UCHWAŁA NR XXIII/333/16
RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 25 maja 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zieleni wokół Starego Miasta w rejonie ulicy Seweryna Pieniężnego dla terenów ZP-2 i części terenu ZP-1"

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.[1)]) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446), Rada Miasta Olsztyna 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 zmianę "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zieleni wokół Starego Miasta w rejonie ulicy Seweryna Pieniężnego dla terenów ZP-2 i części terenu ZP-1„**, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmujący obszar o powierzchni 1550 m² i znajduje się w bezpośredniej styczności z terenem Starego Miasta Olsztyna, ograniczony jest **:**

- od strony północnej terenami projektowanej zieleni parkowej otoczenia Starego Miasta,
- od strony południowej terenami projektowanych usług hotelowych,
- od strony zachodniej zabytkowymi murami obronnymi Starego Miasta i zabytkowym zespołem obiektów parafii Katedry św. Jakuba,
- od strony wschodniej ulicą Seweryna Pieniężnego.

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: 500 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią,
3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XIII/168/15 z dnia 30 września 2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zieleni wokół Starego Miasta w rejonie ulicy Seweryna Pieniężnego dla terenów ZP-2 i części terenu ZP-1.

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń :

1) linii opracowania planu. Linię opracowania planu należy uważać za tożsamą z liniami rozgraniczenia terenu w styczności ich przebiegu z w/w linią opracowania,
2) linii rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
3) podstawowych przeznaczeń poszczególnych terenów oznaczonych odpowiednim symbolem literowym,
4) linii granic stref ochronnych: konserwatorskiej, archeologicznej, urbanistycznej, obserwacji archeologicznej.

3. Następujące ustalenia rysunku planu należy traktować jako orientacyjne: orientacyjny przebieg projektowanego ciągu pieszego.

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, w tym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
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 architektur, nośników i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, tymczasowych

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 roku poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890.

obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane,
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy oraz geometrii dachów, a także minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
10) 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 **§** 16, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem,
2) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar w granicach opisanych w § 1 ust. 2 i przedstawiony na rysunku 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,
4) **przeznaczenie dopuszczalne terenu** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie,
5) **usługi turystyki** – kompleksowe obiekty i zespoły obiektów o funkcjach hotelarskich (obejmujących hotel, motel, pensjonat, schronisko młodzieżowe, dom wycieczkowy); funkcje hotelarskie rozumie się jako krótkotrwałe, ogólnodostępne wynajmowanie miejsc noclegowych oraz świadczenie w obrębie obiektu usług z tym związanych; gastronomicznych i rekreacyjnych, wraz z urządzeniami terenowymi, przeznaczonych do obsługi turystów i mieszkańców miasta oraz pokoje gościnne jako baza noclegowa dla funkcji sportowej, gastronomicznej lub o podobnym charakterze,
6) **obsługi firm i klientów** – należy przez to rozumieć: usługi administracji, biur obsługi ruchu turystycznego, usługi z zakresu nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultury, biur komercyjnych, pracowni plastycznych, pracowni projektowych, gabinetów lekarskich, kancelarii prawniczych i gabinetów o podobnym charakterze usług,
7) **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, lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu określonym w uchwale,
   b) sposób kształtowania zabudowy będzie zgodny z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale,
8) **liniach rozgraniczających tereny** - należy przez to rozumieć linie oddzielające na rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu i/lub sposobie zagospodarowania i użytkowania,
9) **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,
10) **technicznypas eksploatacyjny** - należy przez to rozumieć pas terenu położony po obu stronach osi sieci infrastruktury technicznej lub otaczający urządzenia, umożliwiający dostęp do tych sieci w celach ich realizacji, eksploatacji, konserwacji i modernizacji oraz zapewniający bezpieczeństwo ich użytkowania,
11) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
12) **minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnej danej działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki,

13) **tymczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu** - należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów wyznaczonych w planie liniami rozgraniczenia i przeznaczeniu określonym w **§** 16 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 parkowa** - zieleń niska, średniowysoka i wysoka kształtowana w sposób planowy dla uzyskania przestrzeni projektowanej na funkcję rekreacji i wypoczynku ludzi w formie alei, skwerów, zieleńców, żywopłotów, rabat kwiatowych, małej architektury, 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 i oznaczonych niżej wymienionymi symbolami literowymi:
1) UT - tereny usług obsługi ruchu turystycznego,
2) ZP - tereny zieleni parkowej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 1 W granicach opracowania planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
1) przeznaczenia terenu UT pod zabudowę usługową o charakterze usług obsługi ruchu turystycznego
2) przeznaczenia terenu ZP objętych ochroną z tytułu przepisów o ochronie przyrody, a w szczególności zakaz zabudowy tych terenów za wyjątkiem obiektów dopuszczonych ustaleniami §16, na tereny zieleni parkowej i sposobów zagospodarowania i ochrony tego terenu. Na terenie zieleni parkowej - ZP plan dopuszcza ciąg pieszy CP. Lokalizacja ciągu określona w rysunku planu orientacyjnie. Uściślenie lokalizacji w/w ciągu należy dokonać w projekcie budowlanym inwestycji.

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

3. W zakresie opracowania planu obowiązują zasady realizacji ogrodzeń:
1) ogrodzenia od strony ulicy powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, 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 jednolitych z elementów prefabrykowanych, metalowych, drewnianych lub betonowych,
   b) dopuszcza się podmurowanie jako część konstrukcyjną ogrodzenia. Podmurowanie nie może być wyższe niż 0,6 metra od poziomu terenu.

4. Na terenie objętym opracowaniem planu obowiązują zasady lokalizacji reklam:
1) dopuszcza się 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) dopuszcza się umieszczanie szyldów (o pow. do 0.6 m²), lokalizowanych na budynku w miejscu funkcjonowania firmy,
4) dopuszcza się lokalizację systemu informacji miejskiej.

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

§ 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. Zaleca się 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.

4. W zakresie opracowania planu obowiązują następujące zasady gromadzenia i wywozu odpadów stałych:

1) obowiązek zapewnienia wywozu odpadów sposobem zorganizowanym na miejskie tereny składowania lub utylizacji odpadów,
2) obowiązek zapewnienia na działce budowlanej miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, spełniającego wymagania wynikające z przepisów szczególnych.

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 jako wbudowane w zabudowę.

7. Plan dopuszcza wykorzystanie do celów grzewczych paliwa ekologiczne.

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. Dla terenu **UT** – usługi obsługi ruchu turystycznego jak dla terenów mieszkaniowo-uslugowych.

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

11. Plan wyznacza strefy ochronne :

1) ochrony konserwatorskiej nawarstwień kulturowych średniowiecznego założenia Starego Miasta w Olszynie wraz z zamkiem biskupów warmińskich określoną w rysunku planu linią K1,
2) ochrony założenia urbanistycznego Starego Miasta w Olsztynie określoną w rysunku planu linią K2,
3) ochrony archeologicznej określoną w rysunku planu linią K3,
4) obserwacji archeologicznej określoną w rysunku planu linią K4.

12. W obszarze opracowania planu obowiązuje ochrona w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej.

13. W granicach planu występuje teren zasięgu 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 obowiązują :

1) Decyzja Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej z dnia 17 września 1957r. uznającą za zabytek założenie urbanistyczne Starego Miasta w Olsztynie w granicach 50 – 100 m od zewnętrznej linii obwarowań miejskich (zgodnie z obszarem zakreślonym na załączniku graficznym do decyzji Prezydium), obszar ten określony jest w rysunku planu linią K2,
2) Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 2 sierpnia 1992 r. w sprawie wpisania dobra kultury do Rejestru Zabytków. Pod numerem A-A 123 wpisane jest dobro kultury jako nawarstwienia kulturowe. Średniowiecznego założenia Starego Miasta Olsztyna wraz z zamkiem biskupów warmińskich (w granicach zaznaczonych na załączniku graficznym do w/w decyzji). Zakres w/w decyzji określony jest w rysunku planu linią K1.
3) strefa ochrony archeologicznej określona w rysunku planu linią K3 i strefa obserwacji archeologicznej określona w rysunku planu linią K4.

2. W granicach opracowania planu w zakresie w/w stref obowiązują właściwe przepisy odrębne.

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

1. Przestrzeń publiczną w granicach planu stanowią: tereny zieleni parkowej ZP wraz z nowoprojektowanym ciągiem pieszym CP.

2. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na styku terenów usług ruchu turystycznego UT z przestrzenią publiczną.

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 publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych w sposób umożliwiający zjazd i wyjazd osobie poruszającej się na wózku a także lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego.

5. Tereny wskazane pod zainwestowanie i urządzenie zieleni mogą być zagospodarowane tylko zgodnie z ich docelowym przeznaczeniem bez jakiegokolwiek stanu przejściowego. Na terenie objętym planem obowiązuje zakaz sytuowania drobnych, stałych obiektów usługowych takich jak: budki, kioski, małe pawilony.

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

1. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z właściwymi przepisami odrębnymi.

2. Plan ustala wysokość nowej zabudowy zgodnie z 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 inwestycji na parkingach otwartych, zgodnie ze wskaźnikami dla poszczególnych funkcji, z zastrzeżeniem, gdy ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

1) dla usług hotelowych - min. 5 miejsc parkingowych na 20 łóżek ,
2) biura, urzędy - 1,5-2,5 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych,
3) gastronomia - 1,2- 1,5 miejsc na 10 miejsc postojowych użytkowych (konsumpcyjnych).

4. W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości: 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15.

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

6. W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości 10% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów.

8. Pozostałe ustalenia zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami kart terenu.

§ 10. Zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: W granicach planu występuje teren zasięgu jednego z głównych wstępnie rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczony jako GZWP nr 213 Olsztyn. Obowiązują przepisy prawa wodnego.

§ 11. Zasady dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: Regulacja granic działek w obszarze opracowania planu zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi.

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

1. Powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się z ulicy Seweryna Pieniężnego (poza obszarem opracowania planu).

2. Dojazd do terenu UT – usługi obsługi ruchu turystycznego należy realizować dojazdem komunikacyjnym poprzez teren zieleni parkowej ZP.

3. Plan dopuszcza na terenie zieleni parkowej ZP ciąg pieszy CP jako część projektowanego ciągu pieszego terenów zielonych wokół Starego Miasta. Przebieg projektowanego ciągu pieszego określony w rysunku planu. Uściślenie przebiegu w/w ciągu należy dokonać w projekcie budowlanym.

§ 13. Zasady 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. Dopuszcza się 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 ciągu pieszego 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,
b) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi piesze, itp) w granicach nieruchomości,

c) zaleca się ograniczenie powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni. W przypadku braku takiej możliwości należy odprowadzić wody opadowe do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji. W/w odwodnienie należy realizować zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi.

8. Plan dopuszcza realizację zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy w pierwszej kolejności z istniejącej miejskiej sieci cieplnej. Przy braku takiej możliwości - indywidualnie, w oparciu o ekologiczne źródła energii: gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną, energię odnawialną.

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 cieplną, elektryczną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.

13. Zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych oraz stref kontrolowanych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu. Obowiązuje również 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. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 14. Zasady sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

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 realizacji inwestycji celu publicznego w granicach planu w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. W granicach planu realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów art. 2. pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami należy budowa ciągu pieszego CP na terenie ZP wraz urządzeniami towarzyszącymi jako części projektowanego systemu zieleni parkowej wokół Starego Miasta w Olsztynie.

2. Udział gminy m. Olsztyna w finansowaniu wyżej wymienionych zadaniach będzie określony właściwą uchwałą Rady Miasta Olsztyna w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych gminy.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe planu

§ 16. 1 Karta terenu oznaczonego symbolem UT (pow. 1040 m²)

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – usługi obsługi ruchu turystycznego

b) dopuszczalne – 1. obsługa firm i klientów (wg definicji §3, ust. 1, pkt 6),

2. funkcje kultu religijnego jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptuje się istniejącą zabudowę na terenie UT - usługi obsługi ruchu turystycznego zgodnie z § 3 ust.1,
   b) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 ust.3,
   c) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5 ust.4.
3) Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać sąsiadującą funkcję usług religijnych i rekreacji tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji usług religijnych i rekreacyjny, oraz wywołuje inne zakłócenia takie jak: zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę sąsiadujących terenów itp.,
   b) dopuszczalne poziomy hałasu jak terenów mieszkaniowo-usługowych w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
   c) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu § 6.
4) Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia ogólne §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) adaptuje się istniejącą zabudowę na terenie UT,
   b) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
   c) wysokość zabudowy dwie kondygnacje, dach stromy z pokryciem dachówką ceramiczną o kolorze czerwonym,
   d) wskaźnik intensywności zabudowy projektowanej inwestycji w zakresie terenu UT min 0,1 - max 0,6,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zakresie terenu UT – 15 %,
   f) miejsca postojowe należy realizować w granicach własnych działki zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9.
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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 14.
10) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   a) Obsługa terenu UT - usług obsługi ruchu turystycznego z ul. Seweryna Pieniężnego (poza opracowaniem planu) przejazdem komunikacyjnym poprzez teren ZP wyłącznie na prawe skręty. Obsługę komunikacyjną należy realizować zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi,
   b) miejsca postojowe należy realizować w granicach własnych działki zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9.
11) Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów : zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu § 14. 2 Karta terenu oznaczonego symbolem ZP (510m²),

1) Przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe – zieleń parkowa,
   b) dopuszczalne – zieleń urządzona.
2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zieleń parkowa zgodnie z § 3 ust.1,
   b) plan dopuszcza na terenie ZP ciąg pieszy CP jako część projektowanego ciągu pieszego terenów zielonych wokół Starego Miasta. Przebieg projektowanego ciągu pieszego określony w rysunku planu orientacyjnie. Uściślenie jego przebiegu należy dokonać w projekcie budowlanym,
   c) plan dopuszcza na terenie zieleni parkowej ZP dojazd komunikacyjny do obsługi terenu UT. W/w dojazd należy realizować 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: obowiązują ustalenia ogólne §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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy terenu.
10) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :
    a) obsługa komunikacyjna terenu zieleni parkowej ZP z ul. Seweryna Pieniężnego (poza obszarem opracowania),
    b) Plan dopuszcza na terenie ZP ciąg pieszy CP jako część projektowanego ciągu pieszego terenów zielonych wokół Starego Miasta. Przebieg projektowanego ciągu pieszego określony w rysunku planu orientacyjnie. Uściślenie jego przebiegu należy dokonać w projekcie budowlanym,
    c) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu § 13.
11) Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu § 14.

§ 17. Zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt 12 i art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenu UT stawkę procentową w wysokości 30% służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

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

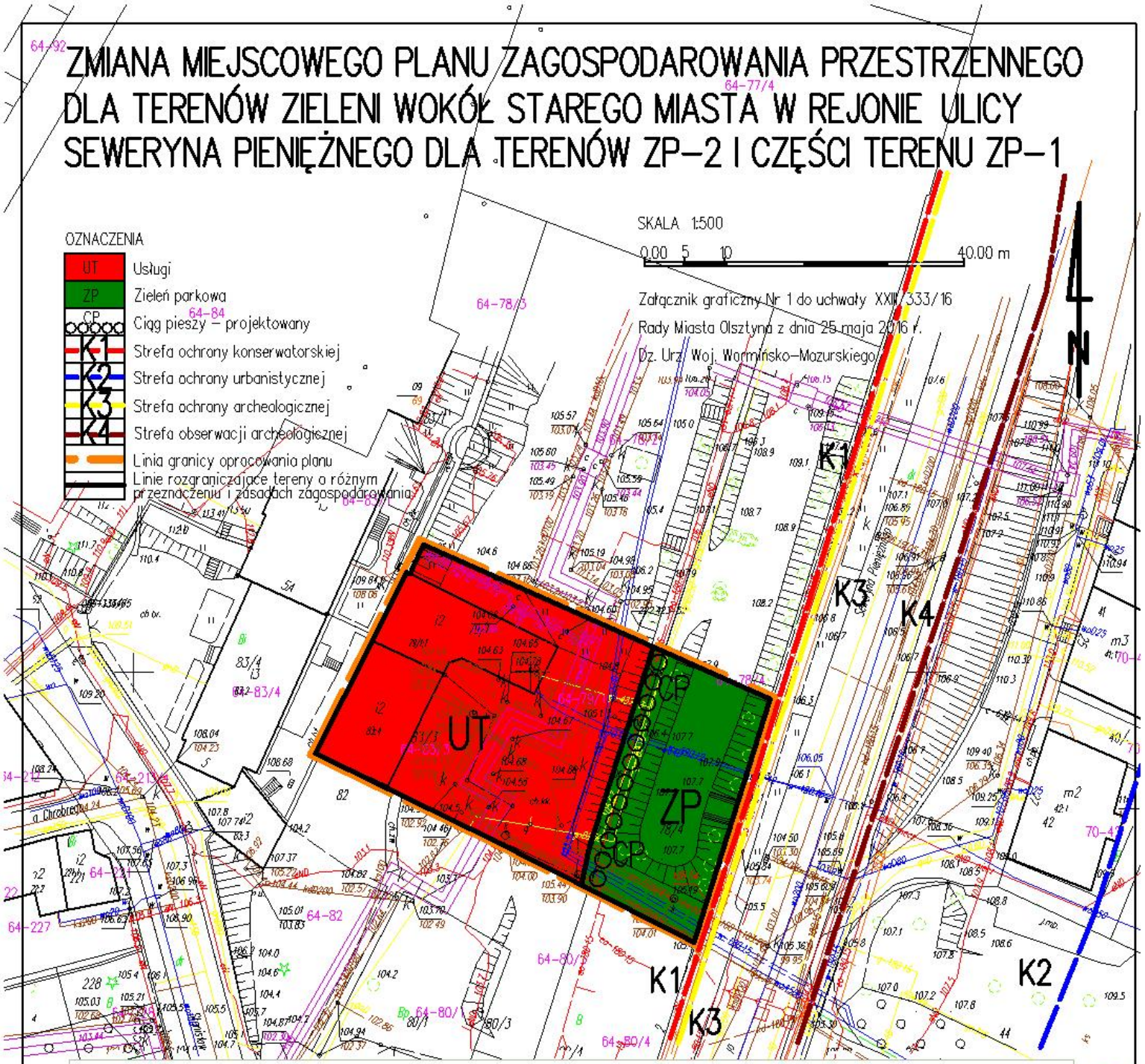
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

§ 20. 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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZIELENI WOKÓŁ STAREGO MIASTA W REJONIE ULICY SEWERYNA PIENIĘŻNEGO DLA TERENÓW ZP–2 I CZĘŚCI TERENU ZP–1



OLSZTYN – STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OZNACZENIA

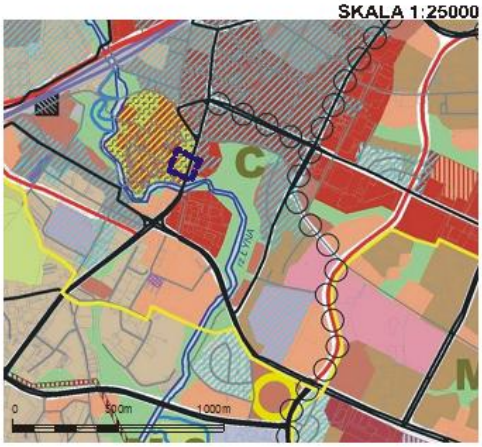
- Granica Miasta Olsztyn
- Strefy funkcjonalno-przestrzenne
- **Obszary i tereny funkcjonalne**
- Obszary koncentracji **usług ponadlokalnych** – ogólnomiejskich, regionalnych i krajowych – **CENTRUM**
- Obszary koncentracji **usług ponadlokalnych** – metropolitalnych – nauki,szkolnictwa wyższego,zdrowia, administracji, kultury itp.
- Obszar historyczny **Starego Miasta**
- Obszary **koncentracji usług ogólnomiejskich** i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami – o **wysokiej** intensywności
- Obszary **koncentracji usług ogólnomiejskich– średniej i niskiej** intensywności
- Obszary mieszkalnictwa o **wysokiej** intensywności – zabudowy wielorodzinnej
- Obszary mieszkalnictwa o **średniej** intensywności – z przewagą zabudowy wielorodzinnej
- Obszary mieszkalnictwa o **niskiej** intensywności – z przewagą zabudowy jednorodzinnej
- Tereny **usług turystyki, sportu i rekreacji**
- Obszary **koncentracji usług komercyjnych**
- Obszary **usług, przemysłu i składów** oraz innej aktywności gospodarczej
- Tereny **technicznej obsługi** miasta
- Obszary rozmieszczenia **Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych– projektowanych**
- Tereny lotniska / zasięg ograniczenia wysokości elementów zagospodarowania związanego z lotniskiem
- Tereny zamknięte / strefy ochronne
- Obszary do przekształceń - funkcję określa kolor kreskowania
- **Elementy miejskiego systemu środowiska przyrodniczego**
- Obszary zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej
- Obszary zieleni nieurządzonej – krajobrazowej
- Tereny lasów ochronnych
- Tereny ogrodów działkowych / tereny użytkowane rolniczo
- Tereny rolnicze
- Tereny cmentarzy
- Tereny wód powierzchniowych

- **Elementy miejskiego systemu infrastruktury**
- Pasy eksploatacyjnesieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia / Główne Punkty Zasilania (GPZ)
- Sieć gazowa wysokprężna
- **Wybrane elementy miejskiego systemu komunikacyjnego**
- Ulice układu podstawowego (**GZL**)
- Ulice układu obsługującego - pozostałe
- Projektowane elementy układu podstawowego
- Projektowany odcinek obwodnicy POŁUDNIOWEJ
- Projektowany odcinek obwodnicy PÓŁNOCNEJ
- Projektowana trasa linii tramwajowej - Etap I
- Kolej / Dworce i przystanki kolejowe
- **Wybrane elementy ochrony**
- Obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej - **Strefa A**
- Obszar problemowy pośredniej ochrony konserwatorskiej - **Strefa B**
- Cmentarze historyczne
- Zasięg "Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny"
- Rezerwaty
- Obszary cenne przyrodniczo, postulowane do objęcia ochroną
- Zasięg terenów zalewowych, zagrożonych powodzią
- Zasięg terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii i ich stref ochronnych

Obszar opracowania **„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zieleni wokół Starego Miasta w rejonie ulicy Seweryna Pieniężnego dla terenów ZP-2 i części terenu ZP-1"**

MAPA Nr 1 - KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYCINEK

SKALA 1:25000



MAPA NR 1 stanowi załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyn z dn. 15 maja 2013r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/333/16
Rady Miasta Olsztyna
z dnia 25 maja 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zieleni wokół Starego Miasta w rejonie ulicy Seweryna Pieniężnego dla terenów ZP-2 i części terenu ZP-1"

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zmianami[1)]) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu:

W czasie przewidzianym w procedurze wyłożenia projektu planu uwag nie wniesiono.

PRZEWODNICZĄCA RADY MIASTA

Halina Ciunel

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 roku poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/333/16
Rady Miasta Olsztyna
z dnia 25 maja 2016 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy związanych z projektem zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zieleni wokół Starego Miasta w rejonie ulicy Seweryna Pieniężnego dla terenów ZP-2 i części terenu ZP-1"

W związku z art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zmianami[1)]) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) stwierdza się, że rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zostanie dokonane w następujących dokumentach:

1. W granicach planu ustala się inwestycje, które należą do zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów art. 2. pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W/w inwestycją jest budowa ciągu pieszego **CP** na terenie **ZP** wraz z uzbrojeniem technicznym jako części projektowanego systemu zieleni parkowej wokół Starego Miasta w Olsztynie, w ramach zadania inwestycyjnego „Budowa połączenia Parku Podzamcze, Parku Centralnego i Placu Jedności Słowiańskiej, przy jednoczesnej przebudowie mostu św. Jakuba oraz ulic Seweryna Pieniężnego i Stanisława Staszica w Olsztynie”.
2. Udział gminy m. Olsztyna w finansowaniu wyżej wymienionych zadaniach będzie określony właściwą uchwałą Rady Miasta Olsztyna w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych gminy.

PRZEWODNICZĄCA RADY MIASTA

Halina Ciunel

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 roku poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890.