących dostosowaniu terenu do funkcji rekreacji i wypoczynku oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczące poszczególnych terenów znajdują się w §17.

§6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią tereny zieleni urządzonej ZP, zieleni izolacyjnej ZI;
- 2) plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych; lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego.

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

§8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ochrona obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody - nie występują w granicach planu;
- 2) na obszarze objętym planem występują tereny, chronione przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - dla terenów ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

- dla terenów UO jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) plan ustala nakaz zastosowania środków powodujących zmniejszenie hałasu w strefie emisji (odpowiednie usytuowanie zabudowy, wały ziemne, zielen izolacyjna, ekrany akustyczne obsadzone roślinami lub inne środki techniczne) pomiędzy terenem usług publicznych UP, generującym ten hałas a terenem usług oświaty UO/ usług sportu i rekreacji US oraz sąsiednimi terenami zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej (poza granicami planu);
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) w granicach planu wprowadza się nakaz zagospodarowania terenu wokół drzew w sposób zapewniający ich naturalną wegetację;
- 6) w granicach planu wprowadza się nakaz stosowania do nowych nasadzeń gatunków drzew rodzimych;
- 7) nakaz realizacji parkingów w systemie uwzględniającym 1 drzewo w obrębie parkingów na 4 miejsca parkingowe;
- 8) w celu realizacji §8 pkt 6 dopuszcza się wykorzystanie istniejącej zieleni oraz nowych nasadzeń;
- 9) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13 pkt 6 uchwały;
- 10) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni;
- 12) zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 13) rowy melioracyjne - przeznaczone do utrzymania wg przepisów odrębnych; dopuszcza się regulację ich przebiegu, szerokości oraz skanalizowanie;
- 14) rowy melioracyjne, które pozostaną otwarte, na terenach zielonych należy wkomponować w zagospodarowanie terenu jako element krajobrazowy;
- 15) dopuszcza się budowę nowych naturalnych i sztucznych zbiorników wodnych.
- 16) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego;
- 17) zasady gospodarowania odpadami komunalnymi określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 18) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowisk odpadów;

- 19) w granicach planu wprowadza się zakaz magazynowania odpadów bez zabezpieczenia przed wpływem warunków atmosferycznych i przenikaniem zanieczyszczeń do środowiska;
- 20) nakaz układania nowo projektowanych linii telekomunikacyjnych oraz elektroenergetycznych doziemnie,
- 21) urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować jako wbudowane w zabudowę;
- 22) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

§9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się następujące parametry i wskaźniki, określające zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy;
- 4) ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu inwestycji, w tym w wielostanowiskowych garażach lub parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę zgodnie ze wskaźnikami dla poszczególnych funkcji z zastrzeżeniem, że ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) biura, urzędy: min. 25 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - b) inne, nie wymienione wyżej – min. 5 miejsc postojowych na 100 dzieci oraz 10 miejsc na 100 zatrudnionych;
- 5) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
- 6) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych jeżeli ogólna liczba stanowisk postojowych wynosi więcej niż 100,
- 7) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości minimum 10% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów;
- 8) miejsca postojowe dla rowerów należy realizować z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale umieszczonych w podłożu, przy czym dopuszcza się częściowe lub całościowe zadaszenie miejsc postojowych.

§10. Granice i sposoby zagospodarowanie terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu

Egzemplarz projektu planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 06.05.2019 r. do 27.05.2019 r.

występowania jednego z głównych, wstępnie rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako GZWP nr 213 „Olsztyn”, stosuje się przepisy Prawa wodnego w zakresie ochrony zbiornika.

§11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – w obrębie planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

§12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) na obszarze objętym planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV, dla której tworzy się strefę ograniczonego użytkowania w odległości 5 m od skrajnego przewodu linii (ok. 7 m od osi linii w obie strony);

2) w strefie ograniczonego użytkowania, o którym mowa w §12 pkt 1 wprowadza się ograniczenia w zabudowie, wprowadzaniu nasadzeń drzew i krzewów, wznoszeniu budowli, budowie ogrodzeń, budowie urządzeń komunikacyjnych, składowaniu odpadów, piasku i żwiru, przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, itp.;

3) na obszarze objętym planem zlokalizowana jest sieć gazowa o ciśnieniu nominalnym do 0,5 MPa włącznie, dla której obowiązuje strefa kontrolowana wynosząca 1 m po obu stronach osi gazociągu;

4) w strefie kontrolowanej, o której mowa w §12 pkt 3 wprowadza się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu oraz w podejmowaniu działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

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

1) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym z ulicy Wincentego Witosa, ulicy Jasia i Małgosi i Bajkowej, zgodnie z warunkami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

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

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

4) odprowadzanie ścieków sanitarnych z projektowanej zabudowy do miejskiej kanalizacji sanitarnej,

5) zaopatrzenie w wodę projektowanej zabudowy przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;

6) odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych i roztopowych:

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

b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi piesze, itp.) w granicach nieruchomości. Należy ograniczyć stosowanie powierzchni szczelnych, poprzez użycie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni. W przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji.

7) zaopatrzenie w gaz przewodowy:

a) z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia,

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

8) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe SN/nN 15/0,4 kV,

b) zasilanie odbiorców – z istniejącej sieci elektroenergetycznej,

9) telekomunikacja:

a) zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne,

c) rozdzielnice telekomunikacyjne należy rozmieszczać w liniach rozgraniczających zieleni lub wbudować w projektowaną zabudowę;

10) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w pierwszej kolejności w oparciu o zasilanie z istniejącego miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne, w oparciu o technologie niskoemisyjne lub bezemisyjne;

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

12) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny w liniach rozgraniczających tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej;

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

§14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie ustala się.

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

1) tereny usług publicznych UP;

2) tereny usług oświaty UO/ tereny usług sportu i rekreacji US;

3) tereny zieleni urządzonej ZP;

- 4) tereny zieleni izolacyjnej ZI .

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu

§16.1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1 UP (pow. 1,22 ha):

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: usługi publiczne – administracja bezpieczeństwa i porządku publicznego,
b) uzupełniające: komunikacja – dojazdy do działek, ciągi piesze i pieszo-rowerowe, place.

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz warunkami określonymi w §16 ust. 1 pkt 6;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) linia zabudowy – wyznacza się zgodnie z jej przebiegiem wskazanym na rysunku planu;

b) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny 0,2; maksymalny 0,75;

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym dopuszcza się zwiększenie tej wysokości do 15 m, w celu lokalizacji niezbędnych urządzeń technicznych, służących realizacji przeznaczenia tej zabudowy;

f) stanowiska postojowe - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

g) dachy należy kształtować jako strome, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° – 45° lub płaskie;

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek gruntu – 2600 m²;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) podstawowa obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Wincentego Witosa (poza obszarem planu),

b) w celu realizacji funkcji bezpieczeństwa i porządku publicznego dopuszcza się rezerwową obsługę komunikacyjną z ulicy Jasia i Małgosi (poza obszarem planu), poprzez teren oznaczony w niniejszym planie symbolem 5 ZI,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z §14.

2. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 2 UO/US (pow. 0,37 ha):

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług oświaty, usług sportu i rekreacji;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu; w granicach terenu zabrania się lokalizowania wolnostojących pojedynczych garaży lub zespołów garaży jedno- i wielokondygnacyjnych oraz obiektów związanych z obsługą samochodów, w tym warsztatów, stacji paliw i myjni;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nie wyznacza się,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny – 0,2 maksymalny – 0,6,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy – 12 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - f) stanowiska postojowe - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - g) dachy należy kształtować jako strome, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° – 45° lub jako płaskie;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału i nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu zapewniona z ulicy Jasia i Małgosi (poza obszarem planu), poprzez teren zieleni izolacyjnej 5 ZI;
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 14.
3. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 3 ZP (pow. 2,47 ha):
- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi za wyjątkiem:
 - ciągów pieszych, ciągów rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;
 - ciągów pieszo-jezdnymi umożliwiającymi przejazd pojazdów, niezbędny dla zapewnienia dojazdu technicznego do terenów zieleni oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

- placów zabaw;
 - obiektów małej architektury, urządzeń i elementów wyposażenia służących dostosowaniu terenu do funkcji sportowej i rekreacyjnej;
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- b) w granicach terenu zabrania się lokalizowania urządzeń sportowych o funkcji związanej ze sportami motorowymi lub z używaniem broni palnej, itp.;
- c) linie zabudowy – nie ustala się;
- d) wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się;
- e) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni działki;
- g) wysokość zabudowy – nie ustala się;
- h) stanowiska postojowe – nie ustala się;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy Bajkowej (poza granicami planu),
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według ustaleń ogólnych planu,
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z § 14.
4. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 4 ZI, 5 ZI, (pow. 0,72 ha),
- 1) przeznaczenie terenu: zieleń izolacyjna,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego- zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:
 - a) wprowadza się zakaz zabudowy terenów 4 ZI obiektami budowlanymi za wyjątkiem:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, ciągów rowerowych,
 - obiektów małej architektury,
 - b) wprowadza się zakaz zabudowy terenu 5ZI obiektami budowlanymi za wyjątkiem:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, ciągów rowerowych,
 - zjazdów publicznych obsługujących sąsiadujące tereny funkcjonalne UP i UO/US;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dojazd techniczny do obsługi terenów 4ZI i 5ZI z terenów przyległych,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §14.
10. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 6 E (pow. 0,0015 ha),
- 1) przeznaczenie: teren elektroenergetyki – urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów - wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu za wyjątkiem regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Wincentego Witosa (poza obszarem planu),
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§17. Zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt 12 i art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 30% służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (opłata nie dotyczy terenów będących własnością Gminy Olsztyn).

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyna.

Egzemplarz projektu planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 06.05.2019 r. do 27.05.2019 r.

PRZEWODNICZĄCY

RADY MIASTA