



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 29 maja 2019 r.

Poz. 2784

UCHWAŁA NR XL/694/17 RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 27 września 2017 r.

w sprawie uchwalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Armii Krajowej w Olsztynie"

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i na podstawie 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 z późn. zmianami¹⁾), Rada Miasta Olsztyna uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy porządkowe

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Armii Krajowej w Olsztynie”, zwany dalej planem.

2. Plan obejmujący obszar o powierzchni około 12 ha, ograniczony jest:

- od strony północnej terenami i obiektami zabudowy jednostki wojskowej,
- od strony południowej terenami i obiektami zabudowy jednostki wojskowej,
- od strony północno-wschodniej odcinkiem drogi krajowej - ulicą Armii Krajowej,
- od strony zachodniej jeziorem Kortowskim na odcinku około 150 m.

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

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

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 roku poz. 446, 1579, 1948.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XIV/207/2011 z dnia 24 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy Al. Armii Krajowej w Olsztynie” zmieniona uchwałą Nr LII/850/14 z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Armii Krajowej w Olsztynie”.

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granicy opracowania planu. Granicę opracowania planu należy uważać za tożsamą z linią rozgraniczenia terenu w styczności jej przebiegu z w/w granicą opracowania,
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczeń poszczególnych terenów oznaczonych odpowiednim symbolem literowym i numerem cyfrowym,
- 4) nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy,
- 5) granicy terenu zamkniętego sąsiadującego bezpośrednio z terenem opracowania planu. Granicę tę należy uważać za tożsamą z linią rozgraniczenia terenu w styczności jej przebiegu z w/w granicą terenu zamkniętego,
- 6) wskaźnika miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy.

3. Następujące ustalenia rysunku planu należy traktować jako informacyjne: orientacyjny przebieg projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1 określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym zasady i warunki lokalizacji obiektów małej architektury, nośników i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, urządzeń technicznych, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, maksymalną wysokość zabudowy oraz geometrii dachów, linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także minimalną liczbę miejsc parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

..

- 1) teren – należy przez to rozumieć obszar o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 17, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem cyfrowym i literowym,
- 2) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar w granicach opisanych w § 1 ust. 2 przedstawiony na rysunku planu i ograniczony granicą opracowania planu,
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie funkcjonalne, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury w sposób określony w ustaleniach szczegółowych planu,
- 4) adaptacja - należy rozumieć jako możliwość zachowania istniejącego stanu zabudowy, a także przystosowanie obiektu do potrzeb użytkownika. Przystosowanie może się wiązać z przebudową, rozbudową obiektu oraz zmianą sposobu jego użytkowania. Adaptacja spełnia ustalenia uchwały jeżeli:
 - a) nowa funkcja będzie zgodna z podstawowym przeznaczeniem terenu określonym w uchwale,
 - b) sposób kształtowania zabudowy będzie zgodny z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale,
- 5) linie rozgraniczające tereny - należy przez to rozumieć linie oddzielające na rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i użytkowania,
- 6) 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 są źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarszają warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów lub składowanie nieestetycznych odpadów w eksponowanym miejscu,
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia, poza którą nie można sytuować budynków. Linię tę mogą przekraczać balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściem, jednak nie więcej niż o 1,5 m,
- 8) obowiązująca linia zabudowy – jest to linia nakładająca obowiązek sytuowania lica elewacji zabudowy w przebiegu w/w linii. Obowiązek tej lokalizacji uznaje się za spełniony jeżeli min 50% do maks 70% lica elewacji (na całej jej wysokości) zabudowy pokrywa się z w/w linią. Linię tę mogą przekraczać balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściem, jednak nie więcej niż o 1,5 m,
- 9) wysokość zabudowy – w rozumieniu obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lub określona liczba kondygnacji nadziemnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- 10) dach płaski - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°,
- 11) dach stromy - należy przez to rozumieć dach, który spełnia warunki: główne połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 13°. W przypadku górnej połaci dachu mansardowego - pod kątem większym niż 10°,
- 12) techniczny pas eksploatacyjny - należy przez to rozumieć pas terenu położony po obu stronach osi sieci infrastruktury technicznej lub otaczający urządzenia, umożliwiające dostęp do tych sieci w celach ich realizacji, eksploatacji, konserwacji i modernizacji oraz zapewniający bezpieczeństwo ich użytkowania,
- 13) tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów wyznaczonych w planie liniami rozgraniczenia terenu i przeznaczeniu określonym w §17 do czasu realizacji przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami planu,
- 14) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw (wraz z aktami wykonawczymi) innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 15) zieleń naturalna – istniejąca zieleń niska, średniowysoka i wysoka tworząca łącznie system ekologiczny zapewniający środowisko zasiedlone przez ptaki, owady i małe zwierzęta,

- 16) zieleń urządzona – zieleń niska, średniowysoka i wysoka kształtowana z przeznaczeniem na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, lub jako zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, może być wyposażona w obiekty małej architektury,
- 17) zieleń nadbrzeżna – naturalna zieleń integralnie związana z linią brzegową cieków wodnych lub wody powierzchniowej,
- 18) terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe – oznaczają pola gier, np. siatkówka, koszykówka, szachy polowe, ringo, mini golf, tenis, itp., boiska, terenowe urządzenia gimnastyczne, urządzenia placów zabaw i rekreacji dla dzieci, itp.,

2. W tekście uchwały zastosowano ponadto pojęcia i definicje określone w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

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

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) U - tereny usług,
- 3) ZN - tereny zieleni naturalnej,
- 4) ZU – tereny zieleni urządzonej,
- 5) ZB - tereny zieleni nadbrzeżnej,
- 6) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 7) KDD - tereny dróg publicznych,
- 8) E - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W granicach opracowania planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu MW pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) przeznaczenia obszaru o oznaczeniu U pod zabudowę usługową o charakterze usług nieuciążliwych,
- 3) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu ZN, ZU, ZB na tereny zieleni, sposobów zagospodarowania i ochrony tych terenów,
- 4) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu KDD na komunikację i sposobów zagospodarowania tego terenu,
- 5) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu WS na tereny wód powierzchniowych, sposobów zagospodarowania i ochrony tych terenów,
- 6) przeznaczenia wydzielonego obszaru o oznaczeniu E na tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka i sposobu zagospodarowania tego terenu.

2. Poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, sąsiadujące ze sobą, mogą być zagospodarowane łącznie, jednak przy zachowaniu wymaganych dla poszczególnych terenów wskaźników dotyczących terenów biologicznie czynnych oraz wskaźnika określającego stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu.

3. Szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach Rozdziału 3.

4. W zakresie opracowania planu obowiązują zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony ulic powinny być sytuowane w liniach rozgraniczających, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,

2) ogrodzenia powinny spełniać następujące warunki:

- a) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, jak również z elementów prefabrykowanych betonowych,
- b) od strony terenów zamkniętych ogrodzenie zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi,

5. Na terenie objętym opracowaniem planu obowiązują zasady lokalizacji reklam:

- 1) plan dopuszcza umieszczanie reklam, nazw własnych i logo obiektów na budynkach w odpowiednio wyznaczonych na ten cel miejscach będących integralną częścią projektu elewacji,
- 2) ustala się zakaz stosowania reklam w formie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam oraz lokalizacji szyldów i reklam o zmiennym nasileniu oświetlenia takich jak: telebimy, tablice LCD, itp.,
- 3) plan dopuszcza umieszczanie szyldów (o pow. do 0.6 m²), lokalizowanych w miejscu funkcjonowania firmy, dopuszcza się umieszczenie na elewacji budynku po jednym szyldzie na jedną firmę,
- 4) 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,
- 5) dopuszcza się reklamy i logo firm towarzyszące czasowym imprezom plenerowym,
- 6) nie uznaje się za reklamę informacji turystycznej i systemu informacji miejskiej,

6. W zakresie opracowania obowiązuje zakaz sytuowania obiektów handlowych wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m².

7. Obowiązuje nakaz zagospodarowania terenu, które zabezpiecza dostęp pieszy od ul. Armii Krajowej KDD do brzegu jez. Kortowskiego 2WS.

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

1. W granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

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

3. Nakazuje się odprowadzenie ścieków deszczowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §13 niniejszej uchwały

4. Zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowisk odpadów; proces odzysku lub unieszkodliwiania odpadów innych niż komunalne może odbywać się jedynie na zasadach określonych w przepisach o odpadach.

5. 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.

6. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy układać doziemnie, a urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, zieleni lub w budować w istniejącą lub projektowaną zabudowę.

7. Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne pod warunkiem stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz stosowania do ich spalania urządzeń charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, a także rozwiązania wykorzystujące energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.

8. Nowoprojektowane funkcje usługowe w obrębie planu należy projektować jako nieuciążliwe.

9. Przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy Prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,2,3MW jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

2) dla terenu 1,2U – usług nieuciążliwych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

10. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową ustala się minimalny procent terenu biologicznie czynnego, określony indywidualnie dla poszczególnych terenów w odpowiednich zapisach zawartych w Rozdziale 3.

11. 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, teren wokół drzew należy zagospodarować w sposób zapewniający naturalną vegetację, przy nowych nasadzeniach należy zachować gatunki charakterystyczne dla terenu.

12. Strefy litoralne jeziora porośnięte roślinnością szuwarową należy chronić w stanie naturalnym, jako szczególnie ważne dla środowiska przyrodniczego.

13. W granicach planu znajduje się teren zasięgu występowania jednego z głównych wstępnie rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczony jako GZWP nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy Prawa wodnego.

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

1. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej, dziedzictwa kulturowego i zabytki wymagające ochrony.

2. Obszar opracowania planu po północnej stronie rzeki Kortówki objęty jest obserwacją archeologiczną. W przypadku stwierdzenia występowania obiektów archeologicznych podlegających ochronie konserwatorskiej, przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych podlega właściwym przepisom odrębnym.

§ 8. Zasady dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

1. Przestrzeń publiczną w granicach planu stanowią: tereny przeznaczone pod komunikację kołową drogi dojazdowej KDD, tereny zieleni urządzonej ZU, tereny IWS rzeki Kortówki oraz teren jeziora Kortowskiego ZWS.

2. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na styku terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej z przestrzenią publiczną. Od strony terenów zamkniętych ogrodzenie zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi.

3. Elementy kształtujące przestrzeń publiczną, w tym nawierzchnie dróg, dojazdów, przejść pieszych, obiekty małej architektury itp. wyposażenia tej przestrzeni, należy realizować z materiałów o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym.

4. Plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi.

5. Dostęp do wód publicznych należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi m.in. Prawa wodnego.

§ 9. Zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu:

1. Linie zabudowy - określone w rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych.

2. Plan ustala wysokość nowej zabudowy zgodnie ustaleniami szczegółowymi. Ustalone maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą stacji bazowych telefonii komórkowych.

3. W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu lub działki budowlanej, w tym w wielostanowiskowych garażach wbudowanych w zabudowę oraz parkingach otwartych, zgodnie ze wskaźnikami dla poszczególnych funkcji z zastrzeżeniem gdy ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej co najmniej 1,2 miejsc postojowych na jedno mieszkanie przy czym min 20% miejsc postojowych należy realizować na terenie otwartym jako miejsca postojowe ogólnodostępne,
- 2) obiekty usługowe, handel co najmniej 2,5 miejsc postojowych i do maks 3 mp na 100 m² powierzchni użytkowej handlowej,
- 3) biura, urzędy co najmniej 2,5 miejsc postojowych i do maks 3,5 mp na 10 zatrudnionych,

4) gastronomia co najmniej 2 miejsc postojowych i do maks 3 mp na 10 miejsc użytkowych (konsumpcyjnych).

4. W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15,
- b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40,
- c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100,
- d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100.

5. Obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc postojowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby.

6. Plan dopuszcza wspólne bilansowanie potrzeb postojowych i wspólną ich realizację w formie parkingów zbiorczych obsługujących nieruchomości w całości terenu lub ich części.

7. W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości 10% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów, w tym 50% miejsc jako zadaszone.

§ 10. Zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1. W granicach planu znajduje się teren zasięgu występowania jednego z głównych wstępnie rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczony jako GZWP nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy Prawa wodnego.

2. W granicach planu nie występują tereny lub obiekty podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 11. Zasady dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Plan dopuszcza podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania o ile nie narusza to przepisów odrębnych.

2. Plan dopuszcza podziały nieruchomości w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów zrealizowanych zgodnie z ustaleniami planu, za wyjątkiem regulacji przepisami odrębnymi m.in. Prawa wodnego.

3. Plan dopuszcza podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych, przejść pieszych i uzbrojenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem gdy ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

4. Plan dopuszcza wydzielanie działek budowlanych, 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 odrębnych.

6. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

7. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone są w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 3.

§ 12. Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. W granicach planu do terenów komunikacji zalicza się ulicę dojazdową KDD.

2. Powiązanie terenów opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się poprzez ulicę dojazdową KDD. Dla ulicy dojazdowej KDD szczegółowe zasady zagospodarowania i użytkowania terenu określone są w ustaleniach szczegółowych.

3. Realizacja wyposażenia ulicy w brakujące elementy lub ich modernizacja, w szczególności chodniki, lub miejsca parkingowe zgodne z właściwymi przepisami odrębnymi.

4. Plan dopuszcza obsługę komunikacyjną obiektów i działek położonych wewnątrz obszaru objętego planem poprzez zachowanie istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych od strony drogi dojazdowej KDD.

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

1. 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: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej.

2. Zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną.

3. Plan dopuszcza rozbudowę, budowę lub przebudowę systemu infrastruktury technicznej, którą należy wykonywać w oparciu o warunki wynikające z ustaleń niniejszego planu, przy zachowaniu zasady rozdziału ścieków sanitarnych od deszczowych.

4. Ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oraz tereny zieleni. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń na pozostałych terenach funkcjonalnych, jednak w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodne z jej przeznaczeniem.

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 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.

7. 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, bez szkody dla gruntów sąsiednich z uwzględnieniem właściwych przepisów odrębnych,
- 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 zmniejszenia naturalnej retencji w zlewni. W przypadku braku takiej możliwości należy odprowadzić wody opadowe do odbiornika z uwzględnieniem miejscowej retencji,
- c) dopuszcza się zmianę przebiegu kanału odwadniającego tereny zamknięte (znajdujące się poza obszarem opracowania planu) przez tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 3MW, zieleni urządzonej 4ZU do rzeki Korówki 1WS. Zmianę przebiegu w/w kanału realizować zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się odwodnienie terenów zieleni urządzonej 3ZU za pomocą rowów otwartych lub systemu drenażowego, z odpływem wody istniejącym rowem na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 3MW i zieleni urządzonej 4ZU, do terenu 1WS rzeki Kortówki. Linie systemu odwodnienia terenów 3ZU w rysunku planu orientacyjne. W/w odwodnienie należy realizować zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi.

8. Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne pod warunkiem stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz stosowania do ich spalania urządzeń charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, a także rozwiązania wykorzystujące energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.

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 odrębnych.

10. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) zasilanie odbiorców - z istniejącej sieci elektroenergetycznej po rozbudowie i przebudowie rozdzielczej sieci kablowej, węzłów, stacji transformatorowych oraz rozdzielczej sieci kablowej,
- 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. Należy 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. Zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia oraz stref kontrolowanych sieci gazowych jest obowiązujące dla całego planu. Zapewnienie technicznych 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.

14. Wprowadza się nakaz docelowej niwelacji terenu w obrębie projektowanych sieci. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 14. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

1. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami §8 i ustaleniami szczegółowymi w Rozdziale 3.

2. Do czasu realizacji inwestycji zgodnych z zapisami planu, możliwy jest dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

§ 15. Zasady szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. W granicach planu nie występują tereny podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania oraz ograniczeniom w ich użytkowaniu.

2. Zakazem zabudowy objęte są tereny zieleni urządzonej, naturalnej, nadbrzeżnej oraz tereny wód powierzchniowych za wyjątkiem gdy ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 16. Określenie granic terenów lokalizacji inwestycji celu publicznego w granicach planu: Wyznacza się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmujące cały obszar objęty planem.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu

§ 17. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 1MW (14274 m²)

- 1) Przeznaczenie terenu: podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi.

2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) adaptuje się istniejącą na terenie zabudowę,
- b) zapewnienie realizacji miejsc parkingowych należy opracować dla działki budowlanej istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- c) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 ust. 5,
- d) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5 ust. 6.

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

- a) 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, dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.,
- b) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §6.

4) Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy terenu.

5) Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §8.

6) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z właściwymi przepisami odrębnymi,
- b) wysokość zabudowy – min 6 do maks 8 kondygnacji nadziemnych,
- c) dachy kształtować jako płaskie,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy maks 0,26 terenu,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy min 1,2 - maks 1,8 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
- g) kolorystykę elewacji budynku należy realizować uwzględniając zharmonizowanie kolorystyki tej elewacji z kolorystyką elewacji budynków znajdujących się w bezpośredniej od niego odległości. Kolory stosować pastelowe o ciepłych odcieniach barw ugrzewych.

7) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §10.

8) Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału i nieruchomości: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §11.

9) Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §14.

10) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
 - obsługa komunikacyjna terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW z ulicy dojazdowej KDD,
 - miejsca postojowe należy zlokalizować w granicach działki budowlanej, w tym w parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie oraz nie mniej niż 2,5 miejsc postojowych i maks 3,0 mp na 100 m² powierzchni użytkowej usług, pozostałe zgodnie z §9 ustaleń ogólnych planu,

- na terenie miejsc postojowych należy projektować zielen tak, aby lokalizacja tej zieleni nie kolidowała z ruchem pojazdów, zapewniała całkowitą widoczności w ruchu pojazdów, jak również umożliwiała swobodną jej wegetację,

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §13.

11) Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §15.

2. Karta terenu oznaczonego symbolem 2MW (4275 m²)

1) Przeznaczenie terenu: podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą na terenie zabudowę,

b) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 ust. 5,

c) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5 ust. 6.

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

a) 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, dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.,

b) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §6.

4) Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §7.

5) Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §8.

6) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi,

b) wysokość zabudowy – min 6 do maks 8 kondygnacji nadziemnych,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy maks 0,36 terenu,

d) wskaźnik intensywności zabudowy min 1,2 – maks 1,8 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,

f) nie ustala się sposobu przekrycia zabudowy dachem:

- plan dopuszcza stosowanie dachów płaskich lub płaskich pogrążonych,

- w przypadku stosowania dachów stromych należy stosować dachy o symetrycznym kącie nachylenia połąci zawartym w przedziale 30-45°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnych właściwościach technicznych i estetycznych w kolorze czerwieni,

- w przypadku stosowania dachu mansardowego - pokrycie jak w dachu stromym,

g) kolorystykę elewacji budynku należy realizować uwzględniając bliskość jeziora i terenów zieleni, harmonizując kolorystykę tej elewacji z kolorami naturalnymi otoczenia, kolory stosować pastelowe, o ciepłych odcieniach barw ugrowych.

7) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §10.

- 8) Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału i nieruchomości: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §11.
- 9) Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §14.
- 10) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
 - obsługa komunikacyjna z terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW i przejazd mostowy przez rzekę Kortówkę 1WS,
 - miejsca postojowe należy zlokalizować w granicach działki budowlanej jako parkingi otwarte lub w wielostanowiskowych garażach wbudowanych w zabudowę w ilości nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, pozostałe ustalenia zgodnie z §9 ustaleń ogólnych planu,
 - plan dopuszcza kładkę pieszą z terenu zieleni nadbrzeżnej 2ZB przez teren 1WS i 1ZB do terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2MW. Lokalizacja kładki w rysunku planu (od wschodniej elewacji zabudowy) orientacyjna. Realizacja w/w kładki zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §13.
- 11) Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §15.

3. Karta terenu oznaczonego symbolem 3MW (23150 m²)

- 1) Przeznaczenie terenu: podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi.
- 2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowę kształtować jako zespół o wspólnie opracowanym założeniu funkcjonalno -przestrzennym, w tym – obsłudze komunikacyjnej i jednolitej formie architektonicznej. Części nadziemne budynków kształtować zgodnie z liniami zabudowy, rozczłonkowane takimi elementami jak: ryzality, wykusze, wnęki itp.,
 - b) obsługę komunikacyjną nowoprojektowanej zabudowy należy projektować na podstawie właściwych przepisów odrębnych,
 - c) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 ust. 5,
 - d) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5 ust. 6.
- 3) Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać 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) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.,
 - b) obowiązuje nakaz zachowania w maksymalnym stopniu wartościowej, istniejącej zieleni wysokiej, dopuszcza się przesadzanie lub wycinkę istniejącego drzewostanu wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, teren wokół drzew należy zagospodarować w sposób zapewniający naturalną vegetację; przy nowych nasadzeniach należy zachować gatunki charakterystyczne dla terenu,
 - c) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §6.
- 4) Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy terenu.
- 5) Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §8.

6) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) plan ustala linie zabudowy w rysunku planu:

- od granicy działki 55-14/25 (znajdującej się poza terenem opracowania planu - wschodnia granica terenu) nieprzekraczalna linia zabudowy 15 m,
- od granicy działki 55-14/58 (istniejący dojazd komunikacyjny na terenie 1MW) nieprzekraczalna linia zabudowy 26 m,
- od granicy działki 55-14/25 w miejscu zmiany obowiązującej linii zabudowy nieprzekraczalnej linii zabudowy 66 m,
- od granicy terenów zamkniętych działka 55-15/20 (istniejącego zbiornika retencyjnego wody deszczowej) nieprzekraczalna linia zabudowy 11 m,
- od granicy terenów zieleni urządzonej 3ZU nieprzekraczalna linia zabudowy 11 m,
- od granicy terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy działki 55-14/58 (istniejący dojazd komunikacyjny na terenie 1MW) 11 m,
- od granicy terenu zieleni urządzonej 4ZU nieprzekraczalna linia zabudowy 16 m,
- od granicy terenu zieleni urządzonej 4ZU do miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy 98 m,
- na pozostałej części od strony terenu 1MW obowiązująca linia zabudowy. Należy lokalizować minimum 50% do maks 70% długości elewacji (na całej jej wysokości) zabudowy na obowiązującej linii zabudowy. Pozostała część długości elewacji zabudowy realizowana zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi. Odległość w/w obowiązującej linii zabudowy od granicy działki 55-14/58 na terenie 1MW) 6 m,

b) wysokość zabudowy - min 4 do maks 7 kondygnacji nadziemnych,

c) dla terenu 3MW nie ustala się sposobu przekrycia zabudowy dachem:

- w przypadku stosowania dachów stromych należy stosować dachy o symetrycznym kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 30-45°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnych właściwościach technicznych i estetycznych w kolorze czerwieni,
- przypadku stosowania dachu mansardowego - pokrycie jak w dachu stromym,
- w przypadku stosowania dachów płaskich lub płaskich pograżonych należy projektować gzyms wieńczący ostatnią kondygnację zabudowy lub inny podobny element architektoniczny,

d) wskaźnik powierzchni zabudowy maks 0,3 terenu,

e) wskaźnik intensywności zabudowy min 1,2 – maks 1,8 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30 % w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Plan dopuszcza wspólne bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w zakresie terenu 4ZU i 3MW. Plan wyklucza wspólne bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej w zakresie terenu 3ZU i 3MW.

g)) kolorystykę elewacji budynków należy realizować uwzględniając bliskość jeziora i terenów zieleni, harmonizując kolorystykę tych elewacji z kolorami naturalnymi otoczenia, kolory stosować pastelowe, o ciepłych odcieniach barw ugrowych.

7) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §10.

8) Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału i nieruchomości: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §11.

9) Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §14.

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

- a) obsługa komunikacyjna terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 3MW z drogi dojazdowej KDD poprzez istniejący dojazd komunikacyjny na działce 55-14/25 (teren poza opracowaniem planu – od strony wschodniej),
 - b) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, w tym w wielostanowiskowych garażach wbudowanych w zabudowę oraz parkingach otwartych w ilości minimum 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie przy czym min 20% miejsc postojowych należy realizować na terenie otwartym jako miejsca postojowe ogólnodostępne, dla usług i handlu nie mniej niż 2,5 miejsc postojowych i do maks 3 mp na 100 m² powierzchni użytkowej, dla gastronomii nie mniej niż 2,5 miejsc postojowych i do maks 3 mp na 10 miejsc użytkowych (konsumpcyjnych), pozostałe ustalenia zgodnie z §9 ustaleń ogólnych planu,
 - c) na terenie miejsc postojowych należy projektować zielen tak, aby lokalizacja tej zieleni nie kolidowała z ruchem pojazdów, zapewniała całkowitą widoczności w ruchu pojazdów, jak również umożliwiała swobodną jej vegetację,
 - d) plan dopuszcza przebudowę kanału odwadniającego tereny zamknięte (znajdujące się poza planem) przez tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 3MW i zieleni urządzonej 4ZU z odpływem do rzeki Kortówki. W/w zmianę przebiegu kanału odwadniającego należy realizować zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi,
 - e) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §13.
- 11) Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §15.
4. Karta terenu oznaczonego symbolem 1U (2227 m²)
- 1) Przeznaczenie terenu: podstawowe – usługi nieuciążliwe.
 - 2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zagospodarowanie terenu 1U powinno być zaprojektowane jako całość, na podstawie jednolitej koncepcji zagospodarowania przestrzennego terenu jak i rozwiązań architektoniczno- funkcjonalnych,
 - b) usługi nieuciążliwe zgodnie z §3 ust. 1,
 - c) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 ust. 5,
 - d) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5 ust. 6.
 - 3) Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać 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) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.,
 - b) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §6.
 - 4) Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy terenu.
 - 5) Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §8.
 - 6) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość zabudowy projektowanej inwestycji min 1 do maks 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 12 m,
 - c) dach należy projektować jako płaski. Obowiązuje szczególnie staranne zaprojektowanie powierzchni dachu (jako „piątej elewacji”) z ukryciem elementów infrastruktury technicznej takich jak: wywietrzniki instalacji wentylacji biernej i mechanicznej, maszynowni, itp.,

- d) wskaźnik powierzchni zabudowy maks 0,3 terenu,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy min 0,12 - maks 0,9 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 7) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §10.
 - 8) Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału i nieruchomości: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §11.
 - 9) Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §14.
 - 10) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługę komunikacyjną terenu usług nieuciążliwych 1U należy realizować z drogi dojazdowej KDD,
 - b) miejsca postojowe należy realizować w granicach działki budowlanej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9 ustaleń ogólnych planu,
 - c) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §13.
 - 11) Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §15.

5. Karta terenu oznaczonego symbolem 2U (477 m²)

- 1) Przeznaczenie terenu: podstawowe – usługi nieuciążliwe.
- 2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) usługi nieuciążliwe zgodnie z §3 ust. 1,
 - b) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 ust. 5,
 - c) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5 ust. 6.
- 3) Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powodują przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.,
 - b) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §6.
- 4) Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy terenu.
- 5) Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §8.
- 6) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w zakresie terenu usług nieuciążliwych 2U zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość zabudowy projektowanej inwestycji 1 kondygnacja,
 - c) obowiązuje stosowanie dachu płaskiego. Obowiązuje szczególnie staranne zaprojektowanie powierzchni dachu (jako „piątej elewacji”) z ukryciem elementów infrastruktury technicznej,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy maks 0,2 terenu,

- e) wskaźnik intensywności zabudowy min - nie ustala się - maks 0,2 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
- 7) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §10.
- 8) Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §11.
- 9) Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §14.
- 10) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługę komunikacyjną terenu usług nieuciążliwych 2U należy realizować z drogi dojazdowej KDD,
 - b) miejsca postojowe należy realizować w granicach działki budowlanej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9 ustaleń ogólnych planu,
 - c) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §13.
- 11) Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §15.
6. Karta terenu oznaczonego symbolem 1ZN (8318 m²), 2ZN (4142 m²)
- 1) Przeznaczenie terenu: podstawowe – zieleń naturalna,
- 2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zieleń naturalna zgodnie z §3 ust. 1,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz prowadzenia innych prac budowlanych za wyjątkiem: ciągów pieszych, sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej. W/w funkcje zagospodarowania terenu i urządzenia techniczne należy realizować zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi m.in. Prawa Wodnego,
 - c) dopuszcza się dojazdy techniczne do terenów 1,2 ZN poprzez tereny przyległe,
 - d) plan dopuszcza kładkę łączącą tereny zieleni naturalnej 1,2ZN przez teren 1WS - rzeka Korówka jako drogę umożliwiającą przemieszczanie się zwierząt. W/w kładkę należy realizować zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi,
 - e) obowiązuje na terenach zieleni naturalnej 1,2ZN zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - f) obowiązuje zakaz lokalizacji na terenach 1,2ZN wolnostojących nośników reklamowych,
 - g) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §5.
- 3) Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §6.
- 4) Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Nie dotyczy terenu.
- 5) Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §8.
- 6) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: nie dotyczy terenu.
- 7) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §10.
- 8) Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §11.

- 9) Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §14.
- 10) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dojazd do terenu zieleni naturalnej 1ZN z terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2MW przez teren zieleni urządzonej 1ZU,
 - b) dojazd do terenu zieleni naturalnej 2ZN z terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 3MW przez teren zieleni urządzonej 4ZU,
 - c) na terenie zieleni naturalnej 1ZN i 2ZN obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - d) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §13.
- 11) Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §15.
7. Karta terenu oznaczonego symbolem 1ZU (1996 m²), 2ZU (1595 m²), 4ZU (3224 m²),
- 1) Przeznaczenie terenu: podstawowe – zieleń urządzona.
- 2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zieleń urządzona zgodnie z §3 ust. 1,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz prowadzenia innych prac budowlanych za wyjątkiem: ciągów pieszych, obiektów małej architektury - z wyłączeniem wiat, altan i innych podobnych obiektów kubaturowych, sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, itp.,
 - c) w ramach zagospodarowania terenów dopuszcza się na terenie 1ZU w zakresie działki 55 -14/44 elementy służące zajęciom ruchowym w tym plac zabaw,
 - d) obowiązuje na terenach zieleni urządzonej 1,2,4ZU zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych,
 - e) zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 5,
 - f) zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 6.
- 3) Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §6.
- 4) Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy terenu.
- 5) Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §8.
- 6) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: nie dotyczy terenu.
- 7) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §10.
- 8) Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §11.
- 9) Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §14.
- 10) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dojazd do terenu zieleni urządzonej 1ZU poprzez teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2MW,
 - b) dojazd do terenu zieleni urządzonej 2ZU z drogi dojazdowej KDD,
 - c) dojazd do terenu zieleni urządzonej 4ZU poprzez teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 3MW,

- d) obowiązuje na terenach 1,2,4ZU zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - e) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §13.
- 11) Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §15.
8. Karta terenu oznaczonego symbolem 3ZU (32050 m²),
- 1) Przeznaczenie terenu: podstawowe – zieleń urządzona, ogrody przydomowe.
- 2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zieleń urządzona - zgodnie z § 3 ust. 1,
 - b) zagospodarowanie terenu 3ZU powinno być zaprojektowane jako całość, na podstawie jednolitej koncepcji funkcjonalno-przestrzennego zagospodarowania terenu,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz prowadzenia innych prac budowlanych za wyjątkiem: ciągów pieszych, terenowych urządzeń rekreacyjno-sportowych, toalety publicznej, szatni, oczek wodnych, sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej obiektów małej architektury - z wyłączeniem wiat, altan i innych podobnych obiektów kubaturowych, itp.,
 - d) plan dopuszcza etapowanie zagospodarowania terenu zieleni urządzonej 3ZU,
 - e) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych,
 - f) w zakresie terenu 3ZU obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń za wyjątkiem dopuszczonych w ustaleniach ogólnych planu §5 ust. 5 ogrodzeń od strony terenów zamkniętych.
- 3) Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §6.
- 4) Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy terenu.
- 5) Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §8.
- 6) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% w odniesieniu do powierzchni terenu,
 - b) projektowane obiekty zagospodarowania terenu zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi.
- 7) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §10.
- 8) Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) obowiązuje zakaz podziału terenu,
 - b) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §11.
- 9) Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §14.
- 10) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna terenu zieleni urządzonej 3ZU z teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 3MW,
 - b) obowiązuje na terenie 3ZU zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - d) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §13.
- 11) Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §15.
9. Karta terenu oznaczonego symbolem 1ZB (1586 m²), 2ZB (1468 m²)

- 1) Przeznaczenie terenu: podstawowe – zieleń nadbrzeżna.
- 2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zieleń nadbrzeżna zgodnie z § 3 ust. 1,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz prowadzenia innych prac budowlanych za wyjątkiem: przejazdów komunikacyjnych, kładek pieszych, sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, itp. W/w funkcje zagospodarowania terenu i urządzenia techniczne należy realizować zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi,
 - c) plan dopuszcza kładkę pieszą z terenu zieleni nadbrzeżnej 2ZB przez teren 1WS 1ZB do terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2MW. Lokalizacja kładki w rysunku planu (od wschodniej elewacji zabudowy) orientacyjna. Realizacja w/w kładki zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi,
 - d) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §5.
- 3) Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §6.
- 4) Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §7.
- 5) Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §8.
- 6) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: nie dotyczy terenu.
- 7) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §10.
- 8) Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §11.
- 9) Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §14.
- 10) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd do terenu zieleni nadbrzeżnej 1ZB z drogi dojazdowej KDD. Plan dopuszcza dojazd do terenu 1ZB z terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW przez teren 2ZB i 1WS,
 - b) dojazd do terenu zieleni nadbrzeżnej 2ZB z terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW,
 - c) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §13.
- 11) Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §15.

10. Karta terenu oznaczonego symbolem 1WS (pow. 1512 m²), 2WS (pow. 5416 m²)

- 1) Przeznaczenie terenu: podstawowe – wody powierzchniowe.
- 2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz prowadzenia innych prac budowlanych za wyjątkiem: sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, oraz obiektów inżynierskich, mostów, jazów, przepławki dla ryb, a także obiektów, które będą niezbędne dla funkcjonowania systemu melioracji i ochrony przeciwpowodziowej. Umocnienia betonowe lub z innego trwałego materiału dopuszcza się jedynie w miejscach, które ze względu na bezpieczeństwo linii brzegowej takich umocnień wymagają W/w funkcje zagospodarowania terenu i urządzenia techniczne należy realizować zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi m.in. Prawa wodnego,
 - b) plan dopuszcza kładkę pieszą z terenu zieleni nadbrzeżnej 2ZB przez teren 1WS i 1ZB do terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2MW. Lokalizacja kładki w rysunku planu (od wschodniej elewacji zabudowy) orientacyjna. Realizacja w/w kładki zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi.

- 3) Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) obowiązuje doprowadzenie i utrzymanie minimum II klasy czystości wód oraz zakaz wprowadzania do zbiorników i cieków wodnych w zakresie opracowania planu wszelkich nieoczyszczonych ścieków sanitarnych,
 - b) przy niezbędnym umacnianiu linii brzegowej obowiązuje stosowanie w pierwszej kolejności materiałów pochodzenia naturalnego. W/w umocnienia należy realizować zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi,
 - c) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §6.
- 4) Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy terenu.
- 5) Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §8.
- 6) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: nie dotyczy terenu.
- 7) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §10.
- 8) Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §11.
- 9) Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §14.
- 10) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dojazd do terenu wody powierzchniowe 2WS poprzez teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 3MW, teren zieleni urządzonej 4ZU i zieleni naturalnej 2ZN. Plan dopuszcza dojazd do terenu 2WS poprzez teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2MW, teren zieleni urządzonej 1ZU oraz zieleni naturalną 1ZN,
 - b) dojazd do terenu wody powierzchniowe 1WS - rzeka Kortówka poprzez teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW i teren zieleni nadbrzeżnej 2ZB. Dopuszcza się dojazd do terenu 1WS z drogi dojazdowej KDD poprzez teren zieleni nadbrzeżnej 1ZB,
 - c) plan dopuszcza komunikacyjny przejazd mostowy przez teren wody powierzchniowe 1WS - rzeka Kortówka z terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW do terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2MW. Przejazd mostowy należy realizować zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi,
 - d) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §13.
- 11) Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §15.
11. Karta terenu oznaczonego symbolem KDD (3487 m²)
- 1) Przeznaczenie terenu: podstawowe - tereny komunikacji - droga dojazdowa.
- 2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) droga KDD w parametrach technicznych dróg dojazdowych,
 - b) projektowane zjazdy z drogi dojazdowej KDD należy realizować na podstawie właściwych przepisów odrębnych.
- 3) Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §6.
- 4) Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy terenu.

- 5) Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §8.
- 6) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 12,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 7 m.
- 7) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §10.
- 8) Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §11.
- 9) Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §14.
- 10) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §13.
- 11) Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §15.

12. Karta terenu oznaczonego symbolem E (43 m²)

- 1) Przeznaczenie terenu: podstawowe – infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.
- 2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: adaptuje się istniejącą zabudowę, sieć i urządzenia elektroenergetyczne.
- 3) Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §6.
- 4) Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy terenu.
- 5) Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §8.
- 6) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejący budynek stacji transformatorowej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 1 kondygnacja,
 - c) obowiązuje stosowanie dachu płaskiego,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy maks 0,6 terenu,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy min - nie ustala się - maks 0,6 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zakresie terenu 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
- 7) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §10.
- 8) Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §11.
- 9) Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §14.
- 10) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dojazd do terenu z drogi dojazdowej KDD. Plan dopuszcza dojazd do terenu z drogi dojazdowej KDD poprzez teren usług ogólnomiejskich 2U,
 - b) miejsca postojowe – nie ustala się,
 - c) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §13.
- 11) Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu §15.

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

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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

§ 21. 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.

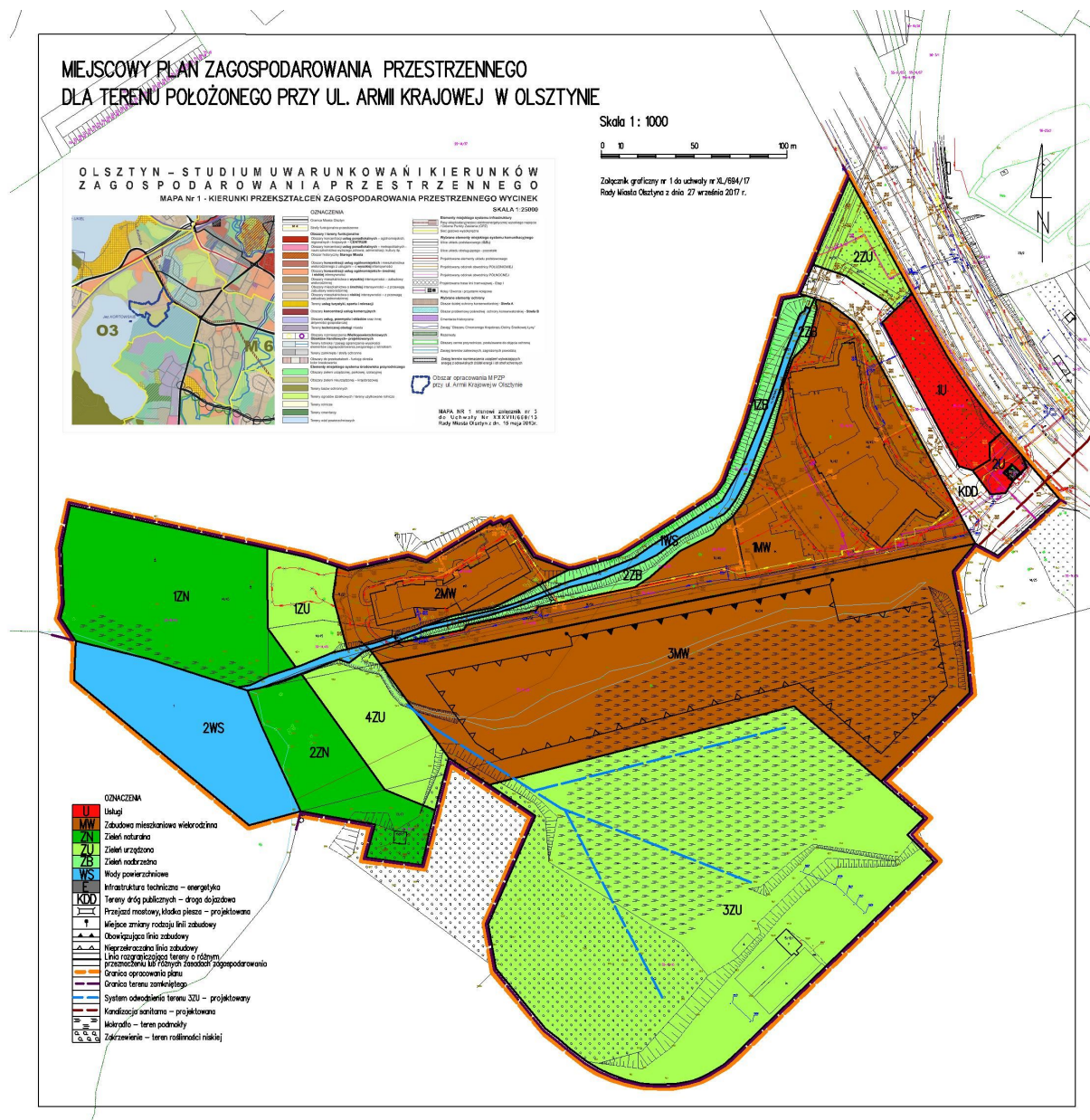
PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA

Halina Ciunel

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XL/694/17

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 27 września 2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XL/694/17
Rady Miasta Olsztyna
z dnia 27 września 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu “Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Armii Krajowej Olsztynie”.

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 2017 r. poz. 1073), Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 09. 06. 2017 r. do 30. 06. 2017 r. (I WYŁOŻENIE) oraz wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 01. 08. 2017 r. do 22. 08. 2017 r. (II WYŁOŻENIE).

Uwaga nr 1 (I, II wyłożenie) złożona przez: *P. W. 10-072 Olsztyn, ul. A. K.*

Treść uwagi: Wniosek o umieszczenie w rysunku planu graficznego przebiegu przejścia pieszego i ścieżki rowerowej łączącej ul. Armii Krajowej KDD z brzegiem jez. Kortowskiego 2WS.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Graficzne oznaczenie przebiegu przejścia pieszego i ścieżki rowerowej w projekcie planu określałoby sposób rozwiązania komunikacji pieszej (i rowerowej) na terenach znajdujących się w prywatnym władaniu i nakładałoby obowiązek uznania w/w przejścia (i ścieżki rowerowej) za cel publiczny. Projekt planu nie przewiduje sposobu zapewnienia dostępności do jeziora Kortowskiego, a jedynie nakazuje właścicielom terenów w zakresie opracowania planu taką dostępność do brzegów jeziora 2WS w zagospodarowaniu terenu zapewnić.

Uwaga nr 2 (I , II wyłożenie) złożona przez: *P. W. 10-072 Olsztyn, ul. A. K.*

Treść uwagi: Wniosek o przesunięcie obowiązującej linii zabudowy na terenie 3MW umożliwiające budowę ciągu pieszo- rowerowego.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Szczegółowe rozwiązania komunikacji pieszej i rowerowej na terenach prywatnych, nie są ustaleniami planu, określonymi przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zostaną one określone w projekcie budowlanym na etapie procedury uzyskania pozwolenia na budowę.

Uwaga nr 3 (I , II wyłożenie) złożona przez:

1. *Wspólnotę Mieszkaniową Armii Krajowej 7, 10-072 Olsztyn 4 podpisy członków wspólnoty reprezentowana przez J. T. 10-072 Olsztyn, ul. A. K., J. K. 10-072 Olsztyn, ul. A. K.*
2. *Wspólnotę Mieszkaniową Armii Krajowej 7, 10-072 Olsztyn 54 podpisy członków wspólnoty reprezentowana przez J. W. 10-072 Olsztyn, ul. A. K.*

Treść uwagi: Wniosek o wprowadzenie do tekstu ustaleń projektu planu zapisu o braku negatywnego wpływu nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 3MW na przesłonięcie nasłonecznienia elewacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na sąsiadującym z terenem 3MW terenie 2MW.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zakres ustaleń planu określony jest przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje możliwości takiego zapisu. Kwestia zapewnienia odpowiedniego nasłonecznienia zabudowy regulowana jest przez przepisy odrębne - rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodność projektu budowlanego z przepisami odrębnymi jest weryfikowana na etapie procedury uzyskania pozwolenia na budowę.

Uwaga nr 4 (I, II wyłożenie) złożona przez:

1. *Wspólnotę Mieszkaniową Armii Krajowej 7, 10-072 Olsztyn 4 podpisy członków wspólnoty*

reprezentowana przez J. T. 10-072 Olsztyn, ul. A. K., J. K. 10-072 Olsztyn, ul. A. K.

2. *Wspólnotę Mieszkaniową Armii Krajowej 7 10-072 Olsztyn 54 podpisy członków wspólnoty*

reprezentowana przez J.W. 10-072 Olsztyn, ul. A.K.

3. *Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Armii Krajowej 3, 10-072 Olsztyn reprezentowany przez:*

J. P. 10-072 Olsztyn, ul. A. K.

A. W. 10-072 Olsztyn, ul. A. K.

4. *M. S. 10-072 Olsztyn, ul. A. K.*

5. *J. K. 10-072, ul. A. K.*

Treść uwagi: wniosek o zmianę lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy, oraz obowiązującej linii zabudowy na terenie 3MW.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Linie zabudowy obowiązujące oraz nieprzekraczalne – wprowadzone na terenie 3MW są wynikiem kompromisu, mającego na celu odsuniecie projektowanej zabudowy od działek sąsiednich, ukształtowanie urozmaiconej elewacji, oraz zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnienie walorów ekonomicznych terenu 3MW. Zmiany lokalizacji linii zabudowy, ograniczające możliwość zabudowy na terenie 3MW, ingerowałyby w sposób nieuzasadniony w prawo własności właściciela terenu 3MW.

Uwaga nr 5 (I , II wyłożenie) złożona przez:

1. *Wspólnotę Mieszkaniową Armii Krajowej 7, 10-072 Olsztyn 4 podpisy członków wspólnoty*

reprezentowana przez J. T. 10-072 Olsztyn, ul. A. K., J. K. 10-072 Olsztyn, ul. A. K.

2. *Wspólnotę Mieszkaniową Armii Krajowej 7 10-072 Olsztyn 54 podpisy członków wspólnoty*

reprezentowana przez J. W. 10-072 Olsztyn, ul. A.K.

3. *J. K. 10-072, ul. A. K.*

Treść uwagi: Wniosek o wprowadzenie do ustaleń planu ograniczenia wysokości zabudowy na terenie 3MW w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 2MW do 4 kondygnacji.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Dla terenu 3MW plan określa wartości graniczne wysokości zabudowy – od 4 do 7 kondygnacji, co jest wynikiem analizy zabudowy sąsiedniej. Studium na przedmiotowym terenie dopuszcza zabudowę do 9 kondygnacji. Obligatoryjne wprowadzenie 4 kondygnacji, postulowanych w uwadze, znacznie odbiegałoby od ustaleń Studium. Należy podkreślić, że ustalenia planu nie przesądzają o tym, że cała zabudowa na terenie 3MW będzie miała 7 kondygnacji. Musi być ona kształtowana w oparciu o wszystkie współczynniki określone w planie, które także są ramowe i plan nie gwarantuje, że mają być wykorzystane w sposób maksymalny. Ponadto kwestie dopuszczalnych wysokości i odległości między budynkami reguluje rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodność projektu budowlanego z tymi przepisami jest weryfikowana na etapie procedury uzyskania pozwolenia na budowę.

Uwaga nr 6 (I , II wyłożenie) złożona przez: *Wspólnotę Mieszkaniową Armii Krajowej 7, 10-072 Olsztyn 4 podpisy członków wspólnoty*

reprezentowana przez J. T. 10-072 Olsztyn, ul. A.K., J. K. 10-072 Olsztyn, ul. A. K.

Treść uwagi: Wniosek o zmianę zapisu dotyczącego wartości procentowej obowiązującej linii zabudowy na terenie 3MW na - „Należy zlokalizować minimum 35% do maks 55% długości elewacji (na całej jej wysokości) zabudowy na obowiązującej linii zabudowy”.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Linie zabudowy obowiązujące oraz nieprzekraczalne – wprowadzone na terenie 3MW są

wynikiem kompromisu, mającego na celu odsuniecie projektowanej zabudowy od działek sąsiednich, ukształtowanie urozmaiconej elewacji, oraz zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnienie walorów ekonomicznych terenu 3MW. Zmiany lokalizacji linii zabudowy, ograniczające możliwość zabudowy na terenie 3MW, ingerowałyby w sposób nieuzasadniony w prawo własności właściciela terenu 3MW.

Uwaga nr 7 (I, II wyłożenie) złożona przez: *Wspólnotę Mieszkaniową Armii Krajowej 7, 10-072 Olsztyn 4 podpisy członków wspólnoty*

reprezentowana przez J. T. 10-072 Olsztyn ul. A. K. 7/34, J. K. 10-072 Olsztyn, ul. A.K.

Treść uwagi: Wniosek o rozszerzenie przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na teren 1ZU sąsiadujący z terenem 2MW z przeznaczeniem części terenu 1ZU na miejsca parkingowe.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej, w tym miejsc parkingowych do jej obsługi na terenie 1ZU jest niezgodne z ustaleniami Studium, gdzie przedmiotowy teren przeznaczony jest pod zieleń.

Uwaga nr 8 (II wyłożenie) złożona przez:

1. *Wspólnotę Mieszkaniową Armii Krajowej 7, 10-072 Olsztyn 4 podpisy członków wspólnoty*

reprezentowana przez J. T. 10-072 Olsztyn, ul. A.K., J. K. 10-072 Olsztyn, ul. A. K.

2. *P. W. 10-072 Olsztyn, ul. A. K.*

Treść uwagi: Wniosek o zmianę zapisu w ustaleniach ogólnych §9 pkt.3 ustęp 1 – dla zabudowy mieszkaniowej co najmniej 1,2 miejsc postojowych na jedno mieszkanie na wskaźnik 1,3 w/w miejsc postojowych na jedno mieszkanie.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Minimalna ilość miejsc parkingowych przypadająca na jedno mieszkanie jest wynikiem analizy ograniczeń miejsc terenowych i istniejącego zainwestowania. W/w wskaźnik jest określony jako 1,2 mp na mieszkanie, co nie zamyka możliwości realizacji wnioskowanych 1,3 mp, jeśli zachowane zostaną inne współczynniki i przepisy odrębne. Dla przedmiotowego terenu minimalny wskaźnik ustalony przez Studium wynosi 1 mp na mieszkanie.

Uwaga nr 9 (I wyłożenie) złożona przez: *Wspólnotę Mieszkaniową Armii Krajowej 7, 10-072 Olsztyn 54 podpisy członków wspólnoty, reprezentowaną przez J. W. 10-072 Olsztyn, ul. A. K.*

Treść uwagi: Wniosek o uwzględnienie w zapisach planu na terenie 3MW powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami Studium bez jej bilansowania w ramach dachów, stropodachów, tarasów.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu nie definiuje i nie interpretuje powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnia biologicznie czynna jest zdefiniowana właściwymi przepisami odrębnymi.

Uwaga nr 10 (I wyłożenie) złożona przez: *Wspólnotę Mieszkaniową Armii Krajowej 7, 10-072 Olsztyn 54 podpisy członków wspólnoty, reprezentowaną przez J. W. 10-072 Olsztyn, ul. A.K.*

Treść uwagi: Wniosek o uwzględnienie w zapisach planu występowania na terenach 2ZN i 4ZU istnienia słabo związanych gruntów organicznych (u ujścia rz. Kortówki). Usunąć z tekstu Prognozy oddziaływania na środowisko ustalenie o możliwości gromadzenia ziemi wzdłuż rzeki Kortówki.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem wspomagającym prace planistyczne, jej wytyczne nie stanowią obligatoryjnych ustaleń planu. Usunięcie zapisów w Prognozie nie wpływa na ustalenia projektu planu, jak również nie wpływa na sposób dysponowania terenem przez jego właściciela.

Uwaga nr 11 (I wyłożenie) złożona przez:

Kancelarię Syndyka Eugeniusza Kalitę 10-509 Olsztyn, ul. Mickiewicza 16/4 prowadzącą działalność gospodarczą pn. I. S.(...)

Treść uwagi: Tereny w rysunku planu 1U, 2U, 3ZU, KDD określone są w Studium jako tereny usług ogólnomiejskich. Plan przeznacza z obszaru tych usług wyznaczonego w Studium ok. 35% na usługi ogólnomiejskie. Jest to naruszenie ustaleń studium w zakresie powierzchni usług w tej części opracowania planu. Wprowadzone jest również przeznaczenie terenu zieleni urządzonej 3ZU w zakresie usług ogólnomiejskich.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W zakresie wyznaczonym w Studium jako usługi znajduje się teren 1U i 2U, których przeznaczenie spełnia wymagania Studium oraz teren drogi dojazdowej KDD w całości przeznaczonej na komunikację obsługującą cały obszar objęty opracowaniem planu. Pomimo iż Studium oznacza teren drogi jako usługi ogólnomiejskie, oczywistym jest, że jest to teren komunikacji dojazdowej. Wyznaczone w studium kontury obszarów i terenów funkcjonalnych, oraz stref i korytarzy infrastruktury technicznej i transportowej miasta, nie stanowią ściśle określonych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania stosowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Uściślenie granic wyodrębnionych terenów funkcjonalnych następuje w procedurach planistycznych (miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego). Na terenie 2ZU przeznaczonym w projekcie planu na zieleni nieurządzoną znajduje się podziemny kolektor rzeki Kortówki, podziemne komory separatorów do oczyszczania ścieków kanalizacji deszczowej oraz sieć ciepłownicza centralnie zlokalizowana na terenie. Wszystkie te instalacje infrastruktury technicznej i urządzenia techniczne wraz z ich strefami ochronnymi zajmują przeważającą część terenu i podlegają przepisom odrębnym m.in. ochrony przyrody. Uniemożliwia to zagospodarowanie tego terenu jako terenu usług.

Uwaga nr 12 (I wyłożenie) złożona przez: *Kancelarię Syndyka Eugeniusza Kalitę 10-509 Olsztyn, ul. Mickiewicza 16/4 prowadzącą działalność gospodarczą pn. I. S.(...)*

Treść uwagi: W Studium na mapach nr 1 i nr 4 tereny w zakresie objętym planem określone są jako zieleni krajobrazowa – nieurządzona. Z tego względu ustalenie w planie obszarów zieleni urządzonej na terenie przeznaczonym w Studium na zieleni krajobrazową stanowi naruszenie ustaleń Studium. W Studium rzeka Korówka nie została oznaczona w żadnym załączniku graficznym stąd wyodrębnienie w planie terenów rzeki Korówki 1WS i zieleni nadbrzeżnej 1,2ZB jest naruszeniem ustaleń Studium, które cały ten obszar przeznacza pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Mapy 1 i 4 stanowią załącznik do Studium, natomiast podstawę stanowi tekst Studium, który przede wszystkim należy brać pod uwagę przy sporządzaniu projektu planu. Ma on duże znaczenie, jeśli weźmie się pod uwagę skalę załączników graficznych i wynikające z niej uogólnienia. Studium w ustaleniach zaleca przystosowanie zieleni nieurządzonej – krajobrazowej, w formie lokalnych przekształceń w zieleni urządzonej i parkową. Ponadto nakazuje, aby działania planistyczne prowadzić w sposób zintegrowany z terenami przyległymi, w tym ze Strefą Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego, gdzie zlokalizowana jest zieleni urządzona, w części parkowa. Tereny zielone na dzień dzisiejszy oddzielone są działkami będącymi własnością wojska, jednak przewidywana jest przyszła ich integracja w zakresie pasa zieleni urządzonej jako kontynuacja zieleni na terenie Uniwersytetu w kierunku ul. Armii Krajowej.

W ustaleniach pkt 5 Studium dla Strefy jez. Kortowskiego obowiązuje nakaz zachowania środowiska bezpośredniego otoczenia rzeki Kortówki przez maksymalne prowadzenie nurtu rzeki w korycie otwartym i prowadzenie przekształceń brzegów w kierunku zieleni urządzonej z wykorzystaniem istniejących zadrzewień i zakrzewień. Mapa numer 7 Studium wyznacza rzekę Kortówkę jako część systemu kanalizacji deszczowej odprowadzającego wody deszczowe z rejonu osiedla Grunwaldzkiego do jez. Kortowskiego.

Uwaga nr 13 (I wyłożenie) złożona przez *Kancelarię Syndyka Eugeniusza Kalitę 10-509 Olsztyn, ul. Mickiewicza 16/4 prowadzącą działalność gospodarczą pn. I. S.(...)*

Treść uwagi: Teren przeznaczony w Studium na zieleni nieurządzoną położony w południowej części planu ma wyznaczone przeznaczenie 5ZU (3ZU w drugim wyłożeniu) zieleni urządzona, a część tego terenu (około 30%) jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zwiększenie tego obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zmiana pozostałego terenu na przeznaczenie zieleni urządzonej 5ZU naruszają ustalenia Studium.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zmiana przeznaczenia zieleni nieurządzonej – krajobrazowej na zieleni urządzoną 5ZU (3ZU w drugim wyłożeniu) analogiczna z treścią uwagi nr 12.

W zakresie powiększenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej projekt planu uwzględnia przyszłe funkcjonalne zagospodarowanie terenu tej zabudowy. Wyznaczony w Studium zakres przeznaczenia terenu znacznie utrudniał zagospodarowanie terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej, parkingowej oraz sposobu lokalizacji zabudowy. Wyznaczone w Studium kontury obszarów i terenów funkcjonalnych, oraz stref i korytarzy infrastruktury technicznej i transportowej miasta, nie stanowią ściśle określonych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania stosowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Uściślenie granic wyodrębnionych terenów funkcjonalnych następuje w procedurach planistycznych (miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego).

Uwaga nr 14 (I wyłożenie) złożona przez: *Kancelarię Syndyka Eugeniusza Kalitę 10-509 Olsztyn, ul. Mickiewicza 16/4 prowadzącą działalność gospodarczą pn. I. S.(...)*

Treść uwagi: Droga na terenie 1MW jest w prywatnej własności. Współwłaściciele terenów 1MW i 2MW nie są współwłaścicielami tej drogi. Według zapisów planu droga na terenie 1MW ma obsługiwać tereny 1MW, 2MW, 3MW, 1ZU, 2ZU, 1ZN, 2ZN, 2WS, 2ZB, 5ZU. Zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami droga ta powinna być celem publicznym i przestrzenią publiczną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Również tereny 1ZU, 4ZU, 5ZU, 2ZU, 1ZN, 2ZN są celami publicznymi i przestrzenią publiczną zgodnie z w/w ustawą. Publiczna zieleni naturalna i urządzona o charakterze parkowym jest przestrzenią publiczną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i powinna być w planie określona jako zadanie własne Gminy.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przepisy odrębne dopuszczają różne formy obsługi komunikacyjnej działek. Oprócz drogi publicznej może to być droga wewnętrzna lub służebność przejazdu ustalona na działkach sąsiednich. Współwłaściciele terenów 1MW i 2MW nie są współwłaścicielami drogi na terenie 1MW, mogą jednak z niej korzystać na podstawie ustalonej służebności przejazdu. Dotyczy to również terenu 1ZU. Teren 1ZN znajduje się we władaniu właściciela drogi co zapewnia mu bezpośredni dojazd. Tereny 5ZU, 4ZU, 2ZN posiadają odrębny od w/w drogi dojazd w ramach obsługi komunikacyjnej terenu 3MW. Tereny 2WS, 2ZB posiadają dojazd techniczny do terenu w zakresie właściwych przepisów odrębnych.

Nie każdy teren przeznaczony w planie pod zieleni urządzoną musi być celem publicznym.

Wymienione tereny 1ZU, 4ZU, 5ZU, 2ZU, 1ZU, 1ZN, 2ZN nie są celami publicznymi i znajdują się one we władaniu prywatnym.

Uwaga nr 15 (II wyłożenie) złożona przez: *Kancelarię Syndyka Eugeniusza Kalitę 10-509 Olsztyn, ul. Mickiewicza 16/4 prowadzącą działalność gospodarczą pn. I. S.(...)*

Treść uwagi: Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,2,3MW wyznaczono wskaźniki intensywności zabudowy 1,2 – 1,8, które są do zrealizowania wyłącznie dla terenu 3MW. Na pozostałych terenach 1,2MW w/w wskaźnik jest zbyt niski i pozwala na realizację wysokości zabudowy 4,6-6,9 na terenie 1MW i 3,3-5,15 na terenie 2MW.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Na terenach 1,2MW istnieje już zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 8 kondygnacji na terenie 1MW i 8-6 kondygnacji na terenie 2MW. Projekt planu adaptuje istniejącą zabudowę i nie przewiduje jej rozbudowy w zakresie działki budowlanej. Zwiększenie wskaźnika intensywności na tych terenach nie jest konieczne z powodów wymienionych powyżej.

Uwaga nr 16 (II wyłożenie) złożona przez: *Kancelarię Syndyka Eugeniusza Kalitę 10-509 Olsztyn, ul. Mickiewicza 16/4 prowadzącą działalność gospodarczą pn. I. S.(...)*

Treść uwagi: Założone minimalne wskaźniki miejsc postojowych przy wykorzystaniu dopuszczalnych wskaźników wykorzystania terenu są niemożliwe do realizacji. Na terenie 3MW bilans powierzchni zabudowy, powierzchni parkingów i powierzchni biologicznie czynnej wykazuje niedobór. Dla terenów 1,2MW bilans

powierzchni zabudowy, powierzchni parkingów i powierzchni biologicznie czynnej nie bilansują się.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskaźniki zagospodarowania terenu podane są w planie miejscowym jako wartości ramowe, największe i najmniejsze jakie są dopuszczalne. Pozwala to na pewną dowolność w kształtowaniu zabudowy, lepsze dostosowanie jej do terenu lub uwzględnienie priorytetów inwestora. Plan nie zakłada, że muszą być uwzględnione w procesie projektowym maksymalne wartości wszystkich wskaźników równocześnie.

Uwaga nr 17 (II wyłożenie) złożona przez: *Kancelarię Syndyka Eugeniusza Kalitę 10-509 Olsztyn, ul. Mickiewicza 16/4 prowadzącą działalność gospodarczą pn. I. S.(...)*

Treść uwagi: Sformułowana w projekcie planu definicja intensywności zabudowy różni się od definicji intensywności zabudowy w obowiązującym Studium, co skutkuje różnymi możliwościami kształtowania zabudowy i parametrami wykorzystania terenu.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu stosuje definicję intensywności zabudowy podaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dla ustaleń planu jest obligatoryjne. Definicja intensywności zabudowy zastosowana w studium nie uwzględnia powierzchni kondygnacji podziemnych. Przy ustalaniu ich wielkości w planie, dodaje się powierzchnię kondygnacji podziemnych, uzupełniając wskaźniki ze Studium.

Uwaga nr 18 (II wyłożenie) złożona przez *Kancelarię Syndyka Eugeniusza Kalitę 10-509 Olsztyn, ul. Mickiewicza 16/4 prowadzącą działalność gospodarczą pn. I. S.(...)*

Treść uwagi: Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1,2U pomimo jego skorygowania nadal nie posiada wartości wskazanej w Studium jako nie mniejszej niż 0,3.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskaźniki w planie są uśrednione. Uszczegóławia się je w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu warunków terenowych.

Uwaga nr 19 (II wyłożenie) złożona przez *Kancelarię Syndyka Eugeniusza Kalitę 10-509 Olsztyn, ul. Mickiewicza 16/4 prowadzącą działalność gospodarczą pn. I. S.(...)*

Treść uwagi: Według zapisów planu tereny 2MW, 1ZU, 4ZU, 1ZN, 2ZN, 3ZU nie posiadają dostępu do drogi, a zapis obsługi komunikacyjnej z terenów przyległych nie stanowi gwarancji dostępu tych terenów do drogi publicznej.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przepisy odrębne dopuszczają różne formy obsługi komunikacyjnej działek. Oprócz drogi publicznej może to być droga wewnętrzna lub służebność przejazdu ustalona na działkach sąsiednich. Współwłaściciele terenów 1MW i 2MW nie są współwłaścicielami drogi na terenie 1MW, mogą jednak z niej korzystać na podstawie ustalonej służebności przejazdu. Dotyczy to również terenu 1ZU. Teren 1ZN znajduje się we władaniu właściciela drogi co zapewnia mu bezpośredni dojazd. Tereny 3ZU, 4ZU, 2ZN posiadają odrębny od w/w drogi dojazd w ramach obsługi komunikacyjnej terenu 3MW.

Uwaga nr 20 (II wyłożenie) złożona przez: *Kancelarię Syndyka Eugeniusza Kalitę 10-509 Olsztyn, ul. Mickiewicza 16/4 prowadzącą działalność gospodarczą pn. I. S.(...)*

Treść uwagi: Do obsługi terenów 1,2MW inwestor prywatny wykonał drogę dojazdową. Droga ta powinna być wyznaczona w projekcie planu jako droga publiczna i obsługiwać również tereny 3MW, 1,4ZU i 1,2ZN.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przepisy odrębne dopuszczają różne formy obsługi komunikacyjnej działek. Oprócz drogi publicznej może to być droga wewnętrzna lub służebność przejazdu ustalona na działkach sąsiednich. Współwłaściciele terenów 1MW i 2MW nie są współwłaścicielami drogi na terenie 1MW, mogą jednak z niej korzystać na podstawie ustalonej służebności przejazdu. Dotyczy to również terenu 1ZU. Teren 1ZN znajduje się we władaniu właściciela drogi co zapewnia mu bezpośredni dojazd. Tereny 5ZU, 4ZU, 2ZN posiadają odrębny od w/w drogi dojazd w ramach obsługi komunikacyjnej terenu 3MW.

Uwaga nr 21 (II wyłożenie) złożona przez: *Kancelarię Syndyka Eugeniusza Kalitę 10-509 Olsztyn, ul. Mickiewicza 16/4 prowadzącą działalność gospodarczą pn. I. S.(...)*

Treść uwagi: Projekt planu nie określa dostępności oraz sposobów zagospodarowania terenów zieleni naturalnej ZN i zieleni urządzonej ZU poza dopuszczeniem na terenach ZU ciągów pieszych i niekubaturowych obiektów małej architektury. Można z tego domniemywać, że tereny te będą ogólnodostępne.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wymienione tereny 1,2ZN i 1,4 ZU są terenami we władaniu prywatnym. Nie będą to tereny ogólnodostępne poza warunkami jakie określają przepisy odrębne (m.in. Prawo wodne) i ustalenia szczegółowe projektu planu. Nie każdy teren przeznaczony w planie pod zielenć urządzoną musi być przeznaczony na teren ogólnodostępny.

Uwaga nr 22 (II wyłożenie) złożona przez: *Kancelarię Syndyka Eugeniusza Kalitę 10-509 Olsztyn, ul. Mickiewicza 16/4 prowadzącą działalność gospodarczą pn. I. S.(...)*

Treść uwagi: Studium dla obszaru otoczenia jez. Kortowskiego przewiduje połączenie poprzez korytarze ekologiczne terenów wokół jeziora: Torfowiska Dajtki, terenów Uniwersytetu W-M, pradoliny rzeki Łyny. Wymaga to budowy układu ulic dojazdowych i wewnętrznych połączonych z ul. Armii Krajowej oraz budowy systemu ścieżek pieszych i rowerowych, których brak w projekcie planu.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Pojęcie korytarzy ekologicznych związane jest ze środowiskiem naturalnym, z zachowaniem ciągłości terenów zielonych umożliwiających przemieszczanie się zwierząt oraz stworzeniem ogólnomiejskiej sieci połączonych terenów zielonych. Korytarz ekologiczny nie dotyczy sieci ulic czy ścieżek rowerowych. W projekcie planu uwzględniono wymogi Studium w miarę możliwości terenowych. Tereny zielone na dzień dzisiejszy oddzielone są działkami będącymi własnością wojska, jednak przewidywana jest przyszła ich integracja w zakresie pasa zieleni urządzonej, jako kontynuacja zieleni na terenie Uniwersytetu w kierunku ul. Armii Krajowej. Tafla wody jez. Kortowskiego jest także częścią korytarza ekologicznego. Ponadto w ustaleniach dla terenów 1,2 ZN przewidziano kładkę przez rzekę Kortówkę jako drogę umożliwiającą przemieszczanie się zwierząt.

Uwaga nr 23 (II wyłożenie) złożona przez *Kancelarię Syndyka Eugeniusza Kalitę 10-509 Olsztyn, ul. Mickiewicza 16/4 prowadzącą działalność gospodarczą pn. I. S.(...)*

Treść uwagi: Oznaczenie przeznaczenia zieleni jako ZN w Rozporządzeniu Ministra w sprawie wymaganego zakresu planu oznacza zielenć objętą formami ochrony przyrody. Na obszarze planu brak zieleni objętej formami prawnymi ochrony przyrody, a jednak projekt planu stosuje oznaczenie literowe i przeznaczenie jako 1,2ZN.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Oznaczenie w projekcie planu zieleni naturalnej jako 1,2 ZN zostało zdefiniowane w projekcie planu i jest zgodne ze stanem faktycznym terenów zieleni sąsiadujących bezpośrednio z brzegiem jez. Kortowskiego. Brak formalnego zapisu ochrony tych terenów zgodnie z przepisami o ochronie przyrody nie wpływa na ich naturalny charakter co zostało uwzględnione w nazwie przeznaczenia terenu.

W paragrafie 9 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dopuszcza się stosowanie innych oznaczeń niż określone w Rozporządzeniu, związanych ze specyfiką i zakresem ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu.

Uwaga nr 24 (II wyłożenie) złożona przez *Kancelarię Syndyka Eugeniusza Kalitę 10-509 Olsztyn, ul. Mickiewicza 16/4 prowadzącą działalność gospodarczą pn. I. S.(...)*

Treść uwagi: Uzasadnienie do projektu planu nie informuje, że projekt planu jest wyłożony ponownie. Nie informuje, że do poprzedniej wersji planu wpłynęły uwagi, ani w jakim stopniu zostały one uwzględnione w ponownie wyłożonym projekcie planu i jak wpłynęło to na procedurę uchwalania planu.

W uzasadnieniu mówi się o możliwości obsługi terenu 3MW zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od strony terenu 1MW, podczas gdy projekt planu na taką możliwość nie wskazuje.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami Studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego opracowaniem planu wraz z uzasadnieniem.

Z powyższego wynika, że uzasadnienie nie jest częścią projektu planu (jest nią część tekstowa i załącznik graficzny), jest natomiast sporządzany jednocześnie. Zgodnie z art. 18 w/w uwagi wnosi się do projektu planu, czyli do jego ustaleń, które staną się prawem miejscowym.

Uwaga nr 25 (I wyłożenie) złożona przez:

1. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Armii Krajowej 3, 10-072 Olsztyn reprezentowany przez: J. P. 10-072 Olsztyn, ul. A. K., A. W. 10-072 Olsztyn, ul. A. K.
2. Wspólnotę Mieszkaniową Armii Krajowej 7, 10-072 Olsztyn 54 podpisy członków wspólnoty reprezentowana przez J. W. 10-072 Olsztyn, ul. A.K.
3. M.S. 10-072 Olsztyn ul. A. K.

Treść uwagi: Wniosek o wprowadzenie na terenie 1MW zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wysokości terenu 2ZU przeznaczenia działki 55-14/40 jako zieleni urządzonej.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działka 55-14/40 znajduje się we władaniu prywatnym. Projekt planu uwzględnia sposób dysponowania w/w działką zgodnie z jej przeznaczeniem określonym w Studium.

Uwaga nr 26 (I wyłożenie) złożona przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Armii Krajowej 3, 10-072 Olsztyn reprezentowany przez:

- J. P. 10-072 Olsztyn, ul. A. K.
A. W. 10-072 Olsztyn, ul. A. K.

Treść uwagi: Wniosek o wprowadzenie zakazu sytuowania obiektów handlowych wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 1000 m² na terenach 1,2,3MW. Funkcja usług na terenie 3MW nie posiadałaby odrębnego budynku. Funkcja usług sytuowana byłaby od jednej strony budynku.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu wprowadza zakaz sytuowania w obszarze opracowania obiektów handlowych wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m². Inne regulacje powierzchni handlowej usług i sposobu ich obsługi ustala się w projekcie budowlanym, na etapie procedury uzyskania pozwolenia na budowę. Zakaz dotyczący budynków o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m² wynika z przepisów odrębnych a dodatkowe zakazy byłyby nieuzasadnioną ingerencją w prawo własności terenu.

Uwaga nr 27 (I wyłożenie) złożona przez: Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Armii Krajowej 3, 10-072 Olsztyn reprezentowany przez:

- J. P. 10-072 Olsztyn, ul. A. K.
A. W. 10-072 Olsztyn, ul. A. K.

Treść uwagi: Wniosek o dokładne określenie miejsc postojowych na terenach 1,2U.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Dokładne określenie sposobu zagospodarowania terenu 1,2U usług nieuciążliwych odbywa się w projekcie budowlanym, który powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi, co jest weryfikowane na etapie procedury uzyskania pozwolenia na budowę.

Uwaga nr 28 (I, II wyłożenie) złożona przez: M. S. 10-072 Olsztyn, ul. A. K.

Treść uwagi: Wniosek o wprowadzenie w rysunku planu wymiarów odległości od nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wymiary odległości od nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy określone są w tekście projektu planu w ustaleniach szczegółowych terenu 3MW.

Uwaga nr 29 (I wyłożenie) złożona przez: *Trans-Beton Pietrzak spółka jawna 06-500 Mława ul. Płocka 77*

Treść uwagi: Wniosek o zmianę ustaleń planu dla terenu 5ZU (3ZU w drugim wyłożeniu) umożliwiających zabudowę tego terenu w zakresie 1,6 ha zabudową mieszkaniową wielorodzinną z możliwością lokalizacji wielostanowiskowego garażu wielopoziomowego i wydzielonego zespołu garaży.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W zakresie możliwości powiększenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością lokalizacji wielostanowiskowego garażu wielopoziomowego i wydzielonego zespołu garaży projekt planu uwzględnia ustalenia zagospodarowania terenu 5ZU w Studium. Wyznaczona w Studium możliwość przeznaczenie terenu 5ZU (3ZU drugim wyłożeniu) jako zieleni nieurządzonej – krajobrazowej zamyka możliwość zmiany przeznaczenia w/w terenu innego niż na zieleni urządzonej.

Uwaga nr 30 (I wyłożenie) złożona przez: *Trans-Beton Pietrzak spółka jawna 06-500 Mława ul. Płocka 77*

Treść uwagi: Wniosek o zmianę zapisu dla terenu oznaczonego w projekcie planu 3MW zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, określenia “obowiązującej linii zabudowy” na “nieprzekraczalną linię zabudowy”

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Linie zabudowy obowiązująca oraz nieprzekraczalna – wprowadzone na terenie 3MW są wynikiem kompromisu, mającego na celu odsuniecie projektowanej zabudowy od działek sąsiednich, ukształtowanie urozmaiconej elewacji, ładu przestrzennego istniejącej i projektowanej zabudowy.

Uwaga nr 31 (I wyłożenie) złożona przez: *Trans-Beton Pietrzak spółka jawna 06-500 Mława ul. Płocka 77*

Treść uwagi: Wniosek o zmianę w ustaleniach planu przeznaczenia terenu 2ZN zieleni naturalnej na przeznaczenie zieleni urządzonej 4ZU.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zielen naturalna 2ZN sąsiaduje bezpośrednio z brzegiem jez. Kortowskiego. Ma ona duże znaczenie dla ochrony strefy litoralnej brzegu jez. Kortowskiego, co musi być uwzględnione w ustaleniach dla terenu 2ZN, kładących nacisk na ochronę zieleni naturalnej. Nie jest to wymagane dla terenu zieleni urządzonej 4ZU.

PRZEWODNICZĄCA RADY MIASTA

Halina Ciunel

Wylączeniu podlegają dane osobowe. Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2015 r. poz. 2058) na polecenie Dyrektora Wydziału Rozwoju Miasta i Budownictwa Magdaleny Orlik, wylączenia jawności dokonano ze względu na interes P.W., J.T., J.W., J.P., I.S., M.S., A.W., J.K.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL/694/17

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 27 września 2017 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 przy ul. Armii Krajowej w Olsztynie”

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zmianami), ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy na obszarze opracowania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Armii Krajowej w Olsztynie”:

W zakresie obszaru opracowania planu brak inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA

Halina Ciunel

Uzasadnienie

Do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Armii Krajowej w Olsztynie”.

I Informacja o obszarze planu

1. Podstawa prawna

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr XIV/207/11 z dnia 24 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania dla terenu położonego przy Al. Armii Krajowej w Olsztynie”. W/w uchwała została zmieniona uchwałą Nr LII/850/14 z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Armii Krajowej w Olsztynie”.

2. Położenie

Plan obejmujący obszar o powierzchni około 12 ha, ograniczony jest:

- od strony północnej terenami i obiektami zabudowy jednostki wojskowej,
- od strony południowej terenami i obiektami zabudowy jednostki wojskowej,
- od strony północno-wschodniej odcinkiem drogi krajowej - ulicą Armii Krajowej,
- od strony zachodniej jeziorem Kortowskim na odcinku około 150 m.

3. Cel sporządzenia planu

Celem sporządzenia projektu jest:

- wprowadzenie ładu przestrzennego w obszarze opracowania,
- określenie przeznaczenia terenów oraz zasad i wskaźników kształtowania istniejącej i projektowanej zabudowy,
- rozstrzygnięcie obsługi komunikacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- rozstrzygnięcie sposobu zagospodarowania terenów zieleni i wód powierzchniowych w zakresie opracowania planu,
- powiązanie funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne istniejącej i nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zakresie opracowania planu i powiązanie jej z terenami sąsiadującymi z obszarem planu.

4. Plan obowiązujący

Na terenie opracowania planu nie występują obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Na terenie opracowania istnieją dwa budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Plan adaptuje rozwiązania przyjęte w decyzjach o warunkach zabudowy w/w budynków.

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:

- określenie przeznaczenia terenów i określenia zakresu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zasad i wskaźników kształtowania istniejącej i projektowanej zabudowy,
- przeznaczenia i zakresu terenów przeznaczonych na zieleń,
- rozstrzygnięcie obsługi komunikacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

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

Plan wprowadza ochronę wód powierzchniowych w zakresie opracowania planu zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi m.in. Prawa wodnego.

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 obszarze opracowania brak wymagających ochrony zabytków oraz obiektów dóbr kultury współczesnej.

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

Wymagania te uwzględnia nakaz dostosowania istniejącej zabudowy i nowoprojektowanych inwestycji w zakresie opracowania planu do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi.

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

Realizacja ustaleń planu zwiększy intensywność zabudowy w zakresie opracowania planu. Zwiększy się ilość osób mieszkających w tym rejonie miasta. Plan uwzględnia zakres i sposób realizacji usług do obsługi mieszkańców.

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 planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

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

Projekt planu uwzględnia wspólne zagospodarowanie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenem projektowanej zabudowy wielorodzinnej oraz terenów zieleni i wód powierzchniowych (rzeka Korówka i jez. Kortowskie) w zakresie opracowania planu, zgodnie z wnioskami i uwagami mieszkańców oraz właścicieli terenów.

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 istniejącej i projektowanej zabudowy na terenie opracowania w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, odprowadzenia ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, jak również możliwość ogrzewania zabudowy 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, ogłoszenia na tablicy Urzędu Miasta w Olsztynie oraz ogłoszenia projektu planu wraz z załącznikiem graficznym i uzasadnieniem w środkach publicznej komunikacji elektronicznej.

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

Uwzględnienie interesu publicznego i zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń wynikających z wniosków złożonych przez inwestorów, właściwe organy uzgadniające oraz Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

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

Projekt planu adaptuje istniejący w zakresie opracowania układ komunikacyjny oraz jego połączenie z drogą krajową ul. Armii Krajowej. Dojazd komunikacyjny na terenie 1MW obsługuje zabudowę wielorodzinną na terenie 2MW. Obsługa nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 3MW przewidziana jest od strony terenu działki 55-14/25 (teren poza opracowaniem planu – od strony wschodniej opracowania planu).

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

Plan nakazuje zagospodarowanie terenu uwzględniające możliwość przejścia pieszego łączącego ul. Armii Krajowej KDD z brzegiem jeziora Kortowskiego 2WS.

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

Projekt planu adaptuje istniejącą zabudowę na terenie 1MW i 2MW. Nowa zabudowa na terenie 3MW utworzy zespół mieszkaniowy o wspólnej koncepcji architektonicznej i funkcjonalnej uwzględniającą w zagospodarowaniu przestrzennym stan istniejący. Projekt planu uwzględnia sąsiedztwo terenu opracowania z terenami zamkniętymi (obiekty zabudowy jednostki wojskowej).

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

Projekt plany 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 nie generuje ujemnych skutków finansowych budżetu gminy spowodowanych uchwaleniem planu.

III Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt plany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem do projektu planu zakończył procedurę uzgodnienia ustaleń planu 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.

Zespół projektowy

Dyrektor Wydziału Rozwoju Miasta

i Budownictwa

mgr inż. arch. Magdalena Orlik

Projektant projektu

mgr inż. arch. Andrzej Matyka

Infrastruktura techniczna

mgr inż. Alina Wiśniewska

PRZEWODNICZĄCA RADY MIASTA

Halina Ciunel