

Uchwała Nr

Rady Miasta Olsztyna

z dniar.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia dla terenu położonego przy ul. Żołnierskiej w Olsztynie”.

Na podstawie art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zmianami¹) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 594 z późn. zmianami²), Rada Miasta Olsztyna uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Przepisy porządkowe

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013r., uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia dla terenu położonego przy ul. Żołnierskiej w Olsztynie, który otrzymuje nazwę "GPZ CENTRUM".

2. Plan obejmujący obszar o powierzchni około 2,8 ha, ograniczony od południa ulicami Żołnierską i Obiegową, a od północy terenem zielonym ciągnącymi się od ul. Bartosza Głowackiego do al. Marszałka Józefa Piłsudskiego.

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; załącznik graficzny jest integralną częścią uchwały;
- 3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu;
- 4) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr LV/886/14 Rady Miasta Olsztyna z dnia 25 czerwca 2014r. o przystąpieniu do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia dla terenu położonego przy ul. Żołnierskiej w Olsztynie”.

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

3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczeń zawierających numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;

¹ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 roku poz. 443.

² Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 roku poz. 645, poz. 1318, z 2014r. poz. 379, poz. 1072.

- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) oznaczeń obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

§ 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) infrastrukturę techniczną - należy przez to rozumieć podziemne, naziemne albo nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
 - 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; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizacji obiektów małej architektury;
 - 4) wysokość zabudowy - w rozumieniu obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lub określona liczbą kondygnacji nadziemnych;
 - 5) zieleń urządzona – zieleń niska i wysoka towarzysząca zabudowie lub ciągom komunikacji, komponowana z uwzględnieniem izolacji akustycznej i widokowej terenów oraz kształtowania krajobrazu.
2. Ponadto w tekście uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w obowiązujących przepisach prawa.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne planu

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

- 1) tereny zabudowy usługowej:
 - a) UO - usługi oświaty i wychowania,
 - b) UK – usługi kultury;
- 2) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej E;
- 3) tereny zieleni urządzonej ZU;
- 4) tereny komunikacji KD.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego zostały określone ustaleniami dotyczącymi:
 - a) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni urządzonej, oznaczonych w rysunku planu symbolami ZU, a w szczególności zakazu zabudowy tych terenów,
 - b) przeznaczenia terenów o oznaczeniach UO na usługi oświaty i wychowania, utrzymanie kompleksu Zespołu Szkół Budowlanych,
 - c) przeznaczenie terenu o oznaczeniu UK na usługi kultury, istniejące obserwatorium astronomiczne,
 - d) sposobów zagospodarowania terenu przeznaczonego na komunikację, oznaczonego na rysunku planu symbolem KD.
 - e) sposób zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej E;
- 2) na terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam z następującymi wyjątkami:
 - a) nie uznaje się za reklamę nazwy lub funkcji obiektu,
 - b) dopuszcza się stosowanie szyldów o pow. do 0,6 m², umieszczone na budynku lub ogrodzeniu w miejscu funkcjonowania firmy,
 - c) dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę,

- d) reklamy umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą podświetlone i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni,
- e) nie uznaje się za reklamę informacji turystycznej i elementów systemu informacji miejskiej,
- f) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni większej niż 0,6m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu,
- g) dopuszcza się wykorzystanie dla celów reklamowych tymczasowych ogrodzeń placów budowy,
- h) na terenie planu obowiązuje zakaz stosowania oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam oraz lokalizacji szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD.

§ 5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią:
 - a) przestrzeń wokół obserwatorium astronomicznego na terenie 2UK,
 - b) pas drogowy KD,
 - c) tereny zieleni ZU.
- 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) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania reklam zgodnie z § 4;
- 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) w przypadku stosowania urządzeń technicznych wprowadza się nakaz stosowania osłon architektonicznych przesłaniających wgląd na te urządzenia z przestrzeni publicznych zieleni, usług kultury i dróg publicznych. Osłon tych nie wlicza się do wysokości zabudowy;
- 6) wymagania odnośnie kształtowania przestrzeni publicznej zawarto w ustaleniach szczegółowych § 14.

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

- 1) w granicach planu, przy ul. Żołnierskiej 13, znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa - Wieża ciśnień – nr rejestru A-1747, z dnia 19 stycznia 1989r.;
- 2) ochronę elementów historycznej struktury przestrzennej na terenie 2UK należy realizować poprzez:
 - a) ochronę obiektów zabytkowych,
 - b) zakaz dokonywania zmian w obiektach zabytkowych mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzenia, nadbudowy, zmiana kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachowego, przebudowy w tym zmiany w obrębie elewacji) z wyłączeniem prac zgodnych z wytycznymi konserwatorskimi,
 - c) prowadzenie remontów i adaptacji obiektów o wartościach kulturowych w sposób umożliwiający zachowanie walorów historycznych elewacji i detalu architektonicznego, rodzaju wykończenia i rodzajów materiałów budowlanych;
- 3) plan ustala ochronę ekspozycji istniejącego zabytku nieruchomego realizowaną poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy, jej wysokości oraz użytych materiałów;
- 4) w przypadku stwierdzenia występowania obiektów archeologicznych podlegających ochronie konserwatorskiej na terenie objętym realizacją prac ziemnych przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 7. 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 § 11 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 § 11; zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni, przy czym należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni;
- 3) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zainwestowania odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów UO - jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) w granicach planu wprowadza się nakaz zachowania w maksymalnym stopniu wartościowej, istniejącej zieleni wysokiej, dopuszcza się przesadzanie lub wycinkę istniejącego drzewostanu wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, teren wokół drzew należy zagospodarować w sposób zapewniający naturalną wentylację; przy nowych nasadzeniach należy zachować gatunki charakterystyczne dla terenu;
- 5) 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;
- 6) gospodarowanie pozostałymi odpadami regulują obowiązujące przepisy o odpadach;
- 7) w granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne należy układać doziemnie;
- 8) urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować jako wbudowane w zabudowę;
- 9) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne pod warunkiem stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz stosowania do ich spalania urządzeń charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, a także rozwiązania wykorzystujące energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy na rysunku planu, zgodnie z którymi należy realizować nowe budynki;
- 2) plan ustala wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi z zastrzeżeniem, że ustalone maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 3) w granicach planu, ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu, 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) szkoły: 5 miejsc postojowych na 100 uczniów i zatrudnionych,
 - b) wystawy: 3 miejsca postojowych na 100 zwiedzających;;
- 4) 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) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
- 6) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości minimum 10% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów, w tym zadaszone;

- 7) 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.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w granicach planu występuje teren zasięgu występowania jednego z głównych rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczony jako GZWP nr 213 „Olsztyn” – obowiązują przepisy prawa wodnego.

§ 10. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów zrealizowanych zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 4) można dokonać podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych;
- 5) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się poprzez ulicę Żołnierską;
- 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) 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;
- 5) zakazuje się stosowania, w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, innych rozwiązań, również czasowo, niż przewidziane niniejszym planem;
- 6) w granicach planu zabrania się stosowania:
 - a) indywidualnych ujęć wody podziemnej,
 - b) lokalnych oczyszczalni ścieków sanitarnych,
 - c) zbiorników na gromadzenie nieczystości ciekłych;
- 7) wprowadza się nakaz podłączenia obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi do komunalnej kanalizacji sanitarnej;
- 8) 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;

- 9) 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;
- 10) odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych i roztopowych:
- wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem miejscowej retencji,
 - wody opadowe i roztopowe z pozostałych powierzchni w granicach nieruchomości należy odprowadzać do gruntu, po uprzednim rozpoznaniu wodochłonności podłoża. Dla nawierzchni utwardzonych należy stosować materiały i technologie umożliwiające wsiąkanie wód w podłoże. W przypadku braku możliwości odprowadzania wód do gruntu należy odprowadzić je do sieci kanalizacji deszczowej;
- 11) 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;
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- wzdłuż drogi 7KD, na terenach 1UO, 3E, 4ZU, 5ZU i 7KD zabezpiecza się rezerwę terenu dla realizacji sieci kablowej elektroenergetycznej wysokiego napięcia, łączącej sieć wysokiego napięcia w okolicach istniejącej stacji przy ul. Sikorskiego (GPZ Olsztyn Południe) z projektowaną stacją elektroenergetyczną GPZ Olsztyn Centrum na terenie 3E,
 - na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz stacja transformatorowa SN/nN 15/0,4 kV,
 - zasilanie odbiorców – z istniejącej sieci energetycznej po jej rozbudowie i przebudowie,
 - stacje transformatorowe i rozdzielnice elektryczne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zabudowy, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę. Zapewnić dojazd ciężkim sprzętem i dostępność eksploatacyjną;
- 13) telekomunikacja:
- zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne,
 - rozdzielnice telekomunikacyjne należy rozmieszczać w liniach rozgraniczających dróg, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę;
- 14) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla i paliw węglopochodnych;
- 15) 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;
- 16) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oraz tereny zieleni;
- 17) 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 zgodne z jej przeznaczeniem;
- 18) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje 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.

§ 12. W granicach planu wprowadza się zakaz tymczasowego zagospodarowania za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów dopuszczonych ustaleniami §5 i ustaleniami szczegółowymi w Rozdziale 3.

§ 13. 1. W granicach planu do zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów art. 2, pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należą:

- 1) budowa i utrzymanie pomieszczeń szkół publicznych na terenie 1UO;
- 2) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na terenie 2UK;
- 3) budowa i utrzymanie drogi publicznej na terenie 7KD;
- 4) budowa zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych, o których mowa w §11.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia szczegółowe planu

§ 14. 1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 1UO (pow. 2,1354ha):

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty i wychowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenie zawarte w § 4 ust. 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - b) ustala się nakaz maksymalnej ochrony i wykorzystania w zagospodarowaniu terenów istniejących zadrzewień i zakrzewień,
 - c) hałas jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 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) linie zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) intensywność zabudowy – minimalna – 0,4; maksymalna – 1,6,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowanej – maksymalnie 40% powierzchni terenu inwestycyjnego,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni terenu inwestycyjnego,
 - e) wysokość zabudowy – maksymalna – 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - f) miejsca do parkowania - zgodnie z § 8 ust. 3, 4, 5, 6 i 7, dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania z miejscami realizowanymi na terenie komunikacji drogowej 7KD,
 - g) dachy – 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) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
 - dojazd do terenów z drogi 7KD, dopuszcza się dojazd z ul. Żołnierskiej przez teren 5ZU,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – wg ustaleń ogólnych uchwały.

2. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami 2UK (pow. 1792 m²):

- 1) przeznaczenie terenu: usługi kultury – pełniące funkcję edukacyjną i popularyzatorską;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają ustalanie zawarte w § 4 ust. 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - b) wprowadza się zakaz wycinki drzew znajdujących się w granicach działki objętej wpisem do rejestru zabytków, z wyłączeniem zabiegów pielęgnacyjnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - b) nakazuje się zachowanie gabarytów budynku, a także pierwotnej artykulacji i wykończenia elewacji (w tym stolarki otworowej, jako jednego z elementów wykończenia),
 - c) wprowadza się zakaz budowy nowych obiektów budowlanych poza obiektami małej architektury;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nie wyznacza się,
 - b) intensywność zabudowy – nie wyznacza się,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowanej – nie wyznacza się,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni terenu inwestycyjnego,
 - e) wysokość zabudowy – nie wyznacza się,
 - f) miejsca do parkowania - zgodnie z § 8 ust. 3,4,5,6 i 7,
 - g) dachy – nie ustala się;
- 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) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej - dojazd do terenów z drogi 7KD,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – wg ustaleń ogólnych uchwały.

3. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 3E (pow. 2450m²):

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna z zakresu elektroenergetyki:
 - a) stacja elektroenergetyczna 110/15 kV GPZ Olsztyn Centrum wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - b) stacja transformatorowa 15/0,4 kV;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) rozmieszczenie reklam i szyldów zgodnie z § 4,
 - b) dopuszcza się wyburzenie istniejących obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ustala się nakaz maksymalnej ochrony i wykorzystania w zagospodarowaniu terenów istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- 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) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1,
 - b) intensywność zabudowy – minimalna – 0,2, maksymalna – 0,3,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowanej – maksymalnie 30% powierzchni terenu inwestycyjnego,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni terenu inwestycyjnego,
 - e) wysokość zabudowy – maksymalna – 11,0 m i do 1 kondygnacji nadziemnej,
 - f) miejsca do parkowania – nie ustala się, planowana zabudowa nie wymaga obsługi w tym zakresie,
 - g) kolorystyka obiektów budowlanych – odcienie szarości, z możliwością wprowadzenia koloru ceglaste-go,
 - h) dachy – 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 zawartymi w § 9;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej - dojazd do terenów z drogi 7KD,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – wg ustaleń ogólnych uchwały.
4. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 4ZU (pow. 296 m²), 5ZU (pow. 481 m²), 6ZU (pow. 864 m²),
- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzone;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: rozmieszczenie reklam zgodnie z § 4;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ustala się nakaz maksymalnej ochrony i wykorzystania w zagospodarowaniu istniejącego starego drzewostanu, zachowanie ukształtowanych ciągów pieszych, skupisk zieleni wysokiej i niskiej;
 - b) 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) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:
 - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - obiektów małej architektury,
 - ścieżek pieszych,
 - ścieżek rowerowych
 - urządzeń rekreacyjno-sportowych,
 - przejazdu przez teren 5ZU;
 - b) należy zapewnić możliwości przejazdu z ul. Żołnierskiej do terenu szkoły przez teren 5ZU,
 - c) lokalizacja podziemnych sieci elektroenergetycznych, zwłaszcza 110kV i , 15 kV z zachowaniem istniejącej zieleni wysokiej;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału i nieruchomości 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 4ZU i 5ZU z drogi 7KD, do terenów 6ZU z ul. Żołnierskiej,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
5. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 7KD (pow. 940m²),
- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej;
 - 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) teren przeznaczony do realizacji jezdni, urządzenia miejsc parkingowych, ciągu pieszego i zieleni urządzonej w celu prawidłowej obsługi przyległych terenów,
 - b) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, z miejscami do parkowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi,
 - c) 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 parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów w formie zatok przyulicznych,
 - c) przy realizacji miejsc parkingowych w pasie drogi publicznej należy wyznaczyć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - d) rozwiązania techniczne (w tym podbudowy) muszą uwzględniać obsługę GPZ,
 - e) forma oświetlenia – uliczne,
 - f) pozostałe wg ustaleń ogólnych;
 - 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

ROZDZIAŁ 4

Postanowienia końcowe

§ 15. 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).

§ 17. Prezydent Miasta Olsztyn przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i rysy.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.

§ 19. 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 Olsztyn.

Przewodnicząca Rady