

UCHWAŁA Nr XXXII/571/00

Rady Miejskiej w Olsztynie

z dnia 28 czerwca 2000 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu między ulicami : Jagiellońską, H.Sawickiej, Katowicką, Toruńską, Rataja i Chełmińską

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999r.), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr13. poz.74 z 1996r., z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Olsztynie uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna zatwierdzonego Uchwałą Nr III/19/80 WRN w Olsztynie, z dn. 30 czerwca 1980r. Granice zmiany planu wyznaczają: od wschodu ul.Jagiellońska, od południa ul.H.Sawickiej, od zachodu - fragment ul.Katowickiej, krawędź skarpy na jej przedłużeniu do ul. Toruńskiej, fragment ul.Toruńskiej i ul.Rataja, a od północy - ul.Chełmińska.

2. Zmiana planu składa się z następujących elementów:

- 1) Tekstu ustaleń zmiany planu stanowiących treść niniejszej uchwały.
- 2) Rysunku zmiany planu w skali 1:1000, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały

§ 2

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - oznacza to linię, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych;
- 2) obligatoryjnej linii zabudowy - oznacza to linię, na której należy sytuować całą długość rzutu elewacji budynku, za wyjątkiem wykuszy, ryzalitów oraz innych elementów architektonicznych, nie dłuższych niż 3m, wysuniętych lub cofniętych względem elewacji nie więcej niż 2m;
- 3) wysokości zabudowy -oznacza to wysokość w rozumieniu prawa budowlanego (ilość kondygnacji nadziemnych budynku liczonych wraz z poddaszem użytkowym);
- 4) budowli lub budynku adaptowanym - oznacza to istniejący obiekt budowlany do zachowania. Obiekty adaptowane mogą podlegać rozbiórce, przebudowie, rozbudowie i modernizacji łącznie ze zmianą funkcji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 3

Przedmiotem ustaleń zmiany planu, stanowiących treść niniejszej Uchwały, są tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym, oznaczone odpowiednimi symbolami na rysunku zmiany planu:

- 1) MW/N - tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) MW+U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi;

- 3) MW- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej ;
- 4) U(M) - istniejący obiekt usługowy na wydzielonym terenie - adaptowany;
- 5) Uc - istniejący budynek na wydzielonym terenie-adaptowany na usługi;
- 6) Us - istniejąca sala gimnastyczna na wydzielonym terenie - adaptowana;
- 7) Ei - istniejąca stacja transformatorowa na wydzielonym terenie- adaptowana;
- 8) ZP - tereny zieleni urządzonej i rekreacji towarzyszące ciągom pieszym;
- 9) ZPI - tereny zieleni urządzonej i rekreacji o funkcji izolacyjnej;
- 10) 2-3 Dw - istniejące i projektowane ulice klasy dojazdowej.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne użyte w rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru opracowania;
- 2) symbole przeznaczenia terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania orientacyjne - w zakresie dyspozycji terenów sąsiadujących, do uściślenia w opracowaniach szczegółowych;
- 5) orientacyjne linie podziału działek - w zakresie ustalenia zasad podziału, do uściślenia w opracowaniach szczegółowych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) obligatoryjne linie zabudowy;
- 8) oznaczenia liniowe ciągów pieszych w zakresie orientacyjnego przebiegu tych ciągów, do uściślenia w opracowaniach szczegółowych;
- 9) obowiązujący kierunek kalenicy;
- 10) studium urbanistyczne zabudowy - w zakresie zasad kształtowania układu zabudowy;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy;
- 12) osie dróg publicznych oraz dojazdów do nieruchomości.

2. Dla terenów w granicach zmiany planu ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) wprowadza się nakaz kształtowania dachów jako stromych i krycia ich dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych, również w kolorze czerwonym lub brązowym; kąt nachylenia połaci dachowych 45° z tolerancją $\pm 15^{\circ}$;
zabudowa nowoprojektowana oraz istniejąca adaptowana powinna nawiązywać do zabudowy historycznej istniejącej w tym rejonie miasta w zakresie formy architektonicznej oraz użytych materiałów wykończeniowych;
- zakazuje się wznoszenia obiektów tymczasowych w rozumieniu prawa budowlanego takich jak: kiosków i pawilonów jednokondygnacyjnych oraz wolno stojących garaży indywidualnych lub ich zespołów, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy w okresie realizacji inwestycji zgodnych z planem;
- 2) w granicach zmiany planu wprowadza się nakaz przyłączenia projektowanych inwestycji do istniejących sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci gazowej.
- 3) zaopatrzenie projektowanej zabudowy w ciepło może być realizowane ze źródeł zcentralizowanych lub indywidualnych, przy czym wyklucza się stosowanie do celów grzewczych węgla, paliw węglopochodnych oraz innych paliw stałych.
- 4) ze względu na potrzebę ograniczenia ilości zjazdów z ulicy klasy zbiorczej, wprowadza się zakaz projektowania nowych zjazdów do nieruchomości z ul. Jagiellońskiej.
- 5) wprowadza się nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej, oznaczonej w rysunku zmiany

planu odpowiednimi symbolami. Wszelkie zmiany dotyczące tej zieleni mogą być dokonywane wyłącznie po uzyskaniu zgody gminnych Służb Ochrony Środowiska.

§ 5

Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych zmianą planu

Dla poszczególnych terenów, oznaczonych na rysunku planu odpowiednimi symbolami, wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe:

1. Teren ozn. symbolem MW+U

Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami wbudowanymi w dolnych kondygnacjach budynków wraz z urządzeniami niezbędnymi do jej funkcjonowania takimi jak: dojścia i dojazdy, miejsca parkingowe, miejsca gromadzenia odpadków stałych, zieleni oraz urządzenia rekreacyjne. Na części terenu, oznaczonej w rysunku zmiany planu odpowiednim symbolem, dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej wraz z wymienionymi wyżej urządzeniami.

Ustala się następujący zakres rodzajów dopuszczalnych usług: administracja i biura instytucji publicznych i komercyjnych, handel detaliczny, usługi kultury, gastronomii, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej oraz inne, analogiczne do powyższych. Wyklucza się lokalizację rzemieślniczych zakładów produkcyjnych.

1) Istniejący od strony ul. Jagiellońskiej dojazd do działki nr 97, obr.23, docelowo przeznacza się do likwidacji i przekształcenia na wewnętrzny ciąg komunikacyjny z zielenią towarzyszącą.

2) W liniach rozgraniczających terenu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

a) tworzenie kwartałów zabudowy wokół dziedzińców wewnętrznych oraz tworzenie czytelnych pierzei wzdłuż ulic, w tym ulicy dojazdowej, oznaczonej w rysunku zmiany planu symbolem 3Dw;

b) kierunek kalenicy równoległy do linii zabudowy lub kierunku kalenicy, określonych w rysunku zmiany planu;

c) w projekcie zagospodarowania terenu należy uwzględnić zasady kompozycji urbanistycznej określone na rysunku zmiany planu jako studium zabudowy;

d) minimalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym

e) maksymalna wysokość zabudowy -5 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, za wyjątkiem zabudowy pierzei ulicy dojazdowej 3Dw prostopadłych do ul. H. Sawickiej, dla której maksymalną wysokość ustala się na 3 kondygnacje;

f) maksymalna wysokość ścianek kolankowych poddaszy użytkowych - 1,4m ponad posadzką.

5) Wyznacza się jako obowiązujące następujące, oznaczone w rysunku zmiany planu, ciągi piesze:

A-A □ pas komunikacji pieszej o szerokości minimum 8,0m, obejmujący istniejący szpaler drzew prostopadły do ul. H. Sawickiej;

B-B □ ciąg pieszy łączący ul. Jagiellońską i Katowicką, o charakterze wewnętrznym z możliwością zastosowania przejść bramowych w budynkach lub jako pasaż pieszy z dostępem do usług; szerokość ciągu pieszego minimum 8,0m;

Usytuowanie ciągu należy określić w projekcie zagospodarowania terenu.

6) W planie zagospodarowania terenu należy przewidzieć miejsca parkingowe do obsługi mieszkańców oraz usług. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w formie garaży i parkingów podziemnych lub miejsc parkingowych w poziomie terenu, w ilości minimum 1 stanowisko na mieszkanie. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się możliwość

uwzględnienia stanowisk w pasie drogowym ulic dojazdowych.

7) Dojazd do terenu z ul.H.Sawickiej oraz projektowanej ulicy 3Dw.

8) W celu osiągnięcia jednolitego efektu urbanistycznego, teren, stanowiący własność Gminy, przeznacza się do kompleksowego zagospodarowania jako zespół zabudowy, wg projektu zagospodarowania terenu.

2. Teren ozn. symbolem MW/N.

1) Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami niezbędnymi do jej funkcjonowania takimi jak: dojścia i dojazdy, miejsca parkingowe, miejsca gromadzenia odpadków stałych, zieleń oraz urządzenia rekreacyjne.

2) W liniach rozgraniczających terenu wprowadza się zakaz budowy domów jednorodzinnych wolno stojących, bliźniaczych, parterowej zabudowy szeregowej, jednokondygnacyjnych obiektów usługowych w formie kiosków oraz wolno stojących pawilonów i garaży indywidualnych lub ich zespołów.

3) Istniejące parterowe budynki warsztatowy i biurowo-usługowy usytuowane w liniach rozgraniczających terenu, oznaczone na rysunku zmiany planu - docelowo przeznaczone do likwidacji.

4) W liniach rozgraniczających terenu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

a) tworzenie czytelnych pierzei wzdłuż ulic dojazdowych;

b) dla zabudowy wielorodzinnej - tworzenie kwartałów zabudowy wokół dziedzińców wewnętrznych;

c) w projekcie zagospodarowania terenu należy uwzględnić zasady kompozycji urbanistycznej określone na rysunku zmiany planu jako studium zabudowy;

d) minimalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym;

e) maksymalna wysokość zabudowy - 5 kondygnacji nadziemnych, łącznie z pod-daszem użytkowym;

f) maksymalna wysokość ścianek kolankowych poddaszy użytkowych - 1,4m ponad posadzką dla zabudowy wielorodzinnej oraz 1,8m dla zabudowy jednorodzinnej.

5) Zaopatrzenie projektowanej zabudowy w gaz wymaga wykonania na przyległym terenie zieleni, oznaczonym w rysunku zmiany planu symbolem ZPI, stacji redukcyjnej II° zasilanej z istniejącej w ul.Toruńskiej sieci gazowej średniego ciśnienia

□ wg ustaleń szczegółowych dla terenu.

6) Odprowadzenie wód powierzchniowych do kolektora kanalizacji deszczowej istniejącego w ul.Rataja - kanałami w ul.Toruńskiej i Katowickiej. Dla zabudowy z większą ilością kondygnacji podziemnych dopuszcza się przebudowę kanału deszczowego w ul.Katowickiej.

7) W planie zagospodarowania terenu należy zapewnić miejsca parkingowe do obsługi mieszkańców w ilości minimum 1stanowisko postojowe na mieszkanie, w formie garaży i parkingów podziemnych lub miejsc parkingowych w poz. terenu. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się możliwość uwzględnienia stanowisk w pasie drogowym ulicy dojazdowej 3Dw lub wzdłuż niego oraz na terenie zieleni izolacyjnej ZPI.

8) Podziału nieruchomości można dokonać wyłącznie na podstawie projektu zagospodarowania terenu całego zespołu.

3. Teren ozn. symbolem UC .

1) Teren przeznaczony na usługi wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2) Ustala się następujący zakres dopuszczalnych usług: administracja i biura instytucji publicznych i komercyjnych, handel detaliczny, hotelarstwo, usługi kultury, gastronomii, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej oraz inne, analogiczne do wyżej wymienionych. Wyklucza się lokalizację rzemieślniczych zakładów produkcyjnych.

3) Istniejący budynek, wpisany do rejestru zabytków, może być adaptowany z wykluczeniem nadbudowy, na funkcje wymienione w pkt.2. Modernizacje i przebudowy obiektu możliwe wyłącznie w oparciu o uzgodnienie z odpowiednimi Służbami Konserwatorskimi.

4) Ze względu na walory kulturowe obiektu, tj. historyczną formę architektoniczną oraz znaczenie w układzie urbanistycznym wprowadza się zakaz zabudowy terenu wolno stojącymi obiektami kubaturowymi.

5) W granicach działki należy zapewnić miejsca postojowe w ilości odpowiedniej dla zaspokojenia potrzeb użytkowników przewidzianej funkcji. Miejsca postojowe należy urządzić jako towarzyszące zieleni rekreacyjnej.

6) Dojazd do terenu z ulicy dojazdowej 3Dw, wg oznaczeń na rysunku zmiany planu.

4. Teren ozn. symbolem U(M) .

1) Teren przeznaczony na usługi. Istniejący budynek - adaptowany pod warunkiem wykorzystania w sposób nie zwiększający dotychczasowej uciążliwości dla otoczenia.

2) Dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu na funkcję zabudowy mieszkaniowej, wg ustaleń szczegółowych jak dla terenu MW/N.

3) W granicach działki należy zapewnić miejsca postojowe w ilości odpowiedniej dla zaspokojenia potrzeb użytkowników przewidzianej funkcji. Miejsca postojowe należy urządzić jako towarzyszące zieleni rekreacyjnej.

4) Dojazd do terenu z ulicy dojazdowej 3Dw - wg oznaczeń na rysunku zmiany planu.

5. Teren ozn. Symbolem US

1) Teren przeznaczony na funkcje sportu i rekreacji osiedlowej.

2) Istniejący budynek sali gimnastycznej na wydzielonej działce - adaptowany. Dopuszcza się możliwość rozbudowy do wysokości maksimum 3 kondygnacji nadziemnych.

3) Dojazd do terenu od strony ulicy dojazdowej 3Dw.

4) W granicach działki należy zapewnić miejsca postojowe w ilości odpowiedniej dla zaspokojenia potrzeb użytkowników przewidzianej funkcji.

5) Wydzielenia działki niezbędnej do prawidłowego korzystania z budynku należy dokonać w myśl zasad określonych na rysunku zmiany planu, z uwzględnieniem istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz ochrony istniejącej zieleni wysokiej.

6. Teren ozn. symbolem MW

1) Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej - adaptowany bez możliwości zmiany funkcji.

2) Wprowadza się zakaz nadbudowy do wysokości większej niż 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym.

3) Wprowadza się zakaz projektowania nowej zabudowy w granicach istniejących działek.

7. Teren ozn. symbolem ZPI .

1) Teren zieleni publicznej urządzonej o funkcjach izolacyjnej i rekreacji osiedlowej, stanowiący uzupełnienie funkcjonalne terenów oznaczonych w rysunku zmiany planu symbolami MW/N i U/M.

2) Ustala się minimalną szerokość pasa zieleni - 10m.

3) W liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się możliwość lokalizacji parkingów pod warunkiem zastosowania nasadzeń zieleni wysokiej oraz pod warunkiem, że powierzchnia terenu przeznaczonego na parkingi z zielenią wysoką nie może przekraczać 30% powierzchni terenu zieleni w liniach rozgraniczających.

4) W przypadku zaistnienia potrzeby zaopatrzenia sąsiednich terenów MW/N i U/M w gaz dopuszcza się lokalizację stacji redukcyjnej gazu wraz z niezbędną strefą ochronną w północnej części terenu, przyległej do ul. Toruńskiej, w rejonie oznaczonym odpowiednim

symbolem w rysunku zmiany planu. Usytuowanie stacji redukcyjnej gazu wymaga uzyskania od dysponenta sieci gazowej warunków technicznych gazyfikacji zespołu zabudowy.

5) Istniejący budynek warsztatowy usytuowany w części w liniach rozgraniczających terenu, oznaczony na rysunku zmiany planu - docelowo do likwidacji.

6) Projekt zagospodarowania terenu należy wykonać łącznie z opracowaniami dla terenów sąsiednich MW/N oraz U(M).

7) Wprowadza się zakaz zabudowy terenu z wyjątkiem urządzeń i obiektów małej architektury związanych z rekreacją oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

8) Teren stanowi integralną część zespołu zabudowy mieszkaniowej i jako taki nie stanowi samodzielnego przedmiotu w obrocie nieruchomościami. Podział i zbycie terenu może nastąpić w powiązaniu i na zasadach ustalonych dla terenu MW/N.

8. Teren ozn. symbolem Ei .

1) Teren przeznaczony do wydzielenia pod istniejącą stację transformatorową.

2) Wielkość terenu w liniach rozgraniczających - do ustalenia w opracowaniach szczegółowych, w porozumieniu z właścicielem działki.

9. Teren ozn. symbolem ZP.

1) Teren rekreacji i zieleni urządzonej towarzyszącej ciągowi komunikacji pieszej B-B. Dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej, a w szczególności sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2) Wprowadza się zakaz zabudowy terenu zieleni z wyjątkiem urządzeń i obiektów małej architektury związanych z rekreacją.

10. Teren ozn. symbolem 2 Dw - ul. Toruńska.

1) Istniejąca ulica gminna, klasy dojazdowej, do bezpośredniej obsługi przyległych terenów. W pasie drogowym ulicy nie dopuszcza się wykonywania zatok postojowych.

2) Dla odcinków ulicy, określonych w rysunku zmiany planu, wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

a) na odcinku 1-2 - ulica adaptowana bez zmian

b) na odcinku 2-3 ulica przewidziana do poszerzenia w liniach rozgraniczających pasa drogowego do szer. minimum 10m, jednojezdniowa, dwukierunkowa, szerokość jezdni - 5,0m.

3) Wydzielenia działki drogowej na poszerzenie pasa drogowego należy dokonać zgodnie z rysunkiem linii rozgraniczających pasa drogowego na rysunku zmiany planu.

11. Teren ozn. symbolem 3 Dw .

1) Projektowana droga gminna, klasy dojazdowej, obsługująca bezpośrednio przyległe tereny bez ograniczeń. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zatok postojowych w szerokości pasa drogowego lub na przyległym terenie.

2) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu :

a) szerokość pasa drogowego minimum 10m;

b) ulica jednojezdniowa, dwukierunkowa, szerokość jezdni - 5,0m;

§ 6

Zgodnie z art.10, ust.3 i art.36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr15 poz.139 z 1999r.), dla terenów oznaczonych w liniach rozgraniczających symbolami: MW/N i U(M) ustala się wysokość stawki procentowej dla naliczenia jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 7

Tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.Olsztyna odnoszące się do terenów w granicach opracowania oznaczonych w liniach rozgraniczających symbolami: MW/N, MW+U, MW, U(M), Uc, Us, Ei, ZP, ZPI, 2Dw oraz 3 Dw.

§ 8

Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Olsztyna przechowywana będzie w Urzędzie Miasta w Olsztynie.
Każdy ma prawo wglądu do zmiany planu oraz do otrzymania wypisów i wyrysów z tej zmiany.

§ 9

Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.