

**Uchwała Nr .....**

**Rady Miasta Olsztyna**

**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ul. Artyleryjska – KOSZARY” dla terenu pomiędzy ul. Leśną i brzegiem jeziora Długiego.**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz 199 z późn. zmianami<sup>1</sup>) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 1515), Rada Miasta Olsztyna uchwala, co następuje:

## **ROZDZIAŁ 1**

### **Przepisy porządkowe**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013r., uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu pomiędzy ul. Leśną i brzegiem Jeziora Długiego, który otrzymuje nazwę "LEŚNA".

2. Plan obejmujący obszar o powierzchni około 7,2 ha, ograniczony jest od południa i zachodu brzegiem Jeziora Długiego, od północy granicą Lasu Miejskiego, od wschodu – pasem drogowym ul. Leśnej

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

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

**§ 2. 1.** Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr IV/31/2011 Rady Miasta Olsztyna z dnia 26 stycznia 2011r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ul. Artyleryjska – KOSZARY” dla terenu pomiędzy ul. Leśną i brzegiem Jez. Długiego.

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

3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) oznaczeń terenów przeznaczonych na cele zabudowy o określonych funkcjach,
- 5) oznaczeń terenów przeznaczonych na cele terenów zieleni urządzonej

4. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały; przyjęte na potrzeby ustaleń planu:

1. usługi turystyki – **oznacza** kompleksowe obiekty i zespoły obiektów o funkcjach: hotelarskich, obejmujących hotele, schroniska młodzieżowe, domy wycieczkowe, gastronomicznych, rekreacyjnych wraz z urządzeniami terenowymi, przeznaczone do obsługi turystów i mieszkańców miasta; funkcje hotelarskie rozumie się jako krótkotrwałe, ogólnodostępne wynajmowanie miejsc noclegowych oraz świadczenie w obrębie obiektu usług z tym związanych;

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r., poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777.  
EGZEMPLARZ WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 17.12.2015R. DO 7.01.2016R.

2. przeznaczenie podstawowe – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury,
  3. przeznaczenie dopuszczalne oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie;
  4. nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać balkony i wykusze tych obiektów, jednak nie więcej niż o 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizacji obiektów małej architektury i terenowych urządzeń rekreacyjnych;
  5. wysokość zabudowy - zewnętrzny pionowy wymiar projektowanych budynków:
    - wyrażony w metrach - mierzony do punktu zbiegu połączy dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od rzędnej terenu,
    - wyrażony w liczbie kondygnacji – dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych; budynek nie może przekraczać maksymalnej wysokości zabudowy w żadnym miejscu swojego rzutu,
  6. zieleń urządzona – istniejąca i projektowana zieleń niska i wysoka pełniąca ogólnomiejskie funkcje rekreacyjne, wyposażona w niezbędne obiekty i urządzenia oraz zieleń niska i wysoka towarzysząca ciągom komunikacji pieszej i rowerowej,
  7. urządzenia rekreacyjno-sportowe – oznaczają terenowe pola gier takich jak: koszykówka, siatkówka, minigolf itp., urządzenia placów zabaw i rekreacji oraz urządzenia wodne związane z obsługą niewielkich jednostek pływających i rekreacji,
  8. ogrodzenie pełne - należy przez to rozumieć takie ogrodzenia, których konstrukcja na powierzchni co najmniej 25% nie stanowi powierzchni ażurowej; kryterium powierzchni dotyczy całego elementu konstrukcyjnego oraz każdej jego sekcji,
2. Ponadto w tekście uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w obowiązujących przepisach prawa.

## **ROZDZIAŁ 2**

### **Ustalenia ogólne planu**

**§ 3.** Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami literowo-cyfrowymi:

- 1) UT – tereny przeznaczone pod zabudowę usług turystycznych,
- 2) ZU1 – tereny przeznaczone na zieleń urządzoną pełniącą ogólnomiejskie funkcje rekreacyjne,
- 3) ZU2 – tereny przeznaczone na zieleń urządzoną towarzyszącą ciągom pieszym i rowerowym,
- 4) 6KD – teren komunikacji drogowej.

**§ 4.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego zostały określone ustaleniami dotyczącymi:
  - a) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni urządzonej, oznaczonych w rysunku planu symbolami ZU1 i ZU2, a w szczególności zakazu zabudowy tych terenów,
  - b) przeznaczenia terenów o oznaczeniach UT na cele usług turystyki oraz ograniczenia intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru,
  - c) sposobów zagospodarowania terenu przeznaczonego na komunikację, oznaczonego na rysunku planu symbolem KD.
- 2) na terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam z następującymi wyjątkami:
  - a) nie uznaje się za reklamę nazwy lub funkcji obiektu,
  - b) dopuszcza się szyldy o pow. do 0,6 m<sup>2</sup>, umieszczone na budynku lub ogrodzeniu w miejscu funkcjonowania firmy,
  - c) dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę,
  - d) reklamy umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą podświetlone i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni,
  - e) nie uznaje się za reklamę informacji turystycznej i elementów systemu informacji miejskiej,
  - f) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni większej niż 0,6m<sup>2</sup>, związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu,
  - g) dopuszcza się wykorzystanie dla celów reklamowych tymczasowych ogrodzeń placów budowy,

- h) na terenie planu obowiązuje zakaz stosowania oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam oraz lokalizacji szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD,
- 3) W granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, przy czym wysokość ogrodzeń nie może przekraczać wartości 1,1m .
- 4) Wprowadza się ograniczenie przekształceń ukształtowania terenu. Dopuszczalne zmiany istniejącej rzędnej terenu nie mogą przekraczać wartości 1,5 m.

#### § 5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią:
  - a) system ciągów pieszych przebiegających w terenie zieleni 4ZU2,
  - b) tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej na terenach 3ZU1 i 5ZU1;
  - c) teren komunikacji drogowej 6KD.
- 2) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budowy oraz obiektów związanych z sezonową obsługą terenów użytkowanych zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, takich jak obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne i inne niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenów rekreacyjnych, w szczególności toalety publiczne, ogólnodostępne urządzenia wodne związane z obsługą niewielkich jednostek pływających i rekreacji,
- 3) w granicach planu wprowadza się zakaz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 4) w przestrzeni publicznej wprowadza się zakaz lokalizowania reklam zgodnie z ustaleniami § 4.
- 5) 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.
- 6) wprowadza się zakaz lokalizacji elementów instalacji i urządzeń technicznych mogących pogorszyć estetyczny wygląd elewacji budynków. W przypadku, kiedy umieszczenie tego typu urządzeń jest konieczne dopuszcza się ich realizację pod warunkiem zastosowania osłon architektonicznych.
- 7) szczegółowe wymagania odnośnie kształtowania przestrzeni publicznej zawarto w ustaleniach szczególnych w Rozdziale 3 § 15.

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

- 1) na terenie 2UT orientacyjnie wskazano stanowisko archeologiczne nr XXXV Olsztyn, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone AZP 24-61/35 - obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 2) w granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

#### § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 11 niniejszej uchwały;
- 2) 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 ich retencji,
  - b) wody opadowe i roztopowe z pozostałych powierzchni w granicach nieruchomości należy odprowadzać do gruntu, po uprzednim rozpoznaniu wodochłonności podłoża. Dla nawierzchni utwardzonych należy stosować materiały i technologie umożliwiające wsiąkanie wód w podłoże. W przypadku braku możliwości odprowadzania wód do gruntu należy odprowadzić je do sieci kanalizacji deszczowej.
- 3) funkcje usługowe na terenach zabudowy należy programować i projektować jako usługi nieuciążliwe, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni,

- 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zainwestowania odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów UT, ZU1 i ZU2 - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne pod warunkiem stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz stosowania do ich spalania urządzeń charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, a także rozwiązania wykorzystujące energię elektryczną lub odnawialne źródła energii,
- 6) w granicach planu wprowadza się nakaz zachowania w maksymalnym stopniu wartościowej, istniejącej zieleni wysokiej, dopuszcza się przesadzanie lub wycinkę istniejącego drzewostanu wyłącznie w uzasadnionych przypadkach wynikających z kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, teren wokół drzew należy zagospodarować w sposób zapewniający naturalną vegetację,
- 7) w granicach planu wprowadza się zakaz usuwania zieleni porastającej skarpy i strome zbocza, która pełni funkcje glebochronne i stabilizujące,
- 8) wprowadza się zakaz wykonywania prac ziemnych, które mogą skutkować przemieszczaniem się mas ziemnych do wód jeziora,
- 9) 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,
- 10) gospodarowanie pozostałymi odpadami regulują obowiązujące przepisy o odpadach,
- 11) w granicach planu wprowadza się zakaz magazynowania odpadów bez zabezpieczenia przed wpływem warunków atmosferycznych i przenikaniem zanieczyszczeń do środowiska,
- 12) w granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać podziemnie;
- 13) w granicach planu, występują tereny narażone na oddziaływanie pól elektromagnetycznych, zasady ochrony określono w § 9 pkt 2 lit. c).

**§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od dróg i terenów zieleni w liniach rozgraniczających teren,
- 3) plan ustala wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów z zastrzeżeniem, że ustalone maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą stacji bazowych telefonii komórkowej,
- 4) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenów zabudowanych, w tym w wielostanowiskowych garażach lub parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi dla poszczególnych funkcji z zastrzeżeniem, że ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
  - a) hotele: 30 miejsc postojowych na 100 łóżek,
  - b) gastronomia: 20 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych,
  - c) funkcje usługowe: 25 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 5) 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,
- 6) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości 10% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów,
- 7) miejsca postojowe dla rowerów należy zapewnić z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale umieszczonych w podłożu, posiadających solidną konstrukcję pozwalającą na stateczne oparcie roweru, wygodny dostęp oraz pewne przypięcie jego ramy i jednego koła za pomocą powszechnie dostępnych zapieć,
- 8) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby.

**§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia 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” – stosuje się przepisy Prawa wodnego,
- 2) w granicach planu występuje pas technologiczny elektroenergetycznej linii napowietrznej 110 kV, dla którego obowiązują następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
  - a) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
  - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej bezpośrednio pod istniejącą linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV i w odległości 8 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii elektroenergetycznych wysokich napięć zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w pasie technologicznym prowadzenie robót budowlanych, lokalizowanie obiektów budowlanych oraz miejsc dostępnych dla ludności musi spełniać wymogi odpowiednich przepisów z zakresu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz bezpieczeństwa i ochrony zdrowia i bezpieczeństwa i higieny pracy,
- 4) zezwala się na wycinkę oraz usunięcie zadrzewień i zakrzewień w zakresie niezbędnym do właściwego utrzymania istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi
- 5) w przypadku rozbiórki elektroenergetycznej linii napowietrznej lub jej przebudowy na podziemną wprowadzone w pasie technologicznym ograniczenia przestają obowiązywać.

**§ 10. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania jako linie podziału nieruchomości na działki gruntu,
- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- 3) można dokonać podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych,
- 4) obowiązują szczegółowe zasady podziału nieruchomości, określone są w ustaleniach w Rozdziale 3 w kartach terenów,
- 5) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 11. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- 1) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się poprzez ulicę Leśną.
- 2) podstawą ustaleń planu z zakresu infrastruktury technicznej są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta Olsztyna.
- 3) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną.
- 4) w granicach planu każda działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia terenu w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków bytowych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną.
- 5) zakazuje się stosowania, w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, innych rozwiązań, również czasowo, niż przewidziane niniejszym planem.
- 6) wprowadza się nakaz podłączenia obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi do komunalnej kanalizacji sanitarnej.
- 7) 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. Stosować zasadę pierścieniowania sieci.
- 8) odprowadzenie ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi - do miejskiej kanalizacji sanitarnej poprzez indywidualne przepompownie, do istniejącego

systemu kanalizacji komunalnej. Ścieki z usług gastronomicznych, przed odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej, należy poddać podczyszczeniu w separatorze tłuszczu,

- 9) odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych w § 7 pkt 2,
- 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: wysokiego napięcia 110 kV , średniego i niskiego napięcia oraz stacja transformatorowa SN/nN 15/0,4 kV,
  - b) zasilanie odbiorców – z istniejącej sieci energetycznej po jej rozbudowie i przebudowie,
  - c) stacje transformatorowe i rozdzielnice elektryczne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zabudowy, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę. Zapewnić dojazd ciężkim sprzętem i dostępność eksploatacyjną,
  - d) w granicach planu dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących linii elektroenergetycznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 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 na zasadach określonych w § 7 pkt 5,
- 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) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych, itp..
- 18) wprowadza się nakaz docelowej niwelacji terenu w obrębie projektowanych sieci. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 12.** W granicach planu wprowadza się zakaz tymczasowego zagospodarowania za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw, kiermaszy i innych plenerowych imprez sezonowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami §5 i ustaleniami szczegółowymi w Rozdziale 3 .

**§ 13. 1.** W granicach planu terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w rozumieniu przepisów art. 2, pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są:

- 1) terenu komunikacji drogowej KD,
- 2) tereny usług turystyki UT w zakresie inwestycji opieki zdrowotnej,
- 3) tereny zieleni urządzonej ZU1 oraz ZU2,
- 4) pozostałe tereny w granicach planu w zakresie realizacji budowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w §11.

**§ 14.** W granicach planu nie występują tereny i obiekty podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

### ROZDZIAŁ 3 Ustalenia szczegółowe planu

§ 15. 1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem **1UT** (pow. 2,51ha) i **2UT** (pow. 0,97ha),

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – usługi turystyki,
  - b) dopuszczalne – usługi zdrowia, SPA,
  - c) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - d) zachowuje się istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny przy ul. Leśnej 1a,
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 4,
  - b) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 4
  - c) w przypadku realizowania na terenie 1UT więcej niż jednego zamierzenia budowlanego ustala się, że nieruchomości gruntowa, na której realizowane będzie to zamierzenie nie może być mniejsza niż 10000 m<sup>2</sup>,
  - d) zamierzenie budowlane należy realizować w formie jednego obiektu lub zespołu obiektów stanowiącego integralną całość funkcjonalną,
  - e) obowiązują ustalenia §4 pkt 4 w zakresie dopuszczalnych przekształceń terenu.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 7 uchwały.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z § 6 uchwały.
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z §5 uchwały.
- 6) Zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 8 ust.1 i 2,
  - b) intensywność zabudowy – minimalna = 0,4; maksymalna = 1,25,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowanej – 25%
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni,
  - e) wysokość zabudowy – maksymalnie 11,5 m. i do 3 kondygnacji nadziemnych, jednak nie mniej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - f) dachy: płaskie.
- 7) Szczegółowych zasady i warunki scalania i podziału i nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz:
  - a) na terenie 1UT można dokonać dodatkowo podziału wyodrębniającego istniejącą funkcję mieszkalną; dla powyższego podziału ustala się maksymalną powierzchnię działki 5000m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się scalenia działek w granicach terenów o tym samym przeznaczeniu,
- 8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z §9 pkt 2, 3 i 4.
- 9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dojazd do terenów z ulicy Leśnej,
  - b) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych w wielkościach podanych w ustaleniach ogólnych zgodnie z §8 pkt 4, 5, 6, i 7,
  - c) odpowiednią ilość miejsc parkingowych należy zapewnić w granicach poszczególnych działek budowlanych, przy zachowaniu zasady ich lokalizacji na terenie UT w pasie terenu o szerokości max 40,0 m, przyległym do pasa drogowego ulicy Leśnej.
  - d) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 10) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §12 uchwały.

2. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **3ZU1** (pow. 1,21ha), **5ZU1** (pow. 1,06ha),

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zieleń urządzona pełniąca ogólnomiejskie funkcje rekreacyjne,
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 4,

- b) tereny 3ZU1 i 5ZU1 stanowią przestrzeń publiczną,
  - c) na terenach 3ZU1 i 5ZU1 obowiązuje zakaz trwałego grodzenia części terenów i wyłączenia ich z przestrzeni publicznej,
  - d) dopuszcza się realizację ogrodzeń urządzeń technicznych,
  - e) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §5 uchwały.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z § 7 uchwały.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z § 6 uchwały.
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z § 5 uchwały.
- 6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu
- a) z wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi oraz prowadzenie innych robót budowlanych za wyjątkiem:
    - zewnętrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wraz z obiektami niezbędnymi do ich funkcjonowania,
    - obiektów małej architektury,
    - zbiorników i cieków wodnych,
    - urządzeń i elementów wyposażenia dla organizacji sezonowych imprez plenerowych,
    - urządzeń rekreacyjno-sportowych,
    - toalety publicznej niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania terenów rekreacyjnych,
    - przejść pieszych i placów przestrzeni publicznej,
    - ścieżek rowerowych.
  - b) ciągi piesze należy projektować w szerokości minimum 3.0 m. a w przypadku jednoczesnego prowadzenia ruchu pieszego i rowerowego minimum 5.0 m. Ścieżki rowerowe należy projektować jako dwukierunkowe.
  - c) na wybranych odcinkach ciągów komunikacyjnych należy wykonać konstrukcję drogi w sposób umożliwiający dojazd techniczny do terenów zieleni,
  - d) oświetlenie ciągów pieszych i rowerowych – parkowe.
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §9, w szczególności dotyczące pasa technologicznego linii wysokiego napięcia.
- 8) Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału i nieruchomości:
- a) dla terenów ZU, jako terenów publicznych, wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
  - b) dopuszcza się podziały w celu lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
- 9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- a) dojazd do terenów z ulicy Leśnej,
  - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 10) Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

### 3. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **4ZU2** (pow. 1,35ha),

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zieleń urządzona towarzysząca ciągom pieszym i rowerowym,
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 4,
  - b) teren 4ZU2 stanowią przestrzeń publiczną,
  - c) na terenie 4ZU2 obowiązuje zakaz trwałego grodzenia części terenów i wyłączenia ich z przestrzeni publicznej,
  - d) dopuszcza się realizację ogrodzeń urządzeń technicznych,
  - e) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §5 uchwały.
  - d) teren 4ZU2 może być łączony we wspólnym zagospodarowaniu z terenami 3ZU1 i 5ZU1,
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:



- a) ustala się nakaz maksymalnej ochrony i wykorzystania w zagospodarowaniu istniejącego starego drzewostanu, zachowanie ukształtowanych ciągów pieszych, skupisk zieleni wysokiej i niskiej,
  - b) ustala się ochronę brzegów jeziora Długiego, rozumianą jako zakaz zmian w ukształtowaniu linii brzegowej jeziora oraz nakaz zachowania w maksymalnym stopniu roślinności wodnej i przywodnej,
  - c) obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
- 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) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:
    - zewnętrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wraz z obiektami niezbędnymi do ich funkcjonowania,
    - obiektów małej architektury,
    - ścieżek pieszych,
    - ścieżek rowerowych
    - urządzeń rekreacyjno-sportowych,
  - b) dla położonej w granicach terenu strefy przybrzeżnej ustala się nakaz ochrony roślinności w stanie naturalnym. W strefie przybrzeżnej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch pomostów do obsługi niewielkich jednostek pływających (łódzie wiosłowe i kajaki) i do rekreacji,
  - c) pomosty należy lokalizować w miejscach nie wymagających lub wymagających minimalnej wycinki roślinności wodnej i przywodnej,
  - d) dopuszcza się lokalizacje urządzeń służących rekultywacji zbiornika zagrożonego nadmierną eutrofizacją oraz celom badawczym. Istniejące urządzenia do napowietrzania adaptuje się,
  - e) główne ciągi piesze należy projektować w szerokości minimum 3.0 m. a w przypadku jednoczesnego prowadzenia ruchu pieszego i rowerowego minimum 5.0 m. Ścieżki rowerowe należy projektować jako dwukierunkowe,
  - f) na wybranych odcinkach ciągów komunikacyjnych należy wykonać konstrukcję drogi w sposób umożliwiający dojazd techniczny do terenów zieleni,
  - g) oświetlenie ciągów pieszych i rowerowych – parkowe.
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §9, w szczególności dotyczące pasa technologicznego linii wysokiego napięcia.
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału i nieruchomości:
- a) wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego – w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
  - b) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §10.
- 9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej: dojazd do terenów z ulicy Leśnej, klasy dojazdowej,
  - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 10) Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

#### 4. Karta ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem **6KD** (pow. 0,098ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej, poszerzenie pasa drogowego ul. Leśnej,
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
  - a) teren przeznaczony do prowadzenia ciągu pieszego, urządzenia/realizacji miejsc parkingowych i zieleni urządzonej w celu prawidłowej obsługi przyległych terenów,
  - b) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 5;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wg ustaleń ogólnych;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych;

- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg ustaleń ogólnych;
- 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów w formie zatok przyulicznych,
  - c) przy realizacji miejsc parkingowych w pasie drogi publicznej należy wyznaczyć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - d) lokalizacja zatok wymienionych w lit. b nie może powodować konieczności wycinki istniejących drzew,
  - e) ciąg pieszy należy projektować o szerokości min 3m,
  - f) forma oświetlenia – parkowe,
  - g) transport zbiorowy – dopuszcza się zatoki i wiaty przystankowe,
  - h) pozostałe wg ustaleń ogólnych;
- 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10;
- 8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – wg ustaleń ogólnych uchwały,
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń ogólnych uchwały;
- 10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - wg ustaleń ogólnych uchwały;

#### **ROZDZIAŁ 4** **Postanowienia końcowe**

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

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

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.

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

Przewodnicząca Rady