

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia2023 r.

**w sprawie uchwalenia „ Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie
przedszkola przy ul. Wiśniowej 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40) Rada Miasta Olsztyna, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała 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. Uchwała się „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. Wiśniowej w Olsztynie**” w tekście uchwały zwany dalej planem, który otrzymuje potoczną nazwę „Wiśniowa - Przedszkole”.

§ 2.1. Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr XVII/306/20 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. Wiśniowej w Olsztynie.”

2. Plan obejmuje obszar około 0,71 ha, który znajduje się przy ul. Wiśniowej w Olsztynie, w granicach działki ewidencyjnej nr 59 - 109 oraz części działki ewidencyjnej nr 59 - 36/10. Obszar położony jest pomiędzy pasem drogowym ul. Marii Zientary - Malewskiej i ul. Jeżynowej - od północy; pasem drogowym ul. Wiśniowej - od południa oraz terenami zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej przy ul. Wiśniowej - od wschodu i zachodu.
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 1:1000, 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 dla aktu planowania przestrzennego.
4. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące ustalenia:
 - 1) granicę planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia zawierające numery oraz symbole przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

§ 3.1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych na potrzeby niniejszej uchwały:

- 1) **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;
 - 2) **przeznaczenie podstawowe** – jest to przeznaczenie terenu, które dominuje w danym terenie zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury;
 - 3) **przeznaczenie uzupełniające** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które może współistnieć z funkcją podstawową w sposób nie powodujący konfliktów;
 - 4) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza terenem inwestycji – w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, nie są źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, ani w żaden oczywisty sposób nie pogarszają warunków użytkowania terenów sąsiadujących, np. poprzez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie szkodliwych odpadów w eksponowanym miejscu;
 - 5) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć podziemne, naziemne albo nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
 - 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać okapy i gzymsy budynków, balkony, daszki nad wejściem, schody zewnętrzne i pochylnie, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
 - 7) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
 - a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;
 - 8) **intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
 - 9) **nadziemna intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej
 - 10) **kondygnacja nadziemna** – należy przez to rozumieć kondygnację, która nie jest zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu o więcej niż połowę jej wysokości w świetle;
 - 11) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
 - 12) **udział powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej
 - 13) **udział powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej
2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w tekście uchwały należy rozumieć zgodnie z ich definicjami w obowiązujących przepisach prawa oraz zgodnie z ich powszechnie przyjętymi znaczeniami.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne
(dotyczące wszystkich terenów objętych planem)

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

- 1) **UE** - teren usług edukacji;
- 2) **UH-UZ-UA** – teren usług handlu lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług biurowych i administracji;
- 3) **KDL** - droga publiczna klasy lokalnej
- 4) **ZP** – teren zieleni urządzonej

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

- 1) zabrania się lokalizowania:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów czasowych wystaw i imprez plenerowych,
 - b) wolnostojących garaży lub zespołów garaży jednokondygnacyjnych, z uwzględnieniem zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w §17;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń służących dostosowaniu terenu do funkcji sportu, rekreacji i wypoczynku, obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku (wiaty śmietnikowe) oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na styku zabudowy z terenami przestrzeni publicznej;
- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń w przestrzeniach publicznych o ile nie jest to uzasadnione względami bezpieczeństwa lub przepisami odrębnymi;
- 5) zasady umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
 - a) zabrania się sytuowania wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów,
 - b) zabrania się sytuowania szyldów na ogrodzeniach nieruchomości,
 - c) dopuszcza się maksymalnie dwa szyldy na budynku dla jednej działalności w nim prowadzonej, przy czym łączna powierzchnia wszystkich szyldów nie może przekraczać 15% powierzchni elewacji, na której się znajdują,
 - d) dopuszcza się szyldy wolnostojące, zintegrowane, w formie pylonu przy istnieniu kilku działalności na nieruchomości,
 - e) 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,
 - f) zakazuje się stosowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, z wykorzystaniem projekcji świetlnych i elementów ruchomych, emitujących światło o zmiennym natężeniu, w szczególności ekranów LED i LCD, itp.,
- 6) szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczące poszczególnych terenów znajdują się w §17.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych, niezanieczyszczonych powierzchni należy realizować miejscowo, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13;
- 3) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej, w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni;

- 4) zakazuje się lokalizacji funkcji usługowych, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie któregoś z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
- 5) ustala się dopuszczalny poziom hałasu dla chronionych terenów, odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów
 - a) dla terenów UE jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - b) dla terenu UH-UZ-UA jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) w granicach planu usługi należy realizować wyłącznie jako nieuciążliwe;
- 7) w granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne należy układać doziemnie;
- 8) obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – wg ustaleń zawartych w kartach terenu;
- 9) wprowadza się nakaz zagospodarowania terenu wokół drzew w sposób zapewniający ich naturalną vegetację;
- 10) w projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą, aby w pierwszej kolejności chronić cenne okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej.
- 11) obszar objęty planem wchodzi w skład aglomeracji Olsztyn, wyznaczonej Uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr XXX/508/21 z dnia 27 stycznia 2021r., w której wprowadzono zasadę odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system kanalizacji sanitarnej na oczyszczalnię ścieków "Łyna", z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały
- 12) w granicach planu zakazuje się lokalizacji myjni samochodowych, warsztatów samochodowych, stacji diagnostycznych, stacji benzynowych;

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, które podlegają ochronie konserwatorskiej.
- 2) w granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią tereny:
 - a) pas drogowy drogi lokalnej oznaczony symbolem: KDL,
 - b) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP;
- 2) nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych dostępnej dla osób ze szczególnymi potrzebami, z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania;
- 3) na obszarach przestrzeni publicznej dopuszcza się:
 - a) ciągi piesze z infrastrukturą,
 - b) obiekty małej architektury;
 - d) infrastrukturę techniczną z uwzględnieniem zasad:
 - części podziemne, naziemne i nadziemne infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartościowych drzew;
- 4) nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu i zabudowę;
- 5) 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.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

- 1) na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy w tym parametry i wskaźniki określono w poszczególnych kartach terenu;
- 3) parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w kartach terenów, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą działek gruntu, lub ich części, położonych w granicach danego terenu

- funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;
- 4) ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu inwestycji, w tym na parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę zgodnie ze wskaźnikami dla danej funkcji, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej: dla obiektów usługowych: 10 miejsc postojowych na 1000 m² pow. użytkowej;
 - 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 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;
 - 5) w granicach planu na terenach zabudowy usługowej ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości minimum 10% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów;
 - 6) 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 zapieć.

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

- 1) teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu występowania dwóch głównych, udokumentowanych zbiorników wód podziemnych, oznaczonych jako GZWP nr 213 „Olsztyn” oraz GZWP nr 205 „Subzbiornik Warmia”- obowiązują przepisy odrębne ;
- 2) w granicach planu nie występują tereny górnicze narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

Nie ustala się.

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

- 1) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się ul. Marii Zientary- Malewskiej, ul. Jeżynową oraz ul. Wiśniową (poza granicami planu) - poprzez istniejący układ dróg;
 - 2) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów wg ustaleń zawartych w § 9;
 - 3) modernizując, rozbudowując oraz budując systemy komunikacyjne należy uwzględnić wymagania dotyczące dróg przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obszaru objętego planem:
- 1) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną;
 - 2) w granicach planu działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej;

- 3) zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 4) 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 saporatorze tłuszczu;
- 5) 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, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych po ich podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, 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 dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni. W przypadku braku takiej możliwości - odprowadzić wody opadowe do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę;
 - b) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zasilanie odbiorców - z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - b) linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne,
 - c) stacje transformatorowe i rozdzielnice elektryczne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zabudowy lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę, zapewnić dojazd ciężkim sprzętem i dostępność eksploatacyjną;
- 8) 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 umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę;
- 9) zaopatrzenie w ciepło - indywidualnie w oparciu o niskoemisyjne systemy grzewcze;
- 10) 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 przedsięwzięcia energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego;
- 11) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych;
- 12) w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach funkcyjnych, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 13) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 14) w granicach planu obowiązuje nakaz zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia, zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych;
- 15) 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;

16) gospodarowanie pozostałymi odpadami regulują obowiązujące przepisy o odpadach.

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

W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw i imprez plenerowych.

§ 15. Organizacja imprez masowych w granicach planu:

W granicach planu nie przewiduje się terenów do organizacji imprez masowych.

§ 16. Wyznacza się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) O znaczeniu lokalnym
 - a) 3 KDL teren drogi lokalnej
- 2) O znaczeniu ponadlokalnym - nie wyznacza się.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe planu

§ 17.1. Karta terenu : 1UH-UZ-UA (pow. 0,23 ha).

- 1) przeznaczenie terenu:
 - usługi handlu lub usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usługi biurowe i administracji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej 1000 m²;
 - b) pozostałe zasady - wg ustaleń ogólnych uchwały;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych – wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wysokość zabudowy:
 - maksymalna (dla budynków z dachem płaskim) – 8m i 2 kondygnacje nadziemne;
 - maksymalna (dla budynków z dachem wielospadowym) – 10 m i 2 kondygnacje nadziemne (w tym druga w dachu stromym)
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,1 , maksymalna – 0,6,
 - d) udział powierzchni zabudowanej – max. 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) dachy - nie ustala się,
 - g) pozostałe – wg ustaleń ogólnych uchwały;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - wg ustaleń ogólnych uchwały;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zasady obsługi komunikacyjnej: z przyległych pasów drogowych ulic Jeżynowej i Marii Zientary- Malewskiej,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

2.Karta terenu : 2UE (pow. 0,31 ha).

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi edukacji (przedszkole);
 - b) uzupełniające: usługi zdrowia i pomocy społecznej (żłobek);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu - usług edukacji należy realizować przedszkole,
 - b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia terenu - usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej należy realizować żłobek,

- c) wykorzystanie powierzchni zabudowy lub terenu pod funkcję uzupełniającą - do 30% tych powierzchni,
- d) pozostałe zasady - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych – wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wysokość zabudowy:
 - maksymalna (dla budynków z dachem płaskim) – 8m i 2 kondygnacje nadziemne;
 - maksymalna (dla budynków z dachem wielospadowym) – 11,5 m i 3 kondygnacje nadziemne (w tym trzecia w dachu stromym)
 - c) nadziemna intensywność zabudowy - minimalna – 0,1 , maksymalna – 0,75,
 - d) udział powierzchni zabudowanej – max. 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) dachy - nie ustala się,
 - g) pozostałe – wg ustaleń ogólnych uchwały;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zasady obsługi komunikacyjnej: z przyległego pasa drogowego ulicy Wiśniowej (poza granicami planu,,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

3. Karta terenu : 3KDL (pow. 0,07 ha).

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) nakaz zapewnienia rezerwy terenu, oznaczonej w planie symbolem 3KDL, w celu zmiany parametrów użytkowych lub technicznych przyległego pasa drogowego (ulicy Marii Zientary – Malewskiej, znajdującej się poza granicami planu), poprzez jego rozbudowę, z uwzględnieniem możliwości lokalizacji urządzeń wyposażenia technicznego drogi, budowli ziemnych, drogowych obiektów inżynierskich oraz kanału technologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) ustala się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi obiektami lub urządzeniami w liniach rozgraniczających teren KDL, niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego, a związanych z określonym w planie zagospodarowaniem pozostałych terenów;
 - c) należy zachować możliwość prowadzenia ruchu pieszego
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - wg ustaleń ogólnych uchwały;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zasady obsługi komunikacyjnej: teren docelowo ma stanowić fragment pasa drogowego ulicy Marii Zientary – Malewskiej,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Karta terenu : 4ZP (pow. 0,11ha).

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zieleń urządzona;
 - b) uzupełniające: teren komunikacji pieszej;
- 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 § 8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, zawartymi w § 6;
- 6) 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;
 - terenowych urządzeń gimnastycznych, urządzeń placów zabaw, rekreacji i wypoczynku;
 - komunikacyjnych ciągów pieszych;
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z zagospodarowaniem terenu;
 - b) zieleń należy komponować całościowo w połączeniu z komunikacyjnymi ciągami pieszymi, obiektami małej architektury i innymi elementami zagospodarowania terenu, z wykorzystaniem w jak największym stopniu istniejących drzew;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80 %;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - wg ustaleń ogólnych uchwały;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu od ul Wiśniowej (poza granicami planu),
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

- § 18. 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).
- § 19. Prezydent Olsztyna przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrysy.
- § 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.
- § 21. 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.