



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 7 czerwca 2018 r.

Poz. 2629

UCHWAŁA NR XLVII/929/18 RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 25 kwietnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Leśną, południową granicą Lasu Miejskiego i brzegiem Rzeki Łyny, w rejonie skrzyżowania ulic Bohaterów Monte Cassino i Jacka Kuronia w Olsztynie

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 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 2017 r., poz. 1875 ze zm.²⁾), Rada Miasta Olsztyna, 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., uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy porządkowe

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Leśną, południową granicą Lasu Miejskiego i brzegiem Rzeki Łyny, w rejonie skrzyżowania ulic Bohaterów Monte Cassino i Jacka Kuronia w Olsztynie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 11,9 ha, położony pomiędzy ul. Leśną od strony zachodniej, granicą Lasu Miejskiego od północy i brzegiem Rzeki Łyny od strony wschodniej, od południa wyznaczony granicą pasa drogowego ul. Bohaterów Monte Cassino i zabudową w rejonie skrzyżowania z ulicą Jacka Kuronia.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2) załącznika nr 1 – rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały, załącznik graficzny jest integralną częścią uchwały,
- 3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 4) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz określenia zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r., poz. 1566.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r., poz. 2232.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XXVIII/411/16 z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ul. Artyleryjska – KOSZARY" w rejonie skrzyżowania ulic Bohaterów Monte Cassino, Marka Kotańskiego i Jacka Kuronia, zmieniona uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXIX/438/16 z dnia 26 października 2016 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ul. Artyleryjska - KOSZARY" w rejonie skrzyżowania ulic Bohaterów Monte Cassino, Marka Kotańskiego i Jacka Kuronia.

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

3. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia zawierające numery oraz symbole przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) oznaczenia granic terenów, obiektów i zieleni wpisanych do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego oraz gminnej ewidencji zabytków,
- 6) tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych,
- 7) tereny o średnim prawdopodobieństwie zagrożenia powodzią,
- 8) zasięg Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.

§ 3. 1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały, przyjętych na potrzeby ustaleń planu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i powierzchni użytkowej obiektów kubaturowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową, stanowiąc mniej niż połowę projektowanej kubatury i powierzchni zabudowy, które może współistnieć z funkcją podstawową w sposób nie powodujący konfliktów i uciążliwości, lub występuje zamiennie w zakresie i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów, stacji paliw, myjni samochodowych), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, oraz nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
- 4) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć podziemne, naziemne albo nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizacji obiektów małej architektury i terenowych urządzeń rekreacyjnych;
- 6) wysokość zabudowy - podany w metrach największy możliwy wymiar pionowy budynku, mierzony zgodnie z wymogami obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) zieleń urządzona – zieleń niska i wysoka towarzysząca zabudowie mieszkaniowej i usługowej, a także pełniąca ogólnomiejskie funkcje rekreacyjne, wyposażona w niezbędne urządzenia;
- 8) teren - fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;

- 9) budynki do rozbiórki – istniejące obiekty kubaturowe przeznaczone do wyburzenia ze względu na zły stan techniczny lub wymogi realizacji zadań inwestycyjnych zmierzających do przekształcenia terenu zgodnie z planem;
- 10) dach płaski - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°.

2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w tekście uchwały należy rozumieć zgodnie z ich definicjami 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:
 - a) mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWU,
 - b) usług pomocy społecznej, ochrony zdrowia, w tym ośrodki i zakłady opiekuńcze UZ,
 - c) usług nieuciążliwych U,
 - d) usługowo-mieszkaniowej UM
- 2) tereny zieleni urządzonej ZP,
- 3) tereny komunikacji:
 - a) dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
 - b) dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
 - c) placów przestrzeni publicznej KP,
 - d) dróg wewnętrznych KDW,
- 4) tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji i wodociągów IT,

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

- 1) zasad zagospodarowania i ochrony terenów zieleni urządzonej, oznaczonych w rysunku planu symbolami ZP, a w szczególności zakazu zabudowy tych terenów,
- 2) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu MWU pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami,
- 3) przeznaczenia wydzielonych terenów o oznaczeniu U, UZ, UM pod zabudowę usługową, w tym usługowo-mieszkaniową,
- 4) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych na komunikację, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD, KDW, KP,
- 5) sposobu zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej oznaczonej symbolem IT.

2. Wprowadza się zakaz realizacji dopuszczonych w planie funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje naruszenie standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.

§ 6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią pasy drogowe dróg publicznych KDL, KDD, dróg wewnętrznych KDW, place przestrzeni publicznej KP, tereny zieleni ZP oraz tereny infrastruktury technicznej IT,

- 2) plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie różnicy poziomu jezdni i chodników w rejonie skrzyżowań na całej szerokości przejść dla pieszych, w sposób umożliwiający przejazd osobie poruszającej się na wózku, a także lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego.

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

- 1) w granicach planu znajdują się następujące zabytki nieruchome:
- a) fragment "Zespołu dawnych koszar artylerii wraz z historyczną zabudową oraz zielenią urządzoną", wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego – Nr rejestru zabytków: A – 4535, z dnia 20 lutego 2012 r., a w szczególności budynki oznaczone wg numeracji w decyzji:
 - budynek nr 13 położony na dz. nr 1/3 (Artyleryjska 33),
 - budynek nr 16 położony na dz. nr 1/41 (Artyleryjska 23),
 - budynek nr 17 położony na dz. nr 1/54 (Artyleryjska 31),
 - budynek nr 18 położony na dz. nr 1/197 (Artyleryjska 21),
 - budynek nr 19 położony na dz. nr 1/164,
 - budynek nr 20 położony na dz. nr 1/125,
 - budynek nr 21 położony na dz. nr 1/15,
 - budynki nr 22 do 26 położone na dz. nr 1/339 (dawniej:1/278); oraz elementy zieleni urządzonej, oznaczone odpowiednio na rysunku planu,
 - b) część obszaru o nazwie Historyczny zespół budowlany oraz historyczny układ urbanistyczny dawnych koszar piechoty ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), obejmująca dz. nr 31-1/343 w Olsztynie i znajdujący się na niej dawny budynek Aresztu (ul. Bohaterów Monte Cassino 3),
- 2) dla terenu objętego decyzją o wpisaniu do rejestru zabytków obowiązuje zakres ochrony zgodny z treścią decyzji,
- 3) na terenie o którym mowa w pkt. 2 dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy pod warunkiem spełnienia następujących wymogów:
- a) nową zabudowę można lokalizować wyłącznie w obszarach wyznaczonych w rysunku planu,
 - b) nowoprojektowana zabudowa musi zapewnić ciągłość historycznego, chronionego wpisem do rejestru zabytków, układu urbanistycznego poprzez: kontynuację skali zabudowy, nawiązanie do istniejącej zabudowy formą i gabarytami budynków, w tym geometrią i materiałem pokrycia dachów (dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym), sposób kształtowania bryły budynku (np. stosowanie ryzalitów, sposób ich zwieńczenia, wzajemne proporcje poszczególnych części budynków), a także sposób zakomponowania i wykończenia elewacji, w szczególności poprzez stosowanie materiałów budowlanych występujących w zabudowie historycznej,
 - c) relikty zabudowy historycznej, udokumentowane w trybie przewidzianym w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, należy uwidocznić w nawierzchniach zagospodarowania terenu,
 - d) w zakresie zasad kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w §16,
- 4) ustala się ogólne zasady ochrony budynków oraz elementów historycznej struktury architektoniczno-przestrzennej w obszarze ochrony konserwatorskiej, ujętych w GEZ, położonych na terenie 7U:
- a) ochronie podlegają budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków i ich historyczne rozwiązania - bryła, skala, gabaryty, kształt dachów, historyczne materiały wykończeniowe, kompozycja elewacji, sposób opracowania elewacji, w tym rodzaj i forma stolarki otworowej jako jednego z elementów wystroju elewacji,

- b) obowiązuje zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej takich jak: wyburzenia, nadbudowy, przebudowy, zmiana kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachowego, zmiany w obrębie elewacji, z wyłączeniem prac remontowych uwzględniających walory zabytkowe obiektów.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) 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; gospodarowanie pozostałymi odpadami regulują obowiązujące przepisy o odpadach,
- 2) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska,
- 3) w granicach planu wprowadza się ponadto zakaz lokalizacji stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni itp. nie zaliczonych do rodzajów przedsięwzięć o których mowa w pkt 2,
- 4) w granicach planu wprowadza się zakaz magazynowania odpadów bez zabezpieczenia przed wpływem warunków atmosferycznych i przenikaniem zanieczyszczeń do środowiska,
- 5) w granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać podziemnie; w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wiatr,
- 6) ustala się następujące dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zainwestowania odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenów MWU oraz UM - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
 - b) dla terenów ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - c) dla terenów UZ - jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz tereny domów opieki społecznej,
- 7) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami w zakresie charakterystyki urządzeń wykorzystywanych do ogrzewania, a także rozwiązania wykorzystujące energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 6,
- 8) w granicach planu wprowadza się nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej, w szczególności istniejących zadrzewień nadwodnych położonych wzdłuż brzegu Rzeki Łyny,
- 9) dopuszcza się przesadzanie lub wycinkę istniejącego drzewostanu wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, wynikających z kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, przy czym dopuszczenie to nie dotyczy elementów zieleni urządzonej objętych wpisem do rejestru zabytków oraz wymienionych w pkt. 9 zadrzewień nadwodnych,
- 10) wprowadza się nakaz ochrony ukształtowania brzegu rzeki Łyny, z wyjątkiem przekształceń związanych z pracami wynikającymi z zabezpieczeń przeciwpowodziowych i przeciwsuwiskowych,
- 11) na terenach potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych wprowadza się zakaz usuwania zieleni porastającej skarpy i strome zbocza, pełniące funkcje glebochronne i stabilizujące,
- 12) dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi, położonych w Obszarze Ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 213 wprowadza się nakaz realizacji zaopatrzenia w wodę w pierwszej kolejności z istniejącego systemu wodociągowego, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13 niniejszej uchwały,
- 13) dla terenów wymienionych w pkt 12 wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do istniejących sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13 niniejszej uchwały,

- 14) wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych, narażonych na zanieczyszczenia, powierzchni szczelnych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z uwzględnieniem możliwości ich retencji,
- 15) wody opadowe i roztopowe z pozostałych powierzchni w granicach nieruchomości należy odprowadzać do gruntu, po uprzednim rozpoznaniu wodochłonności podłoża; dla nawierzchni utwardzonych nie narażonych na zanieczyszczenie, należy stosować materiały i technologie umożliwiające wsiąkanie wód w podłoże; w przypadku braku możliwości odprowadzania wód do gruntu należy odprowadzić je do sieci kanalizacji deszczowej,
- 16) w granicach planu zawarty jest fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny na którym obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody oraz ograniczenia w sposobie zagospodarowania zawarte w § 13 ust.9.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na rysunku planu wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 2) pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- 3) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się następujące parametry i wskaźniki, określające zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy,
 - e) dopuszczalne gabaryty zabudowy,
- 4) ustalone maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą stacji bazowych telefonii komórkowej, realizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 5) ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu inwestycji, w tym w wielostanowiskowych garażach lub parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę zgodnie ze wskaźnikami dla poszczególnych funkcji z zastrzeżeniem, że ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) zabudowa mieszkaniowa: 1,05 miejsca na jedno mieszkanie,
 - b) usługi i handel: 20 miejsc postojowych na 1000 m² pow. użytkowej,
 - c) biura, urzędy: 15 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - d) domy pomocy społecznej, ośrodki wsparcia i samopomocy, hotele, szpitale (w tym hospicja): 20 miejsc na 100 miejsc przewidzianych w ramach realizacji wymienionych funkcji,
 - e) inne, nie wymienione wyżej – 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej pomieszczeń tej funkcji,
- 6) w granicach terenu inwestycji ustala się również 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% liczby miejsc postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100,
- 7) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby,
- 8) dla wybranych terenów dopuszcza się bilansowanie ilości miejsc parkingowych realizowanych na terenach innych niż przeznaczone pod zabudowę - według ustaleń szczegółowych w § 16,

- 9) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości minimum 10% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów,
- 10) miejsca postojowe dla rowerów należy realizować z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale umieszczonych w podłożu, posiadających solidną konstrukcję pozwalającą na stateczne oparcie roweru, wygodny dostęp oraz pewne przypięcie ramy i jednego koła pojazdu za pomocą powszechnie dostępnych zapiek, przy czym dopuszcza się częściowe lub całościowe zadaszenie miejsc parkingowych.

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

- 1) teren objęty opracowaniem położony jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny - obowiązują ustalenia z zakresu ochrony ekosystemów leśnych i wodnych Obszaru, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasięg występowania terenu objętego zasięgiem Obszaru oznaczono na rysunku planu,
- 2) fragment "Zespołu dawnych koszar artylerii wraz z historyczną zabudową oraz zielenią urządzoną", wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego – Nr rejestru zabytków: A – 4535, z dnia 20 lutego 2012r. - obowiązują zasady ochrony ustalone w decyzji o wpisie do rejestru.

§ 11. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu występowania jednego z głównych, wstępnie rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako GZWP nr 213 „Olsztyn” – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt. 4, 11, 12 i 13, stosuje się przepisy Prawa wodnego w zakresie ochrony zbiornika,
- 2) na obszarze planu występują tereny o znacznych spadkach (oznaczone na rysunku planu) zagrożone osuwaniem mas ziemnych - obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt. 9 i 10,
- 3) na obszarze planu występują obszary o średnim prawdopodobieństwie zagrożenia powodzią - ograniczenia w sposobie zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenu 13ZP,
- 4) w granicach terenu 7U, z uwagi na przyległy do południowej granicy planu teren zamknięty ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa (działka nr 1/295 obręb 331 Olsztyn), planowane do realizacji zadania inwestycyjne należy uzgodnić z odpowiednimi służbami resortu obrony narodowej w zakresie bezpieczeństwa infrastruktury teleinformatycznej Sił Zbrojnych.

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

- 1) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się ulicami: Bohaterów Monte Cassino, Jacka Kuronia oraz Leśną,
- 2) w planie ustala się realizację komunikacji rowerowej na terenach wyznaczonych ulic, placów, terenów zieleni oraz ciągów pieszych w formie ścieżek rowerowych, ciągów pieszo- rowerowych lub ciągach ulic dojazdowych, z uwzględnieniem połączeń 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) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną,
- 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) zakazuje się stosowania, również tymczasowo, w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, innych rozwiązań, niż przewidziane niniejszym planem,
- 7) wprowadza się nakaz podłączenia obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 8) zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
- 9) odprowadzenie 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,
- 10) 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,
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe SN/nN 15/0,4 kV, – adaptowane,
 - b) zasilanie odbiorców – z istniejącej sieci energetycznej,
 - c) projektowane stacje transformatorowe i rozdzielnice elektryczne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zabudowy, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę; należy do nich zapewnić dojazd ciężkim sprzętem i dostępność eksploatacyjną,
- 12) telekomunikacja:
 - a) zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne,
 - c) rozdzielnice telekomunikacyjne należy rozmieszczać w liniach rozgraniczających dróg, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę,
- 13) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w pierwszej kolejności w oparciu o zasilanie z istniejącego miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 pkt. 6 i 8,
- 14) 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,
- 15) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oraz tereny zieleni,
- 16) w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach funkcjonalnych, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodne z jej przeznaczeniem,

- 17) w granicach planu obowiązuje nakaz zapewnienia technicznych pasów eksploatacyjnych, w tym stref kontrolowanych gazociągów, dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia; zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych, itp.,
- 18) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 14. 1. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy.

2. Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania terenu, w szczególności na cele inne niż przeznaczenie określone w planie.

§ 15. Ustala się następujące tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny zabudowy usługowej U i UZ, usługowo-mieszkaniowej UM oraz w zakresie realizacji infrastruktury społecznej i usług publicznych,
- 2) tereny 14KDL, 15KDD, 16KDD, 17KP, 18 KP, 19KDW i 20KDW w zakresie realizacji dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oraz realizacji, przebudowy lub modernizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) teren 21IT w zakresie eksploatacji, przebudowy lub modernizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) tereny zieleni 9ZP, 10ZP, 11ZP i 12ZP w zakresie realizacji, przebudowy lub modernizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, gazownictwa oraz elektroenergetyki,
- 5) teren 13ZP w zakresie realizacji terenów i urządzeń rekreacyjnych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe planu

§ 17. 1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1MWU (pow. 2,92ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - b) pozostałe zasady - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 4) w granicach terenu nie występują obiekty wymagające określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 1 i 2,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny – 1;0, maksymalny – 3,0,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowanej – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym w bilansie powierzchni biologicznej dopuszcza się uwzględnienie terenów zieleni urządzonej 9ZP,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 21 m, jednak nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych,

- f) stanowiska postojowe - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9,
- g) dachy należy kształtować jako płaskie,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występują,
- 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) dojazd do terenów z ulic Leśnej i Bohaterów Monte Cassino,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

2. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 2MWU (pow. 0,21ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejącą zabudowę należy adaptować na funkcje określone w pkt. 1,
 - b) pozostałe zasady - 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 - obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §7,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny 1;0, maksymalny – 3,0,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowanej – maksimum 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne,
 - f) adaptuje się kształt i gabaryty istniejących budynków bez możliwości rozbudowy, dopuszcza się zmiany w jego kształcie spowodowane wymogami z zakresu ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującym prawem,
 - g) stanowiska postojowe - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9, przy czym w rozmieszczeniu wymaganej ilości miejsc uwzględnia się ich lokalizację na przyległym terenie placu przestrzeni publicznej, oznaczonym w rysunku planu jako teren 18KP oraz na terenie dróg wewnętrznych 19KDW,
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występują,
 - 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) dojazd do terenu z ulic Bohaterów Monte Cassino i Jacka Kuronia,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
3. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 3MWU (pow. 0,14ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,
 - 2) zasady ochrony i 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 - obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §7,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt. 1,
 - b) w zakresie sposobu kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt.3,
 - c) jako obiekty stanowiące podstawę określenia wymogów o których mowa w lit. b dla obszaru lokalizacji zabudowy, wyznaczonego liniami zabudowy, oznaczonego BIII, ustala się budynek zabytkowy oznaczony numerem 23,
 - d) dla nowej zabudowy ustala się nakaz kształtowania dachów stromych o kącie nachylenia minimum 35° i maksimum 45° oraz użycie dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny – 1;0 maksymalny – 3,0,
 - f) wskaźnik powierzchni zabudowanej – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy nowoprojektowanej 3 kondygnacje nadziemne, przy czym rzędna kalenicy połaci dachowej nie może wynosić więcej niż 10m nad poziomem terenu,
 - i) szerokość budynku nie może być większa niż 11,5m,
 - j) stanowiska postojowe - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9, przy czym w rozmieszczeniu wymaganej ilości miejsc uwzględnia się ich lokalizację na przyległym terenie placu przestrzeni publicznej, oznaczonym w rysunku planu jako teren 18KP i 19KDW,
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występują,
 - 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) dojazd do terenów z terenu 16KDD (ulicy Jacka Kuronia),
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
4. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 4MWU (pow. 1,88ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,
 - c) przeznaczenie, o którym mowa w lit. b może występować zamiennie, zarówno w granicach działek budowlanych jak i w granicach terenu,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejącą zabudowę należy adaptować na funkcje określone w pkt. 1,
 - b) pozostałe zasady - 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 - obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt. 1,
 - b) dopuszcza się sytuowanie nowoprojektowanych budynków na granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. a,
 - c) w zakresie sposobu kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt.3,
 - d) jako obiekty stanowiące podstawę określenia wymogów o których mowa w lit. c dla wyznaczonych obszarów lokalizacji zabudowy ustala się odpowiednio:
 - dla obszaru wyznaczonego liniami zabudowy oznaczonego AIV budynki zabytkowe oznaczone numerami 17, 19 lub 21,
 - dla obszaru wyznaczonego liniami zabudowy oznaczonego BIII budynek zabytkowy oznaczony numerem 23,
 - e) dla nowej zabudowy ustala się nakaz kształtowania dachów stromych o kącie nachylenia minimum 35° i maksimum 45° oraz użycie dachówki ceramicznej w kolorze ceglanym,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny – 1;0, maksymalny – 3,0,
 - g) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym w bilansie powierzchni biologicznej dopuszcza się uwzględnienie terenów zieleni urządzonej 9ZP i 10ZP,
 - i) wysokość zabudowy – obowiązuje zachowanie wysokości istniejących budynków zabytkowych,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy nowoprojektowanej:
 - w obszarze oznaczonym jako A IV maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, przy czym rzędna okapu połaci dachowej nie może wynosić więcej niż 12m nad poziomem terenu,
 - w obszarze oznaczonym jako B III maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym rzędna kalenicy połaci dachowej nie może wynosić więcej niż 10m nad poziomem terenu,
 - k) w rejonie wytyczonym liniami zabudowy, oznaczonym jako A IV długość budynku nie może być większa niż 43m, a jego szerokość nie może być większa niż 11,5m,
 - l) dopuszczone ustaleniami ogólnymi elementy kształtowania bryły obiektów nie mogą powiększać szerokości określonej w lit. k o więcej niż 6,5m,
 - m) stanowiska postojowe - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9, przy czym w rozmieszczeniu wymaganej ilości miejsc uwzględnia się ich lokalizację na przyległym terenie placu przestrzeni publicznej, oznaczonym w rysunku planu jako teren 17KP,
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występują,
 - 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) dojazd do terenu z ulicy Bohaterów Monte Cassino oznaczonej 15KD,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
5. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 5UZ (pow. 0,40ha):

- 1) przeznaczenie terenu: usługi pomocy społecznej, ochrony zdrowia, w tym ośrodki i zakłady opiekuńcze,
- 2) zasady ochrony i 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 - obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 7,
- 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 lokalizacji nowej zabudowy,
 - b) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny – 1,5 maksymalny – 2,0,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy – obowiązuje zachowanie wysokości istniejących budynków zabytkowych,
 - g) stanowiska postojowe - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9, przy czym w rozmieszczeniu wymaganej ilości miejsc uwzględnia się ich lokalizację na przyległym terenie placu przestrzeni publicznej, oznaczonym w rysunku planu jako teren 18KP i 19KDW,
 - h) dachy – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45°,
- 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 terenów z ulicy Bohaterów Monte Cassino 15KDD i Jacka Kuronia 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.

6. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 6U (pow. 0,25ha) i 8UM (pow. 0,17ha):

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usług nieuciążliwych,
- 2) dla terenu 8UM dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako przeznaczenia dopuszczalnego; przeznaczenie to może występować zamiennie,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – tereny objęte są ochroną konserwatorską w formie wpisu do rejestru zabytków - obowiązują zasady i zakres ochrony zgodnie z ustaleniami decyzji o wpisie do rejestru zabytków,
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
 - b) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2,

- c) rozbudowa obiektów służąca adaptacji do funkcji przewidzianych w planie możliwa po uzgodnieniu z odpowiednim konserwatorem zabytków,
 - d) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 ust.1, 2,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny – 1,0; maksymalny – 2,0,
 - f) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wysokość zabudowy – obowiązuje zachowanie wysokości istniejących budynków;
 - i) stanowiska postojowe - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9,
 - j) dachy – płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45°.
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej: - dojazd do terenu 6U z ulicy J. Kuronia oznaczonej 16KDD i 20KDW, - dojazd do terenu 8UM z ulicy J. Kuronia oznaczonej 20KDW,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

7. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 7U (pow. 0,33ha):

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usług nieuciążliwych,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 4) teren objęty jest ochroną konserwatorską w związku z ujęciem go w Gminnej Ewidencji Zabytków - obowiązują zasady i zakres ochrony zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
 - b) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny – 1,5; maksymalny – 2,0,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy – obowiązuje zachowanie wysokości istniejących budynków,
 - g) stanowiska postojowe - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9,
 - h) dachy – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 65°,
- 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) dojazd do terenów z ulic Bohaterów Monte Cassino i Jacka Kuronia,
 - 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.

8. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 9ZP (pow. 1,85ha), 10ZP (pow. 0,32ha), 11ZP (pow. 0,048ha), 12ZP (pow. 0,012ha)

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 4) tereny zieleni urządzonej 10ZP i 11ZP objęte są ochroną konserwatorską w formie wpisu do rejestru zabytków - obowiązują zasady i zakres ochrony zgodnie z ustaleniami decyzji o wpisie do rejestru zabytków,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 6 pkt 2,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi za wyjątkiem:

- ciągów pieszych i rowerowych,
- placów zabaw, placów rekreacji dla dorosłych,
- obiektów małej architektury, urządzeń i elementów wyposażenia służących dostosowaniu terenu do funkcji rekreacyjnej,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) w granicach terenu 9ZP dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo-jezdných o konstrukcji nawierzchni umożliwiającej przejazd pojazdów niezbędny dla zapewnienia dojazdu technicznego do terenów zieleni oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

c) realizacja zagospodarowania wymienionego w lit. a i b dopuszczona pod warunkiem bezwzględnego zachowania elementów zieleni urządzonej objętych wpisem do rejestru zabytków oraz maksymalnego zachowania pozostałej istniejącej zieleni, przy czym wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu nie może być mniejszy niż 0,80,

d) oświetlenie ciągów pieszych i rowerowych należy projektować jako parkowe,

- 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) dojazd do terenów z przyległych ulic oraz terenów zabudowy,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według ustaleń ogólnych planu,
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

9. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 13ZP (pow. 1,33 ha),

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego- zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 4) w granicach terenu nie występują obiekty wymagające określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi za wyjątkiem:

- ciągów pieszych i rowerowych,
- placów zabaw, placów rekreacji dla dorosłych,
- obiektów małej architektury, urządzeń i elementów wyposażenia służących dostosowaniu terenu do funkcji rekreacyjnej,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) w granicach terenu 9ZP dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo-jezdných o konstrukcji nawierzchni umożliwiającej przejazd pojazdów niezbędny dla zapewnienia dojazdu technicznego do terenów zieleni oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

c) realizacja zagospodarowania wymienionego w lit. a i b dopuszczona pod warunkiem maksymalnego zachowania istniejącej zieleni i nie może naruszać ustaleń zawartych w § 8 pkt.,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obszar szczególnego zagrożenia powodzią – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dojazd do terenów z przyległych terenów zabudowy,

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.

10. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 14KDL (pow. 0,55ha),

1) przeznaczenie terenu: 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) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów, w formie zatok przyulicznych,

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) 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,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami planu,
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
11. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 15KDD (pow. 0,10ha) i 16KDD (pow. 0,17ha),
- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - 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 realizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów, w formie zatok przyulicznych,
 - c) lokalizacja zatok wymienionych w lit. b nie może powodować konieczności wycinki istniejących drzew,
 - d) przy realizacji miejsc parkingowych należy uwzględnić możliwość realizacji nasadzeń zieleni,
 - e) forma oświetlenia – drogowe,
 - f) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 6,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - 4) teren objęty jest ochroną konserwatorską w formie wpisu do rejestru zabytków - obowiązują zasady i zakres ochrony zgodnie z ustaleniami decyzji o wpisie do rejestru zabytków,
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) adaptuje się istniejące ulice,
 - b) dopuszcza się ich przebudowę zgodnie z ustaleniami planu,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami planu,
 - 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
12. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 17KP (pow. 0,52ha) i 18KP (pow. 0,28ha),
- 1) przeznaczenie terenu: plac przestrzeni publicznej,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
 - elementów zagospodarowania placu przestrzeni publicznej, w tym małej architektury,
 - ciągów pieszych i rowerowych,
 - ciągów komunikacji kołowej, w tym dróg pożarowych,
 - miejsc postojowych, w szczególności dla realizacji potrzeb parkingowych przyległych terenów zabudowy MWU i UZ,
 - terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,

- b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni terenu,
 - c) dopuszcza się przejazd do przyległych terenów zabudowy,
 - d) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 6,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 4) teren objęty jest ochroną konserwatorską w formie wpisu do rejestru zabytków - obowiązują zasady i zakres ochrony zgodnie z ustaleniami decyzji o wpisie do rejestru zabytków,
- 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) dojazd do terenu:
 - 17KP z ulicy 15KD
 - 18KP z ulicy 16KD
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
13. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 19KDW (pow. 0,083ha) i 20KDW (pow. 0,097ha),
- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) teren przeznaczony do realizacji drogi wewnętrznej dla prawidłowej obsługi przyległych terenów,
 - b) na terenie 19KDW dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, w szczególności do obsługi przyległych terenów MWU i UZ,
 - c) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) obowiązują ustalenia ogólne planu,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 4) teren objęty jest ochroną konserwatorską w formie wpisu do rejestru zabytków - obowiązują zasady i zakres ochrony zgodnie z ustaleniami decyzji o wpisie do rejestru zabytków,
- 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dojazd do terenu z ulicy 16KD,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
14. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 21IT (pow. 0,083ha),
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren lokalizacji elementów infrastruktury technicznej,

- b) dopuszcza się realizację ciągów komunikacji kołowej i pieszej oraz miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów,
- 2) zasady ochrony i 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 – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi za wyjątkiem:
 - ciągów pieszych i rowerowych,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - miejsc postojowych,
 - b) w granicach terenu dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo-jezdných o konstrukcji nawierzchni umożliwiającej przejazd pojazdów niezbędny dla zapewnienia dojazdu niezbędnego dla eksploatacji sieci infrastruktury technicznej oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni terenu,
- 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) dojazd do terenu z ulicy 20KDW,
 - b) dopuszcza się dostęp z ulicy 14KDL,
 - c) 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.

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.

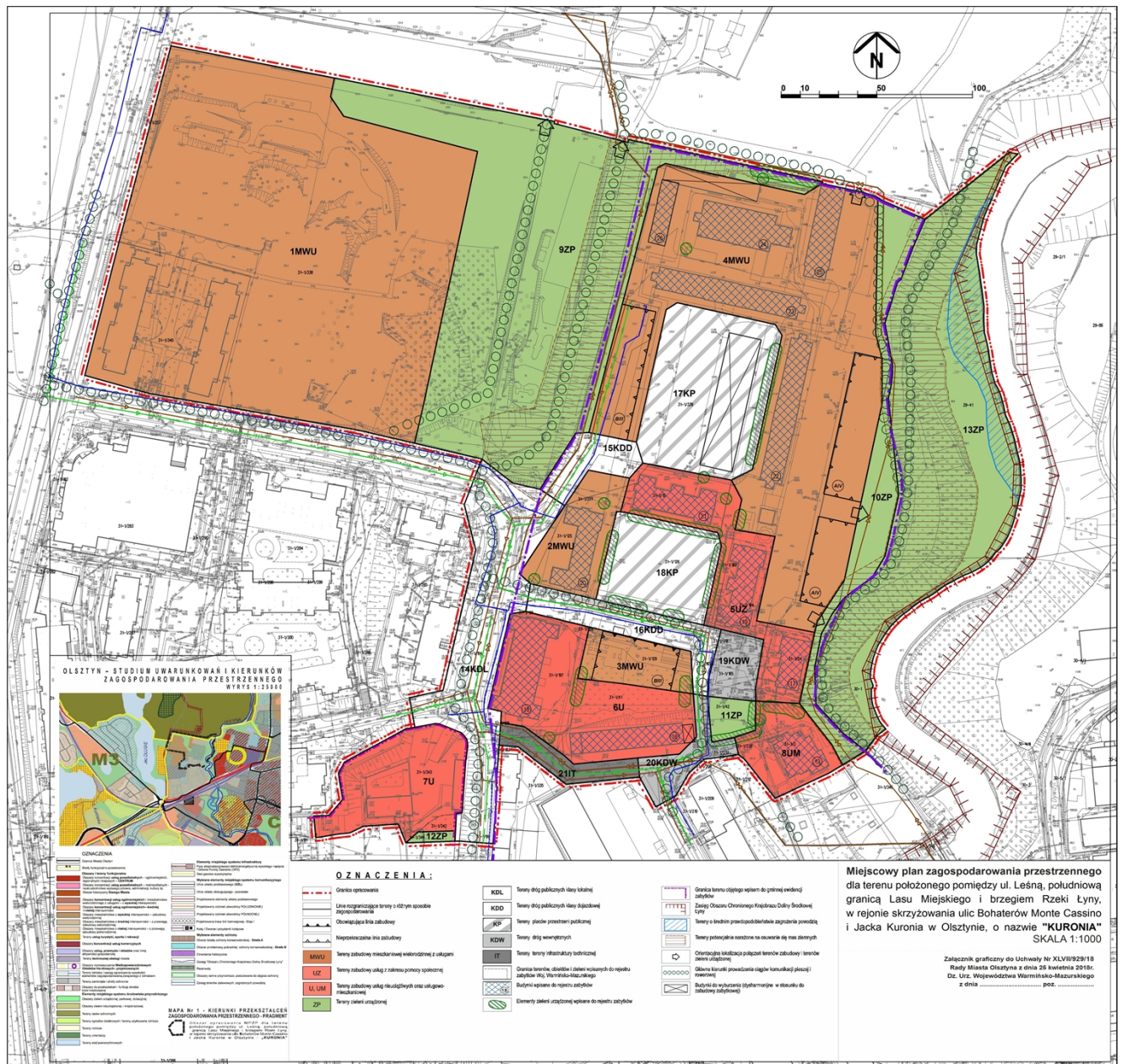
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

§ 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.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA

Halina Ciunel

z dnia 25 kwietnia 2018 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/929/18

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 25 kwietnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Leśną, południową granicą Lasu Miejskiego i brzegiem Rzeki Łyny, w rejonie skrzyżowania ulic Bohaterów Monte Cassino i Jacka Kuronia w Olsztynie”

Na podstawie art. 20, ust. 1 i zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 201 r. poz. 1073, ze zm¹⁾), Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 06.03.2018 r. do 27.03.2018 r.

Uwagi złożone przez firmę ARBET Investment Group sp. z o.o.

Uwaga nr 1

Treść uwagi: Wyłączenie terenów zabudowy wielorodzinnej z zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z uwagi na uniemożliwienie realizacji dwukondygnacyjnego garażu podziemnego dla planowanych budynków wielorodzinnych.

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: przyjęte w projekcie planu rozwiązania służą m.in. realizacji polityki transportowej Miasta zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna (SUiKZP), które dla strefy Centrum, w której położony jest obszar opracowywanego planu, zakłada ograniczenie natężenia ruchu pojazdów, również poprzez zmniejszenie wskaźników ilości miejsc parkingowych na potrzeby terenów zabudowy. W projekcie, z uwagi na peryferyjne położenie terenów zabudowy względem tras komunikacji zbiorowej, przyjęto wyższy niż ustalony w Studium wskaźnik, który w połączeniu z kwestionowanym zakazem lokalizacji określonych przedsięwzięć pozwoli kształtować politykę transportową w tym rejonie, nie wykluczając realizacji zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z przeznaczeniem terenów.

Uwaga nr 2

Treść uwagi: Wniosek o umożliwienie realizacji "ogródków lokatorskich" poza nieprzekraczalną linią zabudowy

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: ustalenia planu nie ograniczają realizacji "ogródków lokatorskich", zgodnie z definicją pojęcia użytego w projekcie: "nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizacji obiektów małej architektury i terenowych urządzeń rekreacyjnych" jakimi bez wątpienia są ogródki.

Uwaga nr 3

Treść uwagi: Wniosek o umożliwienie realizacji przejazdów kołowych na terenie 9ZP.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: teren zieleni urządzonej z założenia nie służy do prowadzenia komunikacji kołowej; dopuszczenie wykonania nawierzchni ciągów pieszych w konstrukcji umożliwiającej użycie pojazdów niezbędnych dla eksploatacji terenów odnosi się do parametrów nośności, ma na celu wyłącznie zapewnienie ich prawidłowego funkcjonowania i nie rodzi skutków w zakresie organizacji ruchu, co jest zgodne z intencją planu.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r., poz. 1566.

Uwaga nr 4

Treść uwagi: Wyłączenie terenów 9ZP i 10ZP z wykazu terenów stanowiących tereny przestrzeni publicznej.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: kwestionowane ustalenie o zaliczeniu terenów zieleni urządzonej do wykazu terenów przestrzeni publicznej odnosi się do sposobu kształtowania zagospodarowania terenów w zakresie dostępności dla osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, zgodnie z ustaleniami § 6 Uchwały planu.

Uwaga nr 5

Treść uwagi: Wniosek o usunięcie ograniczenia dopuszczalnej długości projektowanych budynków w rejonach AIV i BIII wyznaczonych liniami zabudowy, jako nadmiernej ingerencji w sposób zagospodarowania wynikający z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: ograniczenie długości budynków w rejonie AIV wynika z uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zasad kształtowania zabudowy na terenach wpisanych do rejestru zabytków, oraz uwarunkowań związanych z ochroną układu urbanistycznego, a co za tym idzie zasad kontynuacji tegoż układu, jest nawiązaniem do obiektów wskazanych przez organ uzgadniający. Dla rejonu BIII nie wprowadzono takiego ograniczenia. Jednocześnie należy podkreślić, że z uwagi na późniejszy względem daty uchwalenia planu (2006 r.) wpis do rejestru zabytków (2012 r.), bez zmiany planu, w tym zasad kształtowania zabudowy, realizacja nowej zabudowy na wskazanej działce byłaby wysoce utrudniona, jeżeli nie wykluczona.

Uwagi złożone przez Pana P. P.

Uwaga nr 6

Treść uwagi: Niezgodność ze Studium w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - brak przywołania wyznaczonego "obszaru problemowego częściowej ochrony konserwatorskiej B-27" jako podstawy określenia zasad ochrony zabytków;

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 7

Treść uwagi: Niezgodność z SUiKZP poprzez objęcie projektem planu prywatnej działki 31-1/343, w Studium oznaczonej jako teren zamknięty oraz wskazanie na nieaktualność Studium w tym zakresie

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 8

Treść uwagi: Niezgodność z SUiKZP ze względu na zmianę dyspozycji przestrzennej oraz przeznaczenia terenów

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nr 9

Treść uwagi: Niezgodność z SUiKZP w zakresie celów, kierunków i zasad kształtowania przestrzeni, w tym:

1. rozmieszczenie inwestycji celu publicznego,
2. zasady kształtowania przestrzeni publicznych,
3. komunikacja.

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie rozstrzygnięcia dla uwag od nr 6 do nr 9: Dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna jest wyrazem polityki przestrzennej Miasta ujętym kierunkowo. Studium nie dokonuje przeznaczenia konkretnych terenów na oznaczone cele, gdyż z mocy

ustawy czyni to jedynie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wskazując funkcje mogące występować w wyznaczonych strefach Studium kierunkuje planowanie miejscowe na określony charakter zagospodarowania. Również wyznaczanie obszarów problemowych, w tym przypadku obszaru ochrony konserwatorskiej nie stanowi podstawy prawnej wprowadzania zasad ochrony, lecz jest wskazaniem do realizacji tej ochrony poprzez właściwe ustalenia planu miejscowego, zgodne z obowiązującym stanem prawnym. Biorąc pod uwagę, że plan miejscowy uwzględnia faktyczny stan zagospodarowania terenów oraz ma za zadanie ustalenie szczegółowych reguł zagospodarowania zgodnie z wyznaczonym kierunkiem przekształceń, należy stwierdzić, że projekt dokumentu nie narusza Studium w zakresie przewidzianych funkcji, zgodnych z wymienionymi dla strefy Centrum. Również zasady ochrony zabytków wypełniają cel określony w Studium. Przeznaczenie terenu oznaczonego w przeszłości jako teren zamknięty, a obecnie na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, przekształconego na teren usług, nie jest naruszeniem ustaleń Studium, ponieważ funkcja ta jest w pełni zgodna z wyznaczonym kierunkiem. Podobnie ustalenia określające w projekcie planu rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, zasady kształtowania układu komunikacyjnego oraz przestrzeni publicznych, uwzględniające faktyczne uwarunkowania terenu, wpisują się w politykę przestrzenną zawartą w dokumencie nadrzędnym.

Uwaga nr 10

Treść uwagi: Zakwestionowanie definicji dachu płaskiego

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: z uwagi na brak prawnej definicji pojęcia dach płaski, co podnosi autor uwagi, w projekcie umieszczono "definicję" w ramach dopuszczalnego prawem wyjaśnienia ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały, przyjętych na potrzeby ustaleń planu, w tym przypadku służących opisowi zasad kształtowania zabudowy, w szczególności wynikających z konieczności ochrony zabytkowego układu urbanistycznego.

Uwaga nr 11

Treść uwagi: Uwagi do sposobu ustalania zasad kształtowania zabudowy w zakresie jej wysokości

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: zasady kształtowania zabudowy w zakresie wysokości uwzględniają uwarunkowania szczególne - teren zabudowy wpisany do rejestru zabytków, gdzie ścisłą ochroną objęte zostały istniejące budynki; w celu zapewnienia im ochrony zgodnej z decyzją konserwatorską, a także w celu zapewnienia odpowiedniego sposobu kontynuacji istniejącego układu urbanistycznego, wykorzystano dopuszczoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym możliwość określenia gabarytów obiektów takich jak wysokość kalenicy czy okapu.

Uwaga nr 12 złożona przez Pana P. P. oraz Pana T. K.

Treść uwagi: Wniosek o utrzymanie przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową z usługami, ustalonego w obowiązującym planie dla terenu 5UZ.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: zabudowa na terenie 5UZ, zgodnie z przeznaczeniem dopuszczonym w obecnie obowiązującym planie, przystosowana i wykorzystywana jest na funkcje usług pomocy społecznej. Projekt planu uwzględnia faktyczny stan zagospodarowania terenu na funkcje służące realizacji zadań administracji z zakresu pomocy społecznej przez ustalenie przeznaczenia zgodnego ze stanem istniejącym, w szczególności w celu zapewnienie trwałości funkcjonowania zagospodarowania zrealizowanego ze środków publicznych.

Uwaga nr 13 złożona przez Pana P. P. oraz Pana T. K.

Treść uwagi: Wniosek o zapewnienie dostępu do drogi publicznej dla działki 31-1/15

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: projekt planu uwzględnia potrzebę zapewnienia dostępu komunikacyjnego terenu zabudowy wyznaczonego w planie;

Uwaga nr 14 złożona przez Pana P. P., firmę RIM sp. z o.o. oraz firmę CHALLENGE TWENTY sp. z o.o.

Treść uwagi: Wniosek o utrzymanie przeznaczenia terenu na zabudowę usługową z mieszkaniami, ustalonego w obowiązującym planie dla terenu 6U

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: teren 6U położony jest w obszarze działalności gospodarczej o pewnym stopniu uciążliwości, obszarze wyznaczonym i zagospodarowanym na podstawie obowiązującego obecnie planu zagospodarowania, jednocześnie dopuszczenie "mieszkań służbowych" wobec braku normatywnej definicji tego pojęcia zostało ocenione jako niejednoznaczny zapis planu, co stanowi wadę prawną dokumentu w świetle obowiązujących przepisów. Projekt planu pozwoli wyeliminować wadliwy zapis i uniknąć konfliktów funkcjonalnych w zagospodarowaniu terenu.

Uwagi złożone przez OTBS w Olsztynie sp. z o.o.

Uwaga nr 15

Treść uwagi: Wniosek o zmianę ustaleń § 7 pkt. 3 lit. b na: "(...)a także sposób zakomponowania i wykończenia elewacji, w szczególności poprzez zastosowanie materiałów budowlanych nawiązujących wyglądem do zabudowy historycznej"

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 16

Treść uwagi: Wniosek o usunięcie ustalenia z § 17 ust. 3 pkt. 6 lit. c: "(...) ustala się budynek zabytkowy oznaczony numerem 23,"

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 17

Treść uwagi: Wniosek o zmianę ustaleń § 17 ust. 3 pkt. 6 lit. h na: "(...) maksymalna wysokość zabudowy nowoprojektowanej 4 kondygnacje nadziemne, przy czym rzędna kalenicy połaci dachowej nie może wynosić więcej niż 18,5m nad poziomem terenu;

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 18

Treść uwagi: Wniosek o zmianę ustaleń § 17 ust. 3 pkt. 6 lit. i na: "(...) szerokość budynku nie może być większa niż 14,0m,

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia dla uwag od nr 15 do nr 18: ustalenia dotyczące sposobu kształtowania elewacji obiektów, w tym wykorzystania określonych materiałów wykończeniowych, oraz ograniczenie gabarytów planowanych budynków w rejonie BIII wynika z uwarunkowań związanych z ochroną zabytkowego układu urbanistycznego, a co za tym idzie zasad kontynuacji tegoż układu, i jest nawiązaniem do obiektów wskazanych przez organ uzgadniający; ustalenia te były przedmiotem uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie zasad kształtowania zabudowy na terenach wpisanych do rejestru zabytków.

Uwaga nr 19 złożona przez firmę RIM sp. z o.o.

Treść uwagi: Wniosek o doprecyzowanie definicji "przeznaczenie dopuszczalne" i "nieprzekraczalna linia zabudowy" użytych w treści uchwały

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: definicje w sposób jednoznaczny odnoszą się do opisywanej problematyki: pojęcie kubatura odnosi się (w tejże definicji) do zabudowy czyli budynków powstających w granicach danego terenu o określonym przeznaczeniu, a ustalanie kubatury i sposób jej obliczania regulowane jest w przepisach wykonawczych do ustawy prawo budowlane; definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dopuszcza przekraczania jej jakimikolwiek elementami budynku czyli zabudowy terenu.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA

Halina Ciunel

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVII/929/18

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 25 kwietnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Leśną, południową granicą Lasu Miejskiego i brzegiem Rzeki Łyny, w rejonie skrzyżowania ulic Bohaterów Monte Cassino i Jacka Kuronia w Olsztynie”

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 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 2017 r. poz. 1875, ze zm.²⁾), na obszarze opracowania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Leśną, południową granicą Lasu Miejskiego i brzegiem Rzeki Łyny, w rejonie skrzyżowania ulic Bohaterów Monte Cassino i Jacka Kuronia w Olsztynie” ustala się inwestycję w zakresie przebudowy i budowy dróg na terenie oznaczonym w planie symbolem 15KDD, traktowane jako kompletne zadania obejmujące realizację dróg wraz z uzbrojeniem i zielenią w liniach rozgraniczających odpowiedniego terenu jako inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

2. Budowa i modernizacja infrastruktury technicznej będą finansowane zgodnie z przepisami ustawy o finansowaniu infrastruktury transportu drogowego (Dz. U. z 2005 r. Nr 267 poz. 2251 ze zm.) oraz art. 16 ustawy o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 ze zm.) 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 Urzędzeń 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 wymienionej inwestycji.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA

Halina Ciunel

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r., poz. 1566.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r., poz. 2232.