

**UCHWAŁA Nr ...**  
**Rady Miasta Olsztyna**  
**z dnia ...**

**Projekt**

**w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna terenów zieleni wokół Starego Miasta przy ul. Feliksa Nowowiejskiego – dla terenu usług 2UT.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, z 2009r. Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 110, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155 poz. 1043, Nr130 poz. 871 z 2011r. Nr 32, poz.159, Dz.U.2011.153.901), na wniosek Prezydenta Olsztyna, Rada Miasta Olsztyna uchwala co następuje :

Rozdział 1  
**Przepisy ogólne**

§1

Uchwala się zmianę Miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna terenów zieleni wokół Starego Miasta przy ul. Feliksa Nowowiejskiego – dla terenu usług 2UT – zwaną dalej planem.

§2

1. Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:
  - 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały,
  - 2) rysunku planu w skali 1 : 500 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią. Rysunek planu sporządzony jest w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej,
  - 3) stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami studium, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
  - 4) rozpatrzenia uwag do projektu planu przez Prezydenta stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały ,
  - 5) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

§3

1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XIV/205/11 Rady Miasta Olsztyn z dnia 24 sierpnia roku 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna terenów zieleni wokół Starego Miasta przy ul. Feliksa Nowowiejskiego – dla terenu usług 2UT.

2. Celem opracowania planu jest:
  - 1) zmiana istniejącego przeznaczenia terenu w granicach planu z dotychczasowego **2UT** – gastronomia, na teren **UT** - usługi gastronomii z możliwością usług obsługi ruchu turystycznego,
  - 2) określenie formy i wysokości projektowanej zabudowy usługowej,
  - 3) określenie sposobu obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy usługowej,
3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
  - 1) linii granic planu,
  - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
  - 3) oznaczenia terenów przeznaczonych na cele zabudowy o określonej funkcji:  
**UT** – usługi gastronomii z możliwością usług ruchu turystycznego,
  - 4) oznaczenia terenu przeznaczonego na cele **ZP** - zieleni parkowej,
  - 5) oznaczenia terenu **WS** - wód powierzchniowych – rzeka Łyna,
  - 6) oznaczenia terenu **KDL** – ulicy lokalnej – ul. Feliksa Nowowiejskiego.

#### §4

#### 1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem,
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury,
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne terenu** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie. Za przeznaczenie dopuszczalne uznaje się przeznaczenie o zbliżonej charakterystyce do wymienionych przeznaczeń w ustaleniach §5 i §6 dla poszczególnych terenów.
- 4) **usługi gastronomii** – działania o charakterze produkcyjno-handlowym polegające na przetwarzaniu surowców spożywczych na posiłki i napoje dostarczane konsumentom.
- 5) **usługi obsługi ruchu turystycznego** – kompleksowe działania ukierunkowane na obsługę ruchu turystycznego oraz usługi o charakterze rekreacyjnym, wraz z urządzeniami terenowymi, przeznaczonymi do obsługi turystów i mieszkańców miasta. Dopuszcza się mieszkanie właściciela posesji. Wyklucza się funkcje hotelowe.
- 6) **adaptacja** należy rozumieć możliwość zachowania istniejącego stanu zabudowy, a także przystosowanie obiektu do potrzeb użytkownika. Przystosowanie może się wiązać z przebudową, rozbudową obiektu oraz zmianą sposobu jego użytkowania. Adaptacja spełnia ustalenia uchwały jeżeli:
  - a) nowa funkcja będzie zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu określonym w uchwale,
  - b) sposób kształtowania zabudowy będzie zgodny z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w uchwale,
  - c) relikty zabudowy zespołu młyńskiego do zachowania.

- 7) **odtworzenie** – oznacza przywrócenie wcześniej istniejącego stanu obiektu budowlanego lub jego części na podstawie zachowanych planów, projektów, fotografii lub szkiców.
- 8) **wysokość zabudowy** – podana ilość kondygnacji oznacza kondygnacje mieszkalne lub usługowe wyniesione w całości ponad poziom terenu, mierzona przy głównym wejściu do budynku do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu. W wypadku stosowania dachów stromych w podanej ilości kondygnacji mieści się również poddasze użytkowe,
- 9) **dach stromy** - oznacza dach o kącie nachylenia powyżej 25° ,
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to linia, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych. Linie tę mogą przekraczać tarasy, schody zewnętrzne, balkony, wykusze, nadwieszenia tych obiektów, jednak nie więcej niż 1,5 m. Określenie linii rozgraniczenia jako tożsamy z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznacza możliwość sytuowania ściany z otworami bezpośrednio na tej linii. Przekraczanie tych linii balkonami, nadwieszeniami lub wykuszami, jak wyżej,
- 11) **zabudowa historyczna i budynek historyczny** dotyczy obiektów powstałych przed rokiem 1945, a w tym wpisanych do rejestru zabytków, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i podlegających ochronie prawnej w ramach ustanowionej w planie strefy pośredniej ochrony zabytków,
- 12) **zieleń parkowa** - istniejąca i projektowana zieleń niska i wysoka pełniąca ogólnomiejskie funkcje rekreacyjne.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

### §5

#### 1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenu:

- 1) tereny przeznaczone na zabudowę **UT** – usługi gastronomii,
- 2) tereny przeznaczone na zieleń **ZP** – zieleń parkowa.
- 3) **WS** – rzeka Łyna
- 4) **KDL** – ulica lokalna

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznej oraz zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) W granicach planu zasady ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
  - a) zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **1,2,3,4ZP** objętych ochroną z tytułu przepisów o ochronie przyrody, a w szczególności zakazu zabudowy tych terenów za wyjątkiem obiektów dopuszczonych ustaleniami § 6,
  - b) przeznaczenia terenu oznaczonych symbolem **UT** pod zabudowę usług gastronomii z możliwością usług obsługi ruchu turystycznego,
  - c) ochrony terenu **WS** – rzeka Łyna z tytułu przepisów o ochronie środowiska i właściwego Rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie Ochrony Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny,
- 2) Przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią tereny zieleni parkowej – **ZP** i **KDL** – ulicy lokalnej .

- 3) Tereny wskazane pod zainwestowanie i urządzenie zieleni mogą być zagospodarowane tylko zgodnie z ich docelowym przeznaczeniem bez jakiegokolwiek stanu przejściowego. Na terenie objętym planem obowiązuje zakaz sytuowania drobnych, stałych obiektów usługowych takich jak: budki kioski, małe pawilony.
- 4) W granicach planu obowiązuje zakaz sytuowania i instalowania reklam wolnostojących i związanych z budynkiem za wyjątkiem szyldów informacyjnych o nazwie i funkcji obiektów i instytucji rozmieszczonych w granicach planu.

### **3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) W granicach planu obowiązuje Decyzja z dnia 17 września 1957r. uznającą za zabytek założenie urbanistyczne Starego Miasta w Olsztynie w granicach 50 – 100 m od zewnętrznej linii obwarowań miejskich (zgodnie z obszarem zakreślonym na załączonym planie), oznaczona na rysunku planu jako obszar wpisany do Rejestru Zabytków **1S**.
- 2) Uchwała obejmuje ochroną konserwatorską obszar nawarstwień kulturowych przyzamkowego zespołu młyńskiego przy ul. F. Nowowiejskiego w tym relikty architektoniczne zespołu młyńskiego położone przy ul. F. Nowowiejskiego 15 w Olsztynie, na dz. Nr 2 oraz 1/1, 3/3 obręb 64 Olsztyn oznaczony na rysunku planu **2S**.
- 3) Ochronie konserwatorskiej podlegają:
  - a) nawarstwienia kulturowe, w tym relikty architektoniczne odkryte na terenie dz. nr 2 oraz 1/1 i 3/3 obręb 64 Olsztyn,
  - b) historyczne ukształtowanie terenu,
  - c) historyczny układ wodny,
  - d) historyczny przebieg dróg – ul. F. Nowowiejskiego w zakresie opracowania planu,
  - e) historyczne nawierzchnie.
- 4) W granicach planu relikty zespołu młyńskiego podlegają zachowaniu.
- 5) W granicach planu wszelkie prace, roboty, badania i działania, wymagają uzyskania stosownego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 6) Zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków obliuguje jego właściciela lub posiadacza do wykonania:
  - a) dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości zabytku,
  - b) uzgodnionego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków programu prac konserwatorskich przy zabytku nieruchomym, określającego zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazującego niezbędne do zastosowania materiały i technologie,
  - c) uzgodnionego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków programu zagospodarowania zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z zabytku, z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości historycznej.
- 6) W granicach planu wszelkie działania inwestycyjne związane z jakimikolwiek pracami ziemnymi, wymagają przeprowadzenia ratowniczych wyprzedzających inwestycje i ich projektowanie, stosownych badań archeologicznych, na które

należy uzyskać stosowne pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) W granicach planu zezwala się na lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm), wyłącznie po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie, co następuje w trybie postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Przedsięwzięcia związane z wykonaniem lub eksploatacją urządzeń wodnych oraz korzystania z wód w celach energetycznych wymagają również uzyskania pozwolenia w trybie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.).
- 2) W granicach planu dla terenów oznaczonych symbolami **1,2,3,4ZP, WS i KDL** wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) Na terenie objętym planem wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych do komunalnej kanalizacji sanitarnej.
- 4) Nakazuje się wyposażenie obiektu o funkcji gastronomicznej w separator tłuszczów do podczyszczenia ścieków z kuchni przed odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacyjnej sanitarnej.
- 5) Wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, parkingów, do sieci kanalizacji deszczowej.
- 6) Ze względu na konieczność ochrony wód rzeki Łyny oraz zachowania naturalnej retencji wód w zlewni rzeki obowiązuje nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi piesze, itp) w granicach nieruchomości z uwzględnieniem miejscowej retencji. W przypadku braku takiej możliwości należy ograniczyć powierzchnię terenów szczelnych i utwardzonych w granicach nieruchomości lub odprowadzić wody opadowe do sieci kanalizacji deszczowej.
- 7) W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy układać doziemnie, a urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować jako naziemne lub wbudowane w zabudowę.
- 8) Na obszarze objętym planem dopuszczalny poziomy hałasu z tytułu przepisów ochrony środowiska jak dla terenów w strefie śródmiejskiej dla miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- 9) Odpady komunalne należy gromadzić w wyznaczonym miejscu na terenie **UT** zgodnie z wytycznymi właściwej uchwały Rady Miasta Olsztyn. Nakazuje się prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów objętych takim obowiązkiem na terenie Gminy Miasta Olsztyn. Nakazuje się prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów niebezpiecznych, które nie mogą być mieszane z odpadami komunalnymi.
- 10) W ogrzewaniu obiektów budowlanych w granicach planu wyklucza się stosowanie węgla i paliw węglopochodnych.



## **5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki.
2. Dopuszcza się regulację granic działek w granicach parcelacji historycznych. Na dokonanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków należy uzyskać stosowne pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## **6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

- 1) 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. Adaptuje się istniejące systemy infrastruktury technicznej.
- 2) W granicach planu działka budowlana, przeznaczonym pod zabudowę budynkiem przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
- 3) W granicach planu zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody, zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków sanitarnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków.
- 4) Zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych w obrębie planu należy przewidzieć z istniejącej sieci wodociągowej rozdzielczej.
- 5) Odprowadzenie wód opadowych:
  - a) wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, parkingów do sieci kanalizacji deszczowej.
  - b) Ze względu na konieczność ochrony wód rzeki Łyny oraz zachowanie naturalnej retencji wód w zlewni rzeki obowiązuje nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi piesze, itp) w granicach nieruchomości z uwzględnieniem miejscowej retencji. W przypadku braku takiej możliwości należy ograniczyć powierzchnię terenów szczelnych w granicach nieruchomości lub odprowadzić wody opadowe do sieci kanalizacji deszczowej.
- 6) Odprowadzenie ścieków sanitarnych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi - do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w oparciu o istniejący system kanalizacji komunalnej. Ścieki z kuchni przed odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej należy poddać podczyszczeniu w separatorze tłuszczu.
- 7) Zasady przyłączeń do sieci, o których mowa w punktach: 4,5,6 będą określone w stosownych warunkach technicznych wydawanych przez dysponentów sieci.
- 8) Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować z istniejącej sieci ciepłowniczej lub indywidualnie w oparciu o ekologiczne źródła energii: gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub energię odnawialną. Wyklucza się wykorzystywanie węgla lub paliw węglopochodnych.
- 9) Zaopatrzenie w gaz przewodowy:
  - a) adaptuje się istniejący w granicach planu układ sieci gazowej niskiego ciśnienia,
  - b) zaopatrzenie w gaz na warunkach technicznych określonych przez operatora sieci gazowej, w przypadku uzyskania odpowiednich wskaźników

- opłacalności ekonomicznej dla operatora oraz istnienia technicznych możliwości zasilania z sieci gazowej,
- c) dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenie objętym planem na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych,
  - d) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami gazowymi dopuszcza się ich przebudowę na warunkach podanych przez operatora. Koszt eliminacji kolizji będzie ponosił wnioskujący,
  - e) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów.
- 10) Zaopatrzenie w energię elektryczną i sieci telekomunikacyjne:
- a) adaptuje się istniejącą w granicach planu infrastrukturę elektroenergetyczną i telekomunikacyjną,
  - b) przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących u operatorów odpowiednich sieci,
  - c) linie telekomunikacyjne i energetyczne, w granicach planu, należy projektować jako podziemne,
  - d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
  - e) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi liniami lub urządzeniami telekomunikacyjnymi i elektroenergetycznymi należy je przebudować lub dostosować zagospodarowanie terenu do ich przebiegu, zachowując wymagane odległości, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy,
  - f) całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń i linii telekomunikacyjnych lub elektroenergetycznych ponosi wnioskodawca,
  - g) przystąpienie do budowy sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych będzie mogło nastąpić wyłącznie w przypadku wykonania docelowej niwelacji terenu w obrębie projektowanych urządzeń elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.
- 11) 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.
- 12) Zbliżenie zabudowy do istniejących w tym rejonie sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu:
- a) kanalizacji deszczowej dn 1000 mm wraz z urządzeniami kanalizacji deszczowej (studnie kanalizacji deszczowej) należy uzgodnić z gestorem sieci,
  - b) nakazuje się zachowanie min. 2m. odległości projektowanej zabudowy i innych trwałych elementów zagospodarowania terenu od skraju istniejącego kolektora sanitarnego dn 1000 mm.

## **7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:**

- 1) Dojazd do terenu **UT** z ulicy Feliksa Nowowiejskiego wyłącznie na prawy skręt.
- 2) Parkowanie :
  - a) adaptuje się istniejące miejsca postojowe w granicach pasa drogowego ulicy Feliksa Nowowiejskiego,
  - b) nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych.

## 8. Zadania własne gminy:

W granicach planu brak przewidywanych inwestycji, należących do zadań własnych gminy, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe – karty terenów §6

Obowiązują ustalenia szczegółowe:

#### 1. Karta terenu **UT** – usługi gastronomii

Symbol terenu: <b>UT</b>		
1)	<p>przeznaczenie terenu</p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe – usługi gastronomii 2. Przeznaczenie dopuszczalne – 1) usługi obsługi ruchu turystycznego wg. §4 pkt. 5 2) możliwe odtworzenie w ramach nowej zabudowy istniejących na terenie <b>UT</b> przed rokiem 1945 urządzeń o napędzie wodnym generujących prąd elektryczny (turbiny prądu elektrycznego).</p>
2)	<p>zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>1. Zabudowa usługowa - projektowana. 2. Istniejąca na terenie zabudowa – adaptowana. 3. Obowiązują ustalenia z §5 ust. 3. 4. Obiekt należy realizować według projektu indywidualnego. 5. Nieprzekraczalna linia zabudowy na obszarze <b>UT</b> od strony terenów <b>WS, ZZP, KDL</b> tożsama z liniami rozgraniczenia. Od strony styku terenu <b>UT</b> z terenem <b>4ZP</b> nieprzekraczalna linia zabudowy uwarunkowana istniejącymi w tym rejonie siecią i urządzeniami kanalizacji deszczowej (studnie kanalizacji deszczowej). Zbliżenie projektowanej zabudowy do w/w urządzeń należy uzgodnić z gestorem sieci. Rozwiązanie konstrukcji fundamentowania budynku od strony Istniejących urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej należy uzgodnić z gestorem sieci. 6. Od strony terenu <b>1ZP</b> nakazuje się zachowanie min. 2.0m odległości projektowanej zabudowy i innych trwałych elementów zagospodarowania terenu od skraju istniejącego kolektora sanitarnego dn 1000 mm. Rozwiązanie konstrukcji fundamentowania budynku od strony istniejącego kolektora sanitarnego należy uzgodnić z gestorem sieci. 7. Wysokość zabudowy ustala się na parter, pierwsze piętro, drugie piętro i poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 12m ponad poziom terenu mierzoną w miejscu głównego wejścia do najwyższego punktu kalenicy. 8. W projektowaniu formy zabudowy obowiązuje wysoki standard i dobra ekspozycja wszystkich elewacji obiektu. Zabudowę należy kształtować nawiązując w projektowanym obiekcie do wielobryłowej formy architektonicznej budynku historycznego młyna wodnego istniejącego w tym rejonie. Na przeważającej powierzchni elewacji należy stosować materiały wykończeniowe takie jak: kamień, cegła, tynki szlachetne, drewno i szkło. Wprowadza się zakaz umieszczania urządzeń technicznych w szczególności z zakresu wentylacji mechanicznej, klimatyzacji, czerpni i wyrzutni powietrza itp. na zewnątrz budynku. 9. Obowiązuje nakaz stosowania dachów stromych o stopniu nachylenie połaci od 25° do 60° z pokryciem dachówek g ceramiczną o kolorze</p>



		<p>czerwonym nawiązującą kształtem i wielkością do dachówek dachów istniejącej w tym rejonie miasta zabudowy historycznej. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na fragmentach zabudowy z wykluczeniem głównej bryły budynku.</p> <p>10. Nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>11. W projektowanej nowej zabudowie usługowej możliwe odtworzenie istniejących na terenie <b>UT</b> przed rokiem 1945 wodnych generatorów prądu elektrycznego. Doprowadzenie wody jako czynnika pędnego turbin z rzeki Łyny przez teren <b>ZZP</b>. Odprowadzenie wody do terenu <b>WS</b> w zakresie terenu <b>UT</b>. W przypadku realizacji urządzeń energetyki wodnej wymagane jest pozwolenie wodnoprawne.</p> <p>12. Dopuszcza się ogrodzenie działki usług <b>UT</b>. W ogrodzeniu zakazuje się stosowania pełnych elementów prefabrykowanych betonowych, prefabrykowanych pełnych metalowych lub z podobnych materiałów. Dopuszcza się stosownie materiałów uzasadnionych historycznie do konstrukcji ogrodzenia.</p>
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Obowiązują ustalenia z §5 ust. 3.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Obowiązują ustalenia z §5 ust. 5..
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Obowiązują ustalenia z §5 ust. 4.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Obowiązują ustalenia z §5 ust. 3.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Obowiązują ustalenia z §5 ust. 3.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>1. Dojazd do terenu wyłącznie na prawy skręt od strony ulicy Feliksa Nowowiejskiego</p> <p>2. Adaptuje się istniejące miejsca postojowe w pasie drogowym <b>KDL</b> - ulicy Feliksa Nowowiejskiego.</p> <p>3. Nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych.</p>
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>1. W północnej części terenu graniczącego z działką <b>UT</b> znajduje się sieć kanalizacji deszczowej dn 1000 mm wraz z urządzeniami (studnie kanalizacji deszczowej). Zbliżenie projektowanej zabudowy do w/w urządzeń należy uzgodnić z gestorem sieci.</p> <p>2. We wschodniej części terenu graniczącego z działką <b>UT</b> na terenie <b>1ZP</b> znajduje się kolektor sanitarny dn 1000 mm. Nakazuje się zachowanie min. 2m odległości projektowanej zabudowy i innych trwałych elementów zagospodarowania terenu od skraju istniejącego kolektora sanitarnego dn 1000 mm.</p> <p>3. Według ustaleń z §5 ust. 6 uchwały.</p>
10)	tymczasowe zagospodarowanie urządzenie i użytkowanie terenu	Ewentualne zabudowania o charakterze prowizorycznym możliwe wyłącznie w okresie realizacji inwestycji.
11)	informacje i zalecenia	Obowiązują ustalenia z §5 ust. 3.

## 2. Karta terenu 1,2,3,4ZP – zieleń parkowa

Symbol terenu: ZP		
1)	przeznaczenie terenu	Przeznaczenie podstawowe - zieleń parkowa
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tereny zieleni parkowej będące częścią pasa zieleni otaczającego Stare Miasto (Olsztyńskie Planty), spełniają funkcje rekreacyjno-spacerowe dla mieszkańców miasta. W zagospodarowaniu należy respektować maksymalne zachowanie istniejącego starego drzewostanu i skupisk zieleni niskiej.</li> <li>2. Obowiązuje zakaz zabudowy budynkami oraz prowadzenia innych prac budowlanych za wyjątkiem zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej.</li> <li>3. Obowiązują ustalenia z §5 ust. 3.</li> </ol>
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Obowiązują ustalenia z §5 ust. 3.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Obowiązują ustalenia z §5 ust. 5.
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Obowiązują ustalenia z §5 ust. 4.</li> <li>2. Istniejąca na terenie zieleni wysoka do zachowania.</li> <li>3. Na ewentualne cięcia sanitarne i pielęgnacyjne zieleni wysokiej należy otrzymać zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</li> <li>4. Według ustaleń ogólnych uchwały.</li> </ol>
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Obowiązują ustalenia z §5 ust. 3.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Obowiązują ustalenia z §5 ust. 3.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	Według ustaleń ogólnych uchwały.
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przez teren <b>1ZP</b> przebiega sieć kanalizacji sanitarnej dn 1000 mm. Nakazuje się zachowanie min. 2m odległości projektowanej zabudowy i innych trwałych elementów zagospodarowania terenu od skraju istniejącego kolektora sanitarnego dn 1000 mm.</li> <li>2. Dopuszcza się doprowadzenie wody przez teren <b>2ZP</b> z terenu <b>WS</b> – rzeka Łyna, jako czynnika pędnego do odtwarzanych wodnych generatorów prądu elektrycznego. Odprowadzenie wody na teren <b>WS</b> w zakresie terenu <b>UT</b>. Sposób odtworzenia generatorów prądu elektrycznego należy uzgodnić z właściwym dla zakresu opracowania Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej i Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska oraz uzyskać pozwolenie wodnoprawne.</li> <li>3. Według §5 pkt. 6 uchwały.</li> </ol>
10)	tymczasowe zagospodarowanie urządzenie i użytkowanie terenu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Na terenie <b>1,2,3,4ZP</b> obowiązuje zakaz umieszczania zabudowy prowizorycznej, kiosków, zadaszeń w formie wiat, reklam wolnostojących itp.</li> <li>2. Według ustaleń ogólnych uchwały.</li> </ol>
11)	informacje i zalecenia	Obowiązują ustalenia z §5 ust. 3.

### 3. Karta terenu **WS – rzeka Łyna**

Symbol terenu: <b>WS</b>		
1)	przeznaczenie terenu	Przeznaczenie podstawowe – rzeka Łyna
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	1. Na terenie <b>WS</b> w granicach opracowania planu znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny obejmujący koryto rzeki. Nakazy i zakazy obowiązujące na obszarze chronionego krajobrazu zostały określone w odpowiednim Rozporządzeniu Wojewody Warmińsko-Mazurskiego. 2. W zagospodarowaniu linii brzegowej rzeki Łyny w zakresie opracowania planu należy zachować istniejący kształt koryta, brzegów rzeki i istniejącej zieleni.
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Na terenie <b>WS</b> w zakresie opracowania planu Na wszelkie prace zagospodarowania działki, infrastruktury, roboty budowlane, inne działania, czy wprowadzenie nowych elementów należy otrzymać pozwolenie właściwego dla zakresu planu Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej i Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz uzyskać pozwolenie wodnoprawne.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Zmiana linii brzegu rzeki możliwa jedynie w trybie przepisów Prawa wodnego.
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1. Obowiązuje ochrona terenu z tytułu właściwych przepisów ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrona z tytułu rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie Ochrony Obszaru Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. 2. Według ustaleń ogólnych uchwały.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Obowiązują ustalenia z §5 ust.3.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Obowiązuje ochrona terenu z tytułu właściwych przepisów ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrona z tytułu właściwych przepisów Prawa wodnego.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	Według ustaleń ogólnych uchwały.
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1. Istniejące w zakresie planu techniczne urządzenia progu wodnego adaptowane. 2. Wszelkie prace projektowe zmian linii brzegowej rzeki jak również prace projektowe dotyczące zmian istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej w granicach planu powinny uzyskać pozwolenie właściwego organu Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej i Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz uzyskać pozwolenie wodnoprawne.
10)	tymczasowe zagospodarowanie urządzenie i użytkowanie terenu	1. Na terenie <b>WS</b> w zakresie opracowania planu obowiązuje zakaz prowadzenia wszelkich prac budowlanych o charakterze prowizorycznym. 2. Według ustaleń ogólnych uchwały.
11)	informacje i zalecenia	Obowiązują ustalenia z §5 ust. 4 pkt 1.

#### 4. Karta terenu **KDL – ulica lokalna**

Symbol terenu: <b>KDL</b>		
1)	przeznaczenie terenu	Przeznaczenie podstawowe – ulica lokalna
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	1. Ulica gminna klasy lokalnej. 2. Dopuszcza się zjazdy indywidualne i publiczne. 3. Rozwiązanie zagospodarowania pasa drogowego w granicach planu należy rozstrzygnąć w projekcie drogowym obsługi komunikacyjnej działki <b>UT</b> . W/w projekt należy uzgodnić Miejskim Zarządem Dróg i Mostów.
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1. Obowiązują ustalenia z §5 ust. 3. 2. Według ustaleń ogólnych uchwały.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Obowiązują ustalenia z §5 ust.5.
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1. Według ustaleń ogólnych uchwały. 2. Obowiązują ustalenia z §5 ust.4.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Obowiązują ustalenia z §5 ust.3.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Na terenie <b>KDL</b> w zakresie opracowania planu wszelkie prace, roboty, badania i działania wymagają uzyskania stosownego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Miejskiego Zarządu Dróg i Mostów.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	1. Dojazd do działki <b>UT</b> z ulicy Feliksa Nowowiejskiego wyłącznie na prawy skręt. 2. Adaptuje się miejsca postojowe w pasie ulicy <b>KDL – Feliksa Nowowiejskiego</b> . 3. Nie ustala się wskaźnika miejsc parkingowych.
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1. Istniejąca infrastruktura techniczna w zakresie opracowania planu adaptowana. 2. Modernizację istniejącej w zakresie planu infrastruktury i projekt budowlany nowej należy uzgodnić z Miejskim Zarządem Dróg i Mostów.
10)	tymczasowe zagospodarowanie urządzenie i użytkowanie terenu	1. Na terenie <b>KDL</b> w zakresie opracowania planu obowiązuje zakaz prowadzenia wszelkich prac budowlanych o charakterze prowizorycznym. 2. Według ustaleń ogólnych uchwały.
11)	informacje i zalecenia	Obowiązują ustalenia z §5 ust. 3.

#### § 7

Stawka jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wnoszonej na rzecz gminy w związku z uchwaleniem planu, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu **UT** ustala się na 30%.

#### § 8

W zakresie opracowania planu traci moc prawną Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna terenów zieleni wokół Starego Miasta zatwierdzony uchwałą Nr LV/747/06 Rady Miasta Olsztyn z dnia 25 stycznia 2006 r., Dz. Urz. woj. Warm-Mazur. Nr 29 poz. 641 z dnia 22 lutego 2006 r.

§ 9

Prezydent Olsztyna sprawuje bieżący nadzór nad przestrzeganiem i realizacją ustaleń niniejszego planu. Prezydent Olsztyna przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wrysy.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

§ 11

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

Przewodniczący Rady

Jan Tandyrak