UCHWAŁA NR XXIV/300/08
Rady Miasta Olsztyn
z dnia 26 marca 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzeziny – Pozorty w Olsztynie", przy ulicach Dubiskiego i Olszewskiego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087 i z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880), Rada Miasta Olsztyn uchwala co następuje :

§ 1. 1. Uchwala się **zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego BRZEZINY – POZORTY w Olsztynie", przy ulicach Dubiskiego i Olszewskiego,** zwaną dalej planem. Plan otrzymuje nazwę "BRZEZINY-SKLEP".

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

ROZDZIAŁ I

Przepisy porządkowe

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa UCHWAŁA NR X/85/07 Rady Miasta Olsztyn z dnia 25 kwietnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego BRZEZINY – POZORTY w Olsztynie", przy ulicach Dubiskiego i Olszewskiego ".

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń :
   1) granic planu,
   2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
   3) symboli oznaczających funkcję terenu,

3.Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:
   1) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć: usługi handlu, gastronomii, administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:
      a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
      b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów,
      c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni,
   2) **funkcja podstawowa** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury,
   3) **funkcja uzupełniająca** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową , stanowiąc mniej niż połowę projektowanej kubatury i powierzchni zabudowy,
   4) **zabudowa adaptowana –** w odniesieniu do budynków i budowli nie objętych ochroną konserwatorską oznacza możliwość: zachowania stanu istniejącego zabudowy, przystosowanie obiektu do potrzeb użytkownika (przebudowę, rozbudowę obiektu, zmianę sposobu jego użytkowania) lub rozbiórkę i realizację nowej zabudowy, przy spełnieniu wymogów dotyczących funkcji terenu i zasad jego zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały,

5) **powierzchnia biologicznie czynna –** należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,
6) **kondygnacja nadziemna** – kondygnacja , której górna powierzchnia stropu nad piwnicą lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu,
7) **powierzchnia zabudowy** – określona procentowo powierzchnia działki zabudowana obiektami kubaturowymi,
8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** jest to linia poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych; linię tę mogą przekraczać balkony, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze tych obiektów, jednak nie więcej niż o 1,0 m **.**
9) **wysokość zabudowy** –jest to wysokość mierzona od poziomu terenu przylegającego do budynku przy głównym wejściu do budynku, do najwyżej położonego punktu pokrycia dachu lub też wysokość zabudowy określona liczbą kondygnacji nadziemnych,
10) **zabudowa nowoprojektowana –** obejmuje obiekty w całości nowe oraz rozbudowę kubatury obiektów istniejących.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia planu

§ 3.Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:
1) **UH** – handel i usługi,
2) **ZU** – zieleń urządzona,

§4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznej oraz zasady tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenów.
1. W granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
   1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni , oznaczonych w rysunku planu symbolami **ZU**,
   2) przeznaczenia wydzielonego obszaru **UH** do wykorzystania na zabudowę handlu i usług.
2. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowi teren zieleni urządzonej **ZU**.
3. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy oraz obiektów i urządzeń infrastruktury.
4. W granicach planu obowiązuje zakaz sytuowania i instalowania reklam wolnostojących i związanych z budynkiem za wyjątkiem szyldów informujących o nazwie i funkcji obiektów lub zakładów usługowych rozmieszczonych w granicach planu.
5. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
1. Funkcje usługowe w obrębie planu należy projektować jako nieuciążliwe.
2. Na obszarze objętym planem wskazuje się następujące tereny podlegające ograniczeniom dopuszczalnego poziomu hałasu z tytułu przepisów ochrony środowiska:
   1) dla terenu **UH ,** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
   2) dla terenów **ZU** jak dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych.
3. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w **§8** niniejszej uchwały.
4. Nakazuje się odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w **§8**. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
5. Na terenach przeznaczonych do zainwestowania zabudową wprowadza się zakaz stałego gromadzenia i utylizacji odpadów stałych. Gospodarkę tymi odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie.
6. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową ustala się minimalny procent powierzchni aktywnej biologicznie, określony indywidualnie dla poszczególnych terenów w odpowiednich zapisach zawartych w **§9.**
7. Na terenach zabudowy oraz na terenach zieleni wyklucza się lokalizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowej.
8. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy układać doziemnie, a urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować jako naziemne lub wbudowane w zabudowę.
9. Wyklucza się stosowanie do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych.

10. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem **ZU** określono w **§ 9**, w karcie terenu **ZU.**

§6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
W granicach planu nie występują obiekty podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego ani dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
1. Dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych, przejść pieszych i uzbrojenia oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
2. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone są w ustaleniach **§9,** w kartach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
1. W granicach planu, zabrania się stosowania:
   1)indywidualnych ujęć wody,
   2)indywidualnych urządzeń oczyszczania ścieków,
   3)zbiorników do gromadzenia nieczystości ciekłych.
2. Adaptuje się istniejący system infrastruktury technicznej obsługującej teren zabudowy istniejącej w granicach planu za wyjątkiem lokalnej kanalizacji sanitarnej. Rozbudowę, budowę lub modernizację systemu infrastruktury technicznej wykonywać w oparciu o warunki wynikające z ustaleń niniejszego planu, przy zachowaniu zasady rozdziału ścieków sanitarnych od deszczowych.
3. Zaopatrzenie w wodę:
   1) Zaopatrzenie w wodę obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi, - z sieci wodociągowej miejskiej.
   2) Realizacja sieci wodociągowej musi następować równocześnie z budową kanalizacji sanitarnej.
4. Kanalizacja sanitarna:
   Odprowadzenie ścieków sanitarnych z obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi lokalizowanych na terenach w granicach opracowania - do kanalizacji sanitarnej miejskiej.
5. Kanalizacja deszczowa:
   Odprowadzenie ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów przewiduje się do komunalnej kanalizacji deszczowej po uprzednim oczyszczeniu, wg obowiązujących odrębnych przepisów. W zakresie gospodarki wodno-ściekowej zakazuje się stosowania innych rozwiązań – również czasowo – niż przewidziane niniejszym planem.
6. W zakresie gospodarki wodno-ściekowej zakazuje się stosowania innych rozwiązań – również czasowo – niż przewidziane niniejszym planem.
7. W kartach terenów podano postulowane zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
8. Zaopatrzenie w ciepło :
   Zaopatrzenie w ciepło obiektów przewidzianych na pobyt ludzi - z wykorzystaniem lokalnych źródeł ciepła; obowiązuje stosowanie paliw ekologicznych; zakazuje się stosowania do celów grzewczych węgla kamiennego, brunatnego i koksu.
9. Zaopatrzenie w energię elektryczną i sieci telekomunikacyjne:
   Zaopatrzenie w energię elektryczną i telekomunikację należy wykonać za pomocą kabli doziemnych prowadzonych w liniach rozgraniczających terenów pod komunikację oraz na terenach zieleni. Stacje transformatorowe oraz rozdzielnie telekomunikacyjne należy umieszczać w liniach rozgraniczających projektowanych dróg, na terenach zieleni lub wbudować w istniejącą i projektowaną zabudowę.
10. Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.
11. Zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu. Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.

§9 Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:

1. Karta terenu **UH** – ***Handel i usługi*** *– istniejący sklep osiedlowy i usługi uzupełniające*

Symbol terenu: **UH**		
1)	przeznaczenie terenu	a) Przeznaczenie podstawowe – **handel**; preferowany profil – wielobranżowy sklep osiedlowy b) Przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe np. gastronomii, administracji, kultury i inne.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 65% pow. działki b) Nie ustala się wskaźników powierzchni zabudowy biologicznie czynnej. c) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, określone w rysunku. d) Nie określa się kształtu dachu. e) Wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 9m. Kubatura dachu stromego może być wykorzystana jako użytkowa.
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) Wprowadza się zakaz wznoszenia reklam wolnostojących. b) Wprowadza się zakaz sytuowania i instalowania reklam wolnostojących i związanych z budynkiem za wyjątkiem szyldów informujących o nazwie i funkcji obiektów lub zakładów usługowych
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. Dopuszcza się podział w celu regulacji granic przyległych nieruchomości. b) Plan dopuszcza podział istniejących działek w celu wyodrębnienia własności w przypadku możliwości podziału istniejącej i projektowanej zabudowy na części samodzielne wg przepisów Prawa Budowlanego.
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) Na terenie nie występuje zieleń wysoka wymagająca ochrony. b) Ścieki deszczowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi. c) Linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia na terenie przeznaczonym pod zabudowę należy układać doziemnie.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie występują.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie występują.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Dojazd – z istniejącej ulicy dojazdowej, od strony wschodniej. b) Ustala się wskaźnik zaspokojenie potrzeb parkingowych: - handel - min 2,5 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni handlowej, - restauracje - min, 25 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, - inne – min 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej. c) Realizacja potrzeb parkingowych w granicach działki oraz przez wykorzystanie istniejących i projektowanych miejsc parkingowych w formie zatok przyulicznych w pasie drogowym przyległych ulic dojazdowych (od strony północnej i wschodniej).
	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) Obowiązuje zasada lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów. b) Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenu **UH**. Dotyczy to w szczególności istniejącej na działce kontenerowej centrali telefonicznej, w zakresie zachowania lub zmiany jej usytuowania. c) Realizację nowych obiektów należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną: - woda - z sieci wodociągowej - elektryczność - z sieci elektrycznej - gaz - z sieci gazowej - ogrzewanie - z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła - ogrzewanie - lokalne źródła ciepła; obowiązuje stosowanie paliw ekologicznych, zakazuje się stosowania do celów grzewczych węgla kamiennego, brunatnego i koksu, - ścieki sanitarne – nakaz odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach dojazdowych od strony północnej lub wschodniej (ul. Olszewskiego lub Dubiskiego), - ścieki deszczowe - do sieci kanalizacji deszczowej w ulicy lokalnej położonej po stronie zachodniej (ul. Wawrzyczka).
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu	Do czasu realizacji zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu – funkcjonowanie istniejącego obiektu handlowego.
11)	informacje i zalecenia	Nie występują.

2. Karta terenu **ZU** – ***Zieleń urządzona*** – adaptowana i projektowana zieleń urządzona.

Symbol terenu: **ZU**		
1)	przeznaczenie terenu	**Zieleń urządzona**
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Tereny istniejącej zieleni osiedlowej, towarzyszącej komunikacji i obiektom usługowym, wraz z ciągiem pieszym. b) Wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi za wyjątkiem obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz przejść pieszych.
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) Teren **ZU** należy do przestrzeni publicznej. b) Wprowadza się zakaz wznoszenia reklam wolnostojących. c) Obowiązują ustalenia zawarte w **§4**.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki za wyjątkiem podziału w celu regulacji granic przyległych nieruchomości.
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) Ochrona istniejących zadrzewień. b) Wody opadowe lub roztopowe muszą być ujęte w systemy kanalizacyjne; pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. c) Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie występują.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie występują.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd techniczny z istniejącej ulicy dojazdowej, od strony wschodniej.
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Według ustaleń ogólnych uchwały.
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu	Nie ustala się zasad tymczasowego sposobu zagospodarowania.
11)	informacje i zalecenia	Nie występują.

§10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną należy realizować z istniejących, przyległych do obszaru opracowania od strony północnej i wschodniej ulic dojazdowych (Olszewskiego i Dubiskiego).
2. Zezwala się na projektowanie miejsc parkingowych w formie zatok przyulicznych w pasach drogowych przyległych ulic dojazdowych wymienionych w ust. 1.
3. Granice pasów drogowych istniejących ulic mogą ulec skorygowaniu do rzeczywistych potrzeb, w oparciu o projekty budowlane ich zagospodarowania.

§11. Zadania dla realizacji celów publicznych.

W granicach planu do zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów art.2.pkt.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należą zagospodarowanie i ochrona istniejących terenów zieleni urządzonej **ZU,** będących we władaniu Gminy.

§12. Stawki dla naliczania opłat planistycznych.

Zgodnie z art. 15, ust.2, pkt 12 i art. 36, ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla poszczególnych terenów, stawkę jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej procentowo w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (opłata nie dotyczy terenów będących własnością Gminy Olsztyn):

L.p	SYMBOL I PRZEZNACZENIE TERENU	STAWKA PROCENTOWA OPŁAT
1.	**UH** – **zabudowa usługowa** Dotyczy terenu, który w planie poprzednio obowiązującym przeznaczony był na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	30%

§ 13. Postanowienia końcowe.
Prezydent Miasta Olsztyn przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrysy.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.

§ 15. Na obszarze objętym niniejszym planem **tracą moc ustalenia oraz rysunek** „Zmiany planu ogólnego miasta Olsztyna oraz miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego – UN 8, dla terenu między ulicami Tuwima, Sikorskiego, projektowaną trasą "Południe" (NDP – Nauka, Dom, Praca), ulicą Warszawską – BRZEZINY – POSORTY" (Uchwała Rady Miejskiej w Olsztynie Nr XXXVI/413/97 z dnia 25 czerwca 1997r.).

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyn.

Przewodniczący Rady

Zbigniew Dąbkowski

-