



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 17 sierpnia 2016 r.

Poz. 3368

### UCHWAŁA NR XXIV/349/16 RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 6 lipca 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy Nagórkami i Jarotami w Olsztynie” część „A”**

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

#### **Rozdział 1. Przepisy porządkowe**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętego Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r. uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy Nagórkami i Jarotami w Olsztynie” część „A” zwany dalej planem. Plan otrzymuje nazwę „NOWA NDP część A”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 20,2ha, ograniczony od północy zabudową mieszkaniową osiedla Nagórki, od wschodu terenami leśnymi przy ulicy Bp. I. Krasickiego; od południa planowaną drogą klasy G a od zachodu istniejący ciąg pieszo-rowerowy i tereny zielone.

3. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XIX/254/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 stycznia 2016 r. zmieniająca uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy Nagórkami i Jarotami w Olsztynie”.

**§ 2. 1.** Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:

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

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczeń zawierających numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających,

- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 5) strefy zasięgu występowania GZWP nr 213 “Olsztyn”,
- 6) strefy obserwacji archeologicznej,
- 7) stref zieleni urządzonej – wyłączone z zabudowy przeznaczone do zagospodarowania w formie zieleni izolacyjnej.

3. Rysunek planu przedstawia orientacyjnie:

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

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury,
- 2) **przeznaczenie uzupełniające** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową i którego powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku lub terenu,
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie, o ile ustalenia szczegółowe, zawarte w Rozdziale 3 nie stanowią inaczej,
- 4) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów lub składowanie nieestetycznych odpadów w eksponowanym miejscu,
- 5) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** – jest to mieszkanie właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile prowadzona działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego) na działce, na której znajduje się obiekt gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą. Nie dopuszcza się odrębnych budynków mieszkalnych,
- 6) **wysokość zabudowy** – jest to wysokość mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu lub też wysokość zabudowy określona ilością kondygnacji nadziemnych,
- 7) **powierzchnia biologicznie czynna** – jest to teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> z taką nawierzchnią, oraz teren wód powierzchniowych,
- 8) **powierzchnia zabudowy** – jest to powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (nie zalicza się powierzchni podziemnej budynku znajdującej się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu),
- 9) **intensywność zabudowy** – jest to wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej,
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać balkony, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze jednak nie więcej niż o 1,5 m,
- 11) **zielen izolacyjna** – jest to zieleni urządzonej, niska i wysoka, komponowana z uwzględnieniem izolacji akustycznej i widokowej terenów oraz kształtowania krajobrazu,
- 12) **urządzenia rekreacyjno-sportowe** – oznaczają pola gier np. siatkówka, koszykówka, szachy polowe, ringo, mini golf, tenis, itp., urządzenia placów zabaw i rekreacji dla dzieci, rekreacji i wypoczynku, a także przeznaczone do jazdy na rowerze, rolkach, itp.,

- 13) **szyld** – jest to płaski znak zawierający logo firmowe lub informację o nazwie firmy, rodzaju działalności, dacie założenia firmy,
  - 14) **kiosk** – jednokondygnacyjny tymczasowy obiekt budowlany o funkcji handlowej, którego powierzchnia zabudowy nie przekracza 10m<sup>2</sup>,
  - 15) **teren** – jest to część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem.
2. Ponadto w tekście uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w obowiązujących przepisach prawa.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne planu**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej
  - a) MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) tereny zabudowy usługowej
  - a) UC – zabudowa usługowo-handlowa,
  - b) UO – usługi oświaty i wychowania,
- 3) tereny zieleni
  - c) ZI – zieleń izolacyjna,
- 4) tereny komunikacji
  - a) KDZ – droga publiczna klasy zbiorczej,
  - b) KDL – droga publiczna klasy lokalnej,
  - c) KDD – droga publiczna klasy dojazdowej,
  - f) KP – ciąg pieszo-rowerowy,
- 5) IT – tereny infrastruktury technicznej.

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

- 1) w granicach planu ustala się nakaz kształtowania struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz struktury własności,
- 2) w granicach planu ustala się nakaz kształtowania osnowy ekologicznej i przyrodniczej obszaru objętego planem oraz jego powiązań z miejskim systemem środowiska naturalnego zapewniający ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
  - a) zachowanie terenów cennych przyrodniczo tj. wartościowej zieleni wysokiej,
  - b) ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system środowiska naturalnego pod różne kategorie zieleni: parkowej, urządzonej i izolacyjnej a także terenów wyłączonych z zabudowy, przeznaczonych do zagospodarowania w formie zieleni tzw. strefy zieleni urządzonej i terenów biologicznie czynnych w granicach działek budowlanych,
  - c) wprowadzenie obowiązku realizacji zieleni wysokiej tj. szpalerów drzew i zieleni izolacyjnej w liniach rozgraniczających niektórych ulic,
- 3) w granicach planu ustala się utrzymanie istniejących oraz realizację nowych ogólnodostępnych ągów pieszych, wskazanych orientacyjnie na rysunku planu,
- 4) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> z wyjątkiem terenu 5UC,
- 5) w granicach planu ustala się zakaz lokalizowania jednokondygnacyjnych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> z parkingami wyłącznie w poziomie terenu, o ile ustalenie szczegółowe nie stanowią inaczej,

- 6) w granicach planu ustala się nakaz realizacji stref zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym pomiędzy zabudową mieszkaniową wielorodzinną, a terenami generującymi hałas drogowy lub przemysłowy, wskazane orientacyjnie na rysunku planu,
- 7) w granicach planu ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących garaży lub zespołów garaży jednokondygnacyjnych,
- 8) przestrzenią publiczną, ogólnodostępną na obszarze planu są tereny dróg publicznych, publicznych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, tereny zieleni oraz tereny publiczne dostępne w ramach terenów usług. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej zawarto w § 8,
- 9) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na styku zabudowy z przestrzenią publiczną, z zielenią oznaczoną symbolami ZI oraz na terenach zieleni,
- 10) wprowadza się zakaz wygradzania terenów ulic, placów, skwerów i wskazanych w planie przejść pieszych w obrębie kwartałów zabudowy. Tereny te powinny zachować publiczny, ogólnodostępny charakter,
- 11) zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolnostojących zawarto w § 8.

2. Szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych w granicach planu zawarto w Rozdziale 3.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
- 2) na obszarze objętym planem występują tereny, chronione przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, sposoby zagospodarowania tych terenów określone zostały indywidualnie dla poszczególnych terenów w § 6 oraz w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3,
- 3) dla terenów usługowych nie ma ograniczeń, nie normuje się dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, należy jednak przy ich lokalizowaniu przewidzieć ich wpływ na zainwestowane oraz projektowane tereny chronione przed hałasem,
- 4) na części obszaru objętego planem wzdłuż ulic Bp. I. Krasickiego (1KDZ) występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, wzdłuż projektowanej drogi Nowej NDP (objętej ustaleniami części „Nowa NDP część B”) teren zagrożony wystąpieniem hałasu komunikacyjnego po realizacji drogi:
  - a) na terenach położonych wzdłuż projektowanej ulicy Nowej NDP mogą wystąpić przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, określone w obowiązujących przepisach – realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej wymaga zastosowania środków ochrony przed hałasem (np. wały ziemne, zieleń izolacyjna, lokalizowanie usług w parterach budynków z wycofaniem kondygnacji mieszkalnych, ekrany akustyczne lub inne środki techniczne chroniące projektowaną zabudowę przed ponadnormatywnym hałasem),
  - c) lokalizowanie pomieszczeń chronionych przed hałasem, wzdłuż ulic, gdzie występują przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu, wymaga zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne (np. odpowiednie systemy wentylacyjne, stolarka dźwiękoszczelna),
- 5) plan ustala nakaz stosowania środków ochrony przed hałasem (np. wały ziemne, zieleń izolacyjna, ekrany akustyczne obsadzone roślinami, lub inne środki techniczne chroniące projektowaną zabudowę przed ponadnormatywnym hałasem) pomiędzy terenami mieszkaniowymi narażonymi na hałas drogowy lub hałas generowany przez tereny usług,
- 6) rozwiązania techniczne torowisk tramwajowych powinny zapewniać ograniczenia uciążliwości związanej z hałasem i drganiami tak, aby uciążliwość ta nie wykraczała poza linie rozgraniczające drogi,
- 7) dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, określony indywidualnie dla poszczególnych terenów w odpowiednich zapisach zawartych w Rozdziale 3,

- 8) w granicach planu wprowadza się nakaz zachowania w maksymalnym stopniu wartościowej, istniejącej zieleni wysokiej, dopuszcza się przesadzanie lub wycinkę istniejącego drzewostanu wyłącznie w uzasadnionych przypadkach wynikających z kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, teren wokół drzew należy zagospodarować w sposób zapewniający naturalną vegetację,
- 9) dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13 niniejszej uchwały,
- 10) nakazuje się odprowadzenie ścieków deszczowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni,
- 11) w zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:
  - a) ustala się, że wszelkie prace związane z przekształceniem układu hydrograficznego, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne oraz prowadzenie inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego terytorialnie zarządu melioracji i urządzeń wodnych,
  - b) w obszarze planu dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno-komunikacyjnego,
  - c) dopuszcza się zastąpienie istniejących rowów kanalizacją odwadniającą z odprowadzeniem wód do odbiorników z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - d) dopuszcza się budowę nowych naturalnych i sztucznych zbiorników wodnych,
- 12) zasady zagospodarowania odpadów komunalnych określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 13) glebę usuwaną z terenu prac budowlanych należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach inwestycji, w ramach spełnienia wymogów zapewnienia minimalnych powierzchni biologicznie czynnych,
- 14) dopuszcza się inne zagospodarowanie mas gleby i ziemi powstałych w trakcie prac budowlanych lub niezbędnych niwelacji terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach,
- 15) gospodarowanie pozostałymi odpadami regulują obowiązujące przepisy o odpadach,
- 16) w granicach planu wprowadza się zakaz magazynowania odpadów bez zabezpieczenia przed wpływem warunków atmosferycznych i przenikaniem zanieczyszczeń do środowiska,
- 17) w granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy układać doziemnie, a urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować jako wbudowane w zabudowę,
- 18) wyklucza się stosowanie do celów grzewczych węgla i paliw węglowych.

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

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

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

- 1) przestrzeń publiczną w granicach planu stanowią: tereny przeznaczone pod komunikację kołową KDZ, KDL, KDD, ciąg pieszo-rowerowy na terenie 11KP, izolacyjna 9ZI oraz tereny publiczne dostępne w ramach terenów usług,

- 2) plan ustala zachowanie szczególnych wymagań architektonicznych przy kształtowaniu przestrzeni publicznej i ogólnodostępnej poprzez zastosowanie materiałów oraz rozwiązań o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym,
- 3) w liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, wiat przystankowych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, przy zachowaniu wymagań określonych w pkt 2,
- 4) plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodników w rejonie skrzyżowań na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wyjazd osobie poruszającej się na wózku a także lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego, stosowanie rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, wind, odpowiednie lokalizowanie miejsc postojowych dla niepełnosprawnych a także stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i niedowidzących np. płytki o zróżnicowanych fakturach zastosowane na ciągach pieszych dla lepszej orientacji przestrzennej, znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.,
- 5) wyklucza się lokalizację wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających ulic, jeżeli istnieje możliwość realizowania ich jako wbudowanych w budynek lub podziemnych,
- 6) wprowadza się zakaz lokalizacji elementów instalacji i urządzeń technicznych mogących pogorszyć estetyczny wygląd elewacji budynków. W przypadku, kiedy umieszczenie tego typu urządzeń jest konieczne dopuszcza się ich realizację pod warunkiem zastosowania osłon architektonicznych,
- 7) na terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam z następującymi wyjątkami:
  - a) nie uznaje się za reklamę nazwy lub funkcji obiektu,
  - b) dopuszcza się szyldy o pow. do 0,5 m<sup>2</sup>, umieszczone na budynku lub ogrodzeniu w miejscu funkcjonowania firmy,
  - c) dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę,
  - d) reklamy umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą podświetlone i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni,
  - e) nie uznaje się za reklamę informacji turystycznej i systemu informacji miejskiej (SIM),
  - f) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni większej niż 0,5m<sup>2</sup>, związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu,
- 8) dopuszcza się wykorzystanie dla celów reklamowych tymczasowych ogrodzeń placów budowy,
- 9) na terenie planu obowiązuje zakaz stosowania oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam oraz lokalizacji szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD.

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

- 1) plan ustala linie zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych oraz na rysunku planu zgodnie z którymi należy realizować nowe budynki oraz rozbudowy budynków istniejących,
- 2) plan ustala wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz:
  - a) ustalone minimalne wysokości zabudowy nie dotyczą hal targowych, obiektów wystawienniczych, sportowych oraz sal konferencyjnych,
  - b) ustalone maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą stacji bazowych telefonii komórkowej,
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej by zapewnić realizację terenów zieleni rekreacyjnej, zawierającej tereny zieleni urządzonej, placów zabaw, urządzeń rekreacyjno-sportowych i obiekty małej architektury związane z rekreacją i zielenią w ilości min. 2m<sup>2</sup>/10m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, o ile ustalenia szczegółowe w Rozdziale 3 nie stanowią inaczej,

- 4) dla zabudowy istniejącej ustala się możliwość remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy zgodnie z dopuszczalnymi wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustanowionymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3,
- 5) dla zabudowy na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały dopuszczalne wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, plan przyjmuje istniejącą zabudowę za zgodną z planem z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy powodujących dalsze przekroczenia obowiązujących na danym terenie wskaźników. Dopuszczenie to nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień,
- 6) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów i terenów może nastąpić jedynie po spełnieniu przez istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu wszystkich wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ilości miejsc parkingowych przypisanych dla funkcji obiektów i terenów,
- 7) program parkingowy dla kwartałów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej powinien być realizowany w formie parkingów podziemnych, wielokondygnacyjnych budynków garażowych oraz parkingów otwartych w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych,
- 8) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie ze wskaźnikami dla poszczególnych funkcji z zastrzeżeniem, że ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
  - a) obiekty handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>: 25-30 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) obiekty usługowe, handel: 25-30 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) biura i urzędy: 25-35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - d) gastronomia: 20-30 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych,
  - e) teatry, kina: obiekty widowiskowe i sportowe: 25-35 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych,
  - f) uczelnie i szkoły: 20-35 miejsc postojowych na 100 studentów i zatrudnionych,
  - g) hotele, szpitale: 30-40 miejsc postojowych na 100 łóżek,
  - h) przychodnie i biblioteki: 15 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) wystawy: 10-15 miejsc postojowych na 100 zwiedzających,
  - j) zabudowa mieszkaniowa: 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, przy czym min. 20% miejsc postojowych należy realizować jako ogólnodostępne, rotacyjne,
  - k) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> nakazuje się realizację min. 30% miejsc postojowych w formie parkingów podziemnych,
- 9) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, zlokalizowanych w granicach terenu, zgodnie ze wskaźnikami dla poszczególnych funkcji z zastrzeżeniem, że ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
  - a) obiekty handlowo-usługowe i powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>: 8 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) obiekty usługowe, handel: 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) budynki mieszkalne - należy zapewnić: możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne miejsca postojowe – min. 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
  - d) kryte urządzenia sportowe i terenowe urządzenia sportowe: 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 10) dla parkingów terenowych, powyżej 10 miejsc postojowych, realizowanych poza pasem drogowym, należy wprowadzić zadrzewienia według wskaźnika 1 drzewo na 5 miejsc postojowych,
- 11) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby,

- 12) miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów należy lokalizować na terenie i działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
- 13) dla obiektów nie wymienionych w punkcie 8 i 9 wskaźniki parkingowe należy określić poprzez analogię.

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

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

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

- 1) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów zrealizowanych zgodnie z ustaleniami planu,
- 3) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych, przejść pieszych i uzbrojenia,
- 4) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- 5) można dokonać podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych,
- 6) dopuszcza się podziały w celu regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- 7) dopuszcza się scalanie działek,
- 8) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) powiązanie terenu objętego planem z podstawowym układem komunikacyjnym miasta realizowane jest poprzez istniejącą drogę wojewódzką nr 598 al. Gen. W. Sikorskiego, ul. Bp. I. Krasickiego a także poprzez projektowaną drogę Nowa NDP, objętą zapisami planu „NOWA NDP – część B”
- 2) obsługę komunikacyjną na obszarze objętym planem należy realizować z istniejących ulic dojazdowych, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących dróg pożarowych,
- 3) układ komunikacyjny w granicach objętych planem stanowią istniejące i projektowane ulice:
  - a) ul. Bp. I. Krasickiego, publiczna klasy zbiorczej 1KDZ,
  - b) fragment ul. F. Barcza, publiczna klasy lokalnej 2KDL,
  - c) odnoga ul. F. Barcza, publiczna klasy dojazdowej 3KDD,
- 3) w planie wyznacza się optymalny przebieg pasów drogowych ulic w celu dostosowania ich do obowiązujących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, odpowiednio do przyjętych klas technicznych oraz w celu zapewnienia realizacji uzupełnienia wyposażenia ulic w brakujące elementy lub ich modernizacji, w szczególności chodniki, ścieżki rowerowe lub miejsca parkingowe,



- 4) w planie ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenach wyznaczonych ulic, placów oraz ciągów pieszych skoordynowanych z systemem dróg rowerowych, określonym w Programie budowy ścieżek rowerowych w Olsztynie lub jego aktualizacji,
- 6) w planie ustala się możliwość realizacji linii tramwajowej, w kolejnych etapach rozbudowy,
- 8) inwestycje celu publicznego z zakresu komunikacji rozmieszczone są w granicach terenów oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDL,

**§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Olsztyna,
- 2) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną,
- 3) w granicach planu działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
- 4) w granicach planu zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody, zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków bytowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków bytowych,
- 5) zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych w obrębie planu należy przewidzieć z istniejącej sieci wodociągowej magistralnej i rozdzielczej, poprzez jej rozbudowę, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
- 6) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z uwzględnieniem miejscowej retencji,
  - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi piesze, itp) w granicach nieruchomości. Należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni. W przypadku braku takiej możliwości - odprowadzić wody opadowe do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji,
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi - do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w oparciu o istniejący system kanalizacji komunalnej. Ścieki z usług gastronomicznych, przed odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej należy poddać podczyszczeniu w separatorze tłuszczu,
- 8) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w pierwszej kolejności z sieci ciepłej poprzez jej rozbudowę, natomiast przy braku takiej możliwości - indywidualnie, w oparciu o ekologiczne źródła energii: gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub energię odnawialną. Wyklucza się wykorzystywanie węgla lub paliw węglopochodnych,
- 9) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
  - a) z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę,
  - b) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów,
  - c) dla istniejącej i projektowanej sieci gazowej należy zachować strefę kontrolowaną zgodną z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się lokalizację sieci gazowych na obszarze w granicach planu, na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych,
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) zasilanie odbiorców - z istniejącej sieci elektroenergetycznej po rozbudowie i przebudowie rozdzielczej sieci kablowej 15 kV, węzłów 15/15 kV, stacji transformatorowych 15/0.4 kV oraz rozdzielczej sieci kablowej 0.4 kV,
  - b) linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne,
  - c) stacje transformatorowe i rozdzielnice elektryczne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zabudowy, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę. Zapewnić dojazd ciężkim sprzętem i dostępność eksploatacyjną,
- 11) telekomunikacja:
- a) zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne,
  - c) rozdzielnice telekomunikacyjne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę,
- 12) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą, elektryczną i gaz przewodowy, zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne, w trybie przepisów prawa energetycznego,
- 13) 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 zgodne z jej przeznaczeniem,
- 15) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia oraz stref kontrolowanych sieci gazowych jest obowiązujące dla całego planu. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych i stref kontrolowanych obowiązuje przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych, itp.,
- 16) się nakaz docelowej niwelacji terenu w obrębie projektowanych sieci. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

- 1) w granicach planu wprowadza się zakaz tymczasowego zagospodarowania za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw, kiermaszy i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami §8, zagospodarowania dopuszczonego ustaleniami §12 i ustaleniami szczegółowymi w Rozdziale 3,
- 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z zapisami planu, możliwy jest dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

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

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

**§ 16. 1.** Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 7MW/U (pow. 5,05ha) 6MW/U (pow. 6ha) plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi nieuciążliwe,
  - b) uzupełniające – zieleń urządzona, urządzenia rekreacyjno-sportowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, sieci infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, handel detaliczny, parkingi,

- d) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp. Zakazuje się lokalizowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni,
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz realizacji terenochłonnych wolnostojących boksów garażowych i zespołów garaży jednokondygnacyjnych,
  - b) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 5,
  - c) rozmieszczenie reklam i szyldów zgodnie z § 8,
  - d) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienia standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni,
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) plan ustala nakaz zachowanie wartościowej zieleni wysokiej oraz jej uzupełnienie i urządzenie nowych terenów zieleni osiedlowej, wycinkę drzew dopuszcza się jedynie w zakresie niezbędnym dla realizacji inwestycji zgodnych z przeznaczeniem terenu,
  - b) pod względem ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego lub terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) na terenie 6MW/U i 7MW/U mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego lub terenów mieszkaniowo-usługowych od drogi zbiorczej tzw. Nowa NDP od istniejącej ul. Bp. I. Krasickiego (1KDZ), oraz zabudowy usługowej 4UC w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych na tym terenie, należy w ramach inwestycji zastosować odpowiednie środki techniczno-przestrzenne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem,
  - d) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwość mogłaby powodować przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej tj. usługi niespełniające wymagań określonych w punkcie 1 lit d,
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 7 ,
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej –
- a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 8 ,
- 6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 :
    - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla terenu 6MW/U od ul.Bp.Krasickiego (1KDZ) ustala się dwie linie zabudowy - zewnętrzna dla zabudowy usługowej, wewnętrzna dla zabudowy mieszkaniowej
    - pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi,
  - b) intensywność zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – minimalna 0,4, maksymalna 3,0,
    - dla zabudowy usługowej – minimalna 0,7, maksymalna 1,5,

- c) powierzchnia zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy usługowej – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy usługowej – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy – minimalna 2 kondygnacje, maksymalna 7 kondygnacji i do 25m,
  - f) dachy – płaskie,
  - g) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej należy zapewnić realizację terenów zieleni rekreacyjnej, zawierającej tereny zieleni urządzonej, placów zabaw, urządzeń rekreacyjno-sportowych i obiekty małej architektury związane z rekreacją i zielenią w ilości min. 2m<sup>2</sup>/10m<sup>2</sup>powierzchni użytkowej mieszkań,
- 7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- a) teren częściowo położony jest w strefie zasięgu występowania jednego z głównych rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako GZWP nr 213 “Olsztyn, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1,
- 8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: wg ustaleń ogólnych,
- 10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
    - obsługa komunikacyjna z dróg publicznych: 3KDD, 2KDL, 1KDZ
    - obsługa terenu 7MW/U możliwa przez teren 6MW/U
    - wymagania parkingowe zgodnie z § 9 pkt 8 i pkt 9,
  - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z § 13,
- 11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 14.
- § 17. 1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 5UC (pow. 3,34ha),**
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa usługowo-handlowa, handel wielkopowierzchniowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, usługi w tym gastronomia i usługi kulturalno-rozrywkowe,
  - b) uzupełniające – komunikacja: drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-rowerowe, place, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe,
  - c) dopuszczalne – funkcje biurowe, administracyjne oraz hotelowe, parkingi podziemne i nadziemne w tym wbudowane w obiekt,
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 5,
  - b) rozmieszczenie reklam i szyldów zgodnie z § 8,
  - c) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienia standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni,

- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) plan ustala zachowanie w maksymalnym stopniu zieleni wysokiej,
    - b) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
  - 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7,
  - 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 8 ,
  - 6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu
    - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 :
      - nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,
      - pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi,
    - b) intensywność zabudowy – minimalna 1,0, maksymalna 2,0,
    - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej,
    - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
    - e) wysokość zabudowy – minimalna 2 kondygnacje, maksymalna 5 kondygnacji i do 18m, dominanta do 40m,
    - f) dachy – płaskie,
    - g) forma zabudowy - obiekty kształtować jako wolnostojące lub zwarty zespół obiektów w formie „galerii handlowych”,
    - h) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości ze szczególnym uwzględnieniem parterów,
  - 7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych brak,
  - 8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 11,
  - 9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się,
  - 10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
      - obsługa komunikacyjna z drogi 1KDZ,
      - wymagania parkingowe zgodnie z § 9 pkt 8 i pkt 9,
    - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13,
  - 11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – wg ustaleń ogólnych uchwały w § 14.
2. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 4UC (pow. 0,88ha),
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe – zabudowa usługowo-handlowa, , usługi w tym gastronomia i usługi kulturalno-rozrywkowe,
    - b) uzupełniające – komunikacja: drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-rowerowe, place, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe,
    - c) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, funkcje biurowe, administracyjne oraz hotelowe, parkingi podziemne i nadziemne w tym wbudowane w obiekt,

- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 5,
  - b) rozmieszczenie reklam i szyldów zgodnie z § 8.
  - c) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienia standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni,
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) plan ustala zachowanie w maksymalnym stopniu zieleni wysokiej,
  - b) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7,
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 8,
- 6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 :
    - od ul. F. Barcza 2KDL nieprzekraczalna linia zabudowy 6m,
    - pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi, drogowymi oraz jak na rysunku planu,
  - b) intensywność zabudowy – minimalna 0,7, maksymalna 2,0,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy – minimalna 2 kondygnacje, maksymalna 5 kondygnacji i do 18m, dominanta do 40m,
  - f) dachy – płaskie,
  - g) forma zabudowy - obiekty kształtować jako wolnostojące lub zwarty zespół obiektów w formie „galerii handlowych,
  - h) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości ze szczególnym uwzględnieniem parterów,
- 7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - teren położony jest w strefie zasięgu występowania jednego z głównych rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako GZWP nr 213 „Olsztyn, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1,
- 8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: wg ustaleń ogólnych,
- 10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
    - obsługa komunikacyjna z drogi 2KDL 3KDD,
    - wymagania parkingowe zgodnie z § 9 pkt 8 i pkt 9,
  - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13,
- 11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – wg ustaleń ogólnych uchwały w § 14.

### 3. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 8UO (pow. 3,74ha),

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – usługi oświaty i wychowania,
  - b) uzupełniające – funkcje biurowe,
  - c) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, parkingi podziemne i nadziemne w tym wbudowane w obiekt,
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 5,
  - b) rozmieszczenie reklam i szyldów zgodnie z § 8,
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) pod względem ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) plan ustala zachowanie w maksymalnym stopniu zieleni wysokiej,
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 7,
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 8,
- 6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 1 oraz: od strony ul. Bp. I. Krasickiego (1KDL) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi,
  - b) intensywność zabudowy – minimalna 1,0, maksymalna 2,2,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy – minimalna 2 kondygnacje, maksymalna 4 kondygnacje i do 15m,
  - f) dachy: kształtować dowolnie,
- 7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – nie dotyczy
- 8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 11,
- 9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się,
- 10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
    - obsługa komunikacyjna z ul. Bp. I. Krasickiego (1KDZ),
    - wymagania parkingowe zgodnie z § 9 pkt 8 i pkt 9,
  - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13,
- 11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 14.

**§ 18. 1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 9ZI (pow. 4527m2),**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zieleń izolacyjna,
  - b) uzupełniające – ciągi piesze i rowerowe,
  - c) dopuszczalne – nie ustala się,
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 5,
  - b) rozmieszczenie reklam i szyldów zgodnie z § 8,
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - plan ustala zachowanie w maksymalnym stopniu zieleni wysokiej,
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - tereny 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI położone są w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 2,
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi z wyjątkiem:
    - ciągów pieszych, ścieżek rowerowych,
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – nie dotyczy
- 8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału terenu na działki w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem podziałów w celach regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
- 9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie ustala się,
- 10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu § 14.

**§ 19. 1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami 1KDZ (pow. 6,5ha),**

- 1) przeznaczenie terenu : drogi publiczne klasy zbiorczej,
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) 1KDZ ul. Bp. I. Krasickiego:
    - przekrój dwujezdniowy o czterech pasach ruchu (2x2) z pasem rozdzielającym,
    - chodniki po obu stronach ulicy,
    - przystanki dla komunikacji zbiorowej, wiaty przystankowe,
    - ścieżki rowerowe po obu stronach ulicy, dwukierunkowe,
    - ulica zbiorcza Z jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej, w tym linii tramwajowej
  - b) w planie wskazane są maksymalne parametry przekroju dróg,



- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - a) istniejąca zieleń w maksymalnym stopniu do zachowania,
  - b) wzdłuż pasa drogowego w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej plan ustala obustronne pasy zieleni izolacyjnej o szerokości min 20m,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na granicy z przestrzenią publiczną,
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) zakaz lokalizacji reklam w pasach drogowych,
    - system informacji miejskiej nie jest uważany za reklamę, dopuszcza się lokalizowanie nazw własnych i logo obiektów, o pow. nie przekraczającej 0,6m<sup>2</sup>,
  - b) zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, za wyjątkiem kiosków zintegrowanych z przystankami,
  - c) realizowana zabudowa, w tym także mała architektura, musi charakteryzować się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych z uwzględnieniem konkretnych warunków terenowych oraz wysokim standardem materiałów wykończeniowych, należy stosować elementy małej architektury o jednorodnym charakterze,
  - d) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężników chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku oraz lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego,
- 6) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie dotyczy
- 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla obszaru objętego planem:
  - a) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
  - b) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg, przejść pieszych, ścieżek rowerowych i uzbrojenia, dla których nie obowiązują minimalne wielkości działek,
- 8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie dotyczy,
- 9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla obszaru objętego planem - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, dla obszaru objętego planem - dopuszcza się dotychczasowy układ komunikacyjny do momentu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

## 2. Karty ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 2KDL (pow. 9629m<sup>2</sup>)

- 1) przeznaczenie terenu : drogi publiczne klasy lokalnej,
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
  - a) 2KDL ul. – F. Barcza:
    - przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu, chodniki,
    - ścieżka rowerowa dwukierunkowa po jednej stronie ulicy,
    - ulica przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej,

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

### 3. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 3KDD (pow. 2453m<sup>2</sup>),

- 1) przeznaczenie terenu : drogi publiczne klasy dojazdowej,
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
  - a) 3KDD – istniejąca :
    - przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu, chodniki, zatoki parkingowe przynajmniej po jednej stronie ulicy,

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

#### 4. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 11KP (pow. 0,46ha),

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – ciągi pieszo-rowerowe, zieleń urządzona,
  - b) uzupełniająca – plac publiczny,
  - c) dopuszczalne – miejsca postojowe dla samochodów osobowych, niezbędne do obsługi przyległych terenów zainwestowanych

- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 5,
    - b) rozmieszczenie reklam i szyldów zgodnie z § 8,
    - c) na terenie 11KP ustala się realizację schodów i pochylni łączących teren 11 KP z poziomem projektowanej drogi objętej zapisami mpzp „NOWA NDP – część B,
    - d) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienie standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni,
  - 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) pod względem ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu teren zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
    - b) plan ustala zachowanie w maksymalnym stopniu zieleni wysokiej,
  - 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu w § 7,
  - 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 8,
  - 6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi z wyjątkiem:
      - obiektów małej architektury,
      - urzędzeń rekreacyjnych,
      - w obrębie placu publicznego: kiosków z prasą lub kwiatami, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych,
      - ciągów pieszych, ścieżek rowerowych,
      - sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej,
  - 7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – teren 1KP położony jest w strefie zasięgu występowania jednego z głównych rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako GZWP nr 213 “Olsztyn, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1,
  - 8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału i nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
  - 9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: wg ustaleń ogólnych,
  - 10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z drogi 3KDD,
    - b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
  - 11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- § 20. 1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 10IT,**
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe – infrastruktura techniczna, elektroenergetyka, ciepłownictwo,
    - b) uzupełniające – nie ustala się,
    - c) dopuszczalne – jak tereny sąsiednie,

- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5,
  - b) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienie standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni,
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - realizacja ogrodzeń zgodnie z § 5,
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren 10T położony jest w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 2,
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nie ustala się,
  - b) intensywność zabudowy – 1,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%,
  - e) wysokość budynków – do 1 kondygnacji,
  - f) dachu – nie ustala się,
- 7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – nie dotyczy,
- 8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału i nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie występują,
- 10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
    - obsługa komunikacyjna z terenów przyległych do działek,
  - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

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

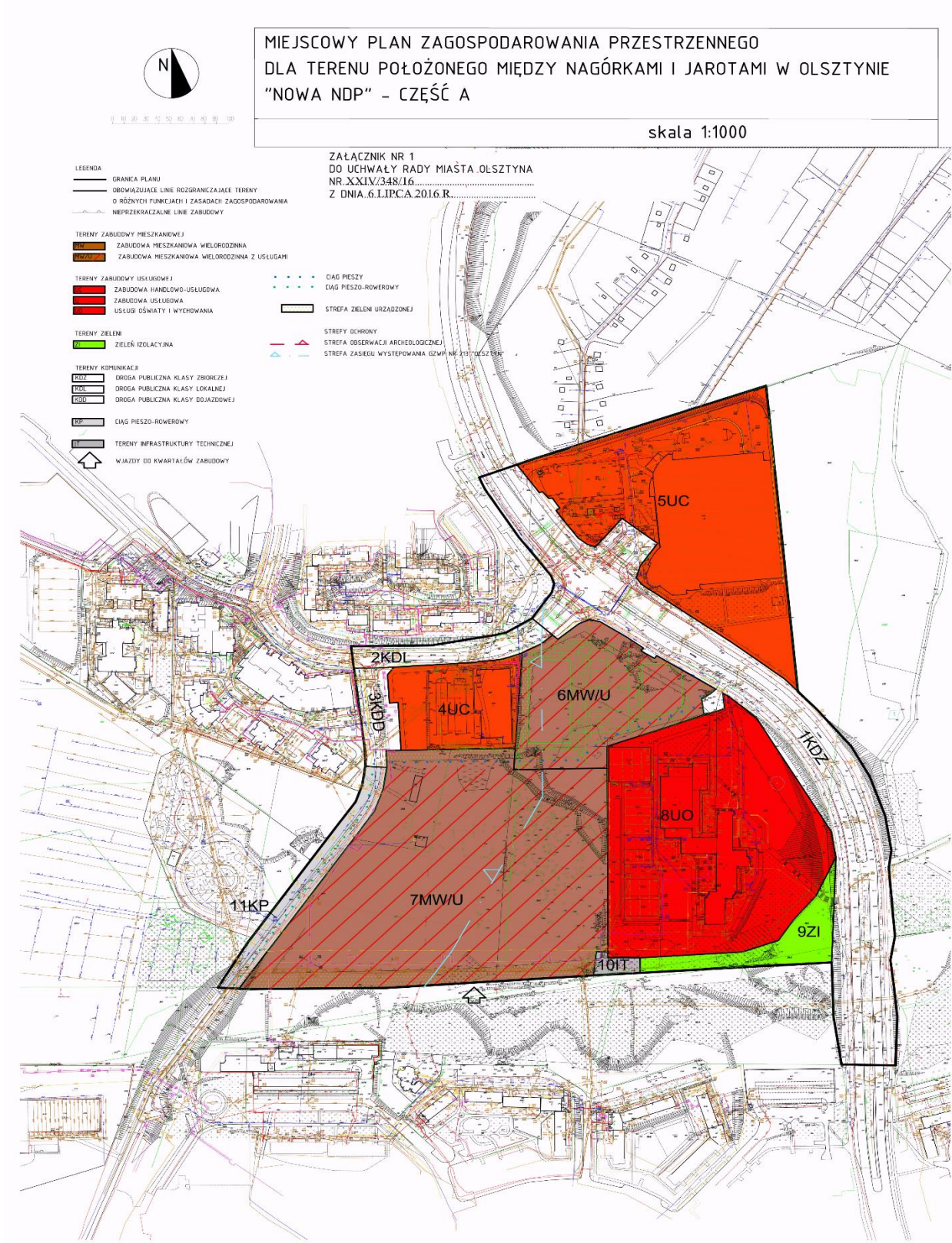
**§ 22.** Prezydent Olsztyna przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrisy.

**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

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

Przewodnicząca Rady Miasta  
Halina Ciunel

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/349/16  
 Rady Miasta Olsztyna  
 z dnia 6 lipca 2016 r. [Zalacznik1.jpg](#)



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/349/16  
Rady Miasta Olsztyna  
z dnia 6 lipca 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy Nagórkami i Jarotami w Olsztynie” część „A”**

Na podstawie art. 20, ust. 1 i zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 446) Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 07.10.2015 r. do 25.10.2015 r. w zakresie części A (I WYŁOŻENIE) oraz wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 15.04.2016r. do 06.05.2016r. (II WYŁOŻENIE).

**I WYŁOŻENIE**

Uwagi złożone przez Forum Rozwoju Olsztyna

Uwaga nr 1

Treść uwagi:

zmiany tekstu w paragrafie 5.1 pkt. 2c : dotychczasowy tekst „wprowadzenie obowiązku realizacji zieleni wysokiej tj. szpalerów drzew i zieleni izolacyjnej w liniach rozgraniczających niektórych ulic”. Proponowana zmiana:” „wprowadzenie obowiązku realizacji zieleni wysokiej tj. szpalerów drzew i zieleni izolacyjnej w liniach rozgraniczających ulic

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Pojawienie się przepisu mówiącego o realizacji zieleni wysokiej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje, iż gminie Olsztyn należy na wprowadzeniu szpalerów drzew i zieleni izolacyjnej w liniach rozgraniczających objętych planem ulic. Nie można jednak wprowadzić obligatoryjności tego przepisu dla wszystkich ulic jak chce tego Wnioskodawca, gdyż dla pewnych fragmentów istniejących i już zagospodarowanych ulic nie ma fizycznej możliwości realizacji zieleni wysokiej. Proponowany przez Składającą Uwagę przepis może też zablokować realizację ogólnomiejskich inwestycji służących poprawie jakości życia w mieście. W przypadku realizacji trasy tramwajowej w liniach rozgraniczających ulicy Barcza (2KDL) lub ulicy Ignacego Krasickiego (1KDZ) obligatoryjne wprowadzenie szpalerów drzew na ograniczonym terenie może zablokować realizację torowiska, chodnika lub ścieżki rowerowej, co negatywnie wpłynie na jakość życia mieszkańców miasta. Obecny przepis jest przepisem wyważonym, gdyż sugeruje realizację zieleni wysokiej tam gdzie jest to możliwe, ale nie blokuje możliwości inwestycyjnych w liniach rozgraniczających ulic.

Uwaga nr 2

Treść uwagi:

uwaga dotyczy wyznaczenia terenów cennych przyrodniczo znajdujących się w granicach mpzp. Dotyczy to zieleni wysokiej i średniej.

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W ustaleniach planu zieleni istniejąca chroniona jest poprzez wyznaczenie terenów zieleni ZP, ZI, ZU i ustalenie zasad ich zagospodarowania oraz ochrony. Na terenach inwestycyjnych wyznaczonych w planie, gospodarka zielenią regulowana jest odpowiednimi przepisami z zakresu ochrony przyrody i środowiska, których ustalenia planu nie mogą naruszać.

## Uwaga nr 3

Treść uwagi: uwaga dotyczy wskazania stref zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym dla terenu 1MW/U od strony 2KDZ i od strony terenu 1UC, a także dla terenu 3MW/U od strony drogi 1KDZ

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Przepis w § 5 ust.1 pkt 7 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednoznacznie nakazuje realizację stref zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym i jest on w pełni obligatoryjny dla wszystkich terenów wskazanych do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w tym dla terenu 6MW/U (poprzednio 3MW/U) od strony drogi 1KDZ. Na rysunku projektu MPZP strefy wskazano jedynie orientacyjnie (bez wskazywania linii rozgraniczających) i są one jedynie treścią informacyjną. Należy zauważyć także, iż dla terenu 6MW/U (poprzednio 3MW/U) należy zapewnić co najmniej 20% (30% dla zabudowy mieszkaniowej) powierzchni działki budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną, w związku z czym realizacja zieleni izolacyjnej od strony dróg 1KDZ oraz 2KDL jest przesądzona.

## Uwaga nr 4

Treść uwagi:

Wniosek o dopisanie w paragrafie 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego podpunktu, który nakazywałby zachowanie istniejących zagłębień terenowych.

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Każda zmiana zagospodarowania przestrzeni niesie za sobą zmiany związane z lokalnym ukształtowaniem terenu. Uwzględnienie uwagi wiązałoby się z blokadą możliwości inwestycyjnych na całym obecnie niezurbanizowanym obszarze objętym projektem planu.

## Uwaga nr 5 (w piśmie nr. 6 pkt. A)

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy intensywności zabudowy mieszkaniowej dla terenu 1UC/MW – minimalna 0,4 maksymalna 3,0. Natomiast w studium uwarunkowań jako maksymalną wartość zapisano 1,2

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Intensywność zabudowy podana w SUIKZP dotyczy kondygnacji nadziemnych budynków. W ostatnich rozstrzygnięciach organu nadzorczego (Wojewoda Warmińsko-Mazurski) jak i WSA w Olsztynie do intensywności należy wliczać również kondygnacje podziemne. W związku z tym intensywność zabudowy została dostosowana do tych orzeczeń. Biorąc pod uwagę zapisaną równolegle maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną zapisy te nie stoją w sprzeczności z zapisami SUIKZP.

## Uwaga nr 6 (w piśmie nr. 6 pkt. B)

Treść uwagi: dotyczy maksymalnej powierzchni zabudowy dla zabudowy usługowej dla terenu 1MW/U – zmiana zapisu z 70% na 50% podobnie jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej z usługami nie wbudowanymi i usług publicznymi.

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Studium nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy dla usług jako oddzielnego sposobu zagospodarowania terenu. Kwestionowane w uwadze wskaźniki zostały przyjęte na podstawie przedstawionych przez wnioskodawców i właścicieli terenów analiz funkcjonalno-przestrzennych.

## Uwaga nr 7 (w piśmie nr. 6 pkt. C)

Treść uwagi: uwaga dotyczy maksymalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej dla terenu 1MW/U – zmiana zapisu z 20% na 30% , jako podano w SUIKZP



## Uzasadnienie:

podane w Studium wskaźniki dotyczące m.in. powierzchni biologicznie czynnej są uśrednione. Studium zakłada również, że uszczegółowienie tych wskaźników będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych i kompozycyjnych uwzględniających zagospodarowanie terenów sąsiadujących, co niniejszym uczyniono.

## Uwaga nr 8 (w piśmie nr. 6 pkt. D)

Treść uwagi: dotyczy wysokości zabudowy dal terenu 2MW/U i 3MW/U – minimalna 2 kondygnacje maksymalna 7 kondygnacji do 25m. – zmiana na wysokość maksymalną do 4 kondygnacji

## Uwaga nieuwzględniona

## Uzasadnienie:

Ilość kondygnacji proponowanych dla terenów 6 MW/U (poprzednio 3 MW/U) i 7 MW/U (poprzednio 2 MW/U) w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewnia zachowanie ładu przestrzennego całej okolicy – wykraczającej nawet poza granice planu. Proponowana w planie maksymalna ilość kondygnacji bezpośrednio nawiązuje do leżącej w pobliżu i istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej po zachodniej stronie drogi 3KDD (poprzednio 4KDD) oraz pośrednio nawiązuje do istniejącej zabudowy osiedli Jaroty i Nagórki. Dzięki wysokim budynkom mieszkalnym zlokalizowanym w centralnej części gminy miasta Olsztyn, dobrze wyposażonej w infrastrukturę techniczną i socjalną, więcej mieszkańców pozostanie w Olsztynie, zamiast emigrować do gmin ościennych, gdzie powstaje coraz więcej osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, co wielu płaszczyznach niekorzystnie wpływa na miasto Olsztyn. Należy zauważyć, że plan dopuszcza zabudowę niższą niż 7 kondygnacji, a relacje społeczne w budynkach pięciokondygnacyjnych i siedmiokondygnacyjnych można uznać za porównywalne.

## Uwaga nr 9 (w piśmie nr 10 pkt. A)

Treść uwagi: uwaga dotyczy intensywności zabudowy mieszkaniowej dla terenu 4UC – minimalna 0,7 maksymalna 2,0. Natomiast w studium uwarunkowań jako maksymalną wartość zapisano 1,2

## Uwaga nieuwzględniona

## Uzasadnienie:

Intensywność zabudowy podana w SUIKZP dotyczy kondygnacji nadziemnych budynków. W ostatnich rozstrzygnięciach organu nadzorczego (Wojewoda Warmińsko-Mazurski) jak i WSA w Olsztynie do intensywności należy wliczać również kondygnacje podziemne. W związku z tym intensywność zabudowy została dostosowana do tych orzeczeń. Biorąc pod uwagę zapisaną równolegle maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną zapisy te nie stoją w sprzeczności z zapisami SuiKZP.

## Uwaga nr 10 (w piśmie nr 10 pkt.B)

## Treść uwagi:

Uwaga dotyczy zmiany zapisu ustalającego maksymalną powierzchnie zabudowy dla zabudowy usługowej z 60% na 50%

## Uwaga nieuwzględniona

## Uzasadnienie:

Studium nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy dla usług jako oddzielnego sposobu zagospodarowania terenu. Kwestionowane w uwadze wskaźniki zostały przyjęte na podstawie przedstawionych przez wnioskodawców i właścicieli terenów analiz funkcjonalno-przestrzennych.

## Uwaga nr 11 (w piśmie nr 10 pkt. C)

## Treść uwagi:

Uwaga dotyczy zmiany zapisu o powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 4UC z minimum 20% na minimum 20%

## Uwaga nieuwzględniona

## Uzasadnienie:

Podane w Studium wskaźniki dotyczące m.in. powierzchni biologicznie czynnej są uśrednione. Studium zakłada również, że uszczegółowienie tych wskaźników będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych i kompozycyjnych uwzględniających zagospodarowanie terenów sąsiadujących, co niniejszym uczyniono.

Uwaga wniesiona przez Panią R. Sz. - 22.11.2015 (w zakresie części A pkt. a,b,c pisma)

## Uwaga nr 12

Treść uwagi: maksymalne zwiększenie terenów zielonych i nie kierowanie się brakiem funduszy na urządzenie terenu tylko jego znaczeniem ekologicznym i poznawczym dla tego miejsca. Wzięcie pod uwagę wdrożenia takiego sposobu zagospodarowania terenów zielonych, aby uwzględnił zachowanie naturalnego, istniejącego obecnie bogactwa natury. Stworzenie takiego przyjaznego mieszkańcom osiedli i środowisku projektu zagospodarowania terenów zielonych, który pozwoli pozyskać fundusze unijne przeznaczone na ochronę środowiska, sport, rekreację i naukę.

Uwaga nieuwzględniona

## Uzasadnienie:

Na zachód od ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego jak 11KP (w MPZP "NOWA NDP część B") przewiduje się realizację ogólnodostępnego parku o powierzchni około 20 hektarów. Szczegółowe rozwiązania co do sposobu zagospodarowania rozważane będą na etapie wykonywania projektu zagospodarowania parku. Możliwości pozyskiwania funduszy unijnych nie są przedmiotem planu.

Uwaga wniesiona przez Pana K. P. - 17.11.2015 (w zakresie części A)

## Uwaga nr 13

Treść uwagi: w zakresie części A uwaga dotyczy zmniejszania terenów zielonych na obszarze planu oraz uwzględnienia budowy ekranów akustycznych

Uwaga nieuwzględniona

## Uzasadnienie:

W zakresie zmniejszenia terenów zielonych – nie uwzględniono (częściowo uzasadnienie gminy)

Na zachód od ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego jak 11KP (w MPZP "NOWA NDP część B") przewiduje się realizację ogólnodostępnego parku o powierzchni około 20 hektarów. Przeznaczanie terenów miejskich pod zabudowę mieszkalną i usługową, szczególnie w miejscach, gdzie istnieje ku temu infrastruktura ma za zadanie przeciwdziałanie suburbanizacji.

Ekran akustyczny jest elementem infrastruktury drogowej. Stosowanie ich w tkance miejskiej nie jest właściwe, ponieważ zaburzają odbiór przestrzeni miejskiej. W razie konieczności stosowania ochrony przed hałasem stosowane będą inne rozwiązania.

## Uwaga nr 14

Uwaga wniesiona przez Panią M. L. – 21.10.2015 (w zakresie części A)

Treść uwagi: nieuzasadnione przeznaczenie części pod oświatę na usługi. Najlepszym rozwiązaniem w tym miejscu jest park z miejscami gdzie można miło spędzić czas. Sprzeciw przeciwko budowie kolejnych bloków

Uwaga nieuwzględniona

## Uzasadnienie:

Na obszarze miasta Olsztyna związanym z osiedlami Nagórki i Jaroty występują wszystkie typy placówek edukacyjnych (żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe, szkoły gimnazjalne, szkoły średnie), a ich obciążenie jest optymalne, zatem utrzymywanie rezerw terenowych pod lokalizację kolejnych szkół jest nieefektywnym wykorzystaniem przestrzeni miejskiej. Ponadto istnieje możliwość wydzielenia części usług oświaty w ramach przeznaczenia podstawowego wskazanego planem jako usługi nieuciążliwe.

Dzięki budynkom mieszkalnym zlokalizowanym w centralnej części gminy miasta Olsztyn, dobrze wyposażonej w infrastrukturę techniczną i socjalną, więcej mieszkańców pozostanie w Olsztynie, zamiast emigrować do gmin ościennych, gdzie powstaje coraz więcej osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, co w wielu płaszczyznach niekorzystnie drenuje miasto Olsztyn. Jest to sytuacja korzystna dla wszystkich mieszkańców Olsztyna i redukuje proces suburbanizacji.

Uwaga nr 15

Uwaga wniesiona przez Progress VIII Sp. z o.o. – 10.11.2015 (w zakresie części A pkt. 9 pisma)

Treść uwagi: uwaga dotyczy zapisanych w §6 i §8 projektu planu zasad ochrony zieleni nakazujący zachowanie zieleni wysokiej oraz zachowanie terenów cennych przyrodniczo.

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zachowanie wartościowej zieleni wysokiej (i jej systematycznie i planowe uzupełniania) zapewnia zachowanie ładu przestrzennego i wysokiej jakości przestrzeni miejskiej (szczególnie obszarów publicznych i półpublicznych). Wykreślenie większości zapisów dotyczących ochrony zieleni wysokiej z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skutkowałoby znaczącym pogorszeniem jakości przestrzeni miejskiej.

## II WYŁOŻENIE

Uwaga nr 16

Uwagi wniesione przez Forum Rozwoju Olsztyna – 20.05.2016

Treść uwagi: wprowadzenie do zapisów planu obowiązku realizacji zieleni wysokiej tj. szpalerów drzew i zieleni izolacyjnej w liniach rozgraniczających ulic oraz wskazanie w rysunku planu stref zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym dla terenu MW/U od strony drogi 1KDZ oraz 2KDL

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Pojawienie się przepisu mówiącego o realizacji zieleni wysokiej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje, iż gminie Olsztyn należy na wprowadzeniu szpalerów drzew i zieleni izolacyjnej w liniach rozgraniczających objętych planem ulic. Nie można jednak wprowadzić obligatoryjności tego przepisu dla wszystkich ulic jak chce tego Wnioskodawca, gdyż dla pewnych fragmentów istniejących i już zagospodarowanych ulic nie ma fizycznej możliwości realizacji zieleni wysokiej. Proponowany przez Składającego Uwagę przepis może też zablokować realizację ogólnomiejskich inwestycji służących poprawie jakości życia w mieście. W przypadku realizacji trasy tramwajowej w liniach rozgraniczających ulicy Barcza (2KDL) lub ulicy Ignacego Krasickiego (1KDZ) obligatoryjne wprowadzenie szpalerów drzew na ograniczonym terenie może zablokować realizację torowiska, chodnika lub ścieżki rowerowej, co negatywnie wpłynie na jakość życia mieszkańców miasta. Obecny przepis jest przepisem wyważonym, gdyż sugeruje realizację zieleni wysokiej tam gdzie jest to możliwe, ale nie blokuje możliwości inwestycyjnych w liniach rozgraniczających ulic.

Uwaga nr 17

Treść uwagi: wskazanie w rysunku planu stref zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym dla terenu MW/U od strony drogi 1KDZ oraz 2KDL

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Przepis w § 5 ust.1 pkt 7 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednoznacznie nakazuje realizację stref zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym i jest on w pełni obligatoryjny dla wszystkich terenów wskazanych do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w tym dla terenu 6MW/U od strony dróg 1KDZ oraz 2KDL). Na rysunku projektu MPZP strefy wskazano jedynie orientacyjnie (bez wskazywania linii rozgraniczających) i są one jedynie treścią informacyjną. Należy zauważyć także, iż dla terenu 6MW/U należy zapewnić co najmniej 20% (30% dla zabudowy mieszkaniowej) powierzchni działki

budowlanej na powierzchnię biologicznie czynną, w związku z czym realizacja zieleni izolacyjnej od strony dróg 1KDZ oraz 2KDL jest przesądzona.

#### Uwaga nr 18

Treść uwagi: uwaga dotyczy parametrów drogi 1KDZ

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W liniach rozgraniczających drogi 1KDZ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje realizację trasy tramwajowej mającej na celu poprawę jakości życia mieszkańców Olsztyna, ze szczególnym wskazaniem mieszkańców południowej części miasta. Uwzględnienie uwagi uniemożliwiłoby realizację szynowej komunikacji zbiorowej, co jest sprzeczne z zasadą promowania i rozwijania zrównoważonego transportu. Należy zauważyć, iż w § 19.1. pkt 2 lit. b) znajduje się zapis umożliwiający realizację drogi w parametrach niższych niż te zapisane w § 19.1. pkt 2 lit. a i nie jest wykluczone, iż parametry realizacyjne (projekt budowlany) drogi 1KDZ będą zbliżone do proponowanych przez Wnioskującego (z uwzględnieniem transportu szynowego).

#### Uwaga nr 19

Treść uwagi: uwaga dotyczy ujednoczenia nazewnictwa 3KDD/4KDD oraz zmiany charakteru przestrzeni opisanej jako 3KDD z drogi na przestrzeń współdzieloną bez wydzielonych jezdni, chodników i dróg rowerowych z nasadzeniami szczególnie zieleni wysokiej

Uwaga częściowo uwzględniona

Uzasadnienie:

Uwzględniono w zakresie ujednoczenia oznaczeń terenu na rysunku i w części tekstowej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

Nie uwzględniono w zakresie zmiany charakteru przestrzeni opisanej jako 3KDD z drogi na przestrzeń współdzieloną, bez wydzielonych jezdni, chodników i dróg rowerowych, z nasadzeniami zieleni, szczególnie wysokiej.

Teren 3KDD jest jedyną drogą publiczną obsługującą osiedle mieszkaniowe składające się z czterech dziesięciokondygnacyjnych i dwóch ośmiokondygnacyjnych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych zamieszkałych przez kilkuset mieszkańców Olsztyna. Oznacza to, że na drodze tej odbywa się stosunkowo intensywny ruch samochodowy, którego nie można zakazać ani skutecznie ograniczyć. Uwzględnienie uwagi w sposób proponowany przez Wnioskującego spowodowałoby zmniejszenie bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów (ze szczególnym wskazaniem na dzieci), którzy z ciągu pieszo-rowerowego płynnie przechodziliby na jezdnię (nie zauważając, iż na tej jezdni już są). Realizacja wydzielonych jezdni, chodników i dróg rowerowych w miejscach gdzie odbywa się ruch samochodowy służy poprawie bezpieczeństwa najmniej chronionych uczestników ruchu drogowego.

#### Uwaga nr 20

Treść uwagi: zmiana wysokości dopuszczalnej zabudowy na terenie MW/U i 7MW/U na 5 kondygnacji.

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ilość kondygnacji proponowanych dla terenów 6 MW/U i 7 MW/U w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewnia zachowanie ładu przestrzennego całej okolicy –wykraczającej nawet poza granice planu. Proponowana w planie maksymalna ilość kondygnacji bezpośrednio nawiązuje do leżącej w pobliżu i istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej po zachodniej stronie drogi 3KDD oraz pośrednio nawiązuje do istniejącej zabudowy osiedli Jaroty i Nagórki. Dzięki wysokim budynkom mieszkalnym zlokalizowanym w centralnej części gminy miasta Olsztyn, dobrze wyposażonej w infrastrukturę techniczną i socjalną, więcej mieszkańców pozostanie w Olsztynie, zamiast emigrować do gmin ościennych, gdzie powstaje coraz więcej osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, co w wielu płaszczyznach niekorzystnie drenuje miasto Olsztyn. Należy zauważyć, że plan dopuszcza

zabudowę niższą niż 7 kondygnacji, a relacje społeczne w budynkach pięciokondygnacyjnych i siedmiokondygnacyjnych można uznać za porównywalne.

#### Uwaga nr 21

Treść uwagi: zmiana zapisów dotyczących powierzchni terenów rekreacyjnych z wielkości 2m<sup>2</sup>/10m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań na 4m<sup>2</sup>/10m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań

Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W najbliższym sąsiedztwie terenów mieszkaniowych objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego już zlokalizowane są ogólnodostępne tereny rekreacyjne (ogród jordanowski). Na zachód od ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego jak 11KP (w MPZP "NOWA NDP część B") przewiduje się realizację ogólnodostępnego parku o powierzchni około 20 hektarów. W związku z tak dużą ilością sąsiadujących ogólnodostępnych terenów zielonych i rekreacyjnych, ilość zaproponowana w § 9 ust. 3 oraz § 16 ust. 1 pkt. 6 lit. g projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest prawidłowa.

Wyłączeniu podlegają dane osobowe. Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2015r. poz. 2058) na polecenie Dyrektora Wydziału Rozwoju Miasta i Budownictwa Magdaleny Rafalskiej, wyłączenia jawności dokonano ze względu na interes R.Sz., K.P., M.L.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/349/16

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 6 lipca 2016 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy Nagórkami i Jarotami w Olsztynie” część „A”**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 778) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 446), ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy na obszarze opracowania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy Nagórkami i Jarotami w Olsztynie” część „A”:

- 1) inwestycje w zakresie budowy, przebudowy i rozbudowy dróg na terenach oznaczonych w planie symbolami: 1KDZ, 3KDD i 2KDL, oraz ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych w planie symbolami 11KP i 2KP, traktowane jako kompletne zadania obejmujące realizację dróg wraz z uzbrojeniem i zielenią w liniach rozgraniczających odpowiednich terenów;
- 2) inwestycje infrastruktury technicznej będące elementami zagospodarowania terenów zieleni urządzonej ZP: ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, wraz z uzbrojeniem technicznym;
- 3) z zakresu przebudowy, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej przewiduje się realizację sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, budowę zbiornika retencyjnego przystosowanego do funkcji rekreacyjnej łącznie z kanałem ulgi kanalizacji deszczowej.

2. Budowa i modernizacja infrastruktury technicznej będą finansowane zgodnie z przepisami ustawy o finansowaniu infrastruktury transportu drogowego (Dz. U. z 2005r. Nr 267 poz. 2251 z późn. zm.) oraz art. 16 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 460, 774, 870, 1336, 1830, 1890, 2281) z budżetu Miasta Olsztyna lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

3. Wydatki gminy będą ponoszone na zasadach i w terminach wynikających ze stosownych uchwał Rady Miasta Olsztyna w szczególności dotyczących:

- 1) Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Olsztyna,

- 2) Wieloletniego Planu Modernizacji i Rozwoju Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp.z o.o. w Olsztynie,
- 3) bieżących uchwał Rady Miasta Olsztyna w sprawie budżetu Miasta Olsztyna.
4. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

### **Uzasadnienie**

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy Nagórkami i Jarotami w Olsztynie – „NOWA NDP”.

#### I Informacja o obszarze planu

##### 1. Podstawa prawna

Uchwałę intencyjną stanowi uchwała NR XXVIII/511/12 Rady Miasta Olsztyna z 31 października 2012r. oraz Uchwała NR XIX/254/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 stycznia 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy Nagórkami i Jarotami w Olsztynie”.

##### 2. Położenie

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 20,2 ha, ograniczony od północy zabudową mieszkaniową osiedla Nagórki, od wschodu terenami leśnymi przy ulicy Bp. I. Krasickiego; od południa planowaną drogą klasy G a od zachodu istniejący ciąg pieszo-rowerowy i tereny zielone.

##### 3. Cel sporządzenia planu

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru położonego pomiędzy Nagórkami a Jarotami przystąpiono w związku z zamiarem realizacji na tym obszarze obiektu handlowego wielkopowierzchniowego przez inwestora zewnętrznego.

Na obszarze tym obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwała Nr XXX/340/97 Rady Miejskiej w Olsztynie z dnia 26 lutego 1997, którego zapisy nie odpowiadają współczesnym wymogom planowania przestrzennego, w tym nie odnoszą się do podstawowych wymaganych ustawą parametrów: intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, zasad realizacji miejsc postojowych czy zieleni.

##### 4. Plan obowiązujący

Na obszarze tym obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwała Nr XXX/340/97 Rady Miejskiej w Olsztynie z dnia 26 lutego 1997, którego zapisy nie odpowiadają współczesnym wymogom planowania przestrzennego, w tym nie odnoszą się do podstawowych wymaganych ustawą parametrów: intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, zasad realizacji miejsc postojowych czy zieleni.

##### 5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Na obszarze objętym opracowaniem planu występuje zabudowa i zagospodarowanie zgodne z obowiązującym planem. Jest to zabudowa usługowa – sklep wielkopowierzchniowy oraz budynki oświatowe.

##### 6. Realizacja polityki przestrzennej Miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań

Przyjęte rozwiązania nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r.

II Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2-4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2)

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego projekt planu rozstrzyga poprzez zapisy o sposobie realizacji zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej w zakresie intensywności zabudowy, wysokości zabudowy i zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

2. Wymagania ochrony środowiska, w ty gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3)

Wymagania te w projekcie planu zostały m.in. poprzez realizację wytycznych z opracowania ekofizjograficznego i Prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu. Projekt planu nie wprowadza szczególnych form ochrony zieleni. Nakazuje odprowadzenie ścieków deszczowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej. Zaleca miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni, przy czym należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust. 2 pkt 4)

W granicach planu nie występują obiekty i obszary znajdujące się w rejestrze zabytków nieruchomych województwa.

Na obszarze objętym planem wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej, w strefie tej w przypadku stwierdzenia występowania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, przeprowadzenie badań archeologicznych wykonać zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5)

Wymagana te uwzględniają zapisy odnoszące się do dostosowania nowoprojektowanych elementów zagospodarowania i obiektów budowlanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6)

Realizacja ustaleń planu pozwoli na realizację nowej zabudowy mieszkalnej i mieszkalno-usługowej na terenach zurbanizowanych

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7)

Projekt planu uwzględnia aktualne stosunki własności terenów w zakresie opracowania.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)

Wymagania te projekt planu potwierdza uzgodnieniem projektu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9)

Uchwalenie planu pozwoli zrealizować jako interes publiczny zagospodarowanie terenów zieleni oraz realizację ciągów pieszych i rowerowych, dróg publicznych oraz linii tramwajowej.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13)

Projekt planu uwzględnia zaopatrzenie zabudowy w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, odprowadzenia ścieków, jak również możliwość ogrzewania z istniejącej miejskiej sieci ciepłowniczej.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12)

Procedura udziału społeczeństwa została zrealizowana poprzez ogłoszenia w lokalnej gazecie oraz ogłoszenia na tablicy Urzędu Miasta w Olsztynie i przeprowadzenie debaty publicznej nad zapisami projektowanego planu.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust 3)

Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego jest ważnym i uwzględnionym założeniem projektu planu poprzez wprowadzenie nowych terenów inwestycyjnych oraz realizację publicznych ciągów pieszych i pieszko-rowerowych.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2)

Wprowadzone parametry zabudowy wielorodzinnej optymalizują terenochłonność układu przestrzennego. Jednocześnie planowane inwestycje mają bezpośredni dostęp do istniejącej i planowanej komunikacji zbiorowej w tym linii tramwajowej.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3)

Na obszarze planu wskazano podstawowe kierunki realizacji przejść pieszych i przejazdów rowerowych oraz zasady ich realizacji.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4)

Wszystkie wskazane nowe tereny inwestycyjne zawierają się w zurbanizowanej tkance miejskiej z istniejącą pełną infrastrukturą techniczną.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2)

Projekt planu zgodny jest z wynikami w/w analiz oraz planowanych zadań inwestycyjnych w tym rejonie Miasta.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3)

Projekt planu zakłada korzystny dla Gminy Olsztyn bilans finansowy.

### III Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

2. Podstawa uchwalenia planu

Projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami i przepisami odrębnymi.