

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA
OLSZTYNA**

z dniar.

w sprawie uchwalenia „ Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia Olsztyna w rejonie Wysokiej Bramy ”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.¹) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 506), 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 uchwala: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia Olsztyna w rejonie Wysokiej Bramy”

**Rozdział 1.
Przepisy porządkowe**

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,1479 ha, położony w ścisłym centrum Olsztyna w rejonie Wysokiej Bramy, pomiędzy północną pierzeją ulicy Feliksa Nowowiejskiego, Placem Jedności Słowiańskiej oraz Targiem Rybnym.

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 1:500, 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.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XLVI/912/18 Rady Miasta Olsztyna z dnia 28 marca 2018r. o przystąpieniu do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia Olsztyna w rejonie Wysokiej Bramy".

2. Rysunek planu sporządzony został w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:500,
3. Rysunek planu zawiera:

- 1) wyrusze ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego przedmiotowym planem,
- 2) określenie skali rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej,
- 3) granice obszaru objętego przedmiotowym planem,
- 4) granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) oznaczenia zawierające numery terenów oraz symbole ich przeznaczenia w liniach rozgraniczających,
- 7) linie zabudowy,
- 8) oznaczenia elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami planu miejscowego.

§ 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

¹ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.: Dz. U. z 2019r., poz. 60; Dz. U. z 2019 r., poz. 235, Dz. U. z 2019 r., poz. 730.

- 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, lub linia zabudowy, przed którą należy sytuować ścianę elewacji budynku powyżej I kondygnacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz rysunkiem planu; Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizacji budowli, obiektów małej architektury oraz 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) **działka drogowa** – jest to działka gruntu leżąca w obszarze terenów komunikacji oznaczonych symbolami: KDL, KDW, KDD, KS, PPP przeznaczonych na potrzeby uczestników ruchu drogowego takich jak: transport publiczny, indywidualne pojazdy silnikowe, pojazdy techniczne, ruch rowerowy oraz ruch pieszy w sposób określony w przepisach szczegółowych;
 - 6) **powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny** w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
 - 7) **obiekt** - obiekt budowlany w rozumieniu Ustawy Prawo budowlane;
 - 8) **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 połączeń dachowych, ani żaden wierzchołek bryły obiektu;
 - b) W przypadku budynków wysokość zabudowy wyrażona jest wysokością bezwzględną jak również liczbą kondygnacji w rozumieniu Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 9) **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;
 - 10) **usługi turystyki** - należy przez to rozumieć: usługi gastronomiczne, usługi przewodnickie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym, a także: hotele, pensjonaty, domy wycieczkowe oraz schroniska w rozumieniu Rozporządzenia w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów w których są świadczone usługi hotelarskie;
 - 11) **usługi ogólnomiejskie** – obejmujące szerokie spektrum usług potrzebnych do funkcjonowania miasta takie jak: usługi handlu, usługi biurowe, usługi oświaty, edukacji, kultury, usługi opieki zdrowotnej, usługi turystyki i gastronomii, usługi użyteczności publicznej itd.;
 - 12) **front terenu** – należy przez to rozumieć tę część terenu, która przylega do drogi lub placu przestrzeni publicznej,
 - 13) **dojazd do terenu** – oznacza sposób obsługi komunikacyjnej terenu realizowany przez dojazd pojazdem samochodowym,
 - 14) **dojazd techniczny do terenu** – oznacza sposób obsługi komunikacyjnej terenu realizowany przez dopuszczenie dojazdu tylko dla pojazdów technicznych, a w szczególności dla: dostaw towarów, służb porządkowych, służb technicznych, bezpieczeństwa pożarowego, karet pogotowia itd. z wyłączeniem samochodów osobowych,
 - 15) **Stare Miasto** - najstarsza część Olsztyna, historyczny obszar wyznaczony przywilejami lokacyjnymi w latach 1353r i 1378r,
 - 16) **planty** - rodzaj miejskich terenów zielonych o charakterze parku lub skweru, położonych na obrzeżu zespołu urbanistycznego Starego Miasta Olsztyna.
 - 17) **wydarzenia okolicznościowe** - wydarzenia: kulturalne, sportowe, społeczne, religijne, szkolne lub targowe, odbywające się na terenie miasta;
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) tereny zabudowy usługowej:
 - a) U - teren usług ogólnomiejskich,
 - b) UT/K – teren usług turystyki z dopuszczeniem usług kultury, oświaty,
- 2) tereny zieleni:
 - a) ZP – teren zieleni urządzonej,
- 3) tereny komunikacji:
 - a) KDL – teren dróg publicznych klasy lokalnej,
 - b) KDD – teren dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - c) KDW- teren dróg wewnętrznych,
 - d) KS – teren obsługi komunikacji samochodowej,
 - e) PPP – teren placów przestrzeni publicznej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego zostały określone ustaleniami dotyczącymi:
 - a) przeznaczenia terenów o oznaczeniach U na usługi ogólnomiejskie;
 - b) przeznaczenia terenów o oznaczeniach UT/K na usługi turystyki z dopuszczeniem usług kultury, oświaty;
 - c) sposobów zagospodarowania i ochrony terenu zieleni urządzonej, oznaczonego w rysunku planu symbolem ZP;
 - d) sposobów zagospodarowania terenów komunikacji przeznaczonych na obsługę: transportu publicznego, komunikacji samochodowej, komunikacji pieszej oraz rowerowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD, KDW, KDL, KS, PPP;

§ 6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią:
 - a) tereny komunikacji takie jak: pasy drogowe dróg publicznych na terenach: KDL, KDW, KDD oraz place przestrzeni publicznej na terenach PPP;
 - b) ogólnodostępne przestrzenie w ramach terenów usług: 1UT/K, 6UT/K, 7UT/K, 8UT/K;
 - c) teren zieleni urządzonej ZP;
- 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) wprowadza się zakaz lokalizacji elementów instalacji i urządzeń technicznych mogących pogorszyć estetykę przestrzeni publicznej lub wygląd elewacji. W przypadku, kiedy umieszczenie tego typu urządzeń jest konieczne dopuszcza się ich realizację pod warunkiem lokalizowania ich w studniach podziemnych lub wkomponowania w bryłę budynku, budowli lub obiektu małej architektury wraz z zastosowaniem maskujących osłon architektonicznych;
- 6) na terenach stanowiących przestrzeń publiczną dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych polegających na odbudowie, zabezpieczeniu lub ekspozycji: murów obronnych, relikwów fortyfikacji oraz innych znaczących obiektów historycznych;
- 7) 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:

- 1) obszar objęty opracowaniem stanowi pod względem historycznym, krajobrazowym oraz architektoniczno-przestrzennym cenny zasób Miasta, w granicach planu znajdują się następujące obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską:
 - a) Założenie Urbanistyczne Starego Miasta (50-100m od zewnętrznej linii obwarowań miejskich) – obszar wpisany do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Warmińsko-Mazurskiego pod nr A-410 z dn. 17.09.1957r;

- b) Brama Górna zwana Wysoką - obiekt wpisany do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Warmińsko-Mazurskiego pod nr A-436 z dnia 26.09.1957r;
 - c) fragmenty gotyckich miejskich murów obronnych - obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Warmińsko-Mazurskiego pod numerem A-434 wraz z relikdami zespołu obronnego zlokalizowanymi przed północną elewacją Bramy Górnej;
 - d) obszar nawarstwień kulturowych średniowiecznego założenia Starego Miasta –wpisany do Rejestru Zabytków Archeologicznych nr C-160.
- 2) ustala się ogólne zasady ochrony konserwatorskiej w odniesieniu do obszarów i obiektów zabytkowych:
- na obszarze Założenia Urbanistycznego Starego Miasta Olsztyna obowiązuje ochrona: zabytkowej struktury architektoniczno-przestrzennej, historycznego krajobrazu kulturowego z widokami na historyczne ośrodki miejskie, z dominantami w postaci kościołów, Zamku Kapituły Warmińskiej, terenów zieleni komponowanej w tym różnych form przestrzennych zieleni historycznej, zagospodarowanej w postaci parków, układu dróg i placów oraz zależności przestrzennych pomiędzy elementami składowymi krajobrazu, a w szczególności zależności przestrzennych pomiędzy zabudową historyczną, a terenami zieleni miejskiej;
 - w budynkach zabytkowych ochronie podlegają historyczne (pierwotne) gabaryty, kształt i rodzaj pokrycia dachów, artykulacja i sposób opracowania elewacji, stolarka otworowa (drzwi i okna), rodzaj materiału budowlanego, kolorystyka, wystrój klatki schodowej, elementy konstrukcyjne;
- 3) ustala się ogólne zasady ochrony konserwatorskiej w odniesieniu do zabytków archeologicznych:
- teren planu leży w obszarze nawarstwień kulturowych średniowiecznego założenia Starego Miasta – wpisanym do Rejestru Zabytków Archeologicznych nr C-160.
 - w przypadku realizowania inwestycji obiektu budowlanego na obszarze stanowiska archeologicznego, znajdującego się w ewidencji zabytków AZP, prace ziemne należy poprzedzić weryfikacyjnymi sondażowymi badaniami archeologicznymi.
 - inwestycje „liniowe” (np. gaz, prąd, kanalizacja, telekomunikacja) winny być prowadzone pod stałym nadzorem archeologicznym;
- 4) ustala się ogólne zasady ochrony konserwatorskiej w odniesieniu do różnych form historycznej zieleni komponowanej na obszarze Założenia Urbanistycznego Starego Miasta Olsztyna:
- w obszarze Założenia Urbanistycznego Starego Miasta, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-410 z dn. 17.09.1957r, na terenach historycznej zieleni komponowanej obowiązuje ochrona: zabytkowego drzewostanu;
 - Należy kontynuować historyczny charakter terenów dawnej fosi oraz ich otoczenia, które w XIX i XX w. wraz z rozwojem Miasta przekształcone zostały w tereny zagospodarowanej zieleni reprezentacyjno-wypoczynkowej .
 - W celu uczynienia terenu fosi w zagospodarowaniu terenów należy wprowadzić zdecydowaną dominantę powierzchni biologicznie czynnej.
- 5) ustala się ogólne zasady ochrony konserwatorskiej w odniesieniu do planowanej nowej działalności inwestycyjnej na obszarach objętych ochroną konserwatorską:
- a) plan ustala przeznaczenie terenów: 1UT/K, 2UT/K, 3UT/K, 6UT/K, 7UT/K, 8UT/K, 9PPP, 10PPP, 11PPP, 17ZP (oraz zasady ich zagospodarowania), na inwestycję uczynienia fortyfikacji Starego Miasta;
 - b) na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie należy realizować zabudowę o wysokim standardzie w zakresie formy i wykończenia,
 - c) do uczynienia murów obronnych należy stosować materiał tradycyjny odróżniający się od autentycznych pozostałości średniowiecznych fortyfikacji;
 - d) ze względu na reprezentacyjną rangę przestrzeni, historyczny kontekst miejsca, ideę ekspozycji i uczynienia średniowiecznych fortyfikacji miejskich oraz ochronę kulturowych walorów sylwety Starego Miasta, plan ustala na terenach: 1UT/K, 2UT/K, 3UT/K, 4U, 5U, nakaz opracowania projektów budowlanych oraz realizację inwestycji według jednej wspólnej, kompleksowej koncepcji;
 - e) na terenach: 2UT/K, 3UT/K, 4U, 5U, nowoprojektowaną zabudowę należy za pomocą bryły, formy oraz materiału wpisać w historyczny kontekst miejsca, mając w szczególności na uwadze wyeksponowanie budynku Wysokiej Bramy, podkreślając jednocześnie różny charakter zabudowy współczesnej i zabytkowej;
 - f) zabudowę oraz inne obiekty budowlane na terenach: 6UT/K, 7UT/K, 8UT/K, 9PPP, 10PPP, 11PPP, 17ZP należy kształtować na podstawie wspólnej kompleksowej koncepcji ekspozycji i uczynienia fortyfikacji miejskich Olsztyna;
 - g) uczynienie fortyfikacji na terenach: 1UT/K, 2UT/K, 3UT/K, należy kształtować na podstawie

wspólnej kompleksowej koncepcji ekspozycji i uczytelnienia fortyfikacji miejskich Olsztyna wraz z terenami wymienionymi w pkt.f)

- h) na terenach: 1UT/K, 2UT/K, 3UT/K, 6UT/K, 7UT/K, 8UT/K, 9PPP, 10PPP, 11PPP, 17ZP należy zastosować spójne rozwiązanie iluminacji fortyfikacji oraz oświetlenia zewnętrznego.
- 6) w granicach planu 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) wprowadza się nakaz kształtowania spójności przestrzennej sieci ekologicznej miasta poprzez połączenie zieleni Parku Podzamcze z innymi zespołami zieleni, w tym zespołem zieleni miejskiej przy Placu Jedności Słowiańskiej, np. za pomocą zieleni towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;
- 6) wprowadza się nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej wartościowej zieleni wysokiej.
- 7) dopuszcza się uzupełnianie drzewostanu;
- 8) nakazuje się zagospodarowywanie terenu wokół drzew w sposób umożliwiający naturalną vegetację;
- 9) Na terenach antropogenicznych skarp o znacznych spadkach, potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych należy planować prace ziemne uwzględniając specyfikę tego terenu i zakładać rozwiązania zapewniające bezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzkiego; w celu zapobiegania procesom osuwania się mas ziemnych skarpy zagospodarować zielenią pełniącą funkcje glebochronne i stabilizujące;
- 10) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowisk odpadów; procesy odzysku lub unieszkodliwiania odpadów innych niż komunalne mogą odbywać się jedyne 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) obszar objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) na rysunku planu wyznacza się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) na obszarze całego planu dopuszcza się łączenie terenów w celu wspólnego zagospodarowania oraz realizacji jednej inwestycji przy zachowaniu parametrów i wskaźników dla poszczególnych terenów.
- 4) 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;
- 5) pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) plan ustala wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:
 - a) dla hoteli, obiektów zamieszkania zbiorowego – 4 stanowiska na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - b) dla muzeów – 2 stanowiska na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;

- c) dla budynków handlowych, administracji publicznej, szkół, biur i pozostałych usług – 5 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 8) na parkingach zlokalizowanych w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonego 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;
- 9) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
- 10) dopuszcza się zapewnienie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów, w całości lub części, na nieruchomościach położonych w odległości nie większej niż 500 m od terenu inwestycji;
- 11) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości minimum 50% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów, w tym zadaszone;
- 12) 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) w granicach planu występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa wymienione w § 7.
- 2) 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:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) Nie ustala się.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad 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 Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego, przez ul. 11 Listopada, ul. Marii Curie-Skłodowskiej, ul. Wyzwolenia, ul. Feliksa Nowowiejskiego, Plac Jedności Słowiańskiej do ul. Seweryna Pięknego;
- 2) w planie ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenach wyznaczonych ulic, placów, terenów zieleni 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 lub średniego 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) na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się istniejąca sieć kablowa średniego napięcia 15kV oraz niskiego napięcia 0,4kV zasilająca znaczną część Olsztyna;
 - b) zasilanie odbiorców - z istniejącej sieci energetycznej;
- 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, ciągów pieszych, placów przestrzeni publicznej oraz tereny zieleni;
- 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 zgodne 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.
- 18) Na terenie 9PPP utrzymuje się punkt czerpania wody do celów przeciwpożarowych. Nakazuje się takie zagospodarowanie placu, które zapewni jednostkom straży pożarnej dostęp eksploatacyjny do tego punktu.

§ 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 1UT/K (pow. 111,3m²)

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) podstawowe: usługi turystyki,
 - b) dopuszczalne: usługi kultury, oświaty,
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) zachowuje się istniejącą Bramę Górną zw. Wysoką - obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego, decyzja Nr A-436 z dnia 26.09.1957r,
 - b) nakazuje się połączenie brył i funkcji budynków na terenach 1UT/K i 2UT/K,
 - c) nakazuje się zachowanie w świetle Wysokiej Bramy ogólnodostępnego przejścia publicznego,
 - d) pozostałe 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:**
 - a) obiekt podlega ochronie prawnej na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. zakres ochrony obiektu wynika z treści decyzji o wpisie do rejestru zabytków;
 - b) zakazuje się dokonywania zmian w obiekcie historycznym, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowych;
 - c) zakazuje się dokonywania zmian w obiekcie tj. wyburzania, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki i odbudowy, zmian kształtu dachów i historycznego rodzaju pokrycia dachowego (na współczesny typu blachodachówka), zmian w obrębie elewacji (z wyłączeniem uwzględniających walory zabytkowe obiektów, wynikających z ustaleń na podstawie badań naukowych i konserwatorskich), wprowadzania zewnętrznej termomodernizacji (typu styropian czy wełna mineralna),
 - d) dopuszcza się adaptację istniejącego obiektu do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania jego historycznego charakteru;
 - e) remont budynku należy prowadzić z wykorzystaniem historycznych materiałów i technik budowlanych;
 - f) zgodnie z §7, ust.5, pkt.d;
 - g) pozostałe 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 rozgraniczające terenu należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - b) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu: nie ustala się ze względu na uwarunkowania konserwatorskie;
 - c) miejsca do parkowania - zgodnie z § 9;
 - d) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;**
- 8) **szczegółne 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 terenów z drogi 16KDD;
 - 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 2UT/K (pow. 56,1m²):

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) podstawowe: usługi turystyki;
 - b) dopuszczalne: usługi kultury, oświaty;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) granice terenu: północno-wschodnią oraz południowo-zachodnią przyjmuje się jako fronty terenu;
 - b) od strony frontu terenu należy kształtować elewację eksponowaną w tym:
 - należy realizować zabudowę o wysokim standardzie w zakresie formy i wykończenia;

- należy stosować wykończenie elewacji z materiałów szlachetnych współgrających z elewacją Wysokiej Bramy takich jak: tynk, kamień, cegła, drewno, szkło, itd.;
 - od strony północno-wschodniej, w formę elewacji budynku należy wprowadzić ceglane lico symbolizujące przebieg średniowiecznych fortyfikacji miejskich;
- c) ze względu na ochronę historycznej sylwety Starego Miasta zakazuje się lokowania na dachu budynku: kondygnacji technicznych, maszynowni, klatek schodowych, wystających ponad dach świetlików oraz urządzeń takich jak: centrale wentylacyjne, czerpnie, wyrzutnie wentylacyjne, maszty antenowe itd., które swoimi gabarytami przekraczają rzędą 126,5m n.p.m.
- d) nakazuje się połączenie brył i funkcji budynków na terenach: 1UT/K i 2UT/K;
- e) pozostałe 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:**
- a) zgodnie z §7, ust.5, pkt. a)-e), g),h);
 - b) pozostałe 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 rozgraniczające teren należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - b) wprowadza się nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektu, przed którą należy sytuować ścianę elewacji budynku powyżej I kondygnacji - (zgodnie z rysunkiem planu);
 - c) dopuszcza się: rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub rozbiórkę istniejących obiektów oraz budowę nowej bryły budynku;
 - d) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie, a także realizowanie jednego budynku na obszarze powstałym z połączenia wybranych terenów spośród grupy terenów: 2UT/K, 3UT/K, 4U, 5U przy zachowaniu wskaźników i parametrów dla poszczególnych terenów;
 - e) intensywność zabudowy: - minimalna 2, - maksymalna 4;
 - f) wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 100% powierzchni terenu inwestycyjnego;
 - g) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 0% powierzchni terenu inwestycyjnego;
 - h) wysokość zabudowy: maksymalnie do 126,5 m n.p.m. oraz maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - i) Geometria dachów dla nowoprojektowanej zabudowy:
 - dachy płaskie do 12° lub dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowej w powyżej 40°;
 - dla zabudowy z dachami spadzistymi dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą lukarn. Suma szerokości poszczególnych lukarn zlokalizowanych na jednej połaci dachu nie może być większa niż 50% szerokości danej elewacji budynku;
 - na terenach: 2UT/K, 3UT/K, 4U, 5U, nakazuje się projektować jako przekrycie wszystkich głównych brył budynków, konsekwentnie jeden, taki sam typ dachu: płaski lub spadzisty, zgodnie z wspólną koncepcją;
 - j) miejsca do parkowania - zgodnie z § 9;
 - k) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 8) **szczegółne 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 z drogi 16KDD;
 - 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 dla terenów oznaczonych symbolem 3UT/K (pow. 171m²):

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) podstawowe: usługi turystyki;
 - b) dopuszczalne: usługi kultury, oświaty;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) granice terenu: północno-wschodnią oraz południowo-zachodnią przyjmuje się za fronty terenu;
- b) od strony frontu terenu należy kształtować elewację eksponowaną w tym:
 - należy realizować zabudowę o wysokim standardzie w zakresie formy i wykończenia;
 - należy stosować wykończenie elewacji z materiałów szlachetnych współgrających z elewacją Wysokiej Bramy takich jak: tynk, kamień, cegła, drewno, szkło itd.;
 - od strony północno-wschodniej, w formę elewacji budynku należy wprowadzić ceglane lico symbolizujące przebieg średniowiecznych fortyfikacji miejskich;
- c) pozostałe 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:**
 - a) zgodnie z §7, ust.5, pkt. a)-e), g),h);
 - b) ze względu na ochronę historycznej sylwety Starego Miasta zakazuje się lokowania na dachu budynku: kondygnacji technicznych, maszynowni, klatek schodowych, wystających ponad dach świetlików oraz urządzeń takich jak: centrale wentylacyjne, czerpnie, wyrzutnie wentylacyjne, maszty antenowe itd., które swoimi gabarytami przekraczają rzędnię 126,5 m n.p.m.;
 - c) pozostałe 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 rozgraniczające teren należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - b) wprowadza się nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektu, przed którą należy sytuować ścianę elewacji budynku powyżej I kondygnacji - (zgodnie z rysunkiem planu);
 - c) dopuszcza się: rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub rozbiórkę istniejących obiektów oraz budowę nowej bryły budynku;
 - d) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie, a także realizowanie jednego budynku na obszarze powstałym z połączenia wybranych terenów spośród grupy terenów: 2UT/K, 3UT/K, 4U, 5U przy zachowaniu wskaźników i parametrów dla poszczególnych terenów;
 - e) intensywność zabudowy: - minimalna 2, maksymalna 4;
 - f) wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 100% powierzchni terenu inwestycyjnego;
 - g) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 0% powierzchni terenu inwestycyjnego;
 - h) wysokość zabudowy: maksymalnie do 126,5 m n.p.m. oraz maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - i) Geometria dachów dla nowoprojektowanej zabudowy:
 - dachy płaskie do 12° lub dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowej w powyżej 40°;
 - dla zabudowy z dachami spadzistymi dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą lukarn. Suma szerokości poszczególnych lukarn zlokalizowanych na jednej połaci dachu nie może być większa niż 50% szerokości danej elewacji budynku;
 - na terenach: 2UT/K, 3UT/K, 4U, 5U, nakazuje się projektować jako przekrycie wszystkich głównych brył budynków, konsekwentnie jeden, taki sam typ dachu: płaski lub spadzisty, zgodnie z wspólną koncepcją;
 - j) miejsca do parkowania - zgodnie z § 9;
 - k) 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 z drogi 16KDD;
 - 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.

4. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 4U (pow. 186,2 m2):

- 1) przeznaczenie terenu: usługi ogólnomiejskie;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) granice terenu: północno-wschodnią oraz południowo-zachodnią przyjmuje się jako fronty terenu;
- b) od strony frontu terenu należy kształtować elewację eksponowaną w tym:
 - należy realizować zabudowę o wysokim standardzie w zakresie formy i wykończenia;
 - należy stosować wykończenie elewacji z materiałów szlachetnych współgrających z elewacją Wysokiej Bramy takich jak: tynk, kamień, cegła, drewno, szkło, itd.;
- c) pozostałe 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**
 - a) zgodnie z §7, ust.5, pkt. b),d),e);
 - b) ze względu na ochronę historycznej sylwety Starego Miasta zakazuje się lokowania na dachu budynku: kondygnacji technicznych, maszynowni, klatek schodowych, wystających ponad dach świetlików oraz urządzeń takich jak: centrale wentylacyjne, czerpnie, wyrzutnie wentylacyjne, maszty antenowe itd., które swoimi gabarytami przekraczają rzedną 123m n.p.m.;
 - c) pozostałe 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 rozgraniczające teren należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - b) dopuszcza się: rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub rozbiórkę istniejących obiektów oraz budowę nowej bryły budynku,
 - c) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie, a także realizowanie jednego budynku na obszarze powstałym z połączenia wybranych terenów spośród grupy terenów: 2UT/K, 3UT/K, 4U, 5U przy zachowaniu wskaźników i parametrów dla poszczególnych terenów;
 - d) intensywność zabudowy: - minimalna 0- maksymalna 3;
 - e) wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 100% powierzchni terenu;
 - f) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 0% powierzchni terenu inwestycyjnego;
 - g) wysokość zabudowy: maksymalnie do 123 m n.p.m. oraz maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - h) Geometria dachów dla nowoprojektowanej zabudowy:
 - dachy płaskie do 12° lub dachy spadziste o kącie nachylenia połąci dachowej w powyżej 40°;
 - dla zabudowy z dachami spadzistymi dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą lukarn. Suma szerokości poszczególnych lukarn zlokalizowanych na jednej połąci dachu nie może być większa niż 50% szerokości danej elewacji budynku;
 - na terenach: 2UT/K, 3UT/K, 4U, 5U, nakazuje się projektować jako przekrycie wszystkich głównych brył budynków, konsekwentnie jeden, taki sam typ dachu: płaski lub spadzisty, zgodnie z wspólną koncepcją;
 - i) miejsca do parkowania - zgodnie z § 9;
 - j) 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 terenów z drogi 16KDD,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 10) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

5. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 5U (pow. 243m²):

- 1) **przeznaczenie terenu:** usługi ogólnomiejskie;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) granice terenu: północno-wschodnią oraz południowo-zachodnią przyjmuje się jako fronty terenu;
 - b) od strony frontu terenu należy kształtować elewację eksponowaną w tym:
 - należy realizować zabudowę o wysokim standardzie w zakresie formy i wykończenia;
 - należy stosować wykończenie elewacji z materiałów szlachetnych współgrających z elewacją Wysokiej Bramy takich jak: tynk, kamień, cegła, drewno, szkło, itd.;

- c) pozostałe 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:**
 - a) zgodnie z §7, ust.5, pkt. b),d),e);
 - b) ze względu na ochronę historycznej sylwety Starego Miasta zakazuje się lokowania na dachu budynku: kondygnacji technicznych, maszynowni, klatek schodowych, wystających ponad dach świetlików oraz urządzeń takich jak: centrale wentylacyjne, czerpnie, wyrzutnie wentylacyjne, maszty antenowe itd., które swoimi gabarytami przekraczają rzedną 125m n.p.m.;
 - c) pozostałe 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 rozgraniczające teren należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - b) dopuszcza się: rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub rozbiórkę istniejących obiektów oraz budowę nowej bryły budynku;
 - c) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie, a także realizowanie jednego budynku na obszarze powstałym z połączenia wybranych terenów spośród grupy terenów: 2UT/K, 3UT/K, 4U, 5U przy zachowaniu wskaźników i parametrów dla poszczególnych terenów;
 - d) intensywność zabudowy: - minimalna 2, maksymalna 4;
 - e) wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 100% powierzchni terenu inwestycyjnego;
 - f) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 0% powierzchni terenu inwestycyjnego;
 - g) wysokość zabudowy: maksymalnie do 125 m n.p.m. oraz maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - h) Geometria dachów dla nowoprojektowanej zabudowy:
 - a. dachy płaskie do 12° lub dachy spadziste o kącie nachylenia połąci dachowej w powyżej 40°;
 - b. dla zabudowy z dachami spadzistymi dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą lukarn. Suma szerokości poszczególnych lukarn zlokalizowanych na jednej połąci dachu nie może być większa niż 50% szerokości danej elewacji budynku;
 - c. na terenach: 2UT/K, 3UT/K, 4U, 5U, nakazuje się projektować jako przekrycie wszystkich głównych brył budynków, konsekwentnie jeden, taki sam typ dachu: płaski lub spadzisty, zgodnie z wspólną koncepcją;
 - i) miejsca do parkowania - zgodnie z § 9;
 - j) 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 terenów z drogi 16KDD;
 - 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.
- 6. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 6UT/K (pow. 101,8m²):**
- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) podstawowe: usługi turystyki takie jak: informacja turystyczna, biuro organizatora wycieczek, usługi przewodnickie, kasa biletowa;
 - b) dopuszczalne: usługi kultury, oświaty;
 - 2) zasady 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:**
 - a) zgodnie z §7, ust.5, pkt. a), b),c),f),h);
 - b) pozostałe 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 rozgraniczające teren należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - b) intensywność zabudowy: minimalna -0 , maksymalna -4;
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 100% powierzchni terenu inwestycyjnego;
 - d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 0% powierzchni terenu inwestycyjnego;
 - e) wysokość zabudowy: maksymalnie do 121,0 m n.p.m. oraz maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - f) miejsca do parkowania – 0;
 - g) dach płaski do 12°
 - h) 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: dopuszcza się tylko dojazd techniczny do terenu: z drogi 14KDL, przez 13KDW oraz przez teren 11PPP lub z terenu 10PPP;
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.**

7. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 7UT/K (pow. 131,9 m²):

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe: usługi turystyki, takie jak: usługi na potrzeby obsługi technicznej i gospodarczej ruchu turystycznego, a w szczególności: toalety publiczne, miejsca do gromadzenia odpadów komunalnych;
 - b) dopuszczalne: usługi kultury, oświaty;
- 2) **zasady kształtowania ład 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:**

- a) zgodnie z §7, ust.5, pkt. a), b), c), f), h);
 - b) pozostałe 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 rozgraniczające teren należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - b) intensywność zabudowy: minimalna -0 , maksymalna -3;
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 100% powierzchni terenu inwestycyjnego;
 - d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 0% powierzchni terenu inwestycyjnego;
 - e) wysokość zabudowy: maksymalnie do 116 m n.p.m. oraz maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - f) miejsca do parkowania – 0;
 - g) dach płaski do 12°;
 - h) 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: dopuszcza się tylko dojazd techniczny do terenu: z drogi 14KDL, przez 13KDW oraz przez teren 11PPP lub z terenu 10PPP;
 - 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;**

8. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 8UT/K (pow. 124,5 m²):

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) podstawowe: usługi turystyki takie jak: informacja turystyczna, biuro organizatora wycieczek, usługi przewodnickie, kasa biletowa;
 - b) dopuszczalne: usługi kultury i oświaty;
- 2) **zasady 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:**
 - a) zgodnie z §7, ust.5, pkt. a), b), c), f), h);
 - b) pozostałe 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 rozgraniczające teren należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - b) intensywność zabudowy: minimalna -0, maksymalna -3;
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 100% powierzchni terenu inwestycyjnego;
 - d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 0% powierzchni terenu inwestycyjnego;
 - e) wysokość zabudowy: maksymalnie do 116 m n.p.m. oraz maksymalnie do 2 kondygnacji naziemnych;
 - f) miejsca do parkowania – 0;
 - g) dach płaski do 12°;
 - h) 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: dopuszcza się tylko dojazd techniczny do terenu: z drogi 14KDL, przez 13KDW oraz przez teren 11PPP;
 - 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.

9. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 9PPP (pow. 2782,83 m²):

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) podstawowe: teren komunikacji pieszej, reprezentacyjny plac przestrzeni publicznej, miejsce miejskich wydarzeń kulturalnych oraz ogólnodostępnej rekreacji i wypoczynku;
 - b) poniżej poziomu placu dopuszcza się umieszczenie toalety publicznej;
 - c) poniżej poziomu placu dopuszcza się usługi: oświaty, kultury, nauki, małej gastronomii oraz handlu na potrzeby obsługi ruchu turystycznego,
 - d) poniżej poziomu placu dopuszcza się: wielopoziomowy parking samochodowy, do obsługi terenu Starego Miasta oraz ruchu turystycznego, z przestrzenią placu publicznego na poziomie dachu;
 - e) na poziomie placu dopuszcza się : ruch rowerowy na specjalnie wyznaczonych odcinkach , na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - f) na poziomie placu dopuszcza się : dojazd techniczny pojazdów specjalnych : służb porządkowych, służb technicznych, bezpieczeństwa pożarowego, karettek pogotowia itd. na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) plac przed Wysoką Bramą pełni rolę reprezentacyjnej przestrzeni, stanowiącej przedpole wejścia do Starego Miasta, dlatego wszelkie elementy kształtujące to wnętrze urbanistyczne, w tym nawierzchnie, obiekty małej architektury i inne elementy wyposażenia należy wykonać z materiałów o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym tak, aby stanowiły o reprezentacyjnym charakterze tego miejsca;

- b) w celu uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości miejsca plan nakazuje realizację wnętrza urbanistycznego placu w oparciu o projekt indywidualny obejmujący w szczególności:
 - oświetlenie placu,
 - posadzki placu,
 - aranżację i kompozycję elementów wyposażenia placu;
- c) kompozycję urbanistyczną placu należy projektować w powiązaniu z sąsiednimi przestrzeniami publicznymi, a w szczególności: przestrzenią publiczną na dachu garażu wielopoziomowego na terenie 12KS, placem na terenie 10PPP oraz placem na terenie 11PPP, zachowując kontynuację wyznaczonych szlaków oraz ciągów pieszych;
- d) rzędne poziomu posadzki placu należy skoordynować z poziomem placu przestrzeni publicznej na terenie 10PPP oraz poziomem posadzki przestrzeni publicznej na dachu garażu wielopoziomowego na terenie 12KS, zachowując na styku tych przestrzeni płynne, niewymagające pokonywania schodów przejścia;
- e) W przestrzeni placu, na podstawie projektu indywidualnego, dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia placu, a w szczególności:
 - siedziska, ławki, podesty wypoczynkowe, stoły, blaty, pergole, tablice informacyjne, słupy ogłoszeniowe, kosze na śmieci;
 - urządzenia wyposażenia technicznego, obejmujące: przystanki autobusowe, barierki, ograniczniki ruchu kołowego i pieszego, fontanny, pompy i źródła uliczne, drogowskie, stojaki na rowery, oświetlenie placu, lampy uliczne oraz iluminacje;
 - trwale związanych z gruntem elementów aranżacji zieleni ulicznej;
 - schody terenowe, rampy, pochylnie, szyby windowe,
 - w granicach terenu 9PPP dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo-jezdnych o odpowiedniej konstrukcji nawierzchni, umożliwiających przejazd pojazdów technicznych: porządkowych, bezpieczeństwa pożarowego itd.;
 - tymczasowe obiekty usługowo-handlowe w formie straganów;
- f) w przestrzeni placu dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych polegających na odbudowie lub ekspozycji: murów obronnych, relikwów fortyfikacji oraz innych znaczących obiektów historycznych w tym realizację inwestycji uczytelnienia fortyfikacji Starego Miasta wraz z wyeksponowaniem odkrytego w ostatnich latach fragmentu murów obronnych średniowiecznej rondeli.
- g) pozostałe 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:**
 - a) zgodnie z §7, ust.5, pkt. a), b), c), f), h);
 - b) pozostałe 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 rozgraniczające teren należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - b) intensywność zabudowy - minimalna – 0, maksymalna – 2;
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 100% powierzchni terenu inwestycyjnego,
 - d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 0% powierzchni terenu inwestycyjnego;
 - e) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie, a także realizowanie jednego budynku, poniżej poziomu placu, na obszarze powstałym z połączenia terenów: 9PPP i 12KS przy zachowaniu wskaźników i parametrów dla poszczególnych terenów;
 - f) dopuszcza się włączanie uczytelnionych na terenie 9PPP relikwów fortyfikacji do kubatury sąsiednich budynków na terenach: 1UT/K, 2UT/K, 3UT/K
 - g) wysokość zabudowy: maksymalnie do 115,20 m n.p.m, (do wysokości poziomu posadzki placu przed Wysoką Bramą) z zastrzeżeniem pkt.2 lit.c,d oraz pkt.6 lit.h oraz maksymalnie do 2 kondygnacji, nie dotyczy uczytelniania relikwów średniowiecznych fortyfikacji.
 - h) wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi powyżej poziomu posadzki placu za wyjątkiem:

- uczyelniania, odbudowy lub ekspozycji: murów obronnych, reliktyw fortyfikacji oraz innych znaczących obiektów historycznych;
 - dopuszczonych w planie elementów wyposażenia placu;
- h) 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 terenów z drogi 15KDL;
 - b) zgodnie z §13 pkt.18)
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - d) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**
- a) W przestrzeni placu dopuszcza się tymczasowe lokowanie obiektów związanych z organizacją wydarzeń okolicznościowych, a w szczególności: stoisk promocyjno-edukacyjnych, straganów handlowych, obiektów związanych z ekspozycją treści kulturalno-oświatowych oraz dekoracji sezonowych;
 - b) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 10. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 10PPP (pow. 2012,7 m²):**
- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) podstawowe: teren komunikacji pieszej, reprezentacyjny plac przestrzeni publicznej, miejsce miejskich wydarzeń kulturalnych oraz ogólnodostępnej rekreacji i wypoczynku;
 - b) na poziomie placu dopuszcza się: dojazd techniczny pojazdów specjalnych: służb porządkowych, służb technicznych, bezpieczeństwa pożarowego, karet pogotowia itd. na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) teren 10PPP pełni rolę reprezentacyjnej przestrzeni publicznej Starego Miasta Olsztyna, dlatego wszelkie elementy kształtujące przestrzeń tego placu, w tym nawierzchnie, obiekty małej architektury i inne elementy wyposażenia należy wykonać z materiałów o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, tak, aby stanowiły o reprezentacyjnym charakterze tej przestrzeni;
 - b) w celu uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości miejsca plan ustala realizację wnętrza urbanistycznego placu w oparciu o projekt indywidualny obejmujący w szczególności:
 - oświetlenie placu,
 - posadzki placu,
 - aranżację i kompozycję elementów wyposażenia placu,
 - c) kompozycję urbanistyczną placu, należy projektować w powiązaniu z sąsiednimi przestrzeniami publicznymi, a w szczególności: placem na terenie 9PPP, placem na terenie 11PPP, ogólnodostępnymi przestrzeniami w ramach terenów usług: 1UT/K, 6UT/K, 7UT/K, 8UT/K oraz zielenią urządzoną na terenie 17ZP, zachowując kontynuację wyznaczonych szlaków oraz ciągów pieszych;
 - d) rzędne poziomu posadzki placu należy skoordynować z poziomem placu przestrzeni publicznej na terenie 9PPP zachowując na styku tych przestrzeni płynne, niewymagające pokonywania schodów przejście;
 - e) w przestrzeni placu, na podstawie projektu indywidualnego, dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia placu, a w szczególności:
 - siedziska, ławki, podesty wypoczynkowe, stoły, blaty, pergole, tablice informacyjne, słupy ogłoszeniowe, kosze na śmieci;
 - urządzenia wyposażenia technicznego, obejmujące: barierki, ograniczniki ruchu kołowego i pieszego, fontanny, pompy i źródła uliczne, drogowskazy, stojaki na rowery, oświetlenie placu oraz iluminacje;
 - trwale związane z gruntem elementy aranżacji zieleni ulicznej;
 - schody terenowe, rampy, pochylnie, szyby windowe;
 - w granicach terenu 10PPP dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo-jezdnych o odpowiedniej konstrukcji nawierzchni, umożliwiających przejazd pojazdów technicznych: porządkowych, bezpieczeństwa pożarowego itd;

- małych obiektów handlowych w formie straganów;
- f) w przestrzeni placu dopuszcza się lokalizację tarasów letnich ogródków gastronomicznych, działających na rzecz przyległych terenów usług;
- g) w przestrzeni placu dopuszcza prowadzenie robót budowlanych polegających na odbudowie lub ekspozycji: murów obronnych, relikwów fortyfikacji oraz innych znaczących obiektów historycznych;
- h) pozostałe 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:**
 - a) zgodnie z §7, ust.5, pkt. a), b), c), f), h);
 - b) pozostałe 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 i gabaryty obiektów:**
 - a) linie rozgraniczające teren należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 0% powierzchni terenu inwestycyjnego;
 - c) wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi powyżej poziomu posadzki placu za wyjątkiem:
 - uczytelniania, odbudowy lub ekspozycji: murów obronnych, relikwów fortyfikacji oraz innych znaczących obiektów historycznych;
 - dopuszczonych w planie elementów wyposażenia placu;
 - d) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi 16KDD;
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**
 - a) w przestrzeni placu dopuszcza się tymczasowe lokowanie obiektów związanych z organizacją wydarzeń okolicznościowych, a w szczególności: stoisk promocyjno-edukacyjnych, straganów handlowych, obiektów związanych z ekspozycją treści kulturalno-oświatowych oraz dekoracji sezonowych;
 - b) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

11. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 11PPP (pow. 2167,5 m²):

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe: teren komunikacji pieszej, plac przestrzeni publicznej o charakterze skweru, zagospodarowanego zielenią, miejsce miejskich wydarzeń kulturalnych oraz ogólnodostępnej rekreacji i wypoczynku;
- b) dopuszczalne: zieleń urządzona;
- c) na poziomie placu dopuszcza się: dojazd techniczny pojazdów specjalnych: służb porządkowych, służb technicznych, bezpieczeństwa pożarowego, karet pogotowia itd. na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) Przedmiotowy teren przeznaczony na plac przestrzeni publicznej o charakterze skweru zlokalizowany jest na obrzeżu zespołu urbanistycznego Starego Miasta, od zachodu łączy się z Parkiem Podzamcze, stanowiąc kontynuację plant miejskich. Dlatego przestrzeń skweru należy w maksymalnym stopniu zagospodarować zielenią urządzoną, a wszelkie elementy kształtujące to wnętrze urbanistyczne, w tym nawierzchnie, obiekty małej architektury i inne elementy wyposażenia należy wykonać z materiałów o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym tak, aby stanowiły o reprezentacyjnym charakterze tego miejsca;

- b) w celu uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości miejsca plan nakazuje realizację wnętrza urbanistycznego placu w oparciu o projekt indywidualny obejmujący w szczególności:
- oświetlenie placu,
 - posadzki placu,
 - aranżację i kompozycję elementów wyposażenia placu
 - zielenią komponowaną niską i wysoką;
- c) kompozycję urbanistyczną placu należy projektować w powiązaniu z sąsiednimi przestrzeniami publicznymi, a w szczególności: przestrzenią publiczną na dachu garażu wielopoziomowego na terenie 12KS, terenem komunikacji 13KDW, placem na terenie 9PPP, placem na terenie 10PPP, ogólnodostępnymi przestrzeniami w ramach terenów usług: 6UT/K, 7UT/K, 8UT/K oraz zielenią urządzoną na terenie 17ZP, zachowując kontynuację wyznaczonych szlaków oraz ciągów pieszych;
- d) w zagospodarowaniu terenu wzdłuż uczytelnionych reliktyw zespołu obronnego, należy kontynuować przebieg szlaku spacerowego otaczającego Stare Miasto. Wzdłuż szlaku należy projektować elementy małej architektury, a w szczególności: oświetlenie, ławki, śmietniki oraz nośniki informacji wizualnej przedstawiające historię miejskich fortyfikacji.
- e) planty miejskie na terenach 17ZP, 11PPP, należy projektować jako spójny układ przestrzenny zieleni parkowej oraz zieleni skweru, według jednej kompleksowej koncepcji.
- f) W przestrzeni placu, na podstawie projektu indywidualnego, dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia placu, a w szczególności:
- siedziska, ławki, podesty wypoczynkowe, stoły, blaty, pergole, tablice informacyjne, słupy ogłoszeniowe, kosze na śmieci;
 - urządzenia wyposażenia technicznego, obejmujące: barierki, ograniczniki ruchu pieszego, fontanny, pompy i źródła uliczne, drogowoskazy, stojaki na rowery, oświetlenie placu, lampy uliczne oraz iluminacje;
 - trwale związanych z gruntem elementów aranżacji zieleni;
 - schody terenowe, rampy, pochylnie, szyby windowe,
 - w granicach terenu **dopuszcza** się prowadzenie ciągów pieszo-jezdnych o odpowiedniej konstrukcji nawierzchni, umożliwiających przejazd pojazdów technicznych: porządkowych, bezpieczeństwa pożarowego itd.;
 - tymczasowe obiekty usługowo-handlowe w formie straganów;
- g) pozostałe 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:**
- a) zgodnie z §7, ust.5, pkt. a), b), c), f), h);
- b) pozostałe 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 rozgraniczające teren należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy;
- b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 50% powierzchni terenu;
- c) dopuszcza się włączanie uczytelnionych na terenie 11PPP reliktyw fortyfikacji do kubatury sąsiednich budynków na terenach: 6UT/K, 7UT/K, 8UT/K, 12KS.
- d) wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi za wyjątkiem:
- uczytelniania, odbudowy lub ekspozycji: murów obronnych, reliktyw fortyfikacji oraz innych znaczących obiektów historycznych;
 - dopuszczonych w planie elementów wyposażenia placu;
- e) w przestrzeni placu dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych polegających na odbudowie, zabezpieczeniu lub ekspozycji: murów obronnych, reliktyw fortyfikacji oraz innych znaczących obiektów historycznych .
- h) 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 terenów z drogi 14KDL przez teren 13KDW;
- b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- a) W przestrzeni placu dopuszcza się tymczasowe lokowanie obiektów związanych z organizacją wydarzeń okolicznościowych, a w szczególności: stoisk promocyjno-edukacyjnych, straganów handlowych, obiektów związanych z ekspozycją treści kulturalno-oświatowych oraz dekoracji sezonowych;
- b) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

12. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 12KS (pow. 3309,2 m²):

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: wielopoziomowy parking samochodowy, do obsługi terenu Starego Miasta oraz ruchu turystycznego, z przestrznią placu publicznego z zielenią na poziomie dachu;
- b) dopuszczalne: toalety publiczne, miejsce gromadzenia odpadów, parking naziemny, zieleń urządzona;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dach garażu należy projektować jako reprezentacyjny plac przestrzeni publicznej z zielenią, dlatego wszelkie elementy kształtujące przestrzeń tego placu, w tym nawierzchnie, obiekty małej architektury i inne elementy wyposażenia należy wykonać z materiałów o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, tak aby stanowiły o reprezentacyjnym charakterze tej przestrzeni;
- b) w celu uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości miejsca plan ustala realizację wnętrza urbanistycznego placu w oparciu o projekt indywidualny obejmujący w szczególności:
 - oświetlenie placu,
 - posadzki placu,
 - aranżację i kompozycję elementów wyposażenia placu;

- c) kompozycję urbanistyczną placu na dachu parkingu należy projektować w powiązaniu z sąsiednimi przestrzeniami publicznymi, a w szczególności: przestrzenią publiczną placu 9PPP, przestrzenią publiczną placu 11PPP, oraz terenem komunikacji 13KDW zachowując kontynuację ciągów pieszych;
- d) rzędne poziomu posadzki placu na dachu parkingu należy skoordynować z poziomem placu przestrzeni publicznej na terenie 9PPP zachowując na styku tych przestrzeni płynne, niewymagające pokonywania schodów przejścia;

- e) pozostałe 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) linie rozgraniczające teren należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy;
- b) intensywność zabudowy - minimalna - 0 ; maksymalna – 3;
- c) wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 100% powierzchni terenu inwestycyjnego;
- d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 20% powierzchni terenu inwestycyjnego;
- e) wysokość zabudowy - maksymalnie do 115,20 m n.p.m. oraz maksymalnie do 3 kondygnacji; zapis ten nie dotyczy uczytelniania obiektów historycznych;
- f) na terenie dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, polegających na odbudowie, zabezpieczeniu lub ekspozycji: murów obronnych, relikwów fortyfikacji oraz innych znaczących obiektów historycznych;

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 z drogi 14KDL lub z 14KDL przez 13KDW;

- b) **zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 10) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
 - a) W przestrzeni placu dopuszcza się tymczasowe lokowanie obiektów związanych z organizacją wydarzeń okolicznościowych, a w szczególności: stoisk promocyjno-edukacyjnych, straganów handlowych, obiektów związanych z ekspozycją treści kulturalno-oświatowych oraz elementów sezonowych dekoracji;
 - b) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

13. Karta ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem: 13KDW (pow. 1353,8 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;
 - d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 10% powierzchni terenu;
 - e) 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 zieleń komponowaną.
 - f) 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, urządzania i użytkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

14. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami: 14KDL (pow. 2086,6 m²), 15KDL (pow. 1743,2 m²):

- 1) przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) dopuszcza się prowadzenie linii transportu zbiorowego;
 - c) forma oświetlenia – drogowe;
 - d) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) adaptuje się istniejącą ulicę,
 - b) dopuszcza się przebudowę zgodnie z ustaleniami planu.

15. Karta ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem 16KDD, (pow. 754,4 m²):

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz 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) lokalizacja zatok wymienionych w lit. b nie może powodować konieczności wycinki istniejących drzew;
- e) przy realizacji miejsc parkingowych należy uwzględnić możliwość realizacji nasadzeń zieleni,
- f) forma oświetlenia – drogowe;
- g) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 6;
- 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 - obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10;
- 7) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - wg ustaleń ogólnych uchwały;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń ogólnych uchwały;
- 9) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - wg ustaleń ogólnych uchwały.

16. Karta ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem 17ZP (pow. 4116 m²):

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona plant miejskich zagospodarowana w formie parku;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w zagospodarowaniu terenu wzdłuż uczelnianych relikwów zespołu obronnego, należy kontynuować przebieg szlaku spacerowego otaczającego Stare Miasto. Wzdłuż szlaku należy projektować elementy małej architektury, a w szczególności: oświetlenie, ławki, śmietniki oraz nośniki informacji wizualnej przedstawiające historię miejskich fortyfikacji.
 - b) zagospodarowanie terenu zieleni parkowej należy projektować w odniesieniu do sąsiednich przestrzeni publicznych, a w szczególności: sąsiedniego terenu placu przestrzeni publicznej o charakterze skweru na terenie 11PPP, terenu komunikacji 13KDW, placu przestrzeni publicznej na terenie 10PPP oraz ogólnodostępną przestrzenią w ramach terenów usług, zachowując kontynuację wyznaczonych szlaków oraz ciągów pieszych;
 - c) planty miejskie na terenach 11PPP, 17ZP, należy projektować jako spójny układ przestrzenny zieleni parkowej oraz zieleni skweru, według jednej kompleksowej koncepcji;
 - d) na terenie 17ZP obowiązuje zakaz trwałego grodzenia części terenu i wyłączenia ich z przestrzeni publicznej;
 - e) dopuszcza się realizację ogrodzeń urządzeń technicznych;
 - f) pozostałe 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:
 - a) na obszarze Założenia Urbanistycznego Starego Miasta Olsztyna obowiązuje ochrona: historycznego krajobrazu kulturowego z widokami na historyczne ośrodki miejskie, z dominantami w postaci kościołów, Zamku Kapituły Warmińskiej, terenów zieleni komponowanej w tym różnych form przestrzennych zieleni historycznej, zagospodarowanej w postaci parków, zależności przestrzennych pomiędzy elementami składowymi krajobrazu, a w szczególności zależności przestrzennych pomiędzy zabudową historyczną, a terenami zieleni miejskiej;
 - b) na terenach chronionej, historycznej zieleni komponowanej wchodzącej w skład wspólnie utworzonego Parku Podzamcze zakazuje wycinki starodrzewia, poza wyjątkowymi, uzasadnionymi przypadkami bezpośredniej kolizji zieleni z robotami budowlanymi związanymi z odtworzeniem lub uczelnianiem: murów obronnych, relikwów fortyfikacji oraz innych znaczących, udokumentowanych, obiektów historycznych, jeżeli nie ma możliwości ominięcia lub zastosowania innego rozwiązania technicznego ratującego drzewo, lub w przypadku, gdy stan fitosanitarny drzewa

- stwarza zagrożenie dla użytkowników; ewentualna wycinka lub przesadzenie drzew wynikające z powyższych działań inwestycyjnych poprzedzona musi być szczegółową inwentaryzacją zieleni.
- c) wszelkie prace inwestycyjne dotyczące zabytkowej zieleni należy poprzedzić właściwą dokumentacją konserwatorską, prowadzącą do określenia uwarunkowań historycznych i możliwości dalszego użytkowania;
 - d) pozostałe 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 obiektami budowlanymi oraz prowadzenie innych robót budowlanych za wyjątkiem:
 - odbudowy lub ekspozycji: murów obronnych, relikwów fortyfikacji oraz innych znaczących obiektów historycznych;
 - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, a w tym urządzeń: - obiektów małej architektury, - zbiorników i cieków wodnych, - urządzeń i elementów wyposażenia dla organizacji sezonowych imprez plenerowych;
 - urządzeń rekreacyjno-sportowych;
 - elementów wyposażenia parku: siedzisk, ławek, stołów, podestów wypoczynkowych, tablic informacyjnych, słupów ogłoszeniowych, koszy na śmieci;
 - urządzeń wyposażenia technicznego, obejmujących: barierki, ograniczniki ruchu kołowego i pieszego, fontanny, pompy i źródła uliczne, drogowskazy, stojaki na rowery, oświetlenie parku oraz iluminacje;
 - trwale związanych z gruntem elementów aranżacji zieleni parkowej;
 - nawierzchni utwardzonej skwerów, przejść pieszych, schodów terenowych, ramp, pochylni, ścieżek rowerowych,
 - w granicach terenu 17ZP dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo-jezdnych o odpowiedniej konstrukcji nawierzchni, umożliwiających przejazd pojazdów technicznych: porządkowych, bezpieczeństwa pożarowego itd, a także ciągów pieszo-jezdnych pełniących rolę dojazdu technicznego do terenów 6UT/K, 7UT/K, 8UT/K, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału i nieruchomości:
- a) dla terenu ZP, jako terenu publicznego, wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
 - b) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dojazd do terenów z drogi 14KDL, przez teren 13KDW;
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej : zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- a) na terenie 17ZP dopuszcza się tymczasowe lokowanie obiektów związanych z organizacją wydarzeń okolicznościowych, a w szczególności: stoisk promocyjno-edukacyjnych, straganów handlowych, obiektów związanych z ekspozycją treści kulturalno-oświatowych oraz elementów sezonowych dekoracji;
 - b) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

UZASADNIENIE

do „ Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia Olsztyna w rejonie Wysokiej Bramy ”.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,1479 ha, położony w ścisłym centrum Olsztyna w rejonie Wysokiej Bramy, pomiędzy północną pierzeją ulicy Feliksa Nowowiejskiego, Placem Jedności Słowiańskiej oraz Targiem Rybnym.

Na części obszaru planu obowiązuje: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenów zieleni wokół Starego Miasta zawartych między ulicami: Wyzwolenia, F. Nowowiejskiego,

Jedności Słowiańskiej, S. Pieniężnego, rzeką Łyną, ulicami: M. Mochnackiego, Grunwaldzką, M. Kromera i linią kolejową Olsztyn – Warszawa/Gdańsk (Uchwała Nr LV/747/06 Rady Miasta Olsztyn z dnia 25 stycznia 2006 r).

Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XLVI/912/18 Rady Miasta Olsztyna z dnia 28 marca 2018r. o przystąpieniu do sporządzenia " Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia Olsztyna w rejonie Wysokiej Bramy ".

Obszar Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia Olsztyna w rejonie Wysokiej Bramy, między północną pierzeją ulicy F. Nowowiejskiego, budynkiem Wysokiej Bramy oraz Targiem Rybnym, analizowany był w Konkursie urbanistyczno-architektonicznym na uczytelnienie i ekspozycję fortyfikacji Starego Miasta. Przyjęte do realizacji rozwiązanie, zwycięski projekt pracowni Dżus G.K. Architekci, wymaga uchwalenia nowego planu miejscowego dla tego obszaru.

Celem opracowania planu jest:

- 1) uczytelnienie fortyfikacji Starego Miasta wraz z wyeksponowaniem odkrytego w ostatnich latach fragmentu murów obronnych średniowiecznej rondeli;
- 2) uporządkowanie istniejących lub stworzenie nowych reprezentacyjnych, przestrzeni publicznych wraz z zachowaniem ciągłości zieleni plant miejskich oraz ochroną kulturowych walorów Starego Miasta Olsztyna;
- 3) utworzenie ścieżki informacyjno-dydaktycznej wzdłuż murów obronnych;
- 4) lokalizacja parkingu wielopoziomowego obsługującego Stare Miasto.

Analizy przed wykonawcze parkingów alternatywnych względem strefy płatnego parkowania na terenie Olsztyna, wykonane w 2011 roku, wykazały potrzebę lokalizacji w rejonie objętym przedmiotowym planem parkingu obsługującego Stare Miasto.

Zintegrowany Program Rozwoju Przestrzennego Śródmieścia Olsztyna (Uchwała Rady Miasta Olsztyna Nr XI/133/15 z dnia 24 czerwca 2015 r.) podtrzymał wyżej wymienione miejsce jako lokalizację parkingu.

Ze względu na ochronę ekspozycji sylwety Starego Miasta oraz usytuowanie w rejonie ścisłego centrum historycznego, lokalizacja ta wymaga zabezpieczenia rozwiązań przestrzenno-funkcjonalnych adekwatnych dla rangi miejsca, a co za tym idzie – uchwalenia nowego planu.

W planie nie występują tereny, które wymagają ustalenia dopuszczalnych norm ochrony przed hałasem.

W swoich zapisach plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, zasady zrównoważonego rozwoju oraz walory ekonomiczne przestrzeni.