

# U C H W A Ł A Nr XXXVI/413/97

## Rady Miejskiej w Olsztynie z dnia 25 czerwca 1997 roku

W sprawie uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna oraz miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego UN 8, terenu między ulicami Tuwima, Sikorskiego, projektowaną trasą "Południe" (NDP – Nauka-Dom-Praca), ulicą Warszawską - "BRZEZINY - POZORTY".

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U.1996 r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 89, poz. 413 z późniejszymi zmianami) - RADA MIEJSKA w Olsztynie uchwała co następuje :

### §1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego - UN 8, zatwierdzonego Uchwałą MRN Nr XIX/89/88 z dnia 28.04.1988r. (Dz. Urz. WRN nr 6, poz.113 z 1988r.) i planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna, zatwierdzonego Uchwałą WRN Nr III/19/80 w dniu 30 czerwca 1980r. (Dz. Urz. WRN w Olsztynie nr 7, poz. 34 z 1980r.). Granice zmiany planu określa załącznik graficzny do uchwały.
2. Zmiana planu składa się z następujących elementów:
  - 1) ustaleń zmiany planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
  - 2) rysunku zmiany planu w skali 1: 2000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Dokumentacja zmiany planu składa się z następujących elementów :
  - 1 ) zieleń istniejąca wraz z elementami środowiska naturalnego i kulturowego - plansza w skali 1:2000 wraz z częścią opisową,
  - 2 ) infrastruktura techniczna - część opisowa,
  - 3 ) prognoza wpływu ustaleń zmiany planu na środowisko przyrodnicze.

### §2.

Obszar objęty zmianą planu stanowią tereny w granicach opracowania zgodnie z rysunkiem (zał. nr 1 ).

### §3.

Na obszarze objętym zmianą tracą moc ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego UN 8, zatwierdzonego Uchwałą MRN, Nr XIX/89/88 z dnia 28.04.1988 r. (Dz. Urz. WRN nr 6, poz.113 z 1988 r.) i planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna, zatwierdzonego Uchwałą WRN Nr III/19/80 w dniu 30 czerwca 1980 r. (Dz. Urz. WRN w Olsztynie nr 7, poz. 34 z 1980 r.).

### §4.

Na całym obszarze objętym zmianą planu ustala się :

1. W rozwiązaniach komunikacji jako obowiązujące :
  - 1) klasyfikację funkcjonalno - techniczną układu drogowego,
  - 2) przebieg i szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających - wg rysunku zmiany planu,
  - 3) powiązania uliczno - drogowe w układzie przestrzennym,
  - 4) przebieg ciągów pieszo - rowerowych i pieszych.

2. Przebieg osi ulic i poszerzenia jezdni w obrębie węzłów i skrzyżowań drogowych mogą ulec korekcie na podstawie projektów budowlanych.
3. Obowiązek podłączenia obiektów lokalizowanych na terenie opracowania do sieci kanalizacyjnej.
4. Obowiązek podłączenia obiektów do systemu wodociągowego sieci miejskich.
5. Zaopatrzenie w ciepło z centralnej sieci ciepłej lub kotłowni lokalnej.

## §5.

Wyznacza się tereny oznaczone kolejnymi symbolami na rysunku zmiany planu (załącznik nr1 do niniejszej uchwały) o funkcji i ustaleniach jak niżej :

1. **B 6 MN; B 15 MN; C 1 MN; 2 MN; C 10 MN** : podstawowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. **A 11 MN; C 14 MN** : podstawowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Podział terenu na działki wymaga opracowania projektu zagospodarowania terenu w skali 1:500.
3. Dla terenów wymienionych w pkt.1 i 2 dopuszcza się również lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w podstawową bryłę budynku, dobudowanych lub wolnostojących, pod warunkiem nie stosowania wtórnego podziału działki. Dla lokalizacji tych usług obowiązuje odległość od linii rozgraniczających szerokość ulicy, zapewniająca urządzenie miejsc postojowych na działce dla samochodów. Adaptuje się istniejące budynki mieszkalne. Dla rozbudowy budynków adaptowanych obowiązuje nie przekraczanie wyznaczonej linii rozgraniczającej szerokość ulicy. Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 35 % powierzchni działki a wysokość zabudowy nie może być wyższa niż 2 1/2 kondygnacji nadziemnej.
4. **A 10 MW**: Folwark Pozorty funkcjonujący obecnie jako obiekt dydaktyczno - badawczy. Po ustaniu obecnego użytkowania teren przeznacza się do przekształceń na funkcję usługowo - mieszkalną z zachowaniem następujących warunków :
  - 1) W części objętej ochroną konserwatorską w przekształcaniu zabudowy należy zachować istniejący układ urbanistyczny.
  - 2) Projektowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie może przekraczać wysokości 3 1/2 kondygnacji nadziemnych z dachami krytymi dachówką ceramiczną.
  - 3) Jako dopuszczalne ustala się przeznaczenie terenu pod usługi publiczne.
5. **A 10 MW** : zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna uzupełniająca zabudowę Folwarku Pozorty z zachowaniem warunku wymienionego w pkt. 4.2).
6. **B 17 MW; C 15 MW** : istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna adaptowana z możliwością przekształceń podwyższających jej standard. Wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 1/2 kondygnacji nadziemnych. Jako dopuszczalne ustala się przeznaczenie części terenu pod usługi publiczne.
7. **A 4 MW; 5 MW; C 12 MW**: projektowana zabudowa wielorodzinna o wysokości nie przekraczającej 4 kondygnacji nadziemnych.
8. **A 14 UATG; 6 UATG** :
  - 1) Podstawowe przeznaczenie ustala się pod usługi administracyjne.
  - 2) Jako dopuszczalne ustala się następujące przeznaczenie terenu :
    - mieszkalnictwo zbiorowe : hotele , pensjonaty,
    - usługi rekreacyjno - turystyczne,

- usługi gastronomiczne
- usługi publiczne.

3) Na terenach wymienionych w pkt.1) i 2) ustala się usługi handlowe jako funkcję uzupełniającą przeznaczenia terenów.

**9. A 2 URH; A 3 URH; A 6 URH; A 15 URH; B 1 URH; C 11 URH:**

- 1) Podstawowe przeznaczenie pod rzemiosło produkcyjno - usługowe nieuciążliwe i usługi handlowe.
- 2) Jako dopuszczalne przeznaczenie ustala się funkcje administracyjne. Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych.
- 3) Ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywołwana przez obiekty produkcyjne i usługowe nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu , a tym samym wywoływać konieczności ustanawiania strefy ochronnej.

10. **C 7 UH** teren ośrodka usługowo - handlowego.

11. **B 8 UAT** : istniejący hotel. Sąsiedni teren nie zabudowany przeznacza się pod usługi administracyjne lub turystyczne.

12. **B 9 URT; B 10 URT; B 11 URT**: podstawowe przeznaczenie pod usługi turystyczne. Dopuszcza się lokalizację usług administracyjnych handlowych oraz rzemiosła nieuciążliwego z zastrzeżeniem wymienionym w pkt. 9.2). Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych.

13. **B 3 UN; B 5 UN**: tereny usług naukowo - badawczych.

14. **A 16 UN**: istniejący adaptowany ośrodek naukowo - badawczy wraz z zabudową administracyjno – mieszkaniową.

15. **A 8 UH**: tereny usług handlowych. Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych o architekturze zharmonizowanej z zabudową Folwarku Pozorty.

16. **C 4 UH**: tereny usług handlowych o wysokości zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych.

17. **B 18 UH**: tereny usług handlowych o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych. Realizacja zabudowy możliwa po likwidacji istniejącej pętli autobusowej.

18. **A 13 ZU; B 19 ZU; C 3 ZU; C 13ZU; C 16 ZU**: tereny zieleni urządzonej. Dopuszcza się lokalizowanie kameralnych obiektów towarzyszących funkcji rekreacji, takich jak: mała gastronomia, obiekty obsługi turystyczno - sportowej.

19. **B 2 ZN**: tereny zieleni bagiennej nie urządzonej. Obecnie użytkowanie rolnicze (użytki rolne). W przypadku zmiany użytkowania rolniczego na zieleni nie urządzonej zasady przekształceń należy określić w formie opracowania analizy skutków ekologicznych wraz z oceną oddziaływania na środowisko.

20. **B 4 ZL; B 7 ZL; B 12 ZL; B 16ZL; C 5 ZL; C 9 ZL**: tereny leśne.

21. **A 9 ZP**: tereny zieleni parkowej. Adaptowany park dworski Folwarku Pozorty. **A 1 ZŁ**: zieleni łąkowa. W perspektywie, użytek ekologiczny.

## **§6.**

### **Ustalenia konserwatorskie.**

**I - V**: obiekty i tereny ochrony konserwatorskiej wymagające uzyskania warunków konserwatorskich przed zainwestowaniem;

**VI - IX:** obiekty i tereny ochrony konserwatorskiej z zakazem inwestowania,  
**X:** tereny i obiekty ochrony konserwatorskiej wg ustaleń wymienionych w §5 (pkt. 4.1 i 4.2).

## §7.

W skład zewnętrznego układu komunikacyjnego wchodzi ulice: Warszawska, Południe (NDP – Nauka-Dom-Praca), Sikorskiego, których ustalenia są zgodne z ustaleniami Planu Ogólnego Miasta Olsztyna. Zmiana Planu Ogólnego w odniesieniu do wymienionych ulic dotyczy ustalenia włączy i skrzyżowań układu podstawowego i obsługującego osiedle Brzeziny - Pozorty.

- 1). **Ulica Warszawska** - adaptowana ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego (**Gp**). Stanowi w Planie Ogólnym element podstawowego układu komunikacyjnego Olsztyna oraz przedłużenie drogi krajowej III kl. technicznej nr 51 Olsztynek - Olsztyn. Szerokość pasa w liniach rozgraniczających - zmienna - 40 do 50 m. Przekrój **Gp** 2/2, jezdnie 2 x 7,0 m. Projektowany wjazd na teren zabudowy usługowej w rejonie istniejącej działki hotelu "Park" - na "prawe skrzyżowanie".
- 2). **Ulica "Południe" (NDP - Nauka - Dom - Praca)** - projektowana ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego (**Gp**). Stanowi w planie Ogólnym element podstawowego układu komunikacyjnego Olsztyna. Łączy drogi krajowe III klasy technicznej w relacji Olsztynek - Olsztyn – Barczewo - Ełk. Szerokość pasa w liniach rozgraniczających 70,0 m. Przekrój **Gp** 2/2, jezdnie 2 x 7,0m. Skrzyżowanie z ulicą Warszawską i Wawrzyczka dwupoziomowe.
- 3). **Ulica Sikorskiego** - adaptowana ulica klasy głównej (**G**). Stanowi w Planie Ogólnym element podstawowego układu komunikacyjnego Olsztyna. Łączy dzielnicę Śródmieście z dzielnicą Jaroty i wyprowadza ruch w kierunku drogi V klasy technicznej do Butryn. Skrzyżowanie z ulicą "Południe" (NDP) dwupoziomowe, z ulicą Tuwima skanalizowane, pozostałe proste lub w 2 x 7,0 m.

## §8.

Układ podstawowy dla osiedla "Brzeziny - Pozorty".

- K1** - Ulica projektowana po nowym śladzie, stanowiąca element podstawowego układu komunikacyjnego Olsztyna klasy zbiorczej (**Z**). Łączy ul. Warszawską z ul. Sikorskiego i stanowi przedłużenie ul. Synów Pułku. Szerokość pasa w liniach rozgraniczających 45,0 m. Przekrój **Z** 1/2, jezdnie 1 x 7 m położona asymetrycznie po stronie północnej pasa drogowego, przy jednoczesnym przeznaczeniu części południowej na zielen izolacyjną. Skrzyżowanie skanalizowane z ul. Warszawską, Iwaskiewiczza, Wawrzyczka i Sikorskiego. Pozostałe proste i na "prawe skrzyżowanie". Może prowadzić linie komunikacji miejskiej.
- K2** - Ulica Wiktora Wawrzyczka - adaptowana do przebudowy. Stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego Olsztyna, klasy zbiorczej (**Z**). Łączy ul. Tuwima z trasą "Południe" (NDP). Do czasu wybudowania trasy "Południe" przebieg po śladzie ul. Kalinowskiego do połączenia z ul. Warszawską. Skrzyżowanie z trasą "Południe" dwupoziomowe typu "trąbka". Szerokość pasów w liniach rozgraniczających :
- 25,0 m. - dla **K2-1** (odcinek od **K1** do **K5**)  
dla **K2-3** (odcinek od **K9** do **K4**)
  - 30,0 m. - dla **K2-2** (odcinek od **K5** do **K9**)  
dla **K2-4** (odcinek od **K4** do trasy "Południe")
- Przekrój **Z** 1/2, jezdnie 1 x 7,0 m. Może prowadzić linie komunikacji dla obsługi zabudowy mieszkaniowej.

## §9.

Układ obsługujący:

- K3** - Ulica Jarosława Iwaszkiewicza adaptowana, klasy lokalnej (L) dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej. Stanowi przedłużenie istniejącej ulicy oś. "Mleczna" do ulicy Tuwima. Szerokość pasa w liniach rozgraniczających zmienna 20,0 - 35,0 m. Przekrój L 1/2, jezdnia 7,0 m.
- K4** - Ulica Kazimierza Kalinowskiego adaptowana klasy lokalnej (L). Obecnie łączy ul. Wawrzyczka z ul. Warszawską. Po wybudowaniu trasy "Południe" połączenie z ul. Warszawską do likwidacji. Istniejące skrzyżowanie będzie stanowić wjazd na teren posesji hotelu "Park". Szerokość pasa w liniach rozgraniczających zmienna 20,0 - 40,0 m. Przekrój L 1/2, jezdnia 6,0 m.
- K5** - Ulica projektowana klasy lokalnej (L), dla obsługi zabudowy jednorodzinnej. Szerokość pasa w liniach rozgraniczających 25,0 m. Przekrój L 1/2, jezdnia 6,0 m.
- K6** - Ulica projektowana klasy lokalnej (L) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej. Skrzyżowanie z ul. Sikorskiego typu prostego. Szerokość pasa w liniach rozgraniczających 20,0 m. Przekrój L 1/2, jezdnia 6,0 m. Na zakończeniu ulicy plac manewrowo - zwrotny 12,50 x 12,50 m.
- K7** - Ulica Przemysława Olszewskiego adaptowana, klasy lokalnej (L) dla obsługi, zabudowy jednorodzinnej. Szerokość pasa w liniach rozgraniczających 20,0 m. Przekrój L 1/1, jezdnia 6,0 m. Od skrzyżowania z ul. Stanisława Sakowicza przechodzi w **K13D**.
- K8** - Ulice: Aleksandra Martyniaka, Janiny Wengris adaptowane klasy lokalnej (L), dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Szerokość pasa w liniach rozgraniczających 15,0 m. Przekrój L 1/2, jezdnia 5,0 - 6,0 m.
- K9** - Ulica Wiktora Wawrzyczka adaptowana. Ulica lokalna (L) dla obsługi zabudowy jednorodzinnej i urządzeń infrastruktury. Szerokość pasa w liniach rozgraniczających zmienna 15,0 - 40,0 m. Przekrój L 1/2, jezdnia 6,0 m.
- K10** - Ulice projektowane klasy dojazdowej (D) dla obsługi zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Szerokość pasa w liniach rozgraniczających 15,0 m. Przekrój D 1/2, jezdnia 6,0 m. Na zakończeniu ulicy przewidzieć plac manewrowo - zwrotny 20,0 x 20,0 m.
- K11** - Ulice projektowane klasy dojazdowej (D) dla obsługi terenów zabudowy jednorodzinnej. Szerokość pasów w liniach rozgraniczających 15,0 m. Przekrój D 1/2, jezdnia 5,0 m. Na zakończeniach ulic place manewrowo - zwrotne 12,50 x 12,50 m.
- K12** - Ulica Tuwima - adaptowany odcinek ulicy dojazdowej (D) dla obsługi terenów zabudowy usługowo - handlowej. Skrzyżowanie z ul. Warszawską do likwidacji. Szerokość pasa w liniach rozgraniczających zmienna 12,0 - 18,0 m. Przekrój D 1/2, jezdnia 6,0 m. Na zakończeniu ulicy plac manewrowo - zwrotny 20,0 x 20,0 m.
- K13** - Ulica klasy dojazdowej (D) dla obsługi zabudowy jednorodzinnej w formie ulic przejazdowych lub sięgaczy zakończonych placem manewrowo - zwrotnym 12,50 x 12,50 m. Szerokość pasa w liniach rozgraniczających 12,0 m. Przekrój D 1/2, jezdnia 5,0 m.
- K14** - Ulice klasy dojazdowej (D) dla obsługi zabudowy jednorodzinnej w formie krótkich sięgaczy zakończonych placem manewrowo - zwrotnym.

## §10.

Główne ciągi piesze i pieszo -rowerowe stanowią element zagospodarowania terenów o odrębnym ustaleniu przeznaczenia. Plan ustala zasady powiązań ciągów w układzie przestrzennym

osiedla. Parametry techniczne winny być dostosowane do funkcji i przewidywanego ruchu na etapie projektów budowlanych.

#### §11.

Parkingi: na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić w ilości co najmniej jedno miejsce stałego parkowania przypadające na jedno mieszkanie.

#### §12.

Przebieg projektowanych elementów infrastruktury technicznej: linii energetycznych, instalacji telekomunikacyjnych, gazowych i ciepłowniczych oraz instalacji i urządzeń wodnych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z podczyszczalnią ścieków deszczowych ma charakter postulatyczny. Elementy nieczynne lub wyłączone z użytku powinny być zlikwidowane.

#### §13.

Zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy ustala się wysokość jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszej zmiany planu na następujący procent wzrostu wartości nieruchomości dla następujących terenów:

- 1) **MW; MN** - projektowane tereny zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej - 20 % (dwadzieścia procent),
- 2) **UATG; URH; UH; UAT; URT** - projektowane tereny usług - 20 % (dwadzieścia procent), dla pozostałych terenów objętych niniejszą zmianą stawka procentowa wynosi 0% (zero procent).

#### §14.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

#### §15.

1. Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna wraz z dokumentacją zmian przechowywane będą w Urzędzie Miasta w Olsztynie.
2. Zainteresowani mają prawo wglądu do zmian planu oraz zasięgnięcia informacji.

#### §16.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego.