



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 23 lipca 2019 r.

Poz. 3796

UCHWAŁA NR X/160/19 RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 26 czerwca 2019 r.

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 2018 r. 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 2019 r., 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 2018 r. 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) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego przedmiotowym planem,

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009

- 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 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 takich 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, karettek pogotowia itd. z wyłączeniem samochodów osobowych;
 - 15) Stare Miasto - najstarsza część Olsztyna, historyczny obszar wyznaczony przywilejami lokacyjnymi w latach 1353 r. i 1378 r.;
 - 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, relikwii 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 (50-100 m od zewnętrznej linii obwarowań miejskich) – obszar wpisany do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Warmińsko-Mazurskiego pod nr A-410 z dn. 17.09.1957 r;
 - b) Brama Górna zwana Wysoką - obiekt wpisany do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Warmińsko-Mazurskiego pod nr A-436 z dnia 26.09.1957 r;
 - c) fragmenty gotyckich miejskich murów obronnych - obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Warmińsko-Mazurskiego pod numerem A-434 wraz z relikwiami 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 fosy oraz ich otoczenia, które w XIX i XX w. wraz z rozwojem Miasta przekształcone zostały w tereny zagospodarowanej zieleni reprezentacyjno-wypoczynkowej,
 - w celu uczytelnienia terenu fosy 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 uczytelnienia fortyfikacji Starego Miasta,
 - b) na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie należy realizować zabudowę o wysokim standardzie w zakresie formy i wykończenia,
 - c) do uczytelniania 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 uczytelnienia 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 uczytelnienia fortyfikacji miejskich Olsztyna,
 - g) uczytelnienie 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 lit.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 zagospodarowywania 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 jedynie na zasadach określonych w przepisach o odpadach;
- 11) zasady gospodarowania odpadami komunalnymi określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 12) w granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne należy układać doziemnie;
- 13) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

§ 13. 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 Pieniężnego;
- 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 zgodnie z jej przeznaczeniem;

16) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia oraz stref kontrolowanych sieci gazowej jest obowiązujące dla całego planu; Zapewnienie pasów eksploatacyjnych oraz stref kontrolowanych sieci gazowej obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych, itp.;

17) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami;

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 26.09.1957 r,
 - 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, pkt 5, lit. 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) 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.
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 rzedną 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, pkt 5, lit. 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 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.

3. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego 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, pkt 5, lit. 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 rzedną 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, pkt 5, lit. 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 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;
- 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, pkt 5, lit. 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:
 - dachy płaskie do 12° lub dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowej 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,
 - 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, pkt 5, lit. 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 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, pkt 5, lit. 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, pkt 5, lit. 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 terenu oznaczonego 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, drogowskazy, 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, pkt 5, lit. 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:
 - uczytelniania, odbudowy lub ekspozycji: murów obronnych, relikwów fortyfikacji oraz innych znaczących obiektów historycznych,
 - dopuszczonych w planie elementów wyposażenia placu;
 - i) 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, karetok 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,
 - 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, reliktów 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, pkt 5, lit. 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:
 - uczyelniania, 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 terenu oznaczonego 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: zieleni 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,
 - zieleni 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, drogowskazy, 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, pkt 5, lit. 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,
 - f) 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 przestrzenią 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, reliktów 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 zielen 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 urządzonej plant miejskich zagospodarowana w formie parku;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w zagospodarowaniu terenu wzdłuż uczytelnionych 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 się wycinki starodrzewia, poza wyjątkowymi, uzasadnionymi przypadkami bezpośredniej kolizji zieleni z robotami budowlanymi związanymi z odtworzeniem lub uczytelnieniem: murów obronnych, relikwów fortyfikacji oraz innych znaczących, udokumentowanych, obiektów historycznych, jeżeli nie ma możliwości omięcia 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: bariery, ograniczniki ruchu kołowego i pieszego, fontanny, pompy i źródła uliczne, drogowaskazy, 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.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 17. Zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt. 12 i art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 30 % służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (opłata nie dotyczy terenów będących własnością Gminy Olsztyn).

§ 18. Prezydent Olsztyna przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrisy.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyna.

Przewodniczący Rady Miasta
Robert Szewczyk

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/160/19
Rady Miasta Olsztyna
z dnia 26 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia Olsztyna w rejonie Wysokiej Bramy”.

1. Na podstawie art. 20, ust. 1 i zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.¹⁾), Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 7 maja 2019 r. do 28 maja 2019 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 w/w ustawy, uwagi można było składać do dnia 11 maja 2019 r.

3. W w/w terminie nie wniesiono uwag do projektu planu.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2019 r., poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/160/19
Rady Miasta Olsztyna
z dnia 26 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia Olsztyna w rejonie Wysokiej Bramy”

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.¹⁾) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506), ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy na obszarze opracowania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia Olsztyna w rejonie Wysokiej Bramy”:

- 1) inwestycje w zakresie budowy, przebudowy i rozbudowy dróg na terenach oznaczonych w planie symbolami: 14KDL, 15KDL, 16KDD, 13KDW wraz z uzbrojeniem i zielenią w liniach rozgraniczających odpowiednich terenów;
- 2) inwestycje w zakresie budowy, przebudowy i rozbudowy placów publicznych przeznaczonych na potrzeby uczestników ruchu drogowego, w szczególności pieszych i rowerzystów oznaczonych w planie symbolami: 9PPP, 10PPP, 11PPP wraz z uzbrojeniem i zielenią w liniach rozgraniczających odpowiednich terenów;
- 3) inwestycje infrastruktury technicznej będące elementami zagospodarowania terenów zieleni urządzonej ZP: ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, wraz z uzbrojeniem technicznym;

2. Budowa i modernizacja infrastruktury technicznej będą finansowane zgodnie z przepisami ustawy o finansowaniu infrastruktury transportu drogowego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 203) oraz art. 16 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068) z budżetu Miasta Olsztyna lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

3. Wydatki gminy będą ponoszone na zasadach i w terminach wynikających ze stosownych uchwał Rady Miasta Olsztyna w szczególności dotyczących:

- 1) Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Olsztyna,
- 2) Wieloletniego Planu Modernizacji i Rozwoju Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp.z o.o. w Olsztynie,
- 3) bieżących uchwał Rady Miasta Olsztyna w sprawie budżetu Miasta Olsztyna.

4. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009

Uzasadnienie

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

I. Informacja o obszarze planu

1. Podstawa prawna

Projekt planu powstał na podstawie uchwały Nr XLVI/912/18 Rady Miasta Olsztyna z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia Olsztyna w rejonie Wysokiej Bramy".

2. Położenie

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.

3. Cel sporządzenia planu

Główną intencją sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia w rejonie Wysokiej Bramy” jest stworzenie takich zasad prawa miejscowego, które pozwolą na uporządkowanie zagospodarowania terenów, uzyskanie spójności kompozycyjnej przestrzeni publicznych, podkreślenie walorów historycznych, kulturowych oraz krajobrazowych, a w rezultacie uporządkowanie i podniesienie jakości przestrzeni w części ścisłego historycznego centrum Olsztyna.

Obszar objęty opracowaniem leży w rejonie ścisłego, historycznego, centrum przez co stanowi niezmiernie cenny zasób. Jest to miejsce ważne również pod względem identyfikacji tożsamości miasta w powszechnej wyobraźni mieszkańców jak i odbiorze zewnętrznym.

W celu znalezienia dla tego terenu ponad standardowych rozwiązań zapewniających wysoką jakość przestrzeni, przeprowadzony został konkurs urbanistyczno-architektoniczny na zagospodarowanie terenu oraz uczytelnienie i ekspozycję fortyfikacji Starego Miasta Olsztyna.

Wyłoniony w konkursie, zwycięski projekt pracowni Dżus G.K. Architekci zakłada:

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) lokalizację wielopoziomowego parkingu z placem przestrzeni publicznej oraz zielenią urządzoną w poziomie dachu.

Utrzymanie lokalizacji parkingu wielopoziomowego jest wynikiem wielu analiz.

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 przyjęte w zwycięskim projekcie rozwiązania, koncepcję uczytelnienia fortyfikacji miejskich, ochronę ekspozycji sylwety Starego Miasta oraz usytuowanie w rejonie ścisłego centrum historycznego oraz analizy lokalizacji parkingu wielopoziomowego, opracowywany obszar wymaga zabezpieczenia rozwiązań przestrzenno-funkcjonalnych adekwatnych dla rangi miejsca, a co za tym idzie – uchwalenia nowego planu.

Podstawowymi zadaniami planu są: wyznaczenie przeznaczenia terenów, określenie zasad kształtowania zabudowy, określenie zasad ochrony ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a także ustalenie zasad kształtowania przestrzeni publicznej. Plan rozstrzyga w kwestii zasad i wskaźników kształtowania projektowanej

zabudowy wraz z rozstrzygnięciem ich obsługi komunikacyjnej. W swoich zapisach plan uwzględnia zasady zrównoważonego rozwoju, walory ekonomiczne przestrzeni, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

4. Plan obowiązujący

Na przeważającej części obszaru objętego opracowaniem 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.

Zgodnie z jego zapisami, na przedmiotowym obszarze tereny przeznaczają się :

- pod plac przestrzeni publicznej przed Wysoką Bramą,
- pod fragment placu Targ Rybny,
- zieleń urządzonej Parku Podzamcze,
- parking wielopoziomowy,
- parking naziemny,
- układ komunikacyjny,

Przedmiotowy plan zmienia i uszczegóławia, przeznaczenia terenów, przebieg linii rozgraniczających tereny, wskaźniki oraz zasady kształtowania terenów .

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

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. W granicach terenu, w części południowo-wschodniej zlokalizowana jest zabudowa usługowa oraz Brama Górna (Wysoka Brama). W części północnej wzdłuż ulicy F. Nowowiejskiego znajdują się parkingi samochodowe o nawierzchni gruntowej, większość z nich jest zaniedbana i zdegradowana. W sumie wszystkie istniejące na terenie parkingi mają pojemność około 120 m.p. Obok parkingów znajduje się miejsce wyznaczone do gromadzenia odpadów komunalnych oraz toaleta publiczna. W części centralnej i zachodniej obszaru znajdują się tereny zieleni urządzonej wchodzące w skład Parku Podzamcze. Przed Wysoką Bramą oraz zach. częścią opracowania znajdują się relikty średniowiecznych fortyfikacji Olsztyna; Na przedmiotowym terenie znajdują się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

6. Realizacja polityki przestrzennej Miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań

Przyjęte rozwiązania w projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt planu miejscowego zawiera zapisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, poprzez przywołanie ogólnych zasad dla całej przestrzeni objętej opracowaniem, jak również zasad szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych. Wymagania ładu przestrzennego odzwierciedlone są również poprzez ustalenie wszelkich zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, jak również wskazania maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy.

Ze względu na położenie obszaru planu w obrębie Układu Urbanistycznego Starego Miasta (wpisany do rejestru zabytków nieruchomości pod nr A-410), na którym znajdują się relikty fortyfikacji, ale mogą występować również inne, nie znane do tej pory, znaczące obiekty historyczne, projekt planu miejscowego zawiera zapisy dotyczące dopuszczenia na wszystkich terenach stanowiących przestrzeń publiczną, prowadzenia robót budowlanych polegających na odbudowie, zabezpieczeniu lub ekspozycji: murów obronnych, reliktyw fortyfikacji oraz innych znaczących obiektów historycznych;

Obszar objęty opracowaniem leży w rejonie ścisłego, historycznego, centrum przez co stanowi niezmiernie cenny zasób. Jest to miejsce ważne również pod względem identyfikacji tożsamości miasta w powszechnej wyobraźni mieszkańców jak i odbiorze zewnętrznym. W zasadach kształtowania przestrzeni publicznych plan nakazuje żeby wszelkie elementy kształtujące przestrzeń publiczną, w tym nawierzchnie, obiekty małej architektury i inne elementy wyposażenia wykonać z materiałów o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, tak aby stanowiły o atrakcyjności i reprezentacyjnym charakterze tych przestrzeni;

Plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób z ograniczoną sprawnością, w tym dla osób niepełnosprawnych;

2. Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Mając na względzie walory architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni, przepisy planu regulują kwestie związane z kształtowaniem zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalną wysokość zabudowy.

Obszar objęty opracowaniem leży w obszarze Założenia Urbanistycznego Starego Miasta Olsztyna gdzie należy chronić historyczną sylwetę Miasta, a także zabytkową strukturę architektoniczno-przestrzenną oraz historyczny krajobraz kulturowy z widokami na historyczne ośrodki miejskie, z dominantami w postaci zabytkowych kościołów oraz dominantą Zamku Kapituły Warmińskiej.

Zapisy planu mają umożliwić realizację obiektów budowlanych będących połączeniem budynków i budowli takich jak np: parking wielopoziomowy z przestrzenią placu publicznego na dachu, plac przestrzeni publicznej z obiektami kubaturowymi pod jego poziomem, itd. dlatego ważne jest takie określenie gabarytów aby określenie maksymalnej wysokości zabudowy nie podlegało swobodnej interpretacji i nie doprowadziło w rezultacie do przesłonięcia historycznej sylwetki miasta.

Przy takich uwarunkowaniach, w przedmiotowym mpzp, aby uwzględnić walory architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni konieczne było wprowadzenie definicji wysokości zabudowy na potrzeby mpzp. Definicja wysokości zabudowy ma za zadanie jednoznacznie określić (za pomocą wysokości bezwzględnej nad poziomem morza, zgodnie z Polskim geodezyjnym układem wysokościowym) maksymalną wysokość obiektów budowlanych na danym terenie.

Definicja wysokości budynku sformułowana w obowiązujących warunkach technicznych służy przyporządkowaniu budynkowi odpowiednich wymagań tego rozporządzenia. Ze względu na to, że w budynku można dowolnie lokalizować wejście główne, czyli poziom od którego (zgodnie z definicją w warunkach technicznych) liczona jest jego wysokość, definicja ta nie pozwala wyznaczyć, rozumianej z punktu widzenia kształtowania przestrzeni zurbanizowanej, koniecznej do zachowania ładu przestrzennego wysokości zabudowy.

W myśl wytycznych polityki przestrzennej Studium dla tej części Miasta, plan wprowadza zapisy dotyczące: uzyskania ponad standardowych przestrzeni publicznych oraz wysokiej jakości projektowanych rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych.

W celu uzyskania najlepszych rozwiązań przestrzennych dla tak ważnego dla Miasta obszaru, w kwietniu 2017r przeprowadzono konkurs urbanistyczno-architektoniczny na zagospodarowanie terenu oraz uczytelnienie i ekspozycję fortyfikacji Starego Miasta Olsztyna. Zapisy przedmiotowego projektu planu umożliwiają realizację zwiędzkiej koncepcji oraz zabezpieczają rozwiązania przestrzenno – formalne adekwatne do rangi miejsca.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Obszar objęty opracowaniem planu nie jest objęty żadnymi formami ochrony przyrody (zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody). Inne wymagania związane z kwestią ochrony środowiska zostały uwzględnione w projekcie planu, w wyniku m. in. realizacji wytycznych z opracowania ekofizjograficznego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Odnosząc się do opinii Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego wyrażonej w piśmie z dnia 26.04.2019 r. znak sprawy: ZNS.9022.1.143.2019.AZ należy wyjaśnić, że: projekt mpzp w §9 pkt 1 ustala, iż objęty planem obszar, stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nie jest to jednoznaczne z wprowadzeniem strefy śródmiejskiej w myśl ustawy prawo ochrony środowiska

w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu. Ze względu na brak jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej na obszarze opracowania nie było potrzeby wyznaczania terenów chronionych przed hałasem.

W kwestii ochrony wód plan nakazuje stosowanie odpowiednich technologii eliminujących prawdopodobieństwo ich zanieczyszczenia (odprowadzanie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej, ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej, zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej), jak również ograniczanie wielkości powierzchni szczelnych.

Plan nie przewiduje lokalizacji terenów rolniczych ani leśnych.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

obszar objęty opracowaniem stanowi pod względem historycznym, krajobrazowym oraz architektoniczno-przestrzennym cenny zasób Miasta, w granicach planu znajdują się liczne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską.

Zapisy planu ustalają ogólne oraz szczegółowe zasady ochrony konserwatorskiej w odniesieniu do obszarów i obiektów zabytkowych.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Projekt planu reguluje kwestie związane z zabezpieczeniem wody do celów p.poż dla tej części Miasta. Wprowadzone zostały zapisy nakazujące utrzymanie na terenie 9PPP punktu czerpania wody do celów przeciwpożarowych oraz takiego zagospodarowania placu, które zapewni jednostkom straży pożarnej dostęp eksploatacyjny do tego punktu.

W kwestii potrzeb osób niepełnosprawnych, opracowanie planu nakazuje stosowanie rozwiązań architektoniczno-budowlanych dostosowujących przestrzeń publiczną do tych celów. Dodatkowo w ustaleniach planu określono minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych w kartę parkingową

W granicach planu brak jest terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemi dlatego nie uwzględnia on kwestii sposobu ich zagospodarowania w myśl wymagań ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan zagospodarowania przedmiotowej przestrzeni poprzez przyjęte w nim rozwiązania projektowe dąży do racjonalnego wykorzystania istniejącego zagospodarowania obszaru, bierze pod uwagę wszystkie czynniki z tym związane tj. istniejącą infrastrukturę techniczną, istniejące połączenia komunikacyjne oraz istniejącą w tym miejscu zieleni. Wskazuje on rozwiązania najkorzystniejsze z punktu widzenia potencjalnego rozwoju tej części centrum Miasta.

Uporządkowanie terenów istniejących parkingów naziemnych, budowa parkingu wielopoziomowego, toalet publicznych, infrastruktury do obsługi ruchu turystycznego, ekspozycja historycznych relikwów fortyfikacji miejskich pozwoli na uzyskanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych na tym terenie co umożliwi rozwój i lepsze funkcjonowanie Olsztyńskiej Starówki, przez co podniesienie atrakcyjności tej przestrzeni. Wzrośnie znaczenie przestrzeni śródmieścia, które zacznie funkcjonować jako miejsce identyfikacji tożsamości miasta w powszechnej wyobraźni mieszkańców jak i odbiorze zewnętrznym.

Ekonomiczne skutki podjęcia planu analizowane są w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części śródmieścia Olsztyna w rejonie Wysokiej Bramy”

7. Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty stanowiące własność Gminy Olsztyn.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projektowane niniejszym planem funkcje terenów będą miały neutralny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa. Mimo powyższego, projekt planu podlega opinii oraz uzgodnieniu przez organy właściwe w sprawach obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu i porządkuje istniejące wprowadza nowe przestrzenie publiczne, wprowadza funkcje usług turystyki, kultury i oświaty, funkcje usług ogólnomiejskich, zaspakajających potrzeby społeczności miejskiej oraz odwiedzających miasto turystów. Mają one służyć celom publicznym co tożsamy jest z zaspakajaniem potrzeb interesu publicznego.

Wskazany w projekcie sposób zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy w przestrzeni publicznej uwzględnia potrzeby ogółu społeczeństwa tj. osób starszych i osób niepełnosprawnych.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad związanych z kształtowaniem i zagospodarowaniem infrastruktury technicznej.

11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Prezydent Olsztyna, poprzez zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w procesie planowania przestrzennego.

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

Dnia 12 kwietnia 2018 r. ogłosił po raz pierwszy o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na jego stronie internetowej oraz w lokalnej prasie. Wyzaczył również termin składania wniosków 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia.

W dniu 23.04.2018 r. opublikowane zostało obwieszczenie o prowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia Olsztyna w rejonie Wysokiej Bramy„.

Na kolejnym etapie umożliwiono wgląd do projektowanego planu, poprzez jego wyłożenie w siedzibie UM Olsztyna w dniach od 7 do 28 maja, udział w dyskusji na jego temat oraz złożenie do niego uwag. Ogłoszenie o tej możliwości przedstawiono na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej oraz ogłoszono w lokalnej prasie.

12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad związanych z kształtowaniem i zagospodarowaniem infrastruktury technicznej, która wymagana jest w celu zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

13. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ocenia się, że ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Główną intencją sporządzenia „ Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia w rejonie Wysokiej Bramy” jest stworzenie takich zasad prawa miejscowego, które pozwolą na uporządkowanie zagospodarowania terenów, uzyskanie spójności kompozycyjnej przestrzeni publicznych, podkreślenie walorów historycznych, kulturowych oraz krajobrazowych, a w rezultacie uporządkowanie i podniesienie jakości przestrzeni.

Obszar objęty opracowaniem leży w rejonie ścisłego, historycznego, centrum przez co stanowi niezmiernie cenny zasób. Jest to miejsce ważne również pod względem identyfikacji tożsamości miasta w powszechnej wyobraźni mieszkańców jak i odbiorze zewnętrznym.

W celu znalezienia dla tego terenu ponad standardowych rozwiązań zapewniających wysoką jakość przestrzeni w kwietniu 2017 r. przeprowadzony został konkurs urbanistyczno-architektoniczny na zagospodarowanie terenu oraz uczytelnienie i ekspozycję fortyfikacji Starego Miasta Olsztyna.

Ze względu na przyjęte w zwycięskim projekcie rozwiązania, koncepcję uczytelnienia fortyfikacji miejskich, ochronę ekspozycji sylwety Starego Miasta oraz usytuowanie w rejonie ścisłego centrum historycznego oraz analizy lokalizacji parkingu wielopoziomowego, opracowywany obszar wymaga zabezpieczenia rozwiązań przestrzenno-funkcjonalnych adekwatnych dla rangi miejsca, a co za tym idzie – uchwalenia nowego planu.

W odniesieniu do art. 1 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu ustala co następuje:

14.1. W kwestii kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego –

Zagadnienie transportochłonności odnosi się do terenów związanych z ogólnie rozumianą funkcją produkcyjną bazującą na wydobywaniu, bądź dostarczaniu surowców. Przedmiotowy projekt planu nie ustala lokalizacji tego typu terenów, zatem niniejsze uzasadnienie nie ma podstaw do oceny stopnia transportochłonności układu przestrzennego.

14.2. W kwestii lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu –

Projekt planu nie przewiduje lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej.

14.3. W kwestii zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów -

Projekt planu zapewnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów ustalając możliwość realizacji ścieżek pieszych i rowerowych.

14.4 W kwestii dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – Ustalenia planu umożliwiają realizację nowych obiektów o funkcji usług ogólnomiejskich, usług turystyki z dopuszczeniem usług kultury, oświaty, obsługi komunikacji samochodowej która powstanie w nawiązaniu do sąsiadującej z przedmiotowym terenem zabudowy śródmiejskiej i uzupełni istniejący układ przestrzenny. Dla ww. terenów plan określa wskaźniki i parametry nowej zabudowy, powiązania komunikacyjne, sposób realizacji infrastruktury technicznej.

Plan w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, a także zapewnią wyposażenie terenów w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

Projekt planu uwzględnia podłączenie nowej zabudowy do istniejącego układu komunikacyjnego.

W §5 planu zawarto szczegółowe ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania przestrzeni publicznych, a w §9 planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Do wymienionych ustaleń należą między innymi wytyczne z zakresu kształtowania linii zabudowy, zasady obsługi parkingowej. Wymieniono parametry mają na celu zapewnienie ładu przestrzennego oraz efektywne gospodarowanie przestrzenią.