

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA OLSZTYNA**  
z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy Nagórkami i Jarotami w Olsztynie część B.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 poz. 778 ze zm.) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 446 ze zm.), po stwierdzeniu że niniejsza uchwała 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. Rada Miasta Olsztyna uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy porządkowe**

§ 1. 1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy Nagórkami i Jarotami w Olsztynie” zwany dalej planem. Plan otrzymuje nazwę **"NOWA NDP część B"**.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 34ha, ograniczony od północy terenami zielonymi pomiędzy osiedlami Nagórki i Jaroty, od wschodu pasem drogowym ulicy Bp. I. Krasickiego; od południa terenami zabudowy mieszkaniowej osiedla Jaroty oraz od zachodu al. Gen. W. Sikorskiego, włączoną do opracowania planu.

3. Przedmiot i granice planu określa UCHWAŁA NR XXVIII/511/2012 Rady Miasta Olsztyna z dnia 31 października 2012r. o przystąpieniu do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy Nagórkami i Jarotami w Olsztynie – „**NOWA NDP**”. Orzacz uchwała NR XIX/254/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 stycznia 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy Nagórkami i Jarotami w Olsztynie

§ 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 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią, rysunek planu sporządzony jest w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej,
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczeń zawierających numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających,
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 5) strefy zasięgu występowania GZWP nr 213 “Olsztyn”,
- 6) strefy obserwacji archeologicznej,

3. Rysunek planu przedstawia orientacyjnie:

- 1) przebiegi ciągów pieszo – rowerowych,
- 2) przebiegi ciągów pieszych poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi,
- 4) lokalizację wjazdów do kwartałów zabudowy.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury,
- 2) **przeznaczenie uzupełniające** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które uzupełnia funkcję podstawową lub dopuszczalną i którego powierzchnia nie przekracza:

- 30% powierzchni całkowitej zabudowy lub terenu w przypadku terenów o przeznaczeniu na funkcje zabudowy mieszkaniowej,
- 40 % powierzchni całkowitej zabudowy lub terenu w przypadku terenów o przeznaczeniu na funkcje usługowe lub handlowo-usługowe,
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie, o ile ustalenia szczegółowe, zawarte w Rozdziale 3 nie stanowią inaczej,
- 4) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, 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 lub składowanie nieestetycznych odpadów w eksponowanym miejscu,
- 5) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** – jest to mieszkanie właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile prowadzona działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego) na działce, na której znajduje się obiekt gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą. Nie dopuszcza się odrębnych budynków mieszkalnych,
- 6) **wysokość zabudowy** – jest to wysokość mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu lub też wysokość zabudowy określona ilością kondygnacji nadziemnych,
- 7) **powierzchnia biologicznie czynna** – jest to teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> z taką nawierzchnią, oraz teren wód powierzchniowych,
- 8) **powierzchnia zabudowy** – jest to powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (nie zalicza się powierzchni podziemnej budynku znajdującej się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu),
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać balkony, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze jednak nie więcej niż o 1,5 m,
- 10) **zielen izolacyjna** – jest to zielen urządzonej, niska i wysoka, komponowana z uwzględnieniem izolacji akustycznej i widokowej terenów oraz kształtowania krajobrazu,
- 11) **urządzenia rekreacyjno-sportowe** – oznaczają pola gier np. siatkówka, koszykówka, szachy polowe, ringo, mini golf, tenis, itp., urządzenia placów zabaw i rekreacji dla dzieci, rekreacji i wypoczynku, a także przeznaczone do jazdy na rowerze, rolnkach, itp.,
- 12) **szyld** – w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 13) **kiosk** – jednokondygnacyjny tymczasowy obiekt budowlany o funkcji handlowej, którego powierzchnia zabudowy nie przekracza 10m<sup>2</sup>,
- 14) **teren** – jest to część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem,
- 15) **parking nadziemny** - należy rozumieć parking w poziomie terenu oraz parking wbudowany w obiekt na kondygnacji nadziemnej oraz na dachu budynku.

2. Ponadto w tekście uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w obowiązujących przepisach prawa.

## Rozdział 2.

### Ustalenia ogólne planu

§ 4. 1. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych niżej wymienionymi symbolami literowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej
  - a) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) tereny zabudowy usługowej
  - a) **UC** – zabudowa usługowo-handlowa,
  - b) **U** – zabudowa usługowa,
- 3) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej
- 4) tereny komunikacji
  - a) **KDG** – droga publiczna klasy głównej,

- b) **KDZ** – droga publiczna klasy zbiorczej,
- c) **KDL** – droga publiczna klasy lokalnej,
- d) **KDD** – droga publiczna klasy dojazdowej,
- e) **KDW** – droga wewnętrzna,
- f) **KDPP** – ciąg pieszo-rowerowy,
- 5) **IT** – tereny infrastruktury technicznej.

**§ 5. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) w granicach planu ustala się nakaz kształtowania struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz struktury własności,
  - 2) w granicach planu ustala się nakaz kształtowania osnowy ekologicznej i przyrodniczej obszaru objętego planem oraz jego powiązań z miejskim systemem środowiska naturalnego, zapewniającej ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
    - a) zachowanie terenów cennych przyrodniczo tj. wartościowej zieleni wysokiej,
    - b) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system środowiska naturalnego na różne kategorie zieleni: parkowej, urządzonej i izolacyjnej a także ustalenia minimalnej powierzchni terenów biologicznie czynnych w granicach działek budowlanych,
    - c) wprowadzenie obowiązku realizacji nasadzeń zieleni wysokiej tj. szpalerów drzew oraz urządzenia zieleni izolacyjnej w liniach rozgraniczających ulic, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - 3) w granicach planu ustala się utrzymanie istniejących oraz realizację nowych ogólnodostępnych ciągów pieszych, wskazanych orientacyjnie na rysunku planu,
  - 4) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> z wyjątkiem terenów **7UC**, **6UC**, **5MW/U**, a także **3MN/U**, **4MN/U**, **10ZI** i **24KDW** w przypadku włączenia tych terenów do wspólnego zagospodarowania z terenem **6UC**,
  - 5) w granicach planu ustala się zakaz lokalizowania jednokondygnacyjnych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> z parkingami wyłącznie w poziomie terenu, o ile ustalenie szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - 6) w granicach planu ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących garaży lub zespołów garaży jednokondygnacyjnych,
  - 7) przestrzenią publiczną, ogólnodostępną na obszarze planu są tereny dróg publicznych, publicznych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, tereny zieleni oraz tereny publiczne dostępne w ramach terenów usług. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej zawarto w § 8,
  - 8) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na styku zabudowy z terenami przestrzeni publicznej oraz zieleni urządzonej, a także na terenach zieleni, za wyjątkiem styku terenu **10ZI** i **MN/U**,
  - 9) wprowadza się zakaz wygradzania terenów ulic, placów, skwerów i wskazanych w planie przejść pieszych w obrębie kwartałów zabudowy. Tereny te powinny zachować publiczny, ogólnodostępny charakter,
  - 10) zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolnostojących zawarto w § 8.
2. Szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych w granicach planu zawarto w **Rozdziale 3**.

**§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
- 2) na obszarze objętym planem występują tereny, chronione przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, sposoby zagospodarowania tych terenów określone zostały indywidualnie dla poszczególnych terenów w § 6 oraz w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3,
- 3) dla terenów usługowych nie ma ograniczeń, nie normuje się dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, należy jednak przy ich lokalizowaniu przewidzieć ich wpływ na zainwestowane oraz projektowane tereny chronione przed hałasem,
- 4) na części obszaru objętego planem wzdłuż ulic Gen. W. Sikorskiego (**17KDG**), występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, wzdłuż projektowanej drogi Nowej NDP (**18KDZ**) teren zagrożony wystąpieniem hałasu komunikacyjnego po realizacji drogi:
  - a) na terenach położonych wzdłuż al. Gen. W. Sikorskiego (**17KDG**) przeznaczonych na usługi, gdzie znajduje się adaptowana zabudowa mieszkaniowa (**MN/U**), mogą wystąpić / występują przekroczenia wartości

dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej, określone w obowiązujących przepisach – należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach (np. odpowiednie systemy wentylacyjne, stolarka dźwiękoszczelna), tereny przeznaczone do przekształceń zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w **Rozdziale 3**,

b) na terenach położonych wzdłuż projektowanej ulicy (**18KDZ**) mogą wystąpić przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, określone w obowiązujących przepisach – realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej wymaga zastosowania środków ochrony przed hałasem (np. wały ziemne, zieleń izolacyjna, lokalizowanie usług w parterach budynków z wycofaniem kondygnacji mieszkalnych, ekrany akustyczne lub inne środki techniczne chroniące projektowaną zabudowę przed ponadnormatywnym hałasem),

c) lokalizowanie pomieszczeń chronionych przed hałasem, wzdłuż ulic, gdzie występują przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu, wymaga zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne (np. odpowiednie systemy wentylacyjne, stolarka dźwiękoszczelna),

5) plan ustala nakaz stosowania środków ochrony przed hałasem (np. wały ziemne, zieleń izolacyjna, ekrany akustyczne obsadzone roślinami, lub inne środki techniczne chroniące projektowaną zabudowę przed ponadnormatywnym hałasem) pomiędzy terenami mieszkaniowymi narażonymi na hałas drogowy lub hałas generowany przez tereny usług,

6) rozwiązania techniczne torowisk tramwajowych powinny zapewniać ograniczenia uciążliwości związanej z hałasem i drganiami tak, aby uciążliwość ta nie wykraczała poza linie rozgraniczające drogi,

7) dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, określony indywidualnie dla poszczególnych terenów w odpowiednich zapisach zawartych w **Rozdziale 3**,

8) 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,

9) dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13 niniejszej uchwały,

10) nakazuje się odprowadzenie ścieków deszczowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni,

11) w zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

a) ustala się, że wszelkie prace związane z przekształceniem układu hydrograficznego, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne oraz prowadzenie inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego terytorialnie zarządu melioracji i urządzeń wodnych,

b) w obszarze planu dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego,

c) dopuszcza się zastąpienie istniejących rowów kanalizacją odwadniającą z odprowadzeniem wód do odbiorników z zachowaniem przepisów odrębnych,

d) dopuszcza się budowę nowych naturalnych i sztucznych zbiorników wodnych,

12) zasady zagospodarowania odpadów komunalnych 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,

13) glebę usuwaną z terenu prac budowlanych należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach inwestycji, w ramach spełnienia wymogów zapewnienia minimalnych powierzchni biologicznie czynnych,

14) dopuszcza się inne zagospodarowanie mas gleby i ziemi powstałych w trakcie prac budowlanych lub niezbędnych niwelacji terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach,

15) gospodarowanie pozostałymi odpadami regulują obowiązujące przepisy o odpadach,

16) w granicach planu wprowadza się zakaz magazynowania odpadów bez zabezpieczenia przed wpływem warunków atmosferycznych i przenikaniem zanieczyszczeń do środowiska,



- 17) w granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy układać doziemnie, a urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować jako wbudowane w zabudowę,
- 18) wyklucza się stosowanie do celów grzewczych węgla i paliw węglowych.

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

- 1) w granicach planu nie występują obiekty i obszary znajdujące się w rejestrze zabytków nieruchomych województwa,
- 2) na obszarze objętym planem wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej, w strefie tej w przypadku stwierdzenia występowania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, przeprowadzenie badań archeologicznych wykonać zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 3) w granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

**§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

- 1) przestrzeń publiczną w granicach planu stanowią tereny przeznaczone pod komunikację kołową **KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW** teren ciągu pieszo-rowerowego **KDPP**, tereny zieleni izolacyjnej **ZI** oraz tereny publiczne dostępne w ramach terenów usług,
- 2) plan ustala zachowanie szczególnych wymagań architektonicznych przy kształtowaniu przestrzeni publicznej i ogólnodostępnej poprzez zastosowanie materiałów oraz rozwiązań o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym,
- 3) w liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu wymagań określonych w pkt 2,
- 4) plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodników w rejonie skrzyżowań na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wyjazd osobie poruszającej się na wózku a także lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego, stosowanie rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, wind, odpowiednie lokalizowanie miejsc postojowych dla niepełnosprawnych a także stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i niedowidzących np. płytki o zróżnicowanych fakturach zastosowane na ciągach pieszych dla lepszej orientacji przestrzennej, znaki z informacją ryflowaną, itp.,
- 5) wyklucza się lokalizację wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających ulic, jeżeli istnieje możliwość realizowania ich jako wbudowanych w budynek lub podziemnych,
- 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) 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 0,5 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 systemu informacji miejskiej (SIM),
  - f) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni większej niż 0,5m<sup>2</sup>, związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu,
- 8) dopuszcza się wykorzystanie dla celów reklamowych tymczasowych ogrodzeń placów budowy,
- 9) 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.

**§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) plan ustala linie zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych oraz na rysunku planu zgodnie z którymi należy realizować nowe budynki oraz rozbudowy budynków istniejących,
- 2) plan ustala wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz:

a) ustalone minimalne wysokości zabudowy nie dotyczą hal targowych, obiektów wystawienniczych, sportowych oraz sal konferencyjnych,

b) ustalone maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą stacji bazowych telefonii komórkowej,

3) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej należy zapewnić realizację terenów zieleni rekreacyjnej, zawierającej tereny zieleni urządzonej, placów zabaw, urządzeń rekreacyjno-sportowych i obiekty małej architektury związane z rekreacją i zielenią w ilości min.  $2\text{m}^2/10\text{m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkań, o ile ustalenia szczegółowe w Rozdziale 3 nie stanowią inaczej,

4) dla zabudowy istniejącej ustala się możliwość remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy zgodnie z dopuszczalnymi wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustanowionymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3,

5) dla zabudowy na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały dopuszczalne wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, plan przyjmuje istniejącą zabudowę za zgodną z planem z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy powodujących dalsze przekroczenia obowiązujących na danym terenie wskaźników. Dopuszczenie to nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień,

6) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów i terenów może nastąpić jedynie po spełnieniu przez istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu wszystkich wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ilości miejsc parkingowych przypisanych dla funkcji obiektów i terenów,

7) program parkingowy dla kwartałów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej powinien być realizowany w formie parkingów podziemnych, wielokondygnacyjnych budynków garażowych oraz parkingów otwartych w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych,

8) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia **miejsc postojowych dla samochodów osobowych**, zgodnie ze wskaźnikami dla poszczególnych funkcji z zastrzeżeniem, że ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

a) obiekty handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej  $2000\text{m}^2$ : 25-30 miejsc postojowych na  $1000\text{m}^2$  powierzchni sprzedaży,

b) obiekty usługowe, handel: 25-30 miejsc postojowych na  $1000\text{m}^2$  powierzchni użytkowej,

c) biura i urzędy: 25-35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,

d) gastronomia: 20-30 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych,

e) teatry, kina: obiekty widowiskowe i sportowe: 25-35 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych,

f) uczelnie i szkoły: 20-35 miejsc postojowych na 100 studentów i zatrudnionych,

g) hotele, szpitale: 30-40 miejsc postojowych na 100 łóżek,

h) przychodnie i biblioteki: 15 miejsc postojowych na  $1000\text{m}^2$  powierzchni użytkowej,

i) wystawy: 10-15 miejsc postojowych na 100 zwiedzających,

j) zabudowa mieszkaniowa: 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, przy czym min. 20% miejsc postojowych należy realizować jako ogólnodostępne, rotacyjne,

k) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej  $2000\text{m}^2$  nakazuje się realizację min. 30% miejsc postojowych w formie parkingów podziemnych,

9) 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,

10) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia **miejsc postojowych dla rowerów**, zlokalizowanych w granicach terenu, zgodnie ze wskaźnikami dla poszczególnych funkcji z zastrzeżeniem, że ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

a) obiekty handlowo-usługowe i powierzchni sprzedaży powyżej  $2000\text{m}^2$ : 8 miejsc postojowych na  $1000\text{m}^2$  powierzchni sprzedaży,

b) obiekty usługowe, handel: 2 miejsca postojowe na  $100\text{m}^2$  powierzchni użytkowej,

c) budynki mieszkalne - należy zapewnić: możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe – min. 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,

d) kryte urządzenia sportowe i terenowe urządzenia sportowe: 3 miejsca postojowe na  $100\text{m}^2$  powierzchni użytkowej,

- 11) dla parkingów terenowych, powyżej 10 miejsc postojowych, realizowanych poza pasem drogowym, należy wprowadzić zadrzewienia według wskaźnika 1 drzewo na 5 miejsc postojowych,
- 12) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby,
- 13) miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów należy lokalizować na terenie i działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
- 14) dla obiektów nie wymienionych w punkcie 8 i 10 wskaźniki parkingowe należy określić poprzez analogię.

**§ 10.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w strefie zasięgu występowania jednego z głównych rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako GZWP nr 213 "Olsztyn", na terenie tym należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej narażonej, brakiem naturalnej izolacji użytkowego zwierciadła wody, na pionową migrację zanieczyszczeń,
- 2) w granicach planu nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 11.** Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- 1) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów zrealizowanych zgodnie z ustaleniami planu,
- 3) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych, przejść pieszych i uzbrojenia,
- 4) 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,
- 5) można dokonać podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę, zgodnego 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,
- 6) dopuszcza się podziały w celu regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- 7) dopuszcza się scalanie działek,
- 8) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 12.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

- 1) powiązanie terenu objętego planem z podstawowym układem komunikacyjnym miasta realizowane jest poprzez istniejącą drogę wojewódzką nr 598 al. Gen. W. Sikorskiego, ul. Bp. I. Krasickiego a także poprzez projektowaną drogę **18KDZ** Nowa NDP,
- 2) obsługę komunikacyjną na obszarze objętym planem należy realizować z istniejących ulic dojazdowych, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących dróg pożarowych,
- 3) układ komunikacyjny w granicach objętych planem stanowią istniejące i projektowane ulice:
  - a) al. Gen. W. Sikorskiego, droga publiczna klasy głównej **17KDG**,
  - b) ul. tzw. Nowa NDP, droga publiczna klasy zbiorczej **18KDZ**,
  - c) ul. Jarocka, droga publiczna klasy lokalnej **19KDL, 20KDL**,
  - d) odnoga ul. Jarockiej, droga publiczna klasy dojazdowej **22KDD**,
  - e) projektowana droga publiczna klasy dojazdowej **21KDD**,
  - f) ul. F. Kręcickiego, droga publiczna klasy dojazdowej **23KDD**,
- 4) w planie wyznacza się optymalny przebieg pasów drogowych ulic w celu dostosowania ich do obowiązujących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, odpowiednio do przyjętych klas technicznych oraz w celu zapewnienia realizacji uzupełnienia wyposażenia ulic w brakujące elementy lub ich modernizacji, w szczególności chodniki, ścieżki rowerowe lub miejsca parkingowe,

- 5) w planie ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenach wyznaczonych ulic, placów oraz ciągów pieszych skoordynowanych z systemem dróg rowerowych, określonym w Programie budowy ścieżek rowerowych w Olsztynie lub jego aktualizacji,
- 6) w planie ustala się możliwość realizacji linii tramwajowej, w kolejnych etapach rozbudowy,
- 7) inwestycje celu publicznego z zakresu komunikacji rozmieszczone są w granicach terenów oznaczonych symbolami **17KDG, 18KDZ, 19KDL, 20KDL, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDW**.

**§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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 dla miasta Olsztyna,

2) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną,

3) w granicach planu działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,

4) w granicach planu zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody, zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków bytowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków bytowych,

5) zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych w obrębie planu należy przewidzieć z istniejącej sieci wodociągowej magistralnej i rozdzielczej, poprzez jej rozbudowę, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,

6) odprowadzenie i oczyszczanie 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 dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni. W przypadku braku takiej możliwości - odprowadzić wody opadowe do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji,

7) odprowadzenie ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi - do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w oparciu o istniejący system kanalizacji komunalnej. Ścieki z usług gastronomicznych, przed odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej należy poddać podczyszczeniu w separatorze tłuszczu,

8) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w pierwszej kolejności z sieci ciepłnej poprzez jej rozbudowę, natomiast przy braku takiej możliwości - indywidualnie, w oparciu o ekologiczne źródła energii: gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub energię odnawialną. Wyklucza się wykorzystywanie węgla lub paliw węglowych,

9) zaopatrzenie w gaz przewodowy:

a) z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę,

b) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów,

c) dla istniejącej i projektowanej sieci gazowej należy zachować strefę kontrolowaną zgodną z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się lokalizację sieci gazowych na obszarze w granicach planu, na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych,

10) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) zasilanie odbiorców - z istniejącej sieci elektroenergetycznej po rozbudowie i przebudowie rozdzielczej sieci kablowej 15 kV, węzłów 15/15 kV, stacji transformatorowych 15/0.4 kV oraz rozdzielczej sieci kablowej 0.4 kV,

b) linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne,

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,

11) telekomunikacja:



a) zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne,

c) rozdzielnice telekomunikacyjne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę,

12) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą, elektryczną i gaz przewodowy, zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne, w trybie przepisów prawa energetycznego,

13) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oraz tereny zieleni,

14) w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach funkcjonalnych, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodnie z jej przeznaczeniem,

15) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia oraz stref kontrolowanych sieci gazowych jest obowiązujące dla całego planu. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych i stref kontrolowanych 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.,

16) 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.

**§ 14.** Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) w granicach planu wprowadza się zakaz tymczasowego zagospodarowania za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw, kiermaszy i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych postanowieniami §8, zagospodarowania dopuszczonego postanowieniami §12 i postanowieniami szczegółowymi w **Rozdziale 3**,

2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z zapisami planu, możliwy jest dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

**§ 15.** Wyznacza się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmujące cały obszar objęty planem.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe planu**

**§ 16. 1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1MN (pow. 1481m<sup>2</sup>):**

**1) przeznaczenie terenu:**

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniająca – zieleń urządzona, urządzenia rekreacyjno-sportowe, podjazdy, miejsca postojowe,

c) dopuszczalne – zabudowa wielorodzinna do 6 mieszkań, parkingi i garaże wielostanowiskowe, sieci infrastruktury technicznej, usługi nieuciążliwe,

d) w ramach realizacji przeznaczenia wymienionego w lit a) i c) zakazuje się lokalizacji funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz 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, oraz stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni,

**2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

a) zakaz realizacji wolnostojących boksów garażowych i zespołów garaży jednokondygnacyjnych,

b) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 5,

c) rozmieszczenie reklam i szyldów zgodnie z § 8,

**3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) plan ustala nakaz zachowanie wartościowej zieleni wysokiej oraz jej uzupełnienie i urządzenie nowych terenów zieleni osiedlowej, wycinkę drzew dopuszcza się jedynie w zakresie niezbędnym dla realizacji inwestycji zgodnych z przeznaczeniem terenu,
- b) pod względem ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) na terenie **1MN** mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenów mieszkaniowych od drogi zbiorczej tzw. Nowa NDP - **18KDZ**, oraz drogi al. Gen. W. Sikorskiego – **17KDG**, w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na tym terenie, należy w ramach inwestycji zastosować odpowiednie środki techniczno-przestrzenne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym,
- d) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwość mogłaby powodować przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 punkt 2,
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 8 ,
- 6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**
- a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 oraz:
- nieprzekraczalna linia zabudowy 6m od drogi **23KDD**,
  - pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi,
- b) intensywność zabudowy – minimalna 0,4, maksymalna 1,2,
- c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy – minimalna nie ustala się, maksymalna 3 kondygnacje i do 12m,
- f) dachy – kształtować dowolnie,
- g) formy zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa,
- h) należy zapewnić realizację terenów zieleni rekreacyjnej, zawierającej tereny zieleni urządzonej, placów zabaw, urządzeń rekreacyjno-sportowych i obiekty małej architektury związane z rekreacją i zielenią w ilości 1,0m<sup>2</sup> / 10m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań,
- 7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** – nie dotyczy,
- 8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 11 ,
- 9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się,
- 10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,**
- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
- obsługa komunikacyjna z ul F. Kręckiego (**23KDD**),
  - wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,
- b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z § 13,
- 11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 14 .

## 2. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 2MN (pow. 1425m<sup>2</sup>),

### 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające – funkcje biurowe, lokale użytkowe, miejsca postojowe,
- c) dopuszczalne – nie ustala się

### 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 5,
- b) rozmieszczenie reklam i szyldów zgodnie z § 8,

### 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) pod względem ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwość mogłaby powodować przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 2,
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 8,
- 6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**
- a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 oraz:
    - istniejąca nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi **19KDL** oraz **23KDD** jak na rysunku planu,
    - pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi,
  - b) intensywność zabudowy – minimalna 0,2, maksymalna 1,2,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy – minimalna nie ustala się, maksymalna 3 kondygnacje i do 10m,
  - f) dachy – kształtować dowolnie,
  - g) formy zabudowy – szeregowa,
- 7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie dotyczy,
- 8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 11 ,
- 9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się,
- 10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,**
- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
    - obsługa komunikacyjna z ulicy Jarockiej (**19KDL**),
    - wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 ,
  - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 ,
- 11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 14 .

**3. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 3MN/U (pow. 5067m<sup>2</sup>), 4MN/U (pow. 4272m<sup>2</sup>),**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,
- b) uzupełniające – funkcje biurowe, handel detaliczny, usługi nieuciążliwe, parkingi,
- c) dopuszczalne – usługi w tym handel o pow. powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- d) w ramach realizacji przeznaczenia wymienionego w lit a) i b) zakazuje się lokalizacji funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz 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, oraz stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni,
- e) realizacja przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest jedynie na całym obszarze terenów **3MN/U**, **4MN/U** oraz drogi **24KDW** i terenu zieleni izolacyjnej **10ZI**, pod warunkiem kompleksowego zagospodarowania tych terenów z terenem **6UC**,

**2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 5,
- b) rozmieszczenie reklam i szyldów zgodnie z § 8,
- c) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienia standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni,

**3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) pod względem ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, nie dotyczy w przypadku jednoczesnego włączenia terenów **3MN/U i 4MN/U** wraz z terenem zieleni **10ZI** i drogą **24KDW** do terenu **6UC**,

b) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od al. Gen. W. Sikorskiego **17KDG**, w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na tym terenie, należy w ramach inwestycji zastosować odpowiednie środki techniczno-przestrzenne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym,

c) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwość mogłaby powodować przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej tj. usługi niespełniające wymagań określonych w punkcie 1 lit d. Nie dotyczy w przypadku jednoczesnego włączenia terenów **3MN/U i 4MN/U** wraz z terenem zieleni **10ZI** i drogą **24KDW** do **6UC**,

**4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - teren położony jest w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 2,

**5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej** – ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 8,

**6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,**

a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 oraz:

- dla terenu **3MN/U** – istniejąca nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu **4MN/U** – istniejąca nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi,

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej – minimalna 0,2, maksymalna 1,0
- dla zabudowy usługowej – minimalna 0,7, maksymalna 2,5

c) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy – maksymalna 3 kondygnacje i do 12m,

f) dachy – kształtować dowolne,

g) formy zabudowy – wolnostojąca,

h) w przypadku włączenia terenów **3MN/U i 4MN/U** wraz z terenem zieleni **10ZI** i drogą **24KDW** do terenu **6UC** ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu - zgodnie z zasadami ustalonymi dla terenu **6UC** w § 16 ustęp 5,

i) dla zabudowy na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały dopuszczalne wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, plan przyjmuje istniejącą zabudowę za zgodną z planem z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy powodujących dalsze przekroczenia obowiązujących na danym terenie wskaźników. Dopuszczenie to nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień,

**7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie dotyczy,

**8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 11,

**9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się,

**10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

- dla terenu **3MN/U** - obsługa komunikacyjna z odnogi ulicy Jarockiej (**22KDD i 24KDW**),
- dla terenu **4MN/U** - obsługa komunikacyjna z odnogi ulicy Jarockiej (**22KDD i 24KDW**),
- wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13,

**11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 14.



4. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 5MW/U (pow. 4,94ha) plan ustala:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi nieuciążliwe,
- b) uzupełniające – handel, zieleni urządzona, urządzenia rekreacyjno-sportowe, podjazdy, miejsca postojowe, sieci infrastruktury technicznej,
- c) dopuszczalne – zabudowa usługowa, zabudowa handlowo-usługowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, parkingi,
- d) przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne mogą występować wyłącznie zamiennie,
- e) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz 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. Nie dotyczy w przypadku zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego, jakości środowiska, towarzyszącym istniejącym lub projektowym na terenie funkcjom chronionym,
- f) zakazuje się lokalizowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni dla przeznaczenia podstawowego terenu,

**2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) nakazuje się realizację usług nieuciążliwych i handlu przynajmniej w parterach budynków przy drodze **18KDZ**,
- b) plan ustala realizację ciągu pieszego, wskazanego orientacyjnie na rysunku planu,
- c) zakaz realizacji wolnostojących boksów garażowych i zespołów garaży jednokondygnacyjnych,
- d) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 5,
- e) rozmieszczenie reklam i szyldów zgodnie z § 8,
- f) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienia standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni,

**3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) plan ustala nakaz zachowanie wartościowej zieleni wysokiej oraz jej uzupełnienie i urządzenie nowych terenów zieleni osiedlowej, wycinkę drzew dopuszcza się jedynie w zakresie niezbędnym dla realizacji inwestycji zgodnych z przeznaczeniem terenu,
- b) pod względem ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego lub terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) na terenie 5MW/U mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego lub terenów mieszkaniowo-usługowych od drogi **18KDZ** i terenów usługowych **6UC** w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na tym terenie, należy w ramach inwestycji zastosować odpowiednie środki techniczno-przestrzenne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem,

**4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) teren częściowo położony jest w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 punkt 2,

**5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej –**

- a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 8 ,

**6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 oraz:
  - nieprzekraczalna linia zabudowy - 6m od drogi **18KDZ**,
  - pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi,
- b) intensywność zabudowy:
  - dla zabudowy mieszkaniowej – minimalna 0,4, maksymalna 3,0,
  - dla zabudowy usługowej – minimalna 0,7, maksymalna 1,5,
- c) powierzchnia zabudowy:
  - dla zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy usługowej – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnia biologicznie czynna:
  - dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - dla zabudowy usługowej – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy – minimalna – nie ustala się, maksymalna 7 kondygnacji i do 25m,
- f) dachy – kształtować dowolnie,
- g) forma zabudowy - obiekty kształtować jako wolnostojące lub zwarty zespół obiektów dla zabudowy handlowo-usługowej obowiązuje forma „galerii handlowych”,
- h) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej należy zapewnić realizację terenów zieleni rekreacyjnej, zawierającej tereny zieleni urządzonej, placów zabaw, urządzeń rekreacyjno-sportowych i obiekty małej architektury związane z rekreacją i zielenią w ilości min. 1m<sup>2</sup>/10m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań,

**7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

- a) teren położony jest w strefie zasięgu występowania jednego z głównych rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako GZWP nr 213 “Olsztyn, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 punkt 1,

**8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 11,**

**9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się,

**10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
  - obsługa komunikacyjna z drogi **18KDZ**,
  - wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 ,
- b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z § 13,

**11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 14.**

**5. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 6UC (pow. 9,42ha),**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe – zabudowa handlowo-usługowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, usługi w tym gastronomia i usługi kulturalno-rozrywkowe, stacje paliw, obsługa pojazdów,
- b) uzupełniające – komunikacja: drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-rowerowe, place, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe,
- c) dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi nieuciążliwe, funkcje biurowe, administracyjne oraz hotelowe, usługi zdrowia, urządzenia sportowe i rekreacyjne, parkingi podziemne i nadziemne w tym wbudowane w obiekt,
- d) przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne mogą występować wyłącznie zamiennie,

**2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 5,
- b) rozmieszczenie reklam i szyldów zgodnie z § 8,
- c) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienia standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni,

**3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz:**

- a) plan ustala zachowanie w maksymalnym stopniu zieleni wysokiej,
- b) przy realizacji inwestycji należy uwzględnić sąsiedztwo zabudowy chronionej przed hałasem istniejącej na działkach sąsiednich,
- c) w przypadku realizacji funkcji dopuszczalnej, pod względem ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego lub terenów mieszkaniowo-usługowych.

**4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) teren **6UC** położony jest w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 punkt 2,

**5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej –**

a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 8,

**6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 przepisami budowlanymi i drogowymi,

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej – minimalna 0,4, maksymalna 3,0,
- dla zabudowy usługowej – minimalna - nie ustala się, maksymalna 2,2,

c) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy usługowej – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej minimalna 2 kondygnacje, maksymalna 7 kondygnacji i do 25m,
- dla zabudowy usługowej: minimalna ilość kondygnacji – 2 lub wysokość elewacji 10m, maksymalna 5 kondygnacji i do 18m, warunek wysokości minimalnej uważa się za spełniony, jeżeli min. 10m posiadają widokowo wyeksponowane fragmenty elewacji budynku od strony al. W. Sikorskiego i NDP na długości nie mniejszej niż połowa długości tych elewacji oraz wysokość min. 8m na pozostałych częściach i elewacjach, maszty reklamowe - max. 23 m.

f) dachy – płaskie,

g) forma zabudowy - obiekty kształtować jako wolnostojące lub zwarty zespół obiektów w formie „galerii handlowych”,

h) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości ze szczególnym uwzględnieniem parterów,

i) dopuszcza się bilansowanie wskaźników powierzchniowych z terenem **10 ZI**.

**7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

a) teren **6UC** położony jest w strefie zasięgu występowania jednego z głównych rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako GZWP nr 213 “Olsztyn, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 punkt 1,

**8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 11,**

**9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** wg ustaleń ogólnych,

**10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

- podstawowa obsługa komunikacyjna z drogi **18KDZ**,
- obsługa komunikacyjna z drogi **21KDD** - jako zjazd pomocniczy,
- ustala się możliwość utrzymania istniejącego wjazdu z drogi **20KDL** jako wjazdu gospodarczego,
- wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 z uwzględnieniem nakazu realizacji min. 30% wymaganych miejsc postojowych wbudowanych w obiekt,

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13,

**11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 14.

**6. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 7UC (pow. 1,2ha)**

**1) przeznaczenie terenu:**

a) podstawowe – zabudowa usługowo-handlowa, handel wielkopowierzchniowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, usługi w tym gastronomia i usługi kulturalno-rozrywkowe,

b) uzupełniające – komunikacja: drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-rowerowe, place, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe,

c) dopuszczalne – funkcje biurowe, administracyjne oraz hotelowe, parkingi podziemne i nadziemne w tym wbudowane w obiekt,

**2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 5,

b) rozmieszczenie reklam i szyldów zgodnie z § 8,

c) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienia standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni,

d) plan ustala możliwość włączenia terenu 7UC do terenu 6UC w przypadku wspólnego zagospodarowania na funkcję galerii handlowej

**3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) plan ustala zachowanie w maksymalnym stopniu zieleni wysokiej,

b) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

**4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7,**

**5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 8 ,**

**6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**

a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 oraz:

- nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,

- pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi,

b) intensywność zabudowy – minimalna 1,0, maksymalna 3,0,

c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy – minimalna 2 kondygnacje, maksymalna 5 kondygnacji i do 18m,

f) dachy – płaskie,

g) forma zabudowy - obiekty kształtować jako wolnostojące lub zwarty zespół obiektów w formie „galerii handlowych”,

h) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości ze szczególnym uwzględnieniem parterów,

g) w przypadku włączenia terenu 7UC do terenu 6UC ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu - zgodnie z zasadami ustalonymi dla terenu 6UC w §16 ustęp 5,

**7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych brak,**

**8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 11,**

**9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się,**

**10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna

dla terenu 7UC z drogi 21KDD

- wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 ,

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13,

**11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – wg ustaleń ogólnych uchwały w § 14.**

**7. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem), 8U (pow. 2713m<sup>2</sup>),**

**1) przeznaczenie terenu:**

a) podstawowe – usługi nieuciążliwe, handel detaliczny, gastronomia, stacja kontroli pojazdów, warsztaty,

b) uzupełniające – drobna produkcja, mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,

c) dopuszczalne – nie ustala się,

**2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 5,



- b) rozmieszczenie reklam i szyldów zgodnie z § 8,
- c) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienia standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni,

**3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) plan ustala zachowanie w maksymalnym stopniu zieleni wysokiej,
- b) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

**4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**  
- teren 8U położony jest w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 punkt 2,

**5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej** – ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 8,

**6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 oraz:

- dla terenu 8U - nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
- pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi, drogowymi i kolejowymi,

- b) intensywność zabudowy – minimalna 0,7, maksymalna 1,5,

- c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,

- d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,

- e) wysokość zabudowy – minimalna nie ustala się, maksymalna 3 kondygnacje i do 12m,

- f) dachy: kształtować dowolnie,

- g) dla zabudowy na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały dopuszczalne wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, plan przyjmuje istniejącą zabudowę za zgodną z planem z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy powodujących dalsze przekroczenia obowiązujących na danym terenie wskaźników. Dopuszczenie to nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień,

**7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** – nie dotyczy,

**8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** – wg ustaleń ogólnych uchwały w § 11,

**9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** wg ustaleń ogólnych,

**10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

- dla terenu 8U obsługa komunikacyjna z ul. Jarockiej (20KDL),

- wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,

- b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13,

**11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 14.

**8. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 9U(pow. 177m2)**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe – usługi nieuciążliwe - teren przeznaczony na poprawę warunków zagospodarowania istniejącej zabudowy usługowej na działce sąsiedniej nie objętej zapisami planu

- b) uzupełniające – nie ustala się,

- c) dopuszczalne – nie ustala się,

**2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) rozmieszczenie reklam i szyldów zgodnie z § 8,

- b) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienia standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni,

**3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) plan ustala zachowanie w maksymalnym stopniu zieleni wysokiej,

- b) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

**4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**  
- nie ustala się

- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej** – ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 8,
- 6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**
- linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 oraz:
    - zgodnie z przepisami budowlanymi, drogowymi i kolejowymi,
  - intensywność zabudowy – minimalna 0,1, maksymalna 1,5,
  - powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - wysokość zabudowy – minimalna nie ustala się, maksymalna 3 kondygnacje i do 12m,
  - dachy: kształtować dowolnie,
  - dla zabudowy na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały dopuszczalne wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, plan przyjmuje istniejącą zabudowę za zgodną z planem z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy powodujących dalsze przekroczenia obowiązujących na danym terenie wskaźników. Dopuszczenie to nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień,
- 7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** – nie dotyczy,
- 8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** – wg ustaleń ogólnych uchwały w § 11,
- 9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** wg ustaleń ogólnych,
- 10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
    - nie dopuszcza się obsługi z drogi **18KDZ (ul. NDP)** obsługa komunikacyjna terenu 9U przez sąsiednią działkę, dla której stanowi uzupełnienie zagospodarowania
    - wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,
  - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13,
- 11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 14.

**9. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 10ZI (pow. 4738m<sup>2</sup>), 11ZI (pow. 1355m<sup>2</sup>), 12ZI (pow. 921m<sup>2</sup>), 13ZI (pow. 762m<sup>2</sup>), 14ZI (pow. 4099m<sup>2</sup>), 15ZI (pow. 2358 m<sup>2</sup>)**

**1) przeznaczenie terenu:**

- podstawowe – zieleń izolacyjna,
  - uzupełniające – ciągi piesze i rowerowe,
  - dopuszczalne – dla terenu **10ZI** - usługi w tym handel o pow. powyżej 2000m<sup>2</sup> pod warunkiem kompleksowego zagospodarowania całego terenu 3MN/U i 4MN/U i włączeniu ich do wspólnego zagospodarowania z terenem 6UC,
  - realizacja przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest jedynie na całym obszarze terenów **3MN/U, 4MN/U** oraz drogi **24KDW** i terenu zieleni izolacyjnej **10ZI**, w tym z możliwością przyłączenia i wspólnego zagospodarowania ich z terenem **6UC**,
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- realizacja ogrodzeń zgodnie z § 5,
  - rozmieszczenie reklam i szyldów zgodnie z § 8,
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - plan ustala zachowanie w maksymalnym stopniu zieleni wysokiej,
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - tereny **10ZI, 11ZI, 12ZI, 13ZI, 14ZI** położone są w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 punkt 2,
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**
- zakaz zabudowy obiektami budowlanymi z wyjątkiem:

- ciągów pieszych, ścieżek rowerowych,
- przeciwpożarowych dróg wewnętrznych,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

b) w przypadku jednoczesnego włączenia terenu **10ZI** wraz z terenami **3MN/U** i **4MN/U**, drogą **24KDW** do terenu **6UC** ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zgodnie z zasadami ustalonymi dla terenu **6UC** w § 16 ustęp 5,

**7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** – tereny **13ZI** i **14ZI** położone są w strefie zasięgu występowania jednego z głównych rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako GZWP nr 213 “Olsztyn, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 punkt 1,

**8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** - zakaz podziału terenu na działki w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem podziałów w celach regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,

**9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** – nie ustala się,

**10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

**11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu § 14.

#### **10. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 16IT,**

##### **1) przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe – infrastruktura techniczna, elektroenergetyka, ciepłownictwo,
- b) uzupełniające – nie ustala się,
- c) dopuszczalne – jak tereny sąsiednie,

##### **2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5,
- b) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienie standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni,

**3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - realizacja ogrodzeń zgodnie z § 5,

**4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – teren **16IT** położony jest w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 punkt 2,

**5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

##### **6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- a) linie zabudowy – nie ustala się,
- b) intensywność zabudowy – nie ustala się,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%,
- e) wysokość budynków – do 1 kondygnacji,
- f) dachu – nie ustala się,

**7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** – nie dotyczy,

**8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału i nieruchomości** – zgodnie z przepisami odrębnymi,

**9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** – nie występują,

**10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
  - obsługa komunikacyjna z terenów przyległych do działek,

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,  
**11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędnia i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

**11. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 17KDG (pow. 3,18ha),**

**1) przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy głównej, w ciągu al. Gen. W. Sikorskiego,  
**2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) przekrój dwujezdniowy o czterech pasach ruchu (2x2) z pasem rozdzielającym;
- b) chodniki po obu stronach ulicy,
- c) przystanki dla komunikacji zbiorowej, wiaty przystankowe,
- d) ścieżki rowerowe po obu stronach ulicy, dwukierunkowe,
- e) ulica przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej, w tym tramwaju,

**3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na granicy z przestrzenią publiczną.

**4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - teren 17KDG częściowo położony jest w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 punkt 2,

**5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- a) zakaz lokalizacji reklam w pasach drogowych,
  - system informacji miejskiej nie jest uważany za reklamę,
  - dopuszcza się lokalizowanie nazw własnych i logo obiektów, o pow. nie przekraczającej 0,5m<sup>2</sup>,
- b) zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, za wyjątkiem kiosków zintegrowanych z przystankami,
- c) realizowana mała architektura, musi charakteryzować się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych z uwzględnieniem konkretnych warunków terenowych oraz wysokim standardem materiałów wykończeniowych, należy stosować elementy małej architektury o jednorodnym charakterze,
- d) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężników chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku oraz lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego,

**6) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** – teren 17KDG położony jest w strefie zasięgu występowania jednego z głównych rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako GZWP nr 213 “Olsztyn, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 punkt 1,

**7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla obszaru objętego planem:**

- a) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- b) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg, przejść pieszych, ścieżek rowerowych i uzbrojenia, dla których nie obowiązują minimalne wielkości działek,

**8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** - nie dotyczy,

**9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla obszaru objętego planem**- zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

**10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędnia i użytkowania terenów, dla obszaru objętego planem** - dopuszcza się dotychczasowy układ komunikacyjny do momentu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

**12. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami 18KDZ (pow. 9,61ha),**

**1) przeznaczenie terenu:** drogi publiczne klasy zbiorczej,

**2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- b) 18KDZ – projektowana droga Nowa NDP:
  - przekrój dwujezdniowy o czterech pasach ruchu (2X2) z pasem rozdzielającym,



- chodniki obustronne,
  - ścieżka rowerowa po jednej stronie ulicy, dwukierunkowa o szer. min 2m lub obustronna o szer. min 1,5m każda.
  - przystanki dla komunikacji zbiorowej, wiaty przystankowe,
  - plan ustala realizację bezkolizyjnego przejścia w ciągu pieszo-rowerowym **25KDPP**,
  - skrzyżowania z ul. Bp. I. Krasickiego i al. Gen. W. Sikorskiego dwupoziomowe, dopuszcza się także inne rozwiązania,
  - ulica zbiorcza **Z** przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej,
  - c) dopuszcza się etapowanie inwestycji,
  - d) w planie wskazane są maksymalne parametry przekroju dróg,
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,**
- a) istniejąca zieleń w maksymalnym stopniu do zachowania,
  - b) wzdłuż pasa drogowego w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej plan ustala obustronne pasy zieleni izolacyjnej o szerokości min 20m,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na granicy z przestrzenią publiczną,
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – teren **18KDZ** częściowo położony jest w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 punkt 2,
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- a) zakaz lokalizacji reklam w pasach drogowych,
    - system informacji miejskiej nie jest uważany za reklamę,
    - dopuszcza się lokalizowanie nazw własnych i logo obiektów, o pow. nie przekraczającej 0,5m<sup>2</sup>,
  - b) zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, za wyjątkiem kiosków zintegrowanych z przystankami,
  - c) realizowana zabudowa, w tym także mała architektura, musi charakteryzować się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych z uwzględnieniem konkretnych warunków terenowych oraz wysokim standardem materiałów wykończeniowych, należy stosować elementy małej architektury o jednorodnym charakterze,
  - d) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężników chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku oraz lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego,
- 6) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** – część terenu **18KDZ** położona jest w strefie zasięgu występowania jednego z głównych rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako GZWP nr 213 “Olsztyn, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 punkt 1,
- 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla obszaru objętego planem:**
- a) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
  - b) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg, przejść pieszych, ścieżek rowerowych i uzbrojenia, dla których nie obowiązują minimalne wielkości działek,
- 8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** - nie dotyczy,
- 9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla obszaru objętego planem** - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, dla obszaru objętego planem** - dopuszcza się dotychczasowy układ komunikacyjny do momentu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

**13. Karty ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami 19KDL (pow. 1868m<sup>2</sup>), 20KDL (pow. 3057m<sup>2</sup>) – ul. Jarocka:**

- 1) przeznaczenie terenu:** drogi publiczne klasy lokalnej,
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :**

- przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
- chodniki,
- ścieżka rowerowa dwukierunkowa po jednej stronie ulicy,
- ulica przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej,

**3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,**

- a) istniejąca zielen w maksymalnym stopniu do zachowania, dążyć do uzyskania charakteru alejowego poprzez nasadzenia szpalerów drzew,
- c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na granicy z przestrzenią publiczną,

**4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren 19KDL i 20KDL położone są w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 punkt 2,**

**5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- a) zakaz lokalizacji reklam w pasach drogowych:
  - system informacji miejskiej nie jest uważany za reklamę,
  - dopuszcza się lokalizowanie nazw własnych i logo obiektów, o pow. nie przekraczającej 0,5m<sup>2</sup>,
- b) zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, za wyjątkiem kiosków zintegrowanych z przystankami,
- c) realizowana zabudowa, w tym także mała architektura, musi charakteryzować się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych z uwzględnieniem konkretnych warunków terenowych oraz wysokim standardem materiałów wykończeniowych, należy stosować elementy małej architektury o jednorodnym charakterze,
- d) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężników chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku oraz lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego,

**6) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie dotyczy,**

**7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla obszaru objętego planem:**

- a) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- b) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg, przejść pieszych, ścieżek rowerowych i uzbrojenia, dla których nie obowiązują minimalne wielkości działek,

**8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie dotyczy,**

**9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla obszaru objętego planem- zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,**

**10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, dla obszaru objętego planem - dopuszcza się dotychczasowy układ komunikacyjny do momentu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.**

**14. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami 21KDD (pow. 4058m<sup>2</sup>), 22KDD (pow. 1945m<sup>2</sup>), 23KDD (pow. 2320m<sup>2</sup>),**

**1) przeznaczenie terenu:** drogi publiczne klasy dojazdowej,

**2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

**a) 21KDD – projektowana ulica:**

- przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
- chodniki,
- zatoki parkingowe,

**b) 22KDD – istniejąca ulica przedłużenie ul. Jarockiej:**

- przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
- chodniki,

**c) 23 KDD - istniejąca ulica Kręcickiego**

- przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,

- chodniki,
  - zatoki parkingowe,
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,**
- a) istniejąca zieleń w maksymalnym stopniu do zachowania,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na granicy z przestrzenią publiczną,
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren 22KDD i 23KDD i częściowo 21KDD położony jest w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 punkt 2,**
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**
- a) zakaz lokalizacji reklam w pasach drogowych:
    - system informacji miejskiej nie jest uważany za reklamę,
    - dopuszcza się lokalizowanie nazw własnych i logo obiektów, o pow. nie przekraczającej 0,5m<sup>2</sup>,
  - b) zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, za wyjątkiem kiosków zintegrowanych z przystankami,
  - c) realizowana zabudowa, w tym także mała architektura, musi charakteryzować się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych z uwzględnieniem konkretnych warunków terenowych oraz wysokim standardem materiałów wykończeniowych, należy stosować elementy małej architektury o jednorodnym charakterze,
  - d) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężników chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku oraz lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego,
- 6) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – teren 21KDD położony jest w strefie zasięgu występowania jednego z głównych rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako GZWP nr 213 “Olsztyn, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 punkt 1,**
- 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla obszaru objętego planem:**
- a) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
  - b) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg, przejść pieszych, ścieżek rowerowych i uzbrojenia, dla których nie obowiązują minimalne wielkości działek,
- 8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie dotyczy,**
- 9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla obszaru objętego planem- zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,**
- 10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędnienia i użytkowania terenów, dla obszaru objętego planem - dopuszcza się dotychczasowy układ komunikacyjny do momentu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.**

**15. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami 24KDW (pow. 770m<sup>2</sup>),**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe: droga wewnętrzna,
- b) uzupełniające: nie ustala się,
- c) dopuszczalne – usługi w tym handel o pow. powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- d) realizacja przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest jedynie na całym obszarze terenów 3MN/U, 4MN/U oraz drogi 24KDW i terenu zieleni izolacyjnej 10ZI, pod warunkiem kompleksowego zagospodarowania tych terenów z terenem 6UC,

**2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) teren przeznaczony do prowadzenia drogi w celu prawidłowej obsługi terenów przyległych,
- b) w przypadku jednoczesnego włączenia terenów 3MN/U i 4MN/U wraz z terenem zieleni 10ZI i drogą 24KDW do terenu 6UC ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zgodnie z zasadami ustalonymi dla terenu 6UC w § 16 ustęp 5,

**3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) istniejąca zieleń w maksymalnym stopniu do zachowania,
- b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na granicy z przestrzenią publiczną,
- c) teren **24KDW** położony jest w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 punkt 2,

**4) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) zakaz lokalizacji reklam w pasach drogowych:
  - system informacji miejskiej nie jest uważany za reklamę,
  - dopuszcza się lokalizowanie nazw własnych i logo obiektów, o pow. nie przekraczającej 0,5m<sup>2</sup>,
- b) zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, za wyjątkiem kiosków zintegrowanych z przystankami,
- c) realizowana zabudowa, w tym także mała architektura, musi charakteryzować się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych z uwzględnieniem konkretnych warunków terenowych oraz wysokim standardem materiałów wykończeniowych, należy stosować elementy małej architektury o jednorodnym charakterze,
- d) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężników chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku oraz lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego,

**5) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie dotyczy,**

**6) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla obszaru objętego planem:**

- a) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- b) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg, przejść pieszych, ścieżek rowerowych i uzbrojenia, dla których nie obowiązują minimalne wielkości działek,

**7) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie dotyczy,**

**8) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla obszaru objętego planem- zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,**

**9) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, dla obszaru objętego planem - dopuszcza się dotychczasowy układ komunikacyjny do momentu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.**

**16. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 25KDPP (pow. 9381m<sup>2</sup>),**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe – ciągi pieszo-rowerowe, zieleń urządzona,
- b) uzupełniające – plac publiczny,
- c) dopuszczalne – nie ustala się,

**2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 5,
- b) rozmieszczenie reklam i szyldów zgodnie z § 8,
- c) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienie standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni,

**3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) pod względem ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu teren zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- b) plan ustala zachowanie w maksymalnym stopniu zieleni wysokiej,

**4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 7,**

**5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 8,**

**6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**



a) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi z wyjątkiem:

- obiektów małej architektury,
- urządzeń rekreacyjnych,
- w obrębie placu publicznego: kiosków z prasą lub kwiatami, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych,
- ciągów pieszych, ścieżek rowerowych,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

**7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** – teren część terenu 25KDPp położony jest w strefie zasięgu występowania jednego z głównych rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako GZWP nr 213 “Olsztyn, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1,

**8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału i nieruchomości** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

**9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** wg ustaleń ogólnych,

**10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z drogi poza granicami planu,

b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

**11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia końcowe**

**§ 17.** Stawki dla naliczania opłat planistycznych.

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 wyrysy.

**§ 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