

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

Uchwała Nr
Rady Miasta Olsztyna
z dnia.....

W sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego północną część Trzciniowiska Kortowskiego oraz tereny położone pomiędzy Al. Warszawską i ul. Tuwima w Olsztynie”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 r. poz. 647 j.t., Dz.U.2013 poz. 951,1445, 21, 405,1238) oraz art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2013 r. poz. 594 j.t., Dz.U.2013 poz.645 i poz.1318). Rada Miasta Olsztyna uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna” przyjętego Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., uchwała się „Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego północną część Trzciniowiska Kortowskiego oraz tereny położone pomiędzy Al. Warszawską i ul. Tuwima w Olsztynie” w tekście uchwały zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 22,2 ha, ograniczony: od północy - terenem zabudowy usługowej i mieszkaniowej przy Alei Warszawskiej, od wschodu - ulicą J. Iwaszkiewicza i terenem zabudowy mieszkaniowej przy ul. I. Gałczyńskiego i J. Iwaszkiewicza, od południa – ulicą J. Tuwima (nową), od zachodu - Aleją Warszawską, jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. 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 uchwały i będącego jego integralną częścią;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr XIX/316/12 Rady Miasta Olsztyna z dnia 25 stycznia 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego północną część Trzciniowiska Kortowskiego oraz tereny położone pomiędzy Al. Warszawską i ul. Tuwima w Olsztynie”.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3.1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** – jest to przeznaczenie terenu, które dominuje w danym terenie zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury;
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne** – oznacza to przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, w zakresie i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych planu lub występuje zamiennie;

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

- 4) **usługi nieuciążliwe** – oznacza to, że prowadzona działalność usługowa, w tym usługowo-produkcyjna, handel, nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i szczególnych, dotyczących ochrony środowiska, są to również przedsięwzięcia należące do katalogu mogących znacząco oddziaływać na środowisko (wg przepisów ochrony środowiska), jeśli zostanie wykazane, zgodnie z procedurami wynikającymi z przepisów odrębnych, że ich realizacja i funkcjonowanie nie będą powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków i lokali przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 5) **usługi ogólnomiejskie** - to usługi o znaczeniu ogólnomiejskim, potrzebne do funkcjonowania miasta, lokalizowane samodzielnie lub z mieszkalnictwem, w tym usługi z zakresu administracji i zarządzania, nauki i oświaty, kultury, rekreacji, kultu religijnego, ochrony zdrowia, handlu, gastronomii itp.;
- 6) **zabudowa adaptowana** - w odniesieniu do budynków i budowli oznacza możliwość: przystosowania obiektu do potrzeb użytkownika, zachowanie w niezmienionej formie, remont, przebudowę, rozbudowę, zmianę sposobu jego użytkowania lub rozbiórkę i realizację nowej zabudowy, przy spełnieniu wymagań dotyczących funkcji terenu i zasad jego zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały;
- 7) **wysokość zabudowy** – określona ilością kondygnacji nadziemnych lub wysokością budynków w rozumieniu obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) **powierzchnia zabudowy terenu lub działki budowlanej** – oznacza powierzchnię zabudowaną budynkami i innymi obiektami kubaturowymi;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków oraz, określonych w zapisach planu, budowli – nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również balkonów i wykuszy, linia nie dotyczy schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, jeśli ustalenia planu nie stanowią inaczej, linia zabudowy nie dotyczy obiektów będących elementami infrastruktury technicznej oraz obiektów związanych z obsługą publicznego transportu zbiorowego;
- 10) **powierzchnia biologicznie czynna** - w rozumieniu obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest odpowiednie przymocowanie roweru do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem - miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia, w zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc należy lokalizować w pomieszczeniach wewnętrznych budynku dostępnych dla ogółu mieszkańców bezpośrednio z dróg komunikacji wewnętrznej lub bezpośrednio z poziomu terenu, minimum 20 % należy projektować jako miejsca postojowe zewnętrzne;
- 12) **ciągi komunikacji pieszej** – ogólnodostępne trasy komunikacji pieszej uwzględniające powiązania funkcjonalne, trasy spacerowe, itp. (na rysunku planu przebieg ciągów należy traktować jako orientacyjny, istotne są kierunki połączeń komunikacyjnych, przejścia skrótowe);
- 13) **ciągi komunikacji pieszo-rowerowej** - ogólnodostępne trasy rowerowe i piesze o charakterze turystyczno-krajobrazowym lub ścieżki rowerowe z oddzieloną lub zintegrowaną częścią komunikacyjną przeznaczoną dla ruchu pieszego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) **zieleń izolacyjna** - jest to zieleń urządzona, niska i wysoka, komponowana w sposób gwarantujący pełnienie funkcji ochrony przeciwpyłowej i akustycznej oraz uwzględniająca walory krajobrazu;
- 15) **przepisy odrębne** – oznacza to inne przepisy tj. ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 16) **intensywność zabudowy** – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (rozumianej jako suma powierzchni kondygnacji, po obrysie budynku), podzielona przez powierzchnię terenu.

§ 4.1. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych niżej wymienionymi symbolami literowymi i literowo-cyfrowymi:

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

1) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:

- a) 1MWU,
- b) 2MWU,
- c) 3MWU,
- d) 4MWU;

2) tereny zabudowy usługowej:

- a) U - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, mieszkaniowo-usługowej w tym np. usługi związane z nauką, oświatą, administracją, medycyną, kulturą, gastronomią, rekreacją,
- b) UAN – usługi ogólnomiejskie,
- c) UST - usługi sportu, turystyki, rekreacji oraz usługi ochrony zdrowia, rehabilitacyjne, odnowa biologiczna, usługi oświaty, nauki i kultury.

4) tereny zieleni:

- a) 1ZN, 2ZN – zieleń naturalna,
- b) 1ZU, 2ZU, 3ZU – zieleń urządzona,
- c) 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI – zieleń izolacyjna;

5) tereny komunikacji:

- a) 1KDD, 2KDD, 3KDD – publiczne drogi dojazdowe.

§ 5.1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego dla obszaru objętego planem:

- 1) należy realizować zabudowę gwarantującą wysoki standard w zakresie formy, funkcji i wykończenia;
- 2) zakazuje się realizacji wolnostojących garaży, wiat garażowych;
- 3) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) zakazuje się realizacji powtarzalnych, typowych hal o charakterze magazynowym;
- 5) na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji obiektów sportowych o funkcji związanej ze sportami motorowymi oraz związanych z używaniem broni palnej;
- 6) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów związanych z obsługą samochodów, w tym warsztatów, stacji paliw, myjni;
- 7) ustala się zasady realizacji obiektów małej architektury, umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:
 - a) w granicach planu wprowadza się zakaz umieszczania reklam poza wyznaczonymi na ten cel miejscami odpowiednio wkomponowanymi w architekturę budynków oraz zagospodarowanie terenu i będących jednocześnie integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu;
 - b) dopuszcza się umieszczanie szyldów, nazw własnych i logo obiektów, pod warunkiem odpowiedniego, spójnego dla wszystkich użytkowników, kompleksowego wpisania ich w architekturę budynku i zagospodarowanie terenu;
 - c) dopuszcza się reklamy umieszczone na markizach, parasolach o ile będą umieszczone płasko na ich powierzchni;
 - d) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam oraz umieszczania świetlnych ekranów o zmiennym natężeniu światła (np. telebimów LCD, LED);
 - e) zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach;
 - f) zakazuje się umieszczania reklam na budynkach mieszkalnych oraz na części mieszkaniowej budynków mieszkalno-usługowych;
 - g) zakazuje się umieszczanie reklam, urządzeń reklamowych w granicach terenów zieleni ZI, ZU, ZN;
 - h) ustalenia ogólne dotyczące reklam obowiązują na całym obszarze planu, chyba, że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;
 - i) system informacji miejskiej nie jest uważany za reklamę;
 - j) zakazuje się stosowania wszelkich ogrodzeń pełnych oraz ażurowych betonowych prefabrykowanych, z wyjątkiem w uzasadnionych przypadkach, ogrodzeń pełniących funkcję izolacji akustycznej realizowanych na podstawie przepisów odrębnych;

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

- k) zakazuje się stosowania typowych metalowych ogrodzeń (barier) dla wydzielania ruchu pieszych i rowerzystów np. „ogrodzenia olsztyńskiego” lub podobnych, a w przypadkach uzasadnionych względami bezpieczeństwa dopuszcza się:
- stosowanie barier i ogrodzeń wg indywidualnego projektu dostosowującego formę architektoniczną i materiał do charakteru zagospodarowania terenów zieleni oraz architektury budynków i sposobu zagospodarowania terenu wokół nich,
 - stosowanie rozwiązań systemowych obejmujących różne elementy małej architektury, tworzące spójnie zagospodarowaną przestrzeń terenów zieleni, otoczenia budynków, terenów komunikacji;
- 8) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu.

§ 6.1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla obszaru objętego planem:

- 1) nowe budynki należy projektować o formach zharmonizowanych z otoczeniem, z istniejącą zabudową, do wykończenia stosować materiały charakterystyczne dla krajobrazu lokalnego;
- 2) wszelkie obiekty budowlane projektować z uwzględnieniem poziomu wody gruntowej nie niższej niż na rzędnej 102,51 m n.p.m. - wg stanu maksymalnego na rzece Łynie na wodowskazie „Kortowo”;
- 3) w granicach planu nie ma obszarów objętych prawną terytorialną formą ochrony przyrody wg przepisów odrębnych, jednak znaczna jego część znajduje się w północnej części planowanego użytku ekologicznego „Trzciniowisko Kortowskie”- projektowanego ze względu na ochronę terenów podmokłych stanowiących miejsce lęgowe ptaków wodno-błotnych;
- 4) ze względu na charakter obszaru opracowania, jego walory przyrodnicze, należy szczególnie przestrzegać odrębnych przepisów dotyczących ochrony przyrody, w tym ochrony gatunkowej zwierząt;
- 5) zakazuje się w sezonie lęgowym ptaków prowadzenia robót budowlanych związanych z urządzeniem przejść komunikacyjnych przez tereny ZN i ZU oraz prac związanych z realizacją drogi dojazdowej 2KDD;
- 6) obszar bagienny, podmokłe obniżenie terenowe - część północna planowanego „użytku ekologicznego”, przeznaczony do utrzymania, dopuszczalna ingerencja wg zapisów szczegółowych w kartach terenów;
- 7) otwarte rowy melioracyjne przeznaczone są do utrzymania wg przepisów odrębnych, rów melioracyjny na terenie 1UST należy wkomponować w zagospodarowanie terenu - dopuszcza się regulację przebiegu, szerokości i częściowe skanalizowanie (do 50 % długości) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obszar objęty planem wchodzi w skład aglomeracji Olsztyn, wyznaczonej Rozporządzeniem nr 43 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dn. 22.09.2006 r. (z późn. zm.), w której wprowadzono zasadę odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system kanalizacji sanitarnej na oczyszczalnię ścieków “Łyna”, z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 9) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) drzewa w obrębie planu przeznaczone są w maksymalnym stopniu do zachowania, teren wokół drzew należy zagospodarować w sposób zapewniający naturalną vegetację, dopuszcza się:
 - a) uzupełnianie drzewostanu,
 - b) przy nowych nasadzeniach należy zachować gatunki charakterystyczne dla obszaru przyrodniczego.
 - c) przesadzanie lub wycinkę pojedynczych drzew wyłącznie z przyczyn uzasadnionych sposobem zagospodarowania, na podstawie przepisów odrębnych.
- 12) usługi lokalizowane w granicach planu powinny spełniać standardy przewidziane dla usług nieuciążliwych zgodnie z definicją w niniejszym planie;
- 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu dla chronionych terenów zainwestowania, odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenów MWU, UST, UAN, U ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

b) dla terenów zieleni ZN, ZU ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

14) hałas (głównie komunikacyjny) należy minimalizować przez odpowiednie komponowanie zieleni (tereny ZI), odpowiednie sytuowanie i kształtowanie zabudowy oraz stosowanie specjalnych rozwiązań technicznych w projektowanych lub adaptowanych budynkach, ze względów krajobrazowych nie dopuszcza się realizacji ekranów przeciwhałasowych;

15) powierzchnia biologicznie czynna – wg ustaleń zawartych w kartach terenu;

16) przy zagospodarowaniu terenów stosować na przeważającej powierzchni nawierzchnie wodopruszczalne, z wyjątkiem terenów dróg oraz zespołów miejsc postojowych.

§ 7.1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla obszaru objętego planem:

1) w granicach obszaru objętego planem utrzymuje się następujące obszary ochrony konserwatorskiej wyznaczone w Studium Olsztyna 2013 r.:

a) obszar częściowej ochrony konserwatorskiej będący fragmentem obszaru problemowego B29, obejmujący zabytkowe budynki mieszkalne z otoczeniem, w tym z zachowanym drzewostanem, w granicach obszaru:

- należy chronić historyczny układ przestrzenny, w tym rozplanowanie zabudowy, skalę zabudowy, istniejący drzewostan,

- dopuszcza się adaptację budynków na nową funkcję umiejętnie wpisaną w zabytek,

b) obszar konserwatorskiej ochrony krajobrazowej będący fragmentem obszaru K5 - w granicach, którego wszelką działalność należy podporządkować ekspozycji wartości krajobrazowych,

- warunki zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych określone dla poszczególnych terenów dotyczące sposobu zagospodarowania obszaru K5 uwzględniają jego charakter krajobrazowy, w związku z powyższym decyzje administracyjne (np. o pozwoleniu na budowę) dotyczące zagospodarowania terenu leżącego w obrębie obszaru K5, poza obszarem B29, nie wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków,

c) obszar obserwacji archeologicznej OW, obejmujący cały teren planu - w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy brać pod uwagę ewentualną możliwość wystąpienia znalezisk archeologicznych, a w konsekwencji konieczność wykonania badań lub prowadzenia nadzoru archeologicznego - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) obiekty przeznaczone do zachowania i objęte ochroną konserwatorską:

a) budynek (dom mieszkalny) przy Al. Warszawskiej 111 – wpisany do rejestru zabytków, utrzymanie i wszelkie prace przy zabytku i w otoczeniu zabytku wg przepisów odrębnych;

b) budynek (dom mieszkalny) przy Al. Warszawskiej 107 – ujęty w gminnej ewidencji zabytków, nie wpisany do rejestru zabytków, utrzymanie i wszelkie prace przy zabytku i w otoczeniu zabytku wg przepisów odrębnych;

c) stanowisko archeologiczne AZP 14 w rejonie Al. Warszawskiej w północno-zachodniej części obszaru planu – utrzymanie i wszelkie prace przy zabytku i w otoczeniu zabytku wg przepisów odrębnych;

3) szczegółowe zapisy wg kart terenów.

§ 8.1. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla obszaru objętego planem:

1) przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią -

a) droga dojazdowa 1KDD – ul. J. Tuwima (stara),

b) droga dojazdowa 2KDD – projektowana,

c) droga dojazdowa 3KDD – istniejący dojazd,

d) droga dojazdowa 4KDD – projektowana,

e) ogólnodostępne ciągi komunikacji kołowej,

f) ogólnodostępne ciągi komunikacji pieszej i ciągi komunikacji pieszo-rowerowej (1KPR, 2KPR),

g) ogólnodostępna przestrzeń związana z obiektami użyteczności publicznej,

h) tereny zieleni ogólnodostępnej 1ZN, 2ZN, 1ZU, 1ZI, , 4ZI, 5ZI;

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

- 2) na obszarach przestrzeni publicznej dopuszcza się -
- realizację ciągów komunikacyjnych z infrastrukturą, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - realizację małej architektury, na zasadach wg zapisów szczegółowych w kartach terenów,
 - sytuowanie reklam i tablic informacyjnych na zasadach wg ustaleń ogólnych uchwały dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustaleń szczegółowych w kartach terenu,
 - urządzenie zieleni, w tym kształtowania żywopłotów zamiast ogrodzeń (barier) ograniczających ruch pieszy lub rowerowy,
 - realizację infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zasad:
 - części podziemne, naziemne i nadziemne infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający nasadzenia drzew, aranżację zieleni,
 - elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu i projektowaną zabudowę.

§ 9.1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – ustalono następujące wskaźniki i parametry dla obszaru objętego planem:

- zasady kształtowania zabudowy określone w poszczególnych kartach terenu;
- parametry i wskaźniki określone w planie - wg ustaleń szczegółowych w kartach terenu:
 - intensywność zabudowy,
 - powierzchnia biologicznie czynna,
 - powierzchnia zabudowy,
 - dopuszczalna wysokość zabudowy,
 - linie zabudowy,
 - miejsca postojowe dla samochodów i rowerów.
 - Ustala się wielkości wskaźników miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów na potrzeby projektowanych inwestycji:
 - wskaźniki ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych (funkcja - miejsca postojowe / podstawa odniesienia):
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,2 / 1 mieszkanie, zwiększona o 0,2 m.p./ 1 mieszkanie – z przeznaczeniem wyłącznie na miejsca ogólnodostępne rotacyjne,
 - obiekty zamieszkania zbiorowego – 2/10 miejsc noclegowych,
 - biura, urzędy – 2 - 2,5 / 10 zatrudnionych,
 - obiekty usługowe i handlowe – 2 - 2,5 / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - gastronomia – 1,5 / 10 miejsc użytkowych (konsumpcyjnych),
 - teatry, kina, obiekty widowiskowe, sportowe – 2 - 2,5 / 10 miejsc użytkowych,
 - uczelnie, szkoły – 1 - 2 / 10 zatrudnionych i studentów,
 - obiekty hotelarskie, hotele – 2,5 - 3 / 10 miejsc noclegowych,
 - przychodnie, biblioteki - 1 / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - wystawy – 0,5 - 0,8 / 10 zwiedzających,
 - zakłady produkcyjne – 1,5 - 2 / 10 zatrudnionych;
 - wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych dla rowerów:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,8 / na 1 mieszkanie,
 - obiekty zamieszkania zbiorowego – domy studenckie – 5 / 10 mieszkańców,
 - biura, urzędy – 1 / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - obiekty usługowe i handlowe – 2 / 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - gastronomia – 0,6 / 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - teatry, kina, obiekty widowiskowe, sportowe – 2 / 100 m² powierzchni użytkowej lub 2 / 100 miejsc siedzących,
 - uczelnie, szkoły – 4 / 10 studentów,
 - obiekty hotelarskie, hotele – 0,5 / 10 miejsc noclegowych (schroniska młodzieżowe – 3 / 10 miejsc noclegowych),
 - przychodnie, biblioteki – 1 / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - wystawy - 1 / 100 m² powierzchni wystawienniczej,
 - zakłady produkcyjne – 1 / 100 m² powierzchni użytkowej lub 2 / 10 zatrudnionych;
- dla funkcji nie wymienionych w ust. 2 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

§ 10.1. Tereny objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem mas ziemnych:

- 1) w granicach planu, występują obszary zalewowe – obszar narażony na zalewanie został wyznaczony na rysunku planu zgodnie z maksymalnym stanem wody wg wodowskazu „Kortowo” w rzece Łynie wg rzędnej 102,51 m n.p.m. –
 - a) zagrożenie - przy długotrwałym, wysokim poziomie wody możliwe zmiany warunków gruntowo-wodnych w otoczeniu terenów zalewowych między innymi w podłożu gruntowym pod zlokalizowanymi w sąsiedztwie budynkami i pod ul. J. Iwaszkiewicza,
 - b) szczegółowe ograniczenia i zasady zagospodarowania terenów zalewowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami ustawy Prawo wodne oraz przepisami dotyczący ochrony przyrody;
- 2) teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie zasięgu występowania jednego z głównych, wstępnie rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako nr 213 „Olsztyn” – stosuje się przepisy prawa wodnego;
- 3) na obszarze planu nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem mas ziemnych.

§ 11.1. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach planu przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN dla której wskazuje się zasięg strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania wynoszący po 5,0 m w każdą stronę od osi linii;
- 2) do czasu skablowania, likwidacji lub przeniesienia napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN poza obszar objęty planem, w pasie tym ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli oraz zieleni wysokiej.

§ 12.1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji (przebudowy z wprowadzeniem nowoczesnych rozwiązań), rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla obszaru objętego planem:

2. Obsługa komunikacyjna - od ul. J. Tuwima (starej) i J. Iwaszkiewicza, od Alei Warszawskiej, od ul. J. Tuwima (nowej) – zgodnie z następującymi ustaleniami:

- 1) układ komunikacji kołowej na obszarze planu należy powiązać przynajmniej w dwóch punktach z podstawowym układem komunikacyjnym miasta – przez włączenie dróg zlokalizowanych na obszarze planu do układu komunikacyjnego w miejscu istniejącego połączenia ul. J. Tuwima (starej) z ul. J. Iwaszkiewicza i jednocześnie przez bezpośrednie połączenie komunikacyjne z Al. Warszawską;
- 2) plan przewiduje również obsługę komunikacyjną obszaru planu przez połączenie projektowaną drogą dojazdową z ul Tuwima (nową), z dopuszczeniem opcji zjazdu z ul. J. Tuwima (nowej) na zasadach prawoskrętu;
- 3) zagospodarowując tereny komunikacji należy stosować nawierzchnie drogowe odpowiednie do funkcji ciągu komunikacyjnego, pozwalające na rozróżnienie poszczególnych elementów ciągów komunikacyjnych (jezdni, chodnika, trasy rowerowej) i jednocześnie ułatwiające poruszanie się osobom niepełnosprawnym;
- 4) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów wg ustaleń ogólnych oraz ustaleń zawartych w kartach terenów;
- 5) modernizując, rozbudowując oraz budując systemy komunikacyjne należy uwzględnić wymagania dotyczące dróg przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji (przebudowy z wprowadzeniem nowoczesnych rozwiązań), rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obszaru objętego planem:

- 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;

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

- 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, ścieki technologiczne przed odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej należy poddać podczyszczeniu w separatorze tłuszczu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w pierwszej kolejności z sieci ciepłej poprzez jej rozbudowę, natomiast przy braku takiej możliwości - indywidualnie, w oparciu o ekologiczne źródła energii: gaz ziemny, olej opałowy, energię elektryczną lub energię odnawialną, wyklucza się wykorzystywanie węgla lub paliw węglopochodnych;
- 9) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
 - a) z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia (poza planem) poprzez jej rozbudowę,
 - b) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zasilanie odbiorców - z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie lub przebudowie,
 - 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;

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

15) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu, zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych, itp.;

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.

17) gospodarkę odpadami należy prowadzić z uwzględnieniem selektywnego ich zbierania oraz segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnianiem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z zasadami dotyczącymi utrzymania czystości i porządku na terenie gminy - zasady zagospodarowania odpadów komunalnych na terenie gminy określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna, będące aktem prawa miejscowego.

§ 13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenów, dla obszaru objętego planem:

w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi.

§ 14. Ustalono stawkę 30% stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla obszaru objętego planem.

§ 15.1. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla obszaru objętego planem:

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami;
- 4) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg, przejść pieszych ścieżek rowerowych i uzbrojenia;
- 5) nowe samodzielne działki przeznaczone pod zabudowę mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymagania realizacji obiektów budowlanych, wynikających niniejszego planu i przepisów odrębnych.

§ 16. Organizacja imprez masowych w granicach planu:

dopuszcza się organizację imprez masowych na terenie 1UTS, 2UTS wg przepisów odrębnych.

§ 17.1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) infrastruktura techniczna, w tym między innymi przebudowa napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 2) droga dojazdowa 1KDD – istniejąca ul. J. Tuwima (stara) – do adaptacji;
- 3) droga dojazdowa 2KDD – projektowana;
- 4) droga dojazdowa 3KDD – istniejąca do adaptacji;
- 5) droga dojazdowa 4KDD – projektowana;
- 6) prace związane z opieką nad zabytkami, w tym rewitalizacja obiektów zabytkowych;
- 7) budowa obiektów sportowych, budowa obiektów służby zdrowia.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – karty terenu

§ 18.1. Karta terenu 1MWU

2. **Powierzchnia terenu:** 0,13 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa istniejąca, adaptowana w ograniczonym zakresie wg zapisów niniejszej karty i obowiązujących przepisów odrębnych;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** dopuszcza się zmianę przeznaczenia lokali mieszkalnych na funkcje usług nieuciążliwych np. biura, gabinety lekarskie, usługi związane z nauką, oświatą, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.

4. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zabudowa historyczna, (Al. Warszawska 107), ujęta w gminnej ewidencji zabytków, przeznaczona do utrzymania wg ust. 6 niniejszej karty;
- 2) dopuszcza się remont budynku, podnoszenie standardu lokali przez stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych w zakresie instalacji wewnętrznych,
- 3) dopuszcza się polepszenie komfortu akustycznego lokali przez zastosowania w istniejących otworach okiennych dodatkowych przeszkleń od wewnątrz;
- 4) dopuszcza się realizację zewnętrznego podnośnika lub dźwigu dla osób niepełnosprawnych z zachowaniem formy minimalistycznej i konstrukcji niezależnej od budynku istniejącego;
- 5) zakazuje się rozbudowy, zmiany formy zewnętrznej budynku istniejącego, w tym ocieplenia od zewnątrz styropianem;
- 6) zakazuje się budowy nowych budynków;
- 7) dopuszcza się budowę osłony śmietnikowej;
- 8) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów;
- 9) dopuszcza się zagospodarowanie terenu zielenią.

5. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** wg ustaleń ogólnych uchwały.

6. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) zabudowa historyczna przeznaczona do utrzymania z zachowaniem formy obiektu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji fasad, sposobu wykończenia, form stolarki, kolorystyką elewacji nawiązującej do historycznej;
- 3) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynku elementów (urządzeń) zakłócających widok elewacji, niezbędne urządzenia związane z przyłączami instalacyjnymi należy projektować z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań w zakresie form plastycznych i harmonijnie wpisać w istniejącą substancję zabytkową;
- 2) zakazuje się umieszczania reklam i urządzeń reklamowych;
- 3) dopuszcza się umieszczanie szyldów związanych z prowadzoną działalnością o formie plastycznej dostosowanej do obiektu, umieszczanych w sposób nie zakłócający wystroju elewacji.

7. **Ustalenia dotyczące zasady kształtowania przestrzeni publicznych** – wg ustaleń ogólnych.

8. **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:**

- 1) linia zabudowy – wyznaczona przez budynek istniejący, nie ustala się linii zabudowy dla osłony śmietnikowej;
- 2) dopuszcza się realizację osłony śmietnikowej z zastosowaniem w elewacjach materiałów charakterystycznych dla zabudowy historycznej, zadaszenie z pokryciem z dachówki ceramicznej;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających: maksymalna – wg stanu istniejącego, nie dopuszcza się rozbudowy;
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni terenu;
- 5) intensywność zabudowy – wg stanu istniejącego, nie dopuszcza się rozbudowy;
- 6) gabaryty budynków: budynek istniejący mieszkalny - nie dopuszcza się zmiany gabarytów.

9. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:**

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

- 1) teren poza obszarem zalewowym;
 - 2) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.
 - 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** wg ustaleń ogólnych uchwały.
 - 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:** wg ustaleń ogólnych uchwały.
 - 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) obsługa komunikacyjna: dopuszcza się dojazd z Alei Warszawskiej oraz z drogi dojazdowej 2KDD;
 - 2) należy stosować nawierzchnie drogowe odpowiednie do funkcji pozwalające na rozróżnienie poszczególnych elementów zagospodarowania terenu;
 - 3) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.
 - 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** wg ustaleń ogólnych uchwały.
- § 19.1. Karta terenu 2MWU**
- 2. Powierzchnia terenu:** 0,18 ha.
 - 3. Przeznaczenie terenu:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym zabudowa wielorodzinna istniejąca adaptowana w ograniczonym zakresie wg zapisów niniejszej karty i obowiązujących przepisów odrębnych;
 - 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** funkcje usług nieuciąźliwych np. biura, gabinety lekarskie, usługi związane z nauką, oświatą na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) budynek przy Al. Warszawskiej 111 wpisany do rejestru zabytków, przeznaczony do utrzymania zgodnie ze stanem historycznym;
 - 2) dopuszcza się realizację nowego budynku na warunkach określonych w ust.8 niniejszego paragrafu;
 - 3) dopuszcza się budowę osłony śmietnikowej;
 - 4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów;
 - 5) dopuszcza się zagospodarowanie terenu zielenią.
 - 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** wg ustaleń ogólnych uchwały.
 - 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) zabudowa historyczna przeznaczona do utrzymania z zachowaniem formy obiektu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji fasad, sposobu wykończenia, formy stolarki, kolorystyki zgodnej ze stanem historycznym;
 - 2) zakazuje się umieszczania reklam i urządzeń reklamowych;
 - 3) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynku zabytkowego elementów (urządzeń) zakłócających widok elewacji, niezbędne urządzenia związane z przyłączami instalacyjnymi należy projektować z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań w zakresie form plastycznych i harmonijnie wpiąć w istniejącą substancję zabytkową;
 - 4) wszelkie prace przy obiekcie lub w otoczeniu obiektu, w tym montaż urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną należy organizować i prowadzić wg przepisów odrębnych związanych z ochroną zabytków i opieką nad zabytkami;
 - 7. Ustalenia dotyczące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** wg ustaleń ogólnych uchwały.
 - 8. Ustalenia dotyczące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:**
 - 1) linie zabudowy – wg rysunku planu i zapisów zawartych w niniejszej karcie terenu;
 - 2) dopuszcza się realizację nowego budynku z uwzględnieniem następujących warunków:
 - a) nowy budynek realizować w odległości minimum 18 m od istniejącego budynku historycznego,
 - b) w elewacjach stosować materiały zharmonizowane z zabudową historyczną,
 - c) dach stromy dwuspadowy, spadki połaci dachowych od 30° - 45 °,
 - d) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna ceglastoczerwona matowa,

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

- e) wysokość nowego budynku – do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe;
- 3) dopuszcza się realizację osłony śmietnikowej z zastosowaniem w elewacjach materiałów charakterystycznych dla zabudowy historycznej, zadaszenie z pokryciem z dachówki ceramicznej ceglano-czerwonej matowej;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających – do 45 %
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30 % powierzchni terenu;
- 6) intensywność zabudowy – od 0,5 – do 0,9;

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:

- 1) teren poza obszarem zalewowym;
- 2) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna: dopuszcza się dojazd z drogi dojazdowej 1KDD oraz obsługę komunikacyjną od Alei Warszawskiej;
- 2) miejsca postojowe - w granicach własnej działki,
- 3) stosować nawierzchnie drogowe odpowiednie do funkcji pozwalające na rozróżnienie poszczególnych elementów zagospodarowania terenu;
- 4) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

§ 20.1. Karta terenu 3MWU

2. Powierzchnia terenu – 2,38 ha.

3. Przeznaczenie terenu:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** usługi ogólnomiejskie (np. naukowo-badawcze, laboratoryjno – produkcyjne, usługi związane z ochroną zdrowia);
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa;
- 3) przy realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej w granicach terenu należy lokalizować wyłącznie usługi (w tym handel) spełniające kryteria dla usług nieuciążliwych.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) należy wykorzystać walory unikalnej lokalizacji - z wybranych miejsc w terenie i z większości budynków mieszkalnych zapewnić wgląd (otwarcia widokowe) w kierunku naturalnej zieleni 1ZN, 2ZN;
- 2) w celu wykorzystania walorów widokowych lokalizacji dopuszcza się realizację usług na najwyższych kondygnacjach budynków mieszkalnych lub usługowo-mieszkalnych (w zakresie działalności takiej, jak: kawiarnia, rekreacja, odnowa biologiczna), pod warunkiem umieszczenia funkcji w obrysie bryły budynku wg części mieszkaniowej;
- 3) nową zabudowę projektować w sposób umożliwiający realizację skrótowych, pieszych i rowerowych, powiązań komunikacyjnych terenu 3MWU z ul. I. Gałczyńskiego – w kierunku szkoły, kościoła, osiedlowych obiektów handlowych poprzez ciąg komunikacji pieszej i rowerowej 1KPR, nie ograniczać zabudową możliwości przejść przez teren z ulicy J. Tuwima w kierunku ciągu pieszego 1KPR;
- 4) zabudowę lub jej część stanowiącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną realizować w formie zespołu obiektów tworzących harmonijny zespół odrębnych brył, np. zbliżonych formą do budynków punktowych, należy unikać obiektów o masywnych formach dominujących lub agresywnych, np. bardzo długich brył budynków lub budynków projektowanych z zastosowaniem kątów ostrych;

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

- 5) w budynkach mieszkalno-usługowych dopuszcza się realizację części usługowej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się lokalizowanie części usługowej poza obrysem części mieszkaniowej budynku;
- 6) dopuszcza się realizację samodzielnych (wolnostojących) budynków o funkcji usługowej lub mieszkaniowej;
- 7) dopuszcza się adaptację (rozbudowę, przebudowę, remont, rozbiórkę) istniejących budynków o funkcji usługowej lub usługowo-produkcyjnej, laboratoryjnej, naukowo-badawczej;
- 8) zagospodarowanie terenu, dojazdu do budynków, drogi wewnętrzne należy realizować z utrzymaniem koniecznej obsługi komunikacyjnej związanej z zabudową istniejącą (o funkcji naukowo-badawczej, laboratoryjnej, usługowo-produkcyjnej) przeznaczoną do zachowania lub adaptacji;
- 9) odpowiednio wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zagospodarowanie terenu projektować w sposób gwarantujący wykorzystanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru objętego planem;
- 2) ze względu na lokalizację w sąsiedztwie terenów bagiennych, projektowane budynki sytuować w sposób umożliwiający przewietrzanie terenu i odpowiednie nasłonecznienie;
- 3) teren pomiędzy budynkami zagospodarować zielenią urządzoną, minimalizować zastosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 4) dla parkingów terenowych większych niż 10 miejsc postojowych należy wprowadzić zadrzewienia wg wskaźnika co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych dla samochodów;
- 5) odpowiednio wg ustaleń ogólnych uchwały.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren objęty strefą obserwacji archeologicznej OW wg Studium Olsztyna 2013 r.,
- 2) fragment terenu w granicach obszaru konserwatorskiej ochrony krajobrazowej K5 wyznaczonego w Studium Olsztyna 2013 r.;
- 3) wg ustaleń ogólnych uchwały.

7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

- 1) linie zabudowy – wg załącznika graficznego;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 50 % ;
- 3) powierzchnia zabudowy usług – minimum 25 % powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych łącznie – w parterach budynków;
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni terenu;
- 5) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,6;
- 6) gabaryty budynków:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: maksymalnie do 8 kondygnacji, z tym, że na obszarze konserwatorskiej ochrony krajobrazowej K5 dopuszcza się wysokość zabudowy maksymalnie do 6 kondygnacji nadziemnych,
 - d) wysokość netto kondygnacji mieszkaniowej - minimum 2,6 m,
 - e) wysokość budynków wolnostojących o funkcji wyłącznie usługowej do 3 kondygnacji;
- 6) forma zabudowy:
 - a) zabudowa gwarantująca wysoki standard obiektów w zakresie rozwiązań funkcjonalnych i architektonicznych, w tym wysoki standard wykończenia,
 - b) wejścia do budynków projektować jako uniwersalne, zapewniające jednakowy dostęp osobom sprawnym i niepełnosprawnym;
 - c) kształt dachu – dowolny z wykluczeniem form dachu mansardowego, dachu stromego jednopłaciowego;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów:
 - a) dopuszcza się parkingi podziemne pod budynkami,
 - b) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów i rowerów wg ustaleń ogólnych uchwały,

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

c) nakazuje się realizację rotacyjnych ogólnodostępnych miejsc postojowych wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:

b) fragment terenu na obszarze zalewowym,

c) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna od istniejącej ul. J. Tuwima (starej) i jednocześnie od projektowanej drogi dojazdowej 2KDD;

2) miejsca postojowe - w granicach własnej działki;

3) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej, dróg dojazdowych, dróg pieszo-jezdnich, tras pieszych – chodników;

4) stosować nawierzchnie drogowe odpowiednie do funkcji ciągu komunikacyjnego, pozwalające na rozróżnienie poszczególnych elementów ciągów komunikacyjnych;

5) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

§ 21. 1. Karta terenu 4MWU

2. Powierzchnia terenu – 0,70 ha.

3. Przeznaczenie terenu:

1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowo – usługowa;

2) w granicach terenu należy lokalizować wyłącznie usługi (w tym handel) spełniające kryteria dla usług nieuciążliwych.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) dopuszcza się realizację budynków o funkcji mieszkaniowej;

2) dopuszcza się realizację budynków o funkcji usługowej;

3) dopuszcza się realizację budynków mieszkaniowo - usługowych, o części usługowej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;

4) dopuszcza się lokalizowanie części usługowej poza obrysem części mieszkaniowej budynku;

5) zabudowę mieszkaniowo-usługową należy kształtować jako zintegrowany kompozycyjnie kompleks;

6) zakazuje się stosowania kątów ostrych w bryłach budynków, należy unikać obiektów o formach masywnych, dominujących lub agresywnych, np. bardzo długich brył budynków;

7) odpowiednio wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zagospodarowanie terenu projektować w sposób gwarantujący wykorzystanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru objętego planem;

2) teren pomiędzy budynkami zagospodarować zielenią urządzoną, minimalizować zastosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnych;

3) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony krajobrazowej K5 wyznaczonego w Studium Olsztyna 2013 r. – dopuszcza się realizację zabudowy o wysokości do 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,

4) istniejące drzewa – przeznaczone są do zachowania w maksymalnym stopniu, teren wokół drzew zagospodarować w sposób zapewniający naturalną vegetację, dopuszcza się:

a) uzupełnianie drzewostanu,

b) przesadzanie lub wycinkę wyłącznie z przyczyn uzasadnionych sposobem zagospodarowania terenu, na podstawie przepisów odrębnych.

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

c) odpowiednio wg ustaleń ogólnych uchwały.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren objęty strefą obserwacji archeologicznej OW wg Studium Olsztyna 2013 r.,
- 2) teren w granicach obszaru ochrony krajobrazowej K5 wyznaczonego w Studium Olsztyna 2013 r.;
- 3) wg ustaleń ogólnych uchwały;

7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z zasad kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz reklam wolnostojących, pozostałe ustalenia wg ustaleń ogólnych uchwały;

8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

- 1) linie zabudowy – wg załącznika graficznego;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających: do 50 %;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;
- 4) intensywność zabudowy: od 0 do 1,2;
- 5) gabaryty budynków:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych: do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) długość elewacji części mieszkaniowej budynku – do 50 m,
 - c) dopuszcza się, dla części usługowej, przekroczenie długości elewacji części mieszkaniowej budynku maksymalnie o 20 m;
 - d) wysokość netto jednej kondygnacji mieszkaniowej - minimum 2,6 m;
 - e) wysokość budynków wolnostojących o funkcji wyłącznie usługowej - do 2 kondygnacji plus poddasze nieużytkowe lub użytkowe;
- 6) forma zabudowy, miejsca postojowe:
 - a) wejścia do budynków projektować jako uniwersalne, zapewniające jednakowy dostęp dla osób sprawnych i niepełnosprawnych,
 - b) dach – stromy o nachyleniu połaci od 30° – 45°, z wykluczeniem form dachu mansardowego oraz jednopołaciowego (pulpitowego), pokrycie dachu - dachówka ceramiczna matowa w kolorze ceglastoczerwonym – kolor tradycyjnej dachówki ceramicznej,
 - c) miejsca postojowe realizować głównie na własnej działce,
 - d) dopuszcza się realizację garażu wielostanowiskowego w poziomie piwnic lub w partee budynku,
 - e) dopuszcza się uzupełnienie ilości miejsc postojowych dla terenu 4MWU przez wykorzystanie na ten cel miejsc postojowych zlokalizowanych w pasie drogowym 1KDD (ul. J. Tuwima - stara) na długości terenu 4MWU,
 - f) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów i rowerów wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:

- 1) teren częściowo na obszarze zalewowym;
- 2) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych.

11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych

12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna: od istniejącej ul. J. Tuwima (starej) i od projektowanej drogi dojazdowej 2KDD;
- 2) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej, dróg dojazdowych, dróg pieszo-jezdnymi, tras pieszych – chodników;

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

- 3) stosować nawierzchnie drogowe odpowiednie do funkcji ciągu komunikacyjnego, pozwalające na rozróżnienie poszczególnych elementów ciągów komunikacyjnych;
- 4) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

§ 22. 1. Karta terenu U

2. Powierzchnia terenu: 0,32 ha.

3. Przeznaczenie terenu:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** usługi nieuciążliwe, w tym np. usługi związane z nauką, oświatą, kulturą, administracją, ochroną zdrowia, gastronomią, rekreacją;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) w granicach terenu zakazuje się lokalizowania:
 - a) wszelkiego typu warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni,
 - b) stacji paliw,
 - c) składów,
 - d) obiektów handlu hurtowego.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) priorytetem przy realizacji obiektu jest harmonijne wpisanie projektowanego budynku w krajobraz, otaczającą zieleń oraz uwzględnienie sąsiedztwa zabudowy zabytkowej.
- 2) zakazuje się projektowania budynku o formie architektonicznej dominującej względem architektury historycznej zlokalizowanej na sąsiednich działkach.
- 3) odpowiednio wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar częściowej ochrony konserwatorskiej będący fragmentem obszaru problemowego B29;
- 2) teren objęty strefą obserwacji archeologicznej OW wg Studium Olsztyna 2013 r.;
- 3) fragment terenu w granicach obszaru ochrony krajobrazowej K5 wyznaczonego w Studium Olsztyna 2013 r.;
- 4) odpowiednio wg ustaleń ogólnych uchwały.

7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

- 6) linie zabudowy – wg załącznika graficznego;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających: maksymalna 50 %;
- 8) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25 % powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;
- 9) intensywność zabudowy: od 0 do 1,2;
- 10) gabaryty budynków: wysokość budynków - do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
- 11) forma zabudowy, miejsca postojowe:
 - a) wejścia do budynków projektować jako uniwersalne, zapewniające jednakowy dostęp dla osób sprawnych i niepełnosprawnych,
 - b) dach stromy o nachyleniu połąci od 30 °- 45°, z wykluczeniem form dachu mansardowego oraz dachu jednospadowego (pulpitowego), pokrycie - dachówka ceramiczna matowa, ceglano-czerwona – kolor tradycyjnej dachówki ceramicznej,
 - c) zakazuje się stosowania kątów ostrych w bryłach budynków,
 - d) zabudowę mieszkaniowo-usługową należy kształtować jako zintegrowany kompozycyjnie kompleks,
 - e) miejsca postojowe realizować w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, wg ustaleń ogólnych uchwały,

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

- f) dopuszcza się realizację garaży lub garażu wielostanowiskowego w poziomie piwnic lub w parterze budynku,
 - g) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów i rowerów wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych**
- 1) teren poza obszarem zalewowym, w bliskim sąsiedztwie;
 - 2) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:** wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) obsługa komunikacyjna: od drogi 2KDD;
 - 2) miejsca postojowe: w granicach własnej działki;
 - 3) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.
- 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** wg ustaleń ogólnych

§ 23.1 Karta terenu UAN

2. Powierzchnia terenu: 0,59 ha

3. Przeznaczenie terenu:

1) **przeznaczenie podstawowe:** usługi ogólnomiejskie, w tym usługi administracji usługi związane z nauką, w tym obiekty laboratoryjno-produkcyjne, usługi związane z oświatą, kulturą, sportem, rekreacją ochroną zdrowia.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – odpowiednio wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zagospodarowanie terenu projektować w sposób gwarantujący wykorzystanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru objętego planem;

2) projektowane budynki sytuować w sposób umożliwiający przewietrzanie terenu i odpowiednie nasłonecznienie;

3) teren pomiędzy budynkami zagospodarować zielenią urządzoną, minimalizować zastosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnych;

4) dla parkingów terenowych większych niż 10 miejsc postojowych sytuowanych poza pasem drogowym należy wprowadzić zadrzewienia wg wskaźnika co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren objęty strefą obserwacji archeologicznej OW wg Studium Olsztyna 2013 r.,

2) ze względu na sąsiedztwo zabudowy zabytkowej - zakazuje się projektowania budynków o formie architektonicznej dominującej, przysłaniającej architekturę historyczną zlokalizowaną na sąsiednich działkach.

7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) ustalenia dotyczące umieszczania reklam wg ustaleń ogólnych uchwały;

2) zapisy dotyczące przestrzeni publicznej - odpowiednio wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

1) zabudowa istniejąca adaptowana;

2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy;

3) linie zabudowy – wg załącznika graficznego;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających maksymalna 50 %;

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;
- 6) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalna 1,5;
- 7) gabaryty budynków - wysokość budynków do 3 kondygnacji, w strefie o szerokości 40 m od granicy z terenem 3MWU do 5 kondygnacji;
- 8) forma zabudowy, miejsca postojowe:
 - a) zabudowa gwarantująca wysoki standard obiektów zakresie funkcji i wykończenia,
 - b) wejścia do budynków projektować jako uniwersalne, zapewniające jednakowy dostęp osobom sprawnym i niepełnosprawnym;
 - c) kształt dachu – dowolny z wykluczeniem form dachu mansardowego oraz stromego jednopłaciowego (pulpitowego),
 - d) dopuszcza się parkingi podziemne pod budynkami,
 - e) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów na własnej działce,
 - f) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów i rowerów wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:**
 - 1) teren poza obszarem zalewowym;
 - 2) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** wg ustaleń ogólnych.
- 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:** wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) obsługa komunikacyjna głównie od istniejącej ul. J. Tuwima (starej) 1KDD oraz od Al. Warszawskiej przez teren zieleni izolacyjnej 2ZI;
 - 2) miejsca postojowe - w granicach własnej działki;
 - 3) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.
- 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

§ 24. 1. Karta terenu 1UST

2. Powierzchnia terenu – 2,44 ha.

3. Przeznaczenie terenu:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** usługi sportu, turystyki, rekreacji, w tym obiekty hotelarskie, widowiskowo-sportowe, boiska sportowe, obiekty związane z rehabilitacją, odnową biologiczną;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** usługi związane z nauką, kulturą, administracją oraz ochroną zdrowia;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów usługowych związanych ze sportami motorowymi, samochodowymi oraz z używaniem broni palnej.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) założenie przestrzenne powinno charakteryzować się spójną kompozycją tworzącą harmonijną całość z uwzględnieniem zagospodarowania i funkcji istniejących obiektów;
- 2) w celu wykorzystania walorów widokowych i ekspozycyjnych lokalizacji, ze względu na usytuowanie w sąsiedztwie skrzyżowania głównych ulic, obiekty posiadające cechy dominant architektonicznych należy lokalizować w południowo-zachodniej części terenu;
- 3) zabudowę projektować w sposób uwzględniający piesze i rowerowe powiązania komunikacyjne:
 - a) z ul. J. Tuwima (nową), w tym z projektowanymi przystankami komunikacji miejskiej,
 - b) z terenem 3MWU – jako powiązanie komunikacyjne terenu 3 MWU z ul. J. Tuwima (nową).
- 4) dopuszcza się realizację połączenia drogowego ulic J. Tuwima (nowej) z ul. J. Tuwima (starą);
- 6) odpowiednio wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

- 1) zagospodarowanie terenu projektować w sposób gwarantujący wykorzystanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru objętego planem;
- 2) projektowane budynki sytuować w sposób umożliwiający przewietrzanie terenu i odpowiednie nasłonecznienie;
- 3) teren pomiędzy budynkami zagospodarować zielenią urządzoną, minimalizować zastosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 4) dla parkingów terenowych większych niż 10 miejsc postojowych sytuowanych poza pasem drogowym należy wprowadzić zadrzewienia wg wskaźnika co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych dla samochodów,
- 5) zieleń istniejącą, szczególnie wieloletnie drzewa oraz istniejące ciekі wodne (rowy melioracyjne) wkomponować w zagospodarowanie terenu w sposób podkreślający walory krajobrazowe terenu, dopuszcza się regulację przebiegu, szerokości i częściowe skanalizowanie rowu melioracyjnego (do 50% długości), utrzymanie rowów melioracyjnych wg przepisów odrębnych.
- 6) odpowiednio wg zapisów ogólnych uchwały.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren objęty strefą obserwacji archeologicznej OW wg Studium Olsztyna 2013 r., teren mieści się w granicach obszaru ochrony krajobrazowej K5 wyznaczonego w Studium Olsztyna 2013 r.;
- 2) odpowiednio wg ustaleń ogólnych uchwały.

7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

- 1) linie zabudowy – wg załącznika graficznego;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do terenu w liniach rozgraniczających: maksymalna 50 %;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25 % powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;
- 4) intensywność zabudowy terenu w liniach rozgraniczających: maksymalna 1,5;
- 5) wysokość budynków - dopuszcza się wysokość zabudowy - maksymalnie do 6 kondygnacji nadziemnych;
- 6) forma zabudowy, miejsca postojowe:
 - a) główne wejścia do budynków projektować jako uniwersalne, zapewniające jednakowy dostęp osobom sprawnym i niepełnosprawnym;
 - b) kształt dachu – dowolny z wykluczeniem form dachu mansardowego oraz stromego jednospadowego (pulpitowego),
 - c) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów realizować na własnej działce, dopuszcza się:
 - parkingi podziemne pod budynkami,
 - parkingi terenowe,
 - realizację wolnostojącego budynku parkingu wielopoziomowego dla samochodów osobowych, do 4 nadziemnych poziomów parkowania,
 - d) wskaźniki miejsc postojowych - wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:

- 1) teren poza terenem zalewowym;
- 2) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - wg ustaleń ogólnych uchwały.

11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

- 1) obsługa komunikacyjna od istniejącej ul. J. Tuwima (starej) – 1KDD ;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od ul. J. Tuwima (nowej), poprzez drogę projektowaną 4KDD;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów związanych z systemem publicznego transportu zbiorowego;
- 4) miejsca postojowe - w granicach własnej działki;
- 5) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej, dróg dojazdowych, dróg pieszo-jezdnych, tras pieszych – chodników, tras rowerowych zachowując zasady wg zapisów ogólnych;
- 6) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

§ 25.1. Karta terenu - 2UST

2. Powierzchnia terenu: 0,9 ha.

3. Przeznaczenie terenu: usługi sportu, turystyki, rekreacja.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynek pływalni istniejący adaptowany, zakaz realizacji nowych budynków;
- 2) zakazuje się umieszczanie reklam na dachu i elewacjach budynku, pozostałe zapisy dotyczące umieszczanie szyldów, reklam i nośników reklamowych – wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren wokół budynku przeznaczonego do adaptacji zagospodarować zielenią urządzoną, minimalizować zastosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 2) dla parkingów terenowych większych niż 10 miejsc postojowych należy wprowadzić zadrzewienia wg wskaźnika co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) zieleń istniejącą, wkomponować w zagospodarowanie terenu w sposób podkreślający walory krajobrazowe terenu;
- 4) odpowiednio wg zapisów ogólnych uchwały.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren objęty strefą obserwacji archeologicznej OW wg Studium Olsztyna 2013 r.;
- 2) teren mieści się w granicach obszaru ochrony krajobrazowej K5 wyznaczonego w Studium Olsztyna 2013 r.;
- 3) odpowiednio wg ustaleń ogólnych uchwały.

7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

- 1) linie zabudowy – wg załącznika graficznego,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających : maksymalna 50 %;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25 % powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;
- 4) intensywność zabudowy dla terenu w liniach rozgraniczających: (istniejąca 0,74) maksymalna 0,8.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych: wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - wg ustaleń ogólnych uchwały.

11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna od istniejącej ul. J. Tuwima (starej) – 1KDD, od ulicy J. Tuwima (nowej) poprzez projektowaną drogę 4KDD;

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

- 2) miejsca postojowe - w granicach terenu w liniach rozgraniczających;
- 3) infrastruktura techniczna istniejąca adaptowana (dopuszczona - przebudowa, rozbudowa, rozbiorka);
- 4) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

§ 26. 1. Karta terenów - 1ZN, 2ZN

2. Powierzchnia terenów:

- 1) 1ZN – 5,17 ha;
- 2) 2ZN – 3,43 ha.

3. Przeznaczenie terenu:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zieleń naturalna – istniejące trzcinowisko, teren podmokły, zabagniony, z siecią kanałów i rowów melioracyjnych, pokryty głównie szuwarem trzcinowym i nie-licznymi kępami krzewów i drzew;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** dopuszcza się przeznaczenie fragmentów terenu na spokojną rekreację związaną z edukacją przyrodniczą.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) na terenach 1ZN, 2ZN należy zachować charakter istniejącej szaty roślinnej;
- 2) na terenach 1ZN, 2ZN dopuszcza się:
 - a) realizację rekreacyjnych ciągów pieszych wg wyznaczonych na rysunku planu orientacyjnych tras,
 - b) aranżację miejsc wypoczynkowych, maksymalnie na terenach 1ZN i 2ZN - 5 miejsc o powierzchni do 50 m² każde,
 - c) realizację przyrodniczych ścieżek edukacyjnych;
 - d) realizację kładek dla pieszych przez nawodniony obszar trzcinowiska łączących istotne elementy przestrzeni wg orientacyjnej trasy wyznaczonej na rysunku planu, ww. kładki należy projektować o lekkiej konstrukcji, jako punktowo podparte,
 - e) realizację ambon widokowych o lekkiej, ażurowej konstrukcji, związanych z zagospodarowaniem ścieżek edukacyjnych – maksymalnie 3 obiekty łącznie - na terenach 1ZN i 2ZN,
 - f) utworzenie zbiorników wodnych o funkcji krajobrazowej w wyznaczonych na rysunku planu orientacyjnych rejonach oznaczonych symbolami ZW1, ZW2, ZW3, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem ciągów komunikacyjnych,
 - h) dopuszcza się sytuowanie tablic informacyjnych związanych z funkcją terenu;
- 3) na terenach 1ZN, 2ZN zakazuje się:
 - a) tworzenia nasypów dzielących lub zmniejszających obszar naturalnego zagłębienia terenu,
 - b) stosowania nawierzchni szczelnych, w tym betonowych, bitumicznych,
 - c) realizacji budynków i innych obiektów kubaturowych (nieokreślonych w niniejszej karcie terenu),
 - d) sytuowania miejsc postojowych dla samochodów,
 - d) sytuowania reklam, nośników reklamowych,
 - e) nasadzeń roślinnych niezgodnych z istniejącym charakterem przyrodniczym terenu.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny 1ZN i 2ZN zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna 2013 r. objęte są obszarem konserwatorskiej ochrony krajobrazowej K5;
- 2) na terenach 1ZN, 2ZN określono obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi – strefa zalewu rzeki Łyny wyznaczona wg rzędnej 102,51 m n.p.m. – maksymalny stan poziomu wody wg wodowskazu „Kortowo”;
- 3) dopuszcza się objęcie terenów ochroną np. utworzenie użytku ekologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody;
- 4) odpowiednio wg ustaleń ogólnych uchwały.

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

- 1) utrzymuje się obszar ochrony krajobrazowej K5 wyznaczony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna 2013 r.;

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

2) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.

7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

1) wg ustaleń niniejszej karty zawartych w ust. 4 i 5;

2) w związku z zakazem zabudowy budynkami – nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:

1) obszary zalewowe, to większość powierzchni terenów zieleni naturalnej 1ZN i 2ZN – zagrożenia:

a) przy długotrwałym, wysokim poziomie wody wystąpić może zagrożenie zmian warunków gruntowo-wodnych na terenach przyległych (również poza obszarem planu), w tym pod zabudową i drogami,

2) szczegółowe ograniczenia i zasady zagospodarowania terenów zalewowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami ustawy Prawo wodne oraz przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;

3) pozostałe odpowiednio wg ustaleń ogólnych;

10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych.

11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna: przez tereny ZU od drogi 2KDD oraz od ul. I. Gałczyńskiego, przez tereny ZI i ZU od Al. Warszawskiej od ul. J. Iwaszkiewicza;

2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych;

3) nie dopuszcza się – realizacji ciągów komunikacji rowerowej i innych przeznaczonych dla komunikacji kołowej;

4) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - wg ustaleń ogólnych uchwały.

§ 27.1. Karta terenów 1ZU, 2ZU, 3ZU

2. Powierzchnia terenów:

1) 1ZU – 2,50 ha;

2) 2ZU – 0,14 ha;

3) 3ZU – 0,07 ha.

3. Przeznaczenie terenu:

1) **przeznaczenie podstawowe:** zieleni urządzona.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) na terenach zieleni urządzonej zakazuje się realizacji nowych budynków i innych obiektów kubaturowych za wyjątkiem altan parkowych na terenach 1ZU i 2ZU:

a) do 5 obiektów na terenie 1ZU rozmieszczonych w różnych rejonach terenu,

b) do 2 obiektów na terenie 2ZU,

2) 1ZU - zieleni stanowiąca strefę kompozycyjną pomiędzy zielenią naturalną a innym sposobem zagospodarowania, pełniąc jednocześnie funkcję strefy dystansowej pomiędzy terenami ZN a terenami ewentualnych inwestycji lub istniejącej zabudowy, dopuszcza się:

a) urządzone niewielkie miejsca wypoczynku, przejścia tras komunikacji pieszej, rowerowej;

3) 2ZU – zieleni urządzona z przewagą zieleni wysokiej (drzewa) na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej związana kompozycyjnie z sąsiadującą zabytkową zabudową, do utrzymania, pielęgnacji, na terenie dopuszcza się:

a) realizację obiektów małej architektury i obiektów związanych z aranżacją miejsc wypoczynkowych takich jak: altana, ławki, plac zabaw itp.,

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

- b) na terenie 2 ZU adaptację istniejących budynków garażowych i gospodarczych, z wyłączeniem rozbudowy, pod warunkiem zastosowania materiałów budowlanych zharmonizowanych z sąsiadującą zabudową zabytkową (tzn. drewno, cegła, dachówka ceramiczna) w tym, zmianę form zadania istniejących budynków związaną ze zmianą pokrycia dachowego na tradycyjną dachówkę ceramiczną,
 - c) dopuszcza się rozbiórkę istniejących budynków garażowych i gospodarczych,
 - d) zakazuje się budowy nowych budynków,
 - e) terenowe miejsca postojowe – nie dopuszcza się;
- 4) 3ZU – teren do zagospodarowania zielenią, istniejący drzewostan do utrzymania.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
wg ustaleń ogólnych uchwały.

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

- 1) 2ZU - obszar częściowej ochrony konserwatorskiej będący fragmentem obszaru problemowego B29;
- 2) 1ZU, 2ZU, 3ZU - teren objęty strefą obserwacji archeologicznej OW wg Studium Olsztyna 2013 r.;
- 3) 1ZU, 3ZU - utrzymuje się obszar ochrony krajobrazowej K5 wyznaczony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna 2013 r.;
- 4) wg ustaleń ogólnych uchwały.

7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakazuje się sytuowania reklam, nośników reklamowych;
- 2) pozostałe odpowiednio wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- 1) wg ustaleń niniejszej karty zawartych w ust.4 i 5;
- 2) na terenie 2ZU ustala się:
 - a) linie zabudowy – wg budynków adaptowanych, istniejących,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających : do 10 %,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70 % powierzchni terenu w liniach rozgraniczających,
 - d) intensywność zabudowy dla terenu w liniach rozgraniczających: do 0,1;
- 2) w związku z zakazem zabudowy budynkami i innymi obiektami kubaturowymi – na pozostałych terenach ZU nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:

- 1) tereny zalewowe obejmują zasięgiem fragmenty terenu 1ZU;
 - a) przy długotrwałym, wysokim poziomie wody możliwe zmiany warunków gruntowo-wodnych w otoczeniu terenów zalewowych - pod budynkami oraz pod sąsiadującą z terenami zalewowymi ulicą J. Iwaszkiewicza,
 - b) szczegółowe ograniczenia i zasady zagospodarowania terenów zalewowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami ustawy Prawo wodne oraz przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- 2) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna –
 - a) 1ZU - dopuszcza się dojazd od ul. J. Tuwima (starej), od drogi 2KDD, od drogi 3KDD, od ul. I. Gałczyńskiego, przez tereny ZI od Alei Warszawskiej i od ul. J. Iwaszkiewicza,
 - b) 2ZU – dojazd od projektowanej drogi dojazdowej 2KDD,
 - c) 3ZU – dojazd od ul. J. Tuwima (starej) oznaczonej symbolem 1KDD;

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

- 2) na terenach 1ZU, 2ZU, 3ZU dopuszcza się komunikację pieszą, rowerową;
- 3) na terenie 2ZU – dopuszcza się komunikację kołową, na pozostałych terenach dopuszcza się niezbędne dojazdy techniczne, realizowane jako ciągi pieszo-jezdne;
- 4) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu wg ustaleń ogólnych uchwały.

§ 28.1. Karta terenów zieleni izolacyjnej - 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI

2. Powierzchnia terenów:

- 1) 1ZI – 0,71 ha;
- 2) 2ZI – 0,08 ha;
- 3) 3ZI – 0,48 ha;
- 4) 4ZI – 0,11 ha;
- 5) 5ZI – 0,15 ha.

3. Przeznaczenie terenu:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** - zieleni izolacyjna;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne** – zieleni urządzona.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zieleni komponować z uwzględnieniem izolacji akustycznej, przeciwpyłowej oraz ekspozycji cech krajobrazu;
- 2) dopuszcza się realizację: ciągów komunikacji pieszej i pieszo-rowerowej wg wyznaczonych na rysunku orientacyjnych tras;
- 3) dopuszcza się realizację przejazdów kołowych;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów związanych z funkcjonowaniem systemu komunikacji miejskiej, publicznego transportu zbiorowego np. kioski, przystanki itp.;
- 5) zakazuje się wznoszenia budynków, z wyjątkiem dopuszczonych w punkcie 4 niniejszego ustępu;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 7) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) kompozycję zieleni realizować z zachowaniem zieleni wysokiej istniejącej;
- 2) teren wokół drzew zagospodarować w sposób zapewniający naturalną vegetację;
- 3) wycinkę pojedynczych drzew dopuszcza się tylko w przypadkach uzasadnionych koniecznością umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub realizacją innych istotnych elementów zagospodarowania terenu;
- 4) na terenie 1ZI nie dopuszcza się realizacji ekranów przeciwhałasowych – strefę buforową pomiędzy ulicą a terenem ZN zagospodarować z zastosowaniem odpowiednio komponowanej zieleni wysokiej i niskiej (drzewa, krzewy);
- 5) projekt zagospodarowania terenu 1ZI powinien umożliwiać co najmniej w dwóch miejscach bezpośrednią komunikację terenu Al. Warszawskiej z projektowaną trasą pieszo-rowerową 2KPR;
- 6) pozostałe wg ustaleń ogólnych.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

- 1) wg ustaleń niniejszej karty zawartych w ust.4 i 5;
- 2) w związku z zakazem zabudowy budynkami – nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:

- 1) obszar zalewowy obejmuje zasięgiem znaczną część terenów zieleni izolacyjnej 4ZI, 5ZI;

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

- 2) przy długotrwałym, wysokim poziomie wody możliwe zmiany warunków gruntowo-wodnych w otoczeniu terenów zalewowych, pod budynkami oraz pod sąsiadującą z terenami zalewowymi ulicą J. Iwaszkiewicza;
- 3) szczegółowe ograniczenia i zasady zagospodarowania terenów zalewowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami ustawy Prawo wodne oraz przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- 4) odpowiednio wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - wg ustaleń ogólnych uchwały.

11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów ZI – dopuszcza się od z Alei Warszawskiej, ul. J. Tuwima (starej) oraz od ul. J. Iwaszkiewicza oraz od drogi dojazdowej 2KDD;
- 2) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

§ 29.1. Karta terenów komunikacji – 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD

2. Powierzchnia terenów:

- 1) 1KDD – (ul. J. Tuwima stara) – 0,95 ha;
- 2) 2KDD – projektowana droga dojazdowa – 0,61 ha;
- 3) 3KDD – istniejący dojazd (fragment w granicach planu) – 0,05 ha;
- 4) 4 KDD – projektowana droga dojazdowa – 0,11 ha.

3. Przeznaczenie terenu:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – pasy drogowe dróg publicznych, dojazdowych.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) 1KDD - ul. J. Tuwima (stara), do adaptacji -
 - a) klasa drogi: D, szerokość pasa drogowego - 18 m,
 - b) droga jednojezdniowa, chodniki obustronne, plac manewrowy,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych w pasie drogowym,
 - d) dopuszcza się ruch rowerowy na obszarze jezdni lub wydzieloną ścieżką rowerową
 - e) nakazuje się urządzenie pasów zieleni z zachowaniem istniejących drzew wieloletnich, przy zapewnieniu właściwych warunków dalszego wzrostu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 2) 2KDD – projektowana droga dojazdowa klasy D szerokość pasa drogowego - 12 m – połączenie ul. J. Tuwima (starej) z Al. Warszawską -
 - a) droga przeznaczona dla ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego, dopuszcza się realizację jednostronnego chodnika dla ruchu pieszego,
 - b) nie dopuszcza się sytuowania miejsc postojowych w pasie drogowym;
- 3) 3KDD - istniejąca droga dojazdowa klasy D, przeznaczona do adaptacji, szerokość pasa drogowego – ok.12 m, dopuszcza się utworzenie ciągu rowerowego lub pieszo-rowerowego;
- 4) 4KDD – droga dojazdowa klasy D, szerokość pasa drogowego – 12 m, dopuszcza się utworzenie ciągu rowerowego lub pieszo-rowerowego.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych uchwały.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;

Tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 do 6 czerwca 2014r. (łącznie).

2) dopuszcza się realizację obiektów będących integralnymi elementami systemu komunikacji miejskiej np. kioski, przystanki.

3) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:

1) 2KDD – trudne warunki geotechniczne, fragment pasa drogowego projektowany na terenie zalewowym, dopuszcza się realizację drogi na odpowiednio profilowanym nasypie - zagrożenia odpowiednio wg ustaleń ogólnych;

2) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustalenia dla terenów komunikacji wg ustaleń ogólnych oraz niniejszej karty;

2) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

2) do czasu realizacji drogi dojazdowej (łącznie z ciągiem pieszym, rowerowym) dopuszcza się tymczasowe przeznaczenie terenu 4KDD (lub fragmentu ww. terenu) pod ciąg pieszy, ciąg rowerowy, zieleni urządzonej;

3) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 30. Prezydent Olsztyna przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrisy.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

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