Uchwała Nr XLV/599/05

Rady Miasta Olsztyn

z dnia 25 maja 2005 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ul. Jagiellońska – KOSZARY”.

Na podstawie art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z 2003r., Nr 6 poz.41 z 2004r.), Rada Miasta Olsztyn uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ul. Jagiellońska – KOSZARY", który otrzymuje nazwę "Jagiellońska – Koszary".

2. Uchwalany plan składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz:

1) załącznika nr 1 – rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały. Załącznik graficzny jest integralną częścią uchwały,

2) załącznika nr 2 – stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami studium,

3) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu,

4) załącznika nr 4 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

ROZDZIAŁ 1
Przepisy porządkowe

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XI/173/2003 Rady Miasta Olsztyn z dnia 25 czerwca 2003r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ul. Jagiellońska – KOSZARY.

2. Celem regulacji zawartych w planie jest umożliwienie:

1) zagospodarowania budynków pokoszarowych i terenów przyległych,

2) zlokalizowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

3) zlokalizowanie obiektu handlowo-usługowego,

4) rozwiązania problemu parkowania dla przyszłych użytkowników budynków pokoszarowych, mieszkaniowych i handlowo-usługowych.

3. Rysunek planu sporządzony w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

4. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

1) granic planu,

2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,

4) oznaczeń terenów przeznaczonych na cele zabudowy o określonych funkcjach,

5) oznaczeń terenów przeznaczonych na cele: dróg publicznych, dróg dojazdowych wewnętrznych i terenów zieleni.

5. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

1) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, 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) **przeznaczenie podstawowe** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury,

3) **przeznaczenie dopuszczalne** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie, chyba że ustalenia szczegółowe **§8** stanowią inaczej. Za przeznaczenie dopuszczalne uznaje się przeznaczenie o zbliżonej charakterystyce do wymienionych w szczegółowych ustaleniach **§8** dla poszczególnych terenów,

4) **zabudowa adaptowana** – oznacza możliwość zachowania stanu istniejącego zabudowy oraz możliwość jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz rozbiórki i realizacji nowej zabudowy przy spełnieniu warunków funkcji terenu, zasad jego zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały,

5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** jest to linia poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych; linię tę mogą przekraczać balkony i wykusze tych obiektów, jednak nie więcej niż o 1,5 m; określenie linii rozgraniczenia jako tożsamych z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznacza możliwość sytuowania ściany z otworami bezpośrednio przy granicy z terenami komunikacji kołowej i pieszej oraz terenami zieleni,

6) **wysokość zabudowy** – podana ilość kondygnacji oznacza kondygnacje wyniesione w całości ponad poziom terenu. Poddasze użytkowe mieści się również w podanej liczbie kondygnacji,

7) **urządzenia rekreacyjno-sportowe** – oznaczają terenowe pola gier takich jak: koszykówka, siatkówka, minigolf itp. oraz urządzenia placów zabaw i rekreacji,

8) **zabudowa historyczna** i **budynek historyczny** – dotyczy obiektów powstałych przed 1945 rokiem, a w tym wpisanych do gminnej ewidencji zabytków podlegających ochronie prawnej służb ochrony zabytków,

9) **budynki do rozbiórki** – istniejące obiekty kubaturowe przeznaczone do wyburzenia z powodów technicznych lub w następstwie podjęcia zadań inwestycyjnych zmierzających do przekształcenia terenu zgodnie z planem.

ROZDZIAŁ 2
Ustalenia planu

§ 3 Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów (Adaptowane i projektowane)

1. Tereny przeznaczone pod zabudowę:

` 1) **MW** – zabudowa przeznaczona na funkcję mieszkalnictwa wielorodzinnego,

2) **MH** – zabudowa mieszkaniowa z funkcją handlowo-usługową,

3) **U** – zabudowa usługowa,

4) **UH** – zabudowa przeznaczona na funkcje handlu i usług,

5) **US** – zabudowa przeznaczona na funkcje sportu i rekreacji.

2. Tereny przeznaczone na komunikację i urządzenia infrastruktury:

1) **KZ** – ulica gminna, ulica zbiorcza,

2) **KD** – ulica gminna, ulica dojazdowa,

3) **KW** – gminna ulica wewnętrzna, ulica dojazdowa lub pieszojezdna,

4) **KP** – parkingi, garaże.

3. Tereny przeznaczone na zieleń:

1) **ZP** – zieleń parkowa,

2) **ZI** – zieleń izolacyjna i przejścia piesze.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznych oraz 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 **ZP1, ZP2** i **ZP3** oraz **ZI1, ZI2, ZI3, ZI4** i **ZI5** a w szczególności zakazu zabudowy tych terenów,

2) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **MW1, UH1, UH4** pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i handlowo-usługową,

3) adaptacji, przebudowy i rozbudowy obiektów pokoszarowych o oznaczeniach **U1, U2, U3, US, MW2** na cele usługowe, mieszkalnictwa wielorodzinnego i sportowo-rekreacyjne,

4) adaptacji, przebudowy i rozbudowy obiektów o oznaczeniach **MW3, MW4, MH, UH2, UH3** na cele mieszkalnictwa wielorodzinnego i handlowo-usługowe,

5) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych na komunikację pieszą i kołową, oznaczonych w rysunku planu symbolami **KZ**, **KD1, KD2, KW1, KW2, KW3, KW4, KP1, KP2, KP3, KP4 i KP5**.

2. Przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią tereny dróg **KZ, KD1, KD2, KW1, KW2, KW3, KW4** oraz zieleni **ZP1, ZP2, ZP3, ZI1, ZI2, ZI3, ZI4, ZI5**. Wymagania odnośnie kształtowania przestrzeni publicznej zawarto w ustaleniach szczegółowych **§ 6**, **§ 8** i **§ 9**.

3. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budowy oraz obiektów związanych z obsługą komunikacji zbiorowej takich jak wiaty przystankowe i związane z nimi małe punkty sprzedaży oraz zakaz tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów.

§ 5 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Większa część terenu objętego planem leży w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej (poza strefą znajduje się obszar na północ od ul. H. Sawickiej **KD2** i teren zieleni **ZP2**). W strefie znajduje się wybudowany w latach 1905 – 1906 zespół koszar piechoty.

2. Budynki mieszkalne położone na terenie **MW3** (za wyjątkiem budynku skrajnie położonego po wschodniej stronie terenu) są wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

3. Wszelkie prace związane z przebudową, rozbudową i modernizacją dotyczące budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zabudowy historycznej na terenie byłych koszar wymagają uzyskania zezwolenia właściwych służb ochrony zabytków.

4. Zabudowa projektowana położona w sąsiedztwie zabudowy historycznej podlega nakazom ochrony krajobrazowej podanym w szczegółowych ustaleniach **§ 8.**

§ 6 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego

1. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w **§ 7** niniejszej uchwały.

2. Nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.

3. Funkcje usługowe na terenach zabudowy należy programować i projektować jako usługi nieuciążliwe.

4. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla chronionych terenów zainwestowania. Przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu:

   1) dla terenów **MW** i **MH** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

   2) dla terenów **US** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,

   3) dla terenów **U** i **UH** – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych.

5. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie, a urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne jako naziemne lub wbudowane w zabudowę.

6. Wyklucza się stosowanie do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych.

7. Na terenach przeznaczonych do zainwestowania zabudową wprowadza się zalecenie zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej.

8. Tereny objęte planem należą do grupy terenów zabudowanych i zurbanizowanych w związku z czym nie podlegają ochronie w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz. 78 z dnia 3 lutego 1995 r.).

9. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla terenów zieleni określają poniższe ustalenia:

L.p.	RODZAJ I OPIS TERENU	ZASADY OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	**ZP1, ZP2, ZP3** Tereny zieleni parkowej	**1) Zasady zagospodarowania terenu:** a) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: – zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, – obiektów małej architektury, – ścieżek pieszych, – małych zbiorników wodnych służących rekreacji, – urządzeń rekreacyjno-sportowych; b) ustala się nakaz ochrony i wykorzystania w zagospodarowaniu terenów zieleni parkowej istniejących zadrzewień i zakrzewień; c) realizacja zagospodarowania terenu i robót wymienionych w punkcie a) wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska w przypadku konieczności wycinki zadrzewień i zakrzewień; d) na terenie **ZP1** należy zlikwidować podłoże asfaltowe i żużlowe oraz uzupełnić istniejącą zieleń nowymi nasadzeniami; e) historyczne ogrodzenie przeznacza się do adaptacji; f) istniejące boisko osiedlowe i plac zabaw dla dzieci na terenie **ZP2** – adaptowane. **2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** po terenie **ZP1** poprowadzić ciąg pieszy tak by jego kontynuacja na terenie **ZI2** znajdowała się miedzy obszarem **UH4** a szpalerem drzew. **3) Ograniczenia ekofizjograficzne:** Teren **ZP1** znajduje się w sąsiedztwie ulicy Jagiellońskiej (**KZ**) o dość dużym natężeniu ruchu. **ZP2** i **ZP3** położone są w strefie korzystnej dla przebywania i wypoczynku ludzi. W części południowej terenu **ZP2** można się spodziewać występowania gorszych warunków gruntowo-wodnych.

L.p.	RODZAJ I OPIS TERENU	ZASADY OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		4) Zasady scalania i podziału nieruchomości: na obszarach **ZP** można przeprowadzać scalenia oraz regulacje granic na styku z terenami przyległymi, poza tym ustala się zakaz podziału na działki w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.
2.	**ZI1, ZI2, ZI3, ZI4, ZI5** tereny pasaży pieszych towarzyszących usługom i zieleni izolacyjnej	**1) Zasady zagospodarowania terenu:** a) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: – zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, – obiektów małej architektury, krytych pasaży, – przejść pieszych i chodników, – instalacji reklam; b) ustala się nakaz ochrony i wykorzystania w zagospodarowaniu terenów zieleni urządzonej istniejących zadrzewień i zakrzewień, w szczególności szpalerów drzew na terenie **ZI2** i **ZI4**; c) realizacja zagospodarowania terenu i robót wymienionych w punkcie a) wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska w przypadku konieczności wycinki zadrzewień i zakrzewień; d) zagospodarowanie terenu **ZI1** należy projektować i realizować łącznie z zagospodarowaniem przyległego terenu mieszkaniowego **MW1**, teren **ZI4** łącznie z zagospodarowaniem terenu usługowego **UH1**; zagospodarowanie terenów **ZI2, ZI3** i **ZI5** należy projektować i realizować łącznie z zagospodarowaniem pasa drogowego ulicy **KZ** lub przyległych terenów usługowych; e) chodnik biegnący miedzy ul. Jagiellońską a terenem **ZI2** należy zdublować i poprowadzić między szpalerem drzew a terenem usługowym, wzdłuż ulicy Jagiellońskiej **KZ** na odcinku zieleni izolacyjnej **ZI2**, **ZI3**; f) historyczne ogrodzenie na terenie **ZI2** przeznacza się do adaptacji. **2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:** wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego – w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic miedzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 7 Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Kanalizacja sanitarna:

1). wszystkie obiekty produkujące ścieki muszą być podłączone do komunalnej kanalizacji sanitarnej ,

2). dla terenów oznaczonych jako: **MW3, MW4, UH2, UH3, MH** adaptuje się istniejący system kanalizacji sanitarnej,

3).odprowadzenie ścieków z projektowanych i istniejących obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi przewiduje się do istniejącej kanalizacji sanitarnej: dn 200mm w ulicy Jagiellońskiej, dn 250mm w ulicy Zamenhofa, dn 400mm w ulicy Zamenhofa (poza planem). Na powyższe uzyskać warunki od dysponenta sieci.

2. Kanalizacja deszczowa:

1). dla terenów oznaczonych jako: **MW3, MW4, UH2, UH3, MH** adaptuje się istniejący system kanalizacji deszczowej,
2). odprowadzenie ścieków deszczowych z projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów przewiduje się do istniejącej kanalizacji deszczowej: dn 250mm i dn 500 mm w ul. Zamenhofa i dn 400/450 w ul. Jagiellońskiej. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Na powyższe uzyskać warunki od dysponenta sieci.

3. Zaopatrzenie w wodę:
1). dla terenów oznaczonych jako: **MW3, MW4, UH2, UH3, MH** adaptuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę,
2). zaopatrzenie w wodę projektowanych i istniejących obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi przewiduje się z istniejącej sieci wodociągowej: dn 200 mm, dn 150 mm w ulicy Jagiellońskiej, dn 150 mm w ulicy Zamenhofa poprzez budowę sieci rozdzielczych stosując zasadę pierścieniowania sieci. Na powyższe uzyskać warunki od dysponenta sieci.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną i telekomunikacja:
zaopatrzenie w energię elektryczną i prowadzenie instalacji telekomunikacyjnych należy wykonać kablem doziemnym. Stacje transformatorowe oraz rozdzielnie telekomunikacyjne należy rozmieszczać w pasach drogowych , na terenie **ZP** i **ZI** lub realizować łącznie z projektowaną zabudową.

5. Zaopatrzenie w ciepło:
podstawowym źródłem ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej jest istniejąca sieć cieplna wysokoparametrowa przebiegająca w granicach planu przez tereny oznaczone jako: **ZP2, KD2, UH2, MW4, KW4**. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych pod warunkiem stosowania proekologicznych systemów grzewczych (olej opałowy, gaz, energia elektryczna, drewno, energia słoneczna, itp.). Obowiązuje zakaz stosowania do celów grzewczych węgla kamiennego, brunatnego i koksu.

6. Zaopatrzenie w gaz:
Zaopatrzenie w gaz możliwe jest z rurociągów niskiego ciśnienia: dn 250mm, dn 150mm w ulicy Jagiellońskiej, dn 200/100 mm w ulicy Zamenhofa (poza planem). Na powyższe należy uzyskać warunki od dysponenta sieci.

7. Wykonanie uzbrojenia w pasach drogowych projektowanych ulic dojazdowych wymaga opracowania kompleksowego projektu ulic wraz z całością urządzeń podziemnych.

8. Wydzielenie pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia (poza terenami komunikacji) jest obowiązujące dla całego planu. Szerokość pasów uściślić na etapie projektu

budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Wydzielenie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni parkowej **ZP1, ZP2, ZP3**.

9. Na obszarze starych koszar, w obrębie zabudowy historycznej, istniejące uzbrojenie nie spełnia warunków obsługi planowanych terenów zainwestowania; dla realizacji nowej zabudowy i prawidłowej obsługi stanu istniejącego należy wykonać nowe układy infrastruktury.

10. Naniesiony na rysunku planu ideogram sieci uzbrojenia jest wytyczną projektową dla zobrazowania systemu infrastruktury komunalnej (kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz zaopatrzenie w wodę) w granicach planu i zabezpieczenia pasów eksploatacyjnych, o których mowa w ust. 8.

§ 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach opracowania.

1. Tereny przeznaczone do zainwestowania kubaturowego

L.p.	SYMBOL i PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	**MW1** **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna **przeznaczenie dopuszczalne:** usługi nieuciążliwe	**1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:** a) przeznaczenie podstawowe oznacza funkcję mieszkaniową, wielorodzinną. Funkcje preferowane dla przeznaczenia dopuszczalnego – oświata i szkolnictwo wyższe, służba zdrowia, kultura, administracja. W wypadku funkcji dopuszczalnej, zamiennej, na całym obszarze **MW1** obowiązują zasady zabudowy jak dla funkcji mieszkaniowej; b) zabudowę należy kształtować jako zwarty ciąg budynków rozmieszczony wzdłuż południowej, zachodniej i północnej strony terenu z wewnętrznym dziedzińcem rekreacyjnym, otwartym od strony wschodniej; c) dla projektowanej zabudowy linie rozgraniczające są tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; linię zabudowy należy kształtować w sposób urozmaicony, wyodrębniający poszczególne zespoły budynków; d) wysokość zabudowy zróżnicowana. Dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych – 4 kondygnacje nadziemne. Piąta kondygnacja dopuszczalna tylko w dachu, jako drugi poziom mieszkalny dla mieszkań ostatniej, czwartej kondygnacji; dla funkcji dopuszczalnej – wysokość maksymalna – 4 kondygnacje; e) nakaz stosowania dachów stromych. Dach o nachyleniu połaci 30 – 45 stopni pokryty dachówką ceramiczną; f) w projektowaniu formy zabudowy należy respektować wysoki standard architektoniczny i dobrą ekspozycję wszystkich elewacji; g) przy rozmieszczeniu budynków, parkingów, przejść pieszych i dziedzińca rekreacyjnego należy zachować minimum 25 % powierzchni biologicznie czynnej w przypadku zabudowy mieszkaniowej; w przypadku zabudowy dopuszczalnej, zamiennej – nie ustala się; h) ciągi piesze projektowane na terenie **MW1** należy powiązać z komunikacją wewnętrzną **KW1**, **KW2** poprzez przejścia w parterze projektowanej zabudowy; i) istniejące budynki garażowe w północnym i południowym rejonie terenu do wyburzenia. Nie dopuszcza się tymczasowej adaptacji obiektów na inne funkcje; j) planem realizacyjnym należy objąć całość zagospodarowania terenu **MW1**. **2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:**

L.p.	SYMBOL i PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		a) teren **MW1** obsługiwany jest z ulicy Jagiellońskiej **KZ** za pomocą komunikacji wewnętrznej **KW1** i **KW2**. b) niezbędną ilość miejsc postojowych należy zabezpieczyć w granicach działki w formie parkingów i garaży z uwzględnieniem wymaganej powierzchni biologicznie czynnej. Miejsca parkingowe należy sytuować w piwnicach zespołu **MW1**, na terenie **MW1** oraz wzdłuż dróg **KW1** i **KW2**. Ustala się minimalny wskaźnik: – 1,05 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie. Dopuszcza się wykonanie garażu podziemnego. W przypadku funkcji dopuszczalnej wskaźnik ilości miejsc postojowych wynosi 20 na 100 użytkowników jednocześnie. **3) Ograniczenia ekofizjograficzne:** a) teren **MW1** położony jest w strefie korzystnej dla budownictwa; b) ze względu na znaczny poziom hałasu drogowego z ul. Jagiellońskiej (jego emisja z tej ulicy przekracza poziom dopuszczalny, zbliżona jest do poziomu progowego dla zabudowy mieszkaniowej) należy stosować stolarkę okienną o podwyższonych parametrach tłumienia hałasu. **4) Zasady scalania i podziału nieruchomości:** możliwe są scalenia i podziały terenu MW1 zabudowanego według niniejszych ustaleń, zmierzające do wyodrębnienia własności terenów poszczególnych budynków, terenów zieleni i terenów komunikacji.
2.	**MW2** **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna **przeznaczenie dopuszczalne:** usługi nieuciążliwe	**1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:** a) historyczny budynek koszarowy adaptowany na funkcję mieszkaniową wielorodzinną lub usługi nieuciążliwe; b) modernizacja zabudowy nie może przekraczać gabarytów, w odniesieniu do wysokości budynku i kształtów dachu istniejącego. c) wszelkie prace na etapie projektowania oraz roboty budowlane wymagają uzyskania pozytywnej opinii służb ochrony zabytków. **2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** a) teren **MW2** obsługiwany jest z ulicy Jagiellońskiej **KZ** za pomocą komunikacji wewnętrznej **KW1** i **KW2**; b) niezbędną ilość miejsc parkingowych należy zabezpieczyć na terenie **KP3**. Nie ustala się wskaźnika ilości miejsc parkingowych niezbędnych do obsługi terenu. **3) Ograniczenia ekofizjograficzne:** a) teren **MW2** położony jest w strefie korzystnej dla budownictwa; b) ze względu na znaczny poziom hałasu drogowego z ul. Jagiellońskiej (jego emisja z tej ulicy przekracza poziom dopuszczalny, zbliżona jest do poziomu progowego dla zabudowy mieszkaniowej) należy stosować stolarkę okienną o podwyższonych parametrach tłumienia hałasu. **4) Zasady scalania i podziału nieruchomości:** a) możliwy jest podział terenu zabudowanego według niniejszych ustaleń, w przypadku konieczności wyodrębnienia własności lub regulacji granic.
3.	**MW3** **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna **przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające:** usługi nieuciążliwe	**1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa adaptowana. Możliwa przebudowa, rozbudowa i modernizacja istniejącej zabudowy. Także możliwa jest zmiana funkcji lokali na funkcje administracyjne, biurowe, oświatowe, zdrowia i opieki społecznej, pracownie artystyczne, itp. Ustala się zakaz realizacji nowych obiektów mieszkaniowych a także rozbudowę budynków zmierzającą do powstania nowych lokali mieszkalnych; b) budynki mieszkalne położone na terenie **MW3** (za wyjątkiem budynku skrajnie położonego po wschodniej stronie terenu) są wpisane do gminnej ewidencji zabytków; c) modernizacja zabudowy wpisanej do gminnej ewidencji zabytków nie może przekraczać gabarytów, w odniesieniu do wysokości budynku i kształtów dachu istniejącego;

L.p.	SYMBOL i PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		d) wszelkie prace na etapie projektowania oraz roboty budowlane w budynkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wymagają uzyskania pozytywnej opinii służb ochrony zabytków. **2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** a) zespół zabudowy mieszkaniowej jest obsługiwany z drogi **KD1** (ulica W. Reymonta); b) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć na terenie **MW3**. Nie ustala się wskaźnika ilości miejsc parkingowych niezbędnych do obsługi terenu. **3) Ograniczenia ekofizjograficzne:** teren **MW3** położony jest w strefie korzystnej dla budownictwa. **4) Zasady scalania i podziału nieruchomości:** na terenie **MW3** możliwe są scalenia i podziały zmierzające do wyodrębnienia własności terenów poszczególnych budynków, terenów zieleni i terenów komunikacji.
4.	**MW4** **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna **przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające:** usługi nieuciążliwe	**1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa adaptowana. Możliwa przebudowa, rozbudowa i modernizacja istniejącej zabudowy. Także możliwa jest zmiana funkcji lokali na funkcje administracyjne, biurowe, oświatowe, zdrowia i opieki społecznej, pracownie artystyczne, itp. Ustala się zakaz realizacji nowych obiektów mieszkaniowych a także rozbudowę budynków zmierzającą do powstania nowych lokali mieszkalnych; b) linia rozgraniczająca wschodnia i południowa jest tożsama z nieprzekraczalną linią zabudowy. **2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** a) zabudowa mieszkaniowa **MW4** obsługiwana jest z ciągu ulic **KD2** (ul. H. Sawickiej, ul. L. Zamenhofa). b) nie ustala się wymogu zabezpieczenia miejsc postojowych dla terenu **MW4** w granicach nieruchomości. **3) Ograniczenia ekofizjograficzne:** teren **MW4** położony jest w strefie korzystnej dla budownictwa. **4) Zasady scalania i podziału nieruchomości:** na terenie **MW4** możliwe są scalenia i podziały zmierzające do wyodrębnienia własności terenów zabudowy, terenów zieleni i terenów komunikacji.
5.	**MH** **przeznaczenie podstawowe:** funkcja mieszkaniowa i usługi nieuciążliwe	**1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa adaptowana. Możliwa przebudowa, rozbudowa i modernizacja istniejącej zabudowy. Także możliwa jest zmiana funkcji lokali na funkcje handlowe, administracyjne, biurowe, zdrowia, pracownie artystyczne, itp.; b) maksymalna wysokość – trzy kondygnacje. Nie narzuca się formy dachu; c) Linie rozgraniczające są tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. **2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** a) budynek jest obsługiwany z ulicy **KD2** (ul. L. Zamenhofa). b) nie ustala się wymogu zabezpieczenia miejsc postojowych dla terenu **MH** w granicach nieruchomości; **3) Ograniczenia ekofizjograficzne:** teren **MH** położony jest w strefie korzystnej dla budownictwa; **4) Zasady scalania i podziału nieruchomości:** wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu

L.p.	SYMBOL i PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności lub regulacji granic miedzy sąsiadującymi nieruchomościami.
6.	**UH1** **przeznaczenie podstawowe:** obiekt handlowo-usługowy	**1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:** a) przeznaczenie podstawowe oznacza funkcję handlowo-usługową; b) zabudowę należy kształtować jako budynek jednoprzestrzenny lub zespół budynków z galerią punktów handlowo-usługowych (mogą one być rozmieszczone na dwóch kondygnacjach) o powierzchni sprzedażowej do 2000m2; c) zabudowę należy usytuować w zachodniej części terenu **UH1**, w formie pierzei ulicy Jagiellońskiej i zabudowy narożnika ulic Jagiellońskiej **KZ** i H. Sawickiej **KD2**; d) dla projektowanej zabudowy linie rozgraniczające są tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; e) wysokość obiektu handlowo-usługowego – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; f) nie ogranicza się wielkości powierzchni zabudowy oraz wielkości powierzchni utwardzonej; g) w projektowaniu formy obiektu należy respektować wysoki standard architektoniczny i dobrą ekspozycję wszystkich elewacji. Wykluczone jest zastosowanie projektu typowego czy powtarzalnego, obiekt powinien charakteryzować się starannym detalem i zastosowaniem wysokiej klasy materiałów wykończeniowych i elewacyjnych. Na przeważającej powierzchni elewacji należy stosować materiały wykończeniowe takie jak: tynki szlachetne, cegła licowa, okładzina ceramiczna lub kamienna. W wykończeniu ścian wyklucza się stosowanie przemysłowych okładzin blaszanych itp; h) istniejący budynek garaży – do wyburzenia. **2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** a) teren **UH1** obsługiwany jest z ulicy **KW3** lub bezpośrednio z ulicy H. Sawickiej **KD2** przez teren **ZI4;** b) niezbędną ilość miejsc postojowych należy zabezpieczyć w granicach działki w formie parkingów lub garażu podziemnego, funkcję parkingową i dostawę towarów należy rozwiązać we wschodniej części terenu **UH1**; c) ustala się minimalny wskaźnik miejsc parkingowych niezbędnych do obsługi terenu na 50 miejsc dla 1000 m2 powierzchni użytkowej zabudowy. **3) Ograniczenia ekofizjograficzne:** teren **UH1** położony jest w strefie korzystnej dla budownictwa. **4) Zasady scalania i podziału nieruchomości:** możliwy jest podział terenu zabudowanego według niniejszych ustaleń, w przypadku konieczności wyodrębnienia własności.
7.	**UH2** **przeznaczenie podstawowe:** usługi handlowe **przeznaczenie dopuszczalne:** usługi nieuciążliwe, mieszkanie właściciela usług	**1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** a) a) istniejący obiekt handlowo-usługowy – adaptowany. Możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącego obiektu; b) linie rozgraniczające terenu są jednocześnie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; c) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje; d) ewentualna nadbudowa może być realizowana jedynie według jednolitego projektu dla całości istniejącej zabudowy. **2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** a) zabudowa usługowa obsługiwana jest z ulicy **KD2** (ul. H. Sawickiej); b)obsługa komunikacyjna jak wyżej musi gwarantować obsługę terenów **KP4** i **KP5**; c) nie ustala się wymogu zabezpieczenia miejsc postojowych dla terenu **UH2** w granicach nieruchomości.

L.p.	SYMBOL i PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		3) Ograniczenia ekofizjograficzne: teren **UH1** położony jest w strefie korzystnej dla budownictwa. **4) Zasady scalania i podziału nieruchomości:** możliwy jest podział terenu zabudowanego według niniejszych ustaleń, w przypadku konieczności wyodrębnienia własności i regulacji granic.
8.	**UH3** **przeznaczenie podstawowe:** handel i usługi nieuciążliwe	**1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** a) istniejąca zabudowa handlowo-usługowa – adaptowana. Możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy; b) linie rozgraniczające terenu są jednocześnie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; c) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje; d) istniejąca substandardowa zabudowa (kioski) do likwidacji. **2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** a) zabudowa usługowa obsługiwana jest z ulicy **KD2** (ul. H. Sawickiej); b) obowiązuje zasada utrzymania wewnętrznego ciągu pieszego między istniejącą zabudową. Z zasady tej można zrezygnować w przypadku scalenia istniejących działek; c) nie ustala się wymogu zabezpieczenia miejsc postojowych dla terenu **UH3.** **3. Ograniczenia ekofizjograficzne:** teren **UH3** położony jest w strefie korzystnej dla budownictwa. **4. Zasady scalania i podziału nieruchomości:** możliwy jest podział lub scalenie terenu zabudowanego według niniejszych ustaleń, w przypadku konieczności wyodrębnienia własności, regulacji granic i podziałów w celu poprawy zagospodarowania istniejących działek.
9.	**UH4** **przeznaczenie podstawowe:** handel i usługi nieuciążliwe	**1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** a) projektowany obiekt handlowo-usługowy; b) linia rozgraniczająca terenu jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy, z wyjątkiem granicy z terenem **KW1**, gdzie nieprzekraczalna linia zabudowy znajduje się w odległości 5 m od linii rozgraniczającej; c) budynek o wysokości dwóch kondygnacji, rozwiązany jako galeria punktów handlowo-usługowych; z możliwością połączenia komunikacyjnego w poziomie drugiej kondygnacji z obiektem **UH1**; d) w projektowaniu formy obiektu należy respektować wysoki standard architektoniczny i dobrą ekspozycję wszystkich elewacji. Obiekt powinien charakteryzować się starannym detalem i zastosowaniem wysokiej klasy materiałów wykończeniowych i elewacyjnych. Na przeważającej powierzchni elewacji należy stosować materiały wykończeniowe takie jak: tynki szlachetne, cegła licowa, okładzina ceramiczna lub kamienna. W wykończeniu ścian wyklucza się stosowanie przemysłowych okładzin blaszanych itp. e) nakaz realizacji dachu stromego, o nachyleniu połaci 30-45 stopni z pokryciem ceramicznym. f) istniejący budynek garaży do wyburzenia. Nie dopuszcza się tymczasowej adaptacji obiektu na inne funkcje. **2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** a) zabudowa usługowa obsługiwana jest za pomocą komunikacji wewnętrznej **KW1** i **KW2**; b) miejsca parkingowe w granicach terenu **UH4**, w podcieniu budynku handlowo-usługowego c) przy północno-wschodniej granicy terenu należy poprowadzić chodnik, będący kontynuacją chodnika biegnącego po terenie **ZI2**. **3. Ograniczenia ekofizjograficzne:** teren **UH4** położony jest w strefie korzystnej dla budownictwa.

L.p.	SYMBOL i PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		4. Zasady scalania i podziału nieruchomości: podziału nieruchomości na działki budowlane w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnego z ustaleniami planu można dokonać, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń niniejszego planu.
10.	**U1, U2** **przeznaczenie podstawowe:** usługi nieuciążliwe	**1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** a) istniejące historyczne budynki pokoszarowe – adaptowane; b) modernizacja zabudowy nie może przekraczać gabarytów, w odniesieniu do wysokości budynku i kształtów dachu istniejącego; c) wszelkie prace na etapie projektowania oraz roboty budowlane wymagają uzyskania pozytywnej opinii służb ochrony zabytków; d) historyczne ogrodzenie przeznacza się do adaptacji. **2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** a) obiekty usługowe obsługiwane z komunikacji wewnętrznej **KW1** i **KW2**; b) nie ustala się wymogu zabezpieczenia miejsc postojowych dla terenu **U1** w granicach nieruchomości; możliwość parkowania wzdłuż **KW2.** **3. Ograniczenia ekofizjograficzne:** teren **U1** położony jest w strefie korzystnej dla budownictwa. **4. Zasady scalania i podziału nieruchomości:** możliwy jest podział terenu zabudowanego według niniejszych ustaleń, w przypadku konieczności wyodrębnienia własności lub regulacji granic.
11.	**U3** **przeznaczenie podstawowe:** usługi nieuciążliwe	**1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** a) istniejące historyczne budynki koszarowe i budynek stołówki żołnierskiej– adaptowane; b) modernizacja zabudowy nie może przekraczać gabarytów, w odniesieniu do wysokości budynku i kształtów dachu istniejącego; c) wszelkie prace na etapie projektowania oraz roboty budowlane wymagają uzyskania pozytywnej opinii służb ochrony zabytków; d) dopuszcza się rozbudowę i budowę łączników miedzy budynkami. Budowa łączników od poziomu drugiej kondygnacji, tak by zachować przejścia miedzy budynkami w poziomie terenu. W projektowaniu formy rozbudowy i łączników należy respektować wysoki standard architektoniczny. Powinny one architekturą nawiązywać do architektury zespołu pokoszarowego lub ją podkreślać; e) budynek garażu możliwy do adaptacji, rozbudowy lub rozbiórki. Możliwa nadbudowa poddasza w adaptowanym budynku garażowym i podział jego wnętrza na dwie kondygnacje. W wypadku realizacji poddasza – nakaz wykonania dachu stromego o nachyleniu 30-45 stopni z pokryciem dachówką ceramiczną. W projektowaniu modernizacji i rozbudowie obiektu należy respektować wysoki standard architektoniczny i dobrą ekspozycję wszystkich elewacji. Obiekt powinien charakteryzować się starannym detalem i zastosowaniem wysokiej klasy materiałów wykończeniowych i elewacyjnych; f) ze względu na niewielkie odległości miedzy budynkami, w celu spełnienia wymogów przeciwpożarowych należy zapewnić wymaganą klasę ogniową elementów budowlanych. **2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** a) tereny usługowe obsługiwane za pomocą komunikacji wewnętrznej **KW1**, **KW2** i **KW3**; b) miejsca parkingowe dla terenu **U3** na parkingu **KP1**. **3. Ograniczenia ekofizjograficzne:** a) teren **U3** położony jest w strefie korzystnej dla budownictwa;

L.p.	SYMBOL i PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		b) w południowej części terenu **U3,** wzdłuż budynku koszarowego rośnie okazały drzewostan wysoki, który ze względu dorodność i wiek należy zachować. **4. Zasady scalania i podziału nieruchomości:** podziału nieruchomości na działki budowlane w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnego z ustaleniami planu można dokonać, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń niniejszego planu. Poszczególne budynki istniejące występować na odrębnych działkach wraz z przynależnym gruntem lub podlegać scaleniu.
12.	**US** **przeznaczenie podstawowe:** obiekt sportu i rekreacji	**1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** a) istniejący budynek historyczny hali sportowej – adaptowany; b) modernizacja obiektu nie może przekraczać gabarytów, w odniesieniu do wysokości budynku i kształtów dachu istniejącego; c) wszelkie prace na etapie projektowania oraz roboty budowlane wymagają uzyskania pozytywnej opinii służb ochrony zabytków; d) budynek garażu i trafostacji przeznacza się do wyburzenia. Instalację trafostacji i wymiennikowni ciepła należy umieścić w położonej od strony wschodniej rozbudowie. Rozbudowę należy wykonać w formie symetrycznej do pawilonu usytuowanego przy hali sportowej od strony zachodniej; e) linia rozgraniczająca od strony **KW1** jest tożsama z nieprzekraczalną linią zabudowy; f) w projektowaniu modernizacji i rozbudowy obiektu należy respektować wysoki standard architektoniczny i dobrą ekspozycję wszystkich elewacji. Obiekt powinien charakteryzować się starannym detalem i zastosowaniem wysokiej klasy materiałów wykończeniowych i elewacyjnych. **2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** a) tereny usługowe obsługiwane za pomocą komunikacji wewnętrznej **KW1**; b) nie ustala się wymogu zabezpieczenia miejsc postojowych dla terenu **US** w granicach nieruchomości; możliwość parkowania wzdłuż **KW1.** **3. Ograniczenia ekofizjograficzne:** teren **US** położony jest w strefie korzystnej dla budownictwa. **4. Zasady scalania i podziału nieruchomości:** możliwy jest podział terenu zabudowanego według niniejszych ustaleń, w przypadku konieczności wyodrębnienia własności lub regulacji granic.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1. obowiązują ustalenia **§ 5** w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; **§ 6** w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz **§7** odnośnie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 8. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – ulice, komunikacja wewnętrzna oraz tereny parkingów i garaży.

1. Elementy układu komunikacyjnego w granicach planu oraz zasady ich realizacji:

L.p.	OZNACZENIE	ZASADY BUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	**KZ**	1. Ulica klasy zbiorczej. Zmienność szerokości pasa drogowego.

L.p.	OZNACZENIE	ZASADY BUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
	Ulica Jagiellońska Ulica publiczna, klasy zbiorczej, istniejąca	2. Po wybudowaniu odcinka Obwodnicy miasta Olsztyna łączącego drogi krajowe Nr 51 i Nr 16 ulica będzie pełniła funkcję drogi lokalnej. 3. Ulica zrealizowana w parametrach odpowiadających klasie technicznej ulicy zbiorczej o przekroju 1x2 o zmiennej szerokości 9-10 m. W przypadku modernizacji minimalna szerokość jezdni – 7,0 m. 4. Skrzyżowania z ulicą dojazdową **KD2** i ulicą wewnętrzną **KW1**– zwykłe. Skrzyżowanie z ulicą dojazdową **KD1** – częściowo skanalizowane jak w stanie istniejącym. 5. Dopuszcza się realizacje zjazdów indywidualnych i publicznych, jedynie w odniesieniu do zachodniej strony ulicy. 6. Regulacje granic pasa drogowego z przyległymi terenami wynikające z zagospodarowania ulicy – dopuszczalne.
2.	**KD1, KD2** **Ulica W. Reymonta oraz ciąg ulic H. Sawickiej i L. Zamenhofa** Ulice publiczne, klasy dojazdowej, istniejące	1.Ulice klasy dojazdowej o zmiennej szerokości pasa drogowego . 2. Ulice zrealizowane w parametrach odpowiadających klasie technicznej ulicy dojazdowej 1x2 o zmiennej szerokości 6-9 m. W przypadku modernizacji minimalna szerokość jezdni – 6,0 m dla **KD2** i 7,0 m dla **KD1**. 3. Skrzyżowania z ulicami wewnętrznymi i dojazdowymi – zwykłe. 4. Dopuszcza się zjazdy indywidualne i publiczne. 5. Parkowanie wzdłuż ulic, w formie zatok – dopuszczalne. 6. Istniejąca w ciągach ulic zieleń wysoka – do adaptacji. Ewentualna wycinka z powodów technicznych lub sanitarnych wymaga każdorazowo uzyskania zgody odpowiednich organów ochrony środowiska. 7. Regulacje granic pasów drogowych z przyległymi terenami wynikające z zagospodarowania ulic – dopuszczalne.
3.	**KW1, KW2, KW3** Projektowane ulice publiczne, wewnętrzne	1. Ulice wewnętrzne obsługujące tereny zabudowy **U1**, **U2**, **U3**, **UH1**, **UH4**, **US**, **MW1** i **MW2** oraz parkingów **KP1**, **KP3**. 2. Przekroje poprzeczne i trasowanie ulic projektowane indywidualnie, odpowiednio do wyznaczonego liniami rozgraniczenia terenu oraz obsługi terenów przyległych. Projektowanie ulic może być prowadzone łącznie z projektowaniem zagospodarowania terenów przyległych. 3. Zakres adaptacji istniejących nawierzchni pozostawia się uznaniu projektantów. 4. Istniejące budynki garaży do wyburzenia. Istniejąca, nieczynna stacja paliw do likwidacji. 5. Dopuszczalna organizacja ruchu zakładająca na wybranych odcinkach jeden kierunek ruchu. 6. Parkowanie wzdłuż ulic, w formie zatok – dopuszczalne. 7. Dla wybranych odcinków dopuszczalna forma pieszo-jezdna. 8. W ulicy **KW1** ciąg pieszy należy projektować jako główny obsługujący całość zabudowy byłych koszar. 9. Włączenia do ulicy Jagiellońskiej **KZ** i ulicy dojazdowej H. Sawickiej **KD2** poprzez skrzyżowania zwykłe. 10. W projektowaniu i trasowaniu ulic należy w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń. 11. W projektowaniu oświetlenia należy stosować indywidualny dobór systemu słupów (ewentualnie wysięgników na budynkach) odpowiedni do historycznego sąsiedztwa zabudowy koszarowej. 12. W uzasadnionych przypadkach wynikających z układu przyległych terenów zabudowanych dopuszcza się podział ulic wewnętrznych i włączenie ich w zagospodarowanie terenów przyległych.
4.	**KW4**	Istniejący ciąg pieszy wraz z przyległą zielenią urządzoną.

L.p.	OZNACZENIE	ZASADY BUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
5.	**KP1** Parking	1. Parking obsługujący teren **U3**; 2. Istniejący budynek garaży do wyburzenia. Nie dopuszcza się tymczasowej adaptacji obiektów na inne funkcje. 3. Jako dopuszczalną zakłada się możliwość realizacji na terenie KP1 garażu wielopoziomowego przy założeniu, że poziomy nadziemne nie przekroczą trzech kondygnacji. 4. W przypadku realizacji garażu wielopoziomowego ściana wschodnia, sąsiadująca z zabudową wielorodzinną i terenem **ZP2** – pełna. 5. Forma garażu wielopoziomowego – neutralna do sąsiedniej zabudowy. W wykończeniu ścian wyklucza się zastosowanie blaszanych okładzin przemysłowych itp.
6.	**KP2** Garaże	1. Istniejące garaże, adaptowane, obsługujące sąsiadującą z terenem planu od strony wschodniej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. 2. Dojazd z terenu zabudowy mieszkaniowej jak wyżej – adaptowany. 3. W przypadku podjęcia decyzji o rozbiórce istniejącej zabudowy – zagospodarowanie terenu **KP2** należy wykonać łącznie z terenem **KP1** na warunkach sformułowanych dla tego terenu.
7.	**KP3** Parking	1. Parking obsługujący teren **U2** i **MW2**. 2. Istniejący budynek historyczny do adaptacji lub wyburzenia, w zależności od oceny technicznej obiektu i jego możliwości przekształceń na funkcje nieuciążliwe. 3. Modernizacja adaptowanego obiektu nie może przekraczać gabarytów, w odniesieniu do wysokości budynku i kształtów dachu istniejącego. Wszelkie prace na etapie projektowania oraz roboty budowlane wymagają uzyskania pozytywnej opinii służb ochrony zabytków.
8.	**KP4**, **KP5** Garaże	1. Istniejące garaże, adaptowane, obsługujące sąsiadującą z terenem planu od strony północnej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. 2. Nie przewiduje się budowy dodatkowych boksów garażowych. 3. Obsługa komunikacyjna od strony ulicy Hanki Sawickiej **KD2** z przejazdem przez teren **UH2**.

§ 9. Zadania dla realizacji celów publicznych.

1. W granicach planu do zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów art. 2, pkt.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należą:

1) budowa i urządzenie dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KZ, KD1, KD2, KW1, KW2** i **KW3**.

3) urządzenie terenów zieleni parkowej **ZP1**, **ZP2**, **ZP3**.

4) budowa zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych o których mowa w **§7** .

2. Udział Gminy Olsztyn w finansowaniu w/w zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miasta Olsztyn w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych gminy.

§ 10. Stawki dla naliczenia opłat planistycznych

Niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości nie stanowiącej własności gminy Olsztyn, a zatem nie ustala się stawki procentowej o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Na terenach nie będących własnością gminy nie wprowadza się zmian planistycznych zmieniających przeznaczenie terenu w odniesieniu do stanu istniejącego a tym samym nie zachodzi okoliczność naliczenia opłat planistycznych.

§ 12. Postanowienia końcowe.

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

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.

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

Przewodniczący Rady

Zbigniew Dąbkowski