

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie
przedszkola przy ul. Mikołaja Kopernika 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 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), 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. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. Mikołaja Kopernika w Olsztynie”, który otrzymuje nazwę „M. Kopernika – przedszkole”, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XVII/309/20 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. Mikołaja Kopernika w Olsztynie”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,19 ha, znajdujący się w granicach dwóch działek ewidencyjnych: 71 – 77 i 71 – 78, położony pomiędzy pasem drogowym ul. Mikołaja Kopernika od wschodu; terenem boiska szkolnego i zapleczem rekreacyjno-sportowym Liceum Ogólnokształcącego nr 1 od zachodu; budynkiem siedziby Prokuratury Rejonowej Olsztyn-Południe w Olsztynie oraz Prokuratury Okręgowej w Olsztynie przy ul. Mikołaja Kopernika 5 – od północy oraz budynkiem mieszkalno – usługowym przy ul. Mikołaja Kopernika 1 – od południa.

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 sporządzonego w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały jako 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;
- 5) załącznika nr 4 – danych przestrzennych.

4. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego przedmiotowym planem, które są tożsame z linią rozgraniczającą tereny;
- 2) linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia zawierające numery oraz symbole przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających;
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) oznaczenia okazałych drzew.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3.1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały, przyjętych na potrzeby 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, inne niż podstawowe, które może współistnieć z funkcją podstawową w sposób nie powodujący konfliktów lub występować zamiennie;
 - 3) **teren** – fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
 - 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych (budynków); linię tę mogą przekraczać okapy, gzymsy, balkony, daszki nad balkonami, a także elementy zagospodarowania, które nie stanowią konstrukcji budynku, np. schody zewnętrzne, podjazdy, pochylnie zewnętrzne; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizacji obiektów małej architektury;
 - 5) **wysokość zabudowy** – podany w metrach, liczony od poziomu istniejącego terenu, największy możliwy pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
 - 6) **wysokość budynku** – mierzona zgodnie z wymogami obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także określona ilością kondygnacji nadziemnych w rozumieniu ww. przepisów;
 - 7) **powierzchnia biologicznie czynna** – w rozumieniu terenu biologicznie czynnego, zdefiniowanego w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 8) **zieleń urządzona** – komponowana zieleń niska, średniowysoka i wysoka, towarzysząca zabudowie, np. w formie przedogródka przed fasadą budynku, a także przeznaczona na cele rekreacji i wypoczynku; może być wyposażona w obiekty małej architektury (np. piaskownice, huśtawki itp.);
 - 9) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
 - 10) **dach wielospadowy** – dach o co najmniej dwóch połaciach dachowych;
 - 11) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć podziemne, naziemne albo nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne.
2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w tekście uchwały należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w obowiązujących przepisach prawa oraz zgodnie z ich powszechnie przyjętymi znaczeniami.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne planu

§ 4. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenia terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych niżej wymienionymi symbolami literowymi:

- 1) teren usług oświaty w zakresie wychowania przedszkolnego, z dopuszczeniem usług zdrowia w zakresie opieki nad dziećmi w wieku do lat trzech – UO;
- 2) teren zieleni urządzonej – ZP.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) wprowadza się zasady i sposób zagospodarowania terenu o oznaczeniu UO z przeznaczeniem na usługi oświaty w zakresie wychowania przedszkolnego (istniejące przedszkole), z dopuszczeniem usług zdrowia w zakresie opieki nad dziećmi w wieku do lat trzech;
- 2) wprowadza się zasady i sposób zagospodarowania terenu o oznaczeniu ZP jako terenu zieleni urządzonej, w tym zapewnia się ochronę i ciągłość funkcjonowania struktury terenów zieleni

urządzonej poprzez zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi, za wyjątkiem obiektów małej architektury;

3) wprowadza się w granicach planu zasady umieszczania szyldów, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:

a) zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na budynkach, za wyjątkiem szyldu: płaszczyznowego (tj. usytuowanego równolegle do płaszczyzny elewacji) lub wysięgnikowego (tj. usytuowanego prostopadle do płaszczyzny elewacji);

b) zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach;

c) zakazuje się sytuowania wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;

d) dopuszcza się maksymalnie jeden szyld na budynku dla jednej działalności w nim prowadzonej, przy czym maksymalna powierzchnia szyldu wynosi 1 m²;

4) w granicach planu zakazuje się lokalizowania garaży wolnostojących, zespołów takich garaży oraz wiat garażowych,

5) nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w historyczną zabudowę lub związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia;

6) w granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne należy układać doziemnie.

§ 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody;

2) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w granicach planu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3) zasady zagospodarowania odpadów komunalnych określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego;

4) należy dążyć do minimalizowania stosowania szczelnych powierzchni poprzez użycie takich technologii lub materiałów do pokrywania terenu, które ograniczą odpływ wody deszczowej;

5) wprowadza się nakaz zachowania w maksymalnym stopniu okazałych drzew wzdłuż linii rozgraniczających tereny, oznaczonych na rysunku planu;

6) dopuszcza się uzupełnianie istniejącego drzewostanu w sposób powtarzający historyczną kompozycję zieleni;

7) dopuszcza się wprowadzenie nowych elementów zieleni w zagospodarowanie przestrzeni w charakterze zieleni ozdobnej towarzyszącej zabudowie w formie np. przedogródka;

8) teren wokół zachowanych drzew oraz nowo posadzonych należy zagospodarować w sposób zapewniający ich naturalną wegetację;

9) w projekcie zagospodarowania terenu należy uwzględnić istniejące uwarunkowania przyrodnicze związane z terenami zieleni urządzonej; powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą, by w pierwszej kolejności chronić wartościowe, okazałe drzewa, oznaczone na rysunku planu;

10) zaopatrzenie w ciepło należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiej sieci ciepłowniczej; dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) dla całego terenu objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na załączniku graficznym;

2) w strefie ochrony konserwatorskiej ustala się:

- a) ochronę historycznego układu przestrzennego w zakresie rozplanowania zabudowy i sposobu zabudowy terenu, historycznych linii zabudowy oraz odpowiednich proporcji między terenem zabudowanym a zielonym;
 - b) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu starodrzewia (okazałych drzew) i utrzymania historycznego układu zieleni komponowanej, z możliwością jej uzupełnienia lub odtworzenia (np. obrzeżnych szpalerów drzew, przedogródka przed fasadą budynku), z jednoczesną możliwością zagospodarowania terenów zgodnie z przewidzianą funkcją;
 - c) zakaz lokalizacji obiektów dysharmonizujących i substandardowych;
- 3) na obszarze objętym planem znajdują się zabytki nieruchome, ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Olsztyna (GEZ): dom przy ul. M. Kopernika 4 oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia, obecnie przedszkole, 1905-1910, przebudowane w l. 50. XX wieku;
- 4) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków (GEZ) ustala się:
- a) ochronę wartościowych pod względem zabytkowym rozwiązań bryły i elewacji (w tym: elementów programu architektoniczno-estetycznego: detali, materiałów i ich faktury, zasad kolorystyki);
 - b) nakaz zachowania wartościowych pod względem zabytkowym elementów kompozycji architektonicznej, a także historycznego sposobu opracowania elewacji (w tym wykończeniowego materiału elewacyjnego);
 - c) nakaz ochrony historycznego ogrodzenia (muru ogrodzeniowego) od strony ul. M. Kopernika i zachowania jego lokalizacji, przebiegu, formy, wysokości, detali, rozwiązań materiałowych i kolorystycznych);
 - d) nakaz ochrony wartościowych, okazałych drzew, komponowanych w formie szpalerów;
 - e) zakaz dokonywania zmian w obiekcie historycznym, które prowadziłyby do obniżenia lub utraty wartości zabytkowych (np. rozbiórki i odbudowy, nadbudowy o nowe kondygnacje z wyłączeniem dopuszczalnej odbudowy (odtworzenia) historycznej formy dachu budynku, zmiany wyglądu elewacji poprzez zewnętrzną termomodernizację); nie dopuszcza się dobudowy nowej kubatury i rozbudowy budynku z wyłączeniem zewnętrznej konstrukcji wraz z urządzeniami budowlanymi służącymi komunikacji pionowej;
 - f) zakaz dokonywania zmian przy historycznym murze ogrodzeniowym, które prowadziłyby do obniżenia lub utraty jego wartości zabytkowych;
 - g) elementy nowo dodane należy harmonijnie powiązać z zachowanymi rozwiązaniami historycznymi lub wartościowymi nawarstwieniami;
 - h) prace konserwatorsko-restauratorskie oraz budowlane przy obiektach zabytkowych należy prowadzić przy użyciu materiałów i technologii kompatybilnych z historycznymi elementami i rozwiązaniami, z zachowaniem ich historycznego charakteru, wyglądu i substancji, z uwzględnieniem wartościowych nawarstwień;
 - i) w zakresie lokalizacji urządzeń technicznych: dopuszcza się umieszczenie skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na elewacjach budynku, pod warunkiem ich kolorystycznego ujednolicenia ze ścianą lub wykonania z materiałów o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym (np. żeliwa, stali – w neutralnym kolorze ciemnoszarym, grafitowym, czarnym); zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznie, które negatywnie wpłyną na estetyczny wygląd elewacji;
- 5) w granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy na rysunku planu;
- 2) w kartach poszczególnych terenów ustala się parametry i wskaźniki urbanistyczne dotyczące:
 - a) intensywności zabudowy;
 - b) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

- c) maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu;
 - d) maksymalnej wysokości zabudowy, w tym maksymalnej wysokości budynków;
 - e) geometrii dachu.
- 3) ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów: dla zabudowy przedszkola min. 3 stanowiska postojowe na 1000 m²

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w granicach planu występują obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, wymienione w § 7;
- 2) teren objęty opracowaniem jest położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 (Subzbiornik Warmia) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Olsztyn nr 213 (Zbiornik międzymorenowy Olsztyn) - stosuje się przepisy Prawa wodnego;
- 3) w graniach planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego na dzień sporządzenia niniejszego planu.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru objętego planem: w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, w tym:

- 1) na obszarze objętym planem zlokalizowana jest sieć gazowa niskiego ciśnienia o ciśnieniu nie większym niż 0,4 MPa, dla której obowiązuje strefa kontrolowana wynosząca 1 m;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się modernizację istniejącej sieci gazowej o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) do 0,5 MPa włącznie, dla której obowiązuje strefa kontrolowana wynosząca 1 m;
- 3) w strefach kontrolowanych, o których mowa w § 12 pkt 1 i 2 wprowadza się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu: nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

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

- 1) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Olsztyna;
 - b) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą na obszarze planu infrastrukturę techniczną;
 - c) należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych na obszarze planu z istniejącej sieci wodociągowej, poprzez jej niezbędną modernizację, rozbudowę, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - na obszarze objętym planem nie występuje sieć kanalizacji deszczowej;
 - dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych i utwardzonych (dach, ciągi piesze itp.) w granicach nieruchomości;

- e) odprowadzenie ścieków bytowych z budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi - do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w oparciu o istniejący system kanalizacji komunalnej;
 - f) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
 - z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę,
 - należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów;
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z istniejącej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy,
 - linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne;
 - h) infrastruktura telekomunikacyjna:
 - zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne;
 - i) zaopatrzenie w ciepło należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania;
 - j) w przypadku lokalizowania sieci na terenie zieleni należy minimalizować ingerencję w istniejące drzewa;
 - k) obowiązujące dla całego planu jest zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych, w tym stref kontrolnych dla gazociągu, dla istniejących i projektowanych sieci, także przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci obiektów małej architektury, a także drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych, itp.
- 2) ustala się następujące powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
- a) główne połączenie terenu objętego opracowaniem z terenami zewnętrznymi ulicą dojazdową Mikołaja Kopernika (ulica poza obszarem planu).

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: wprowadza się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. Ustala się w granicach planu tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: nie wyznacza się.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe planu**

§ 16.1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1UO (pow. 1037 m²):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi oświaty w zakresie wychowania przedszkolnego;
 - b) uzupełniające: usługi zdrowia w zakresie opieki nad dziećmi w wieku do lat trzech;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, zawartymi w § 5;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, zawartymi w § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu:
 - a) teren jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują ustalenia ogólne planu zawarte w § 7 pkt 2;
 - b) na terenie znajdują się zabytki nieruchome, ujęte w gminnej ewidencji zabytków (oznaczone na załączniku graficznym), dla których obowiązują ustalenia ogólne planu zawarte w § 7 pkt 4;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się rozbudowę budynku przedszkola z uwzględnieniem ustaleń ogólnych planu, zawartych w § 7;

- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 1,0 – 1,3;
- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – maks. 0,4;
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynku zabytkowego – 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 15 m lub wysokość historyczna;
 - dla budynku z pomieszczeniami gospodarczymi – 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4 m;
- g) geometria dachu – dla budynku historycznego (przedszkola) – istniejąca lub historyczna; dla budynku gospodarczego – istniejąca (dach płaski);
- h) dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się:
 - remont, przebudowę, rozbiórkę,
 - sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- i) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych – zgodnie z § 9 pkt 3;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, zawartymi w § 11;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, zawartymi w § 12;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, zawartymi w § 13.

2. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **2 ZP** (pow. 837 m²).

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zieleń urządzona;
 - b) uzupełniające: nie ustala się;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, zawartymi w § 5, w tym:
 - a) na terenie obowiązuje zakaz lokalizowania miejsc postojowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, zawartymi w § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują ustalenia ogólne planu zawarte w § 7 pkt 2;
 - b) ochronie i zachowaniu podlega lokalizacja, przebieg, forma, wysokość, detale, rozwiązania materiałowe i kolorystyczne historycznego ogrodzenia (muru ogrodzeniowego) wzdłuż ul. M. Kopernika, a także układ zieleni komponowanej w formie obrzeżnych szpalerów drzew, z możliwością jego uzupełnienia lub odtworzenia; elementy te należy uwzględnić w rozwiązaniach zagospodarowania terenu; obowiązują ustalenia ogólne planu zawarte w § 7 pkt 4;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie obowiązuje zakaz jego zabudowy obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:
 - obiektów małej architektury;
 - ciągów pieszych;
 - dodatkowych ogrodzeń, jeśli jest to uzasadnione względami bezpieczeństwa lub przepisami odrębnymi;
 - b) zieleń powinna być zakomponowana całościowo w połączeniu ze ścieżkami i innymi elementami zagospodarowania terenu, z wykorzystaniem w jak największym stopniu istniejących okazałych drzew;

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie dotyczy;
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – nie określa się ze względu na zakaz zabudowy kubaturowej terenu;
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie dotyczy;
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 70 %;
 - g) geometria dachu – nie dotyczy;
 - h) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, zespołów garaży i wiat garażowych;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu; zawartymi w § 11;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, zawartymi w § 12;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, zawartymi w § 13.

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 wyrysy.

§ 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.

PRZEWODNICZĄCY

RADY MIASTA