

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA
OLSZTYNA

z dniar.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Boenigka w Olsztynie”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 293 ze zm.) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.), 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., Rada Miasta Olsztyna uchwała „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Boenigka w Olsztynie” zwany dalej planem. Plan otrzymuje nazwę „Boenigka”.

Rozdział 1.

Przepisy porządkowe

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,0118 ha, położony na terenie osiedla Jaroty przy ul. Boenigka w Olsztynie.

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

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XIX/253/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 stycznia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Boenigka w Olsztynie".

2. Rysunek planu sporządzony został w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:1000,

3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń:

- 1) określenie skali rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej,
- 2) granice obszaru objętego przedmiotowym planem,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) oznaczenia zawierające numery terenów oraz symbole ich przeznaczenia w liniach rozgraniczających,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 3.1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały przyjęte na potrzeby ustaleń planu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - oznacza przeznaczenie różne niż podstawowe, które może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym w sposób nie powodujący konfliktów lub występuje zamiennie, o ile ustalenia szczególne nie stanowią inaczej;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać balkony i wykusze tych obiektów, jednak nie więcej niż o 1,5 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy lokalizacji obiektów małej architektury i terenowych urządzeń rekreacyjnych;
- 4) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć podziemne, naziemne albo nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne,

- gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 6) obiekt - obiekt budowlany w rozumieniu Ustawy Prawo budowlane;
 - 7) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć zewnętrzny pionowy gabaryt obiektu budowlanego, przy czym:
 - a) wysokość zabudowy wyrażona wysokością bezwzględną, mierzoną w metrach nad poziomem morza, to gabaryt służący do określenia maksymalnego wymiaru pionowego obiektu za pomocą poziomu płaszczyzny, której nie może przekroczyć żaden punkt tego obiektu, a w szczególności żaden punkt: stropu, ściany, attyki, żaden punkt krawędzi dachu lub punkt zbiegu połaci dachowych, ani żaden wierzchołek bryły obiektu. Nie dotyczy kominów wentylacyjnych i spalinowych;
 - b) wysokość zabudowy wyrażona w metrach służy do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru obiektu, liczonego od strony frontu działki, od średniego poziomu terenu przy obiekcie, do najwyższego punktu bryły obiektu, jego: stropu, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, attyki, gzymsu, najwyżej położonej kalenicy dachu, punktu zbiegu połaci dachowych. Nie dotyczy kominów wentylacyjnych i spalinowych.
 - c) w przypadku budynków, wysokość zabudowy wyrażona jest wysokością bezwzględną, wysokością w metrach jak również liczbą kondygnacji nadziemnych w rozumieniu Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nie dotyczy kondygnacji podziemnych;
 - 8) teren - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
 - 9) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność, która nie prowadzi do pogorszenia standardów środowiska zwłaszcza dotyczących hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem parkingów samochodów osobowych projektowanych na potrzeby obiektów realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenu, nie zakłóca funkcji mieszkaniowej, nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla zabudowy mieszkalnej, a ponadto nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: naruszenie części wspólnych nieruchomości przez klientów usług, zakłócanie ciszy nocnej, wytwarzanie dużych ilości odpadów, których przechowywanie koliduje z estetyką środowiska mieszkalnego itp.;
 - 10) front terenu – należy przez to rozumieć tę część terenu, która przylega do drogi publicznej;
 - 11) typ zabudowy – określa przestrzenne usytuowanie bryły budynku. Na potrzeby planu ustala się następujące typy zabudowy:
 - budynek wolnostojący – posiada samodzielną bryłę usytuowaną niezależnie od pozostałej zabudowy,
 - budynek w zabudowie pierzejowej – dwie ściany zewnętrzne, przylegają do sąsiednich budynków, na krańcach jedna; dwie stanowią przednią (wejściową) i tylną elewację, budynki w zabudowie pierzejowej tworzą ciągi od dwóch do kilkunastu obiektów.
 - 12) rekompozycja – zmiana formy, istniejącego budynku lub jego części z dostosowaniem do ustaleń zawartych w planie;

2. Ponadto w tekście uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w obowiązujących przepisach prawa.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne planu

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

- 1) MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- 2) U/MW – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) KDW- teren drogi wewnętrznej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu oraz zabudowę;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych wprowadza się zakaz stosowania jaskrawej, intensywnej kolorystyki elewacji oraz dopuszcza się uzupełnienie elementami drewna, cegły, szkła, stali, ceramiki itd.;
- 4) w zakresie zasad i warunków lokalizacji ogrodzeń wprowadza się zakaz grodzenia za wyjątkiem boisk i placów zabaw dla dzieci;
- 5) wprowadza się w granicach planu następujące zasady umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
 - a) dopuszcza się maksymalnie dwa szyldy na nieruchomości, w szczególności na elewacji budynku, dla jednej działalności na niej prowadzonej, z czego jeden może być szyldem głównym (dla głównej działalności), na budynku dla jednej działalności w nim prowadzonej, przy czym maksymalna powierzchnia szyldu wynosi 1m², a dla szyldu głównego – 10% powierzchni elewacji na której się znajduje;
 - b) dopuszcza się powyżej parteru budynku jedynie szyldy główne oraz szyldy wkomponowane w elewację budynku;
 - c) dopuszcza się szyldy wolnostojące, zintegrowane, w formie pylonu przy istnieniu kilku działalności na nieruchomości;
 - d) dopuszcza się sytuowanie maksymalnie jednej tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego nie będących szyldami, na budynku pod warunkiem, że:
 - dotyczą usług mieszczących się na danej nieruchomości;
 - łączna powierzchnia nośników nie jest większa niż 30% powierzchni elewacji wejściowej parteru budynku;
 - nośniki są zharmonizowane z elewacją i nie zasłaniają jej detali architektonicznych;
 - e) dopuszcza się sytuowanie dla działalności prowadzonej na danej nieruchomości alternatywnie:
 - jednej tablicy wolnostojącej (o maksymalnej powierzchni 6 m²), w odległości 2 m od granicy działki, na jej terenie;
 - jednego pylonu, w odległości 2 m od granicy działki, na jej terenie;
 - jednego urządzenia reklamowego typu: maszty flagowe (maksymalnie 3, o wysokości maksymalnej 8 m) albo totem (o wysokości maksymalnej 10 m), w odległości 2 m od granicy działki, na jej terenie;
 - przy odległości minimalnej 30 m od najbliższych wolnostojących: tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego.

§ 6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowi droga publiczna na terenie: KDW,
- 2) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budowy oraz zakaz tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów;
- 3) plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób z ograniczoną sprawnością, w tym dla osób niepełnosprawnych;
- 4) wszelkie elementy kształtujące przestrzeń publiczną, w tym nawierzchnie, obiekty małej architektury i inne elementy wyposażenia należy wykonać z materiałów o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, mają stanowić o atrakcyjności i reprezentacyjnym charakterze tych przestrzeni;
- 5) obowiązują szczegółowe wymagania z zakresu zasad kształtowania przestrzeni publicznej zawarte w kartach ustaleń szczegółowych w § 16.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

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

- 1) 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 § 13 niniejszej uchwały;

- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych, nie zanieczyszczonych powierzchni należy realizować miejscowo, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13;
- 4) działalność usługowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi, w szczególności mieszkalnych;
- 5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla chronionych terenów zainwestowania; przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu: dla terenów MW/U i U/MW, jak dla terenów na cele mieszkaniowo – usługowe;
- 6) na terenach, gdzie występują przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu, wymagane jest zastosowanie środków ochrony przed hałasem, zapewniających właściwe warunki akustyczne (takich jak np.: zielen izolacyjna, lokalizowanie usług w parterach budynków z wycofaniem kondygnacji mieszkalnych, ekrany akustyczne oraz odpowiednie rozwiązania techniczne w budynkach, np. stolarka dźwiękoszczelna); w przypadku zastosowania środka ochrony akustycznej, jakim jest zielen izolacyjna, należy ją kształtować zgodnie z zasadami kształtowania terenów zieleni izolacyjnej oraz w maksymalnym stopniu wykorzystywać zielen istniejącą;
- 7) wprowadza się nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej;
- 8) dopuszcza się uzupełnianie drzewostanu;
- 9) nakazuje się zagospodarowywania terenu wokół drzew w sposób umożliwiający naturalną wegetację;
- 10) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowisk odpadów; procesy odzysku lub unieszkodliwiania odpadów innych niż komunalne mogą odbywać się jedynie na zasadach określonych w przepisach o odpadach;
- 11) 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;
- 12) w granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne należy układać doziemnie;
- 13) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na rysunku planu wyznacza się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) na obszarze całego planu dopuszcza się łączenie terenów w celu wspólnego zagospodarowania oraz realizacji jednej inwestycji przy zachowaniu parametrów i wskaźników dla poszczególnych terenów.
- 3) w ustaleniach szczegółowych w zależności do potrzeb wyznacza się :
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z którymi należy realizować nową zabudowę oraz rozbudowy budynków istniejących,
 - b) parametry i wskaźniki, określające zasady kształtowania zabudowy takie jak: wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów,
 - c) nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby miejsc postojowych,
- 4) pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) plan ustala wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:
 - a) zabudowa mieszkaniowa -1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, przy czym min. 20% miejsc postojowych należy realizować jako ogólnodostępne rotacyjne,
 - b) biura, urzędy - 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - c) obiekty usługowe, handlowe – 25 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - d) gastronomia - 20 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych,
 - e) przychodnie, biblioteki – 10 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej,
- 7) na parkingach zlokalizowanych w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15,

- b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;
- 8) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
- 9) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości minimum 20% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów, w tym zadane;
- 10) miejsca postojowe dla rowerów należy zapewnić z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale umieszczonych w podłożu, posiadających solidną konstrukcję pozwalającą na stateczne oparcie roweru, wygodny dostęp oraz pewne przypięcie jego ramy i jednego koła za pomocą powszechnie dostępnych zapięć.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowanie terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Subzbiornik Warmia nr 205 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Olsztyn (zbiornik międzymorenowy Olsztyn) nr 213- stosuje się przepisy Prawa wodnego.

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

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

- 1) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się poprzez istniejący układ dróg z ul. Ignacego Krasickiego, przez ul. Jana Boenigka do ul. Biskupa Tomasza Wilczyńskiego;
- 2) w planie ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenach wyznaczonych ulic oraz ciągów pieszych skoordynowanych z systemem dróg rowerowych, określonym w Programie budowy dróg rowerowych w Olsztynie lub jego aktualizacji;
- 3) 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;
- 4) istniejąca w obszarze planu infrastruktura techniczna, w zależności od bieżących potrzeb oraz planowanych inwestycji może zostać zachowana albo poddana modernizacji, przebudowie lub rozbudowie zgodnie z obowiązującymi przepisami z zastosowaniem pkt. 6-17;
- 5) w granicach planu każda działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia terenu w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 6) zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi - do miejskiej kanalizacji sanitarnej; ścieki z usług gastronomicznych przed odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej, należy poddać podczyszczeniu w separatorze tłuszczu;
- 8) 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;
- 9) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
 - a) z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia poprzez jej rozbudowę,
 - b) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów;
 - 10) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej
 - c) sieć energetyczną należy prowadzić jako podziemną w liniach rozgraniczających dróg z lokalizacją szafek łączowo-pomiarowych na granicy z działką budowlaną lub bezpośrednio na budynku,
 - d) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) telekomunikacja:
 - a) zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne;
 - 12) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania;
 - 13) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego;
 - 14) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic;
 - 15) 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;
 - 16) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia oraz stref kontrolowanych sieci gazowej jest obowiązujące dla całego planu; Zapewnienie pasów eksploatacyjnych oraz stref kontrolowanych sieci gazowej obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych, itp.;
 - 17) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 14. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w granicach planu wprowadza się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu za wyjątkiem zaplecza budowy;
- 2) nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania terenu na cele inne niż przeznaczenie określone w planie.

§ 15. Ustalenia dotyczące rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) w granicach planu dopuszcza się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu

§ 16. 1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1 MW/U (pow. 5481,6 m²):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, procentowy udział funkcji dopuszczalnej nie powinien przekraczać 30% kubatury obiektu, lokale usługowe należy lokalizować w poziomie pierwszej

lub drugiej kondygnacji nadziemnej;

- 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 planu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) wysokość zabudowy: maksymalnie do 154,5 m n.p.m. do 6 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 20 m od poziomu terenu, przy czym na 30% powierzchni zabudowy dopuszcza się utworzenie dominanty maksymalnie do wysokości 157,5 m n.p.m. do 7 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 23m od poziomu terenu.
 - c) geometria dachów: nachylenie połaci dachowej od 0° do 15°,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: - minimalna 0,5 maksymalna 2,60,
 - f) należy zachować ciąg pieszy od strony ul.Boenigka, wzdłuż granicy z terenem 2U/MW w kierunku południowym, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - g) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - h) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
 - i) w projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą , aby w pierwszej kolejności chronić cenne ekologicznie okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej tworzące grupy drzew oraz zieleń komponowaną.
 - j) miejsca do parkowania - zgodnie z § 9;
 - k) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej minimum 20% z obliczonej za pomocą wskaźników liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy zaprojektować jako ogólnodostępne, zlokalizowane na terenie, przy projektowanym budynku.
 - l) Na parkingach naziemnych należy wprowadzać nasadzenia drzew przyjmując zasadę 1 drzewo na każde 4 miejsca postojowe.
 - m) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie na obszarze powstałym z połączenia części terenów: 1MW/U i 2U/MW przy zachowaniu wskaźników i parametrów dla poszczególnych terenów,
 - n) pozostałe: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej: dojazd do terenu należy realizować z ul.Boenigka lub z drogi wewnętrznej 3KDW przez 4KDW,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu- zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

2. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 2U/MW (pow. 1631,1m²):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi nieuciążliwe,
 - b) dopuszczalne: funkcja mieszkalna powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, procentowy udział funkcji dopuszczalnej nie powinien przekraczać 50% kubatury obiektu;
- 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 planu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) dla zespołu minimum trzech budynków dopuszcza się typ zabudowy pierzejowej. Dla zabudowy pierzejowej dopuszcza się lokalizację ścian budynków bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami prawa budowlanego i warunkami technicznymi,
 - c) wysokość zabudowy maksymalnie do 148.5m n.p.m., do 4 kondygnacji nadziemnych jednak nie więcej niż 14 m od poziomu terenu,
 - d) geometria dachów: nachylenie połąci dachowej od 0° do 15°,
 - e) wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: - minimalna 0,5 maksymalna 2,00,
 - g) istniejącą na terenie zabudowę uznaje się za zgodną z planem. Dopuszcza się jej: przebudowę, rozbudowę lub rekonstrukcję zgodnie z ustaleniami planu,
 - h) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - i) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 0% powierzchni działki budowlanej,
 - j) miejsca do parkowania - zgodnie z § 9,
 - k) dla nowoprojektowanego obiektu dopuszcza się możliwość realizacji wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów, na nieruchomości co do której inwestor posiada prawo dysponowania na cele budowlane, położonej w odległości nie większej niż 300 m od terenu inwestycji,
 - l) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie na obszarze powstałym z połączenia części terenów: 1MW/U i 2U/MW przy zachowaniu wskaźników i parametrów dla poszczególnych terenów,
 - m) plan ustala możliwość włączenia całego terenu 2U/MW do terenu 1MW/U. W przypadku włączenia całego terenu 2U/MW do terenu 1MW/U ustalenia dotyczące: przeznaczenia, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – zgodnie z zasadami ustalonymi dla terenu 1MW/U w §16 ustęp 1,
 - n) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd do terenu należy realizować z ul.Boenigka lub przez teren 1MW/U z drogi wewnętrznej 3KDW;
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu -zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

3. Karta ustaleń szczegółowych terenów oznaczonych symbolami: 3KDW (pow. 2200,7 m²), 4KDW (pow. 803,6 m²):

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) teren przeznaczony do prowadzenia drogi w celu prawidłowej obsługi przyległych terenów,
 - b) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych oraz zieleni urządzonej,
 - d) w projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą, aby w pierwszej kolejności chronić cenne okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej tworzące grupy drzew lub zielen komponowaną,
 - e) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

- 6) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 7) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 9) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - 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.