

**UCHWAŁA NR XLVI/757/13
RADY MIASTA OLSZTYNA**

z dnia 18 listopada 2013 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia
w rejonie Dworca Głównego w Olsztynie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku poz. 21, poz. 405) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594, poz. 645), po stwierdzeniu że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013r, **Rada Miasta Olsztyna uchwala, co następuje :**

Rozdział 1.

Przepisy porządkowe

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia w rejonie Dworca Głównego w Olsztynie” zwany dalej planem. **Plan otrzymuje nazwę "DWORZEC".**

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 35ha, ograniczony od północy zabudową mieszkalno-usługową przy ulicy M. Zientary – Malewskiej, od wschodu terenami kolejowymi oraz terenami zabudowy usług, przemysłu i innej aktywności gospodarczej przy ulicy Lubelskiej i Przemysłowej; od południa i zachodu zabudową mieszkaniową i usługową przy ulicy Kętrzyńskiego i Placu Bema,

3. Przedmiot i granice planu określa UCHWAŁA NR XXIV/432/2012 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 czerwca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia w rejonie Dworca Głównego w Olsztynie – „DWORZEC”

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią, rysunek planu sporządzony jest w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej,
- 3) stwierdzenia, że plan nie narusza ustaleń studium, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały,
- 5) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 3) symboli oznaczających przeznaczenie terenu,
- 4) obowiązujących linii zabudowy,
- 5) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 6) obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- 7) obiektów objętych ochroną w planie.

3. Następujące ustalenia rysunku planu należy traktować jako informacyjne - orientacyjne lub postulowane:

- 1) orientacyjny przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) orientacyjny przebieg ciągu pieszego,
- 3) orientacyjny przebieg linii tramwajowej,

- 4) lokalizacje kompozycyjnych dominant wysokościowych,
- 5) lokalizacje przestrzennych dominant architektonicznych.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury,
- 2) **przeznaczenie uzupełniające** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową i którego powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku lub terenu,
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie,
- 4) **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 jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów lub składowanie nieestetycznych odpadów w eksponowanym miejscu,
- 5) **wysokość zabudowy** – jest to wysokość mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu lub też wysokość zabudowy określona ilością kondygnacji nadziemnych,
- 6) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
- 7) **powierzchnia zabudowy** – określona procentowo powierzchnia terenu zabudowana obiektami,
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać balkony, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze jednak nie więcej niż o 1,5 m,
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – ściśle określona linia zabudowy według historycznej lub istniejącej frontowej linii zabudowy linię tę mogą przekraczać balkony, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze obiektów zabytkowych,
- 10) **rewitalizacja zabudowy** – zintegrowane działania polegające na remoncie, rewaloryzacji i konserwacji istniejącej zabudowy w szczególności zabytkowej,
- 11) **zieleń izolacyjna** – jest to zieleń urządzona, niska i wysoka, komponowana z uwzględnieniem izolacji akustycznej i widokowej terenów oraz kształtowania krajobrazu,
- 12) **urządzenia rekreacyjno-sportowe** – oznaczają pola gier np. siatkówka, koszykówka, szachy polowe, ringo, mini golf, tenis, itp., urządzenia placów zabaw i rekreacji dla dzieci, rekreacji i wypoczynku, a także przeznaczone do jazdy na rowerze, rolkach, itp.
- 13) **szyld** – jest to płaski znak zawierający logo firmowe lub informację o nazwie firmy, rodzaju działalności, dacie założenia firmy.
- 14) **kwartał zabudowy** – jest to obszar oznaczony odrębnym oznaczeniem literowo-cyfrowym i liniami rozgraniczającymi na rysunku planu przeznaczony do zabudowy wraz z dojazdami, dojazdami wewnętrznymi i innymi funkcjami dopuszczonymi w planie.

2. Ponadto w tekście uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w obowiązujących przepisach prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§ 4. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych niżej wymienionymi symbolami literowymi:

- 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) **MWU** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,

- 3) **UC** – tereny zabudowy usługowo-handlowej – dworzec kolejowy, centrum komunikacyjno-usługowe,
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej,
- 5) **UO** – tereny zabudowy usługowej oświaty i wychowania,
- 6) **UK** – tereny zabudowy usługowej – usługi sakralne,
- 7) **ZU** – tereny zieleni urządzonej,
- 8) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
- 9) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej,
- 10) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
- 11) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- 12) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- 13) **KK** – teren infrastruktury kolejowej i bocznic kolejowych,
- 14) **KS** – tereny obsługi transportu autobusowego,
- 15) **IT** – tereny infrastruktury technicznej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) W granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - a) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZU** i **ZI**,
 - b) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **MW** pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
 - c) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **MWU** pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami,
 - d) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **U**, **UK**, **UO** pod zabudowę usługową,
 - e) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **UC**, pod zabudowę usługową – wielofunkcyjne centrum komunikacyjno-usługowe,
 - f) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych na komunikację, oznaczonych w rysunku planu symbolami **KDG**, **KDZ**, **KDL**, **KDD**, **KS**,
 - g) sposobów zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych w rysunku planu symbolami **IT**.
- 2) Szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych w granicach planu zawarto w **Rozdziale 3**.
- 3) Istniejące zespoły garaży należy przekształcić w kierunku intensyfikacji wykorzystania terenu, realizując wielopoziomowe garaże nadziemne i podziemne w oparciu o kompleksowe opracowania dla całych kwartałów zabudowy lub zespołów zabudowy.
- 4) W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z wyjątkiem terenu **1UC**.
- 5) Realizowana zabudowa musi charakteryzować się wysokimi standardami urbanistycznymi i architektonicznymi z uwzględnieniem reprezentacyjnego charakteru zabudowy Dworca Głównego oraz ulic Kościuszki i Partyzantów.
- 6) Przestrzenią publiczną, ogólnodostępną na obszarze planu są tereny dróg publicznych, tereny zieleni, oraz tereny publiczne dostępne w ramach terenów usług.
- 7) Plan ustala rozwój usług ogólnomiejskich w parterach budynków mieszkalnych wzdłuż ulic T. Kościuszki, W. Kętrzyńskiego, Partyzantów, M. Zientary-Malewskiej.
- 8) **Na terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam z następującymi wyjątkami:**
 - a) nie uznaje się za reklamę nazwy lub funkcji obiektu,

- b) dopuszcza się szyldy o pow. do 0,5 m², umieszczone na budynku lub ogrodzeniu w miejscu funkcjonowania firmy,
 - c) dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę,
 - d) reklamy umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą podświetlone i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni,
 - e) nie uznaje się za reklamę informacji turystycznej i systemu informacji miejskiej (SIM),
 - f) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni większej niż 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu.
- 9) Dopuszcza się wykorzystanie dla celów reklamowych tymczasowych ogrodzeń placów budowy.
- 10) Na terenie planu obowiązuje zakaz stosowania oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam oraz lokalizacji szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD.

§ 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) Obszar objęty planem położony jest w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100tyś. mieszkańców w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 3) Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami ustala się realizację zabudowy, w tym rewitalizację, w technologii wykonania zapewniającej odpowiedni klimat akustyczny dla jej mieszkańców.
- 4) Rozwiązania techniczne torowisk kolejowych oraz tramwajowych powinny zapewniać ograniczenia uciążliwości związanej z hałasem i drganiami tak, aby uciążliwość ta nie wykraczała poza linie rozgraniczające terenów kolejowych lub linie rozgraniczające drogi.
- 5) Wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na styku zabudowy z przestrzenią publiczną, z zielenią oznaczoną symbolami **ZU** i **ZI** oraz na terenach zieleni.
- 6) Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową ustala się minimalny procent terenu biologicznie czynnego, określony indywidualnie dla poszczególnych terenów w odpowiednich zapisach zawartych w **Rozdziale 3**.
- 7) Na terenach ulic i placów oraz terenach przeznaczonych pod zabudowę wprowadza się nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej.
- 8) Plan ustala ochronę i przeznacza do bezwzględneho zachowania drzewa objęte ochroną w planie wskazane na rysunku planu.
- 9) Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w **§ 13** niniejszej uchwały.
- 10) Nakazuje się odprowadzenie ścieków deszczowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w **§ 13**. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni.
- 11) 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.
- 12) 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.
- 13) Wyklucza się stosowanie do celów grzewczych węgla i paliw węglowych.

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

- 1) W granicach planu występują obiekty i obszary znajdujące się w rejestrze zabytków nieruchomych województwa:
 - a) dom przy ul. W. Kętrzyńskiego 3 – nr rejestru A-2556 z dn. 19 października 1988r.,
 - b) kamienica z otoczeniem przy ul. T. Kościuszki 21 – nr rejestru A-4294 z dn. 16 kwietnia 2004r.,
 - c) dom przy ul. T. Kościuszki 23 – nr rejestru A-2449 z dn. 19 października 1988r.,
 - d) spichlerz przy ul. Partyzantów 33a – nr rejestru A-2674 z dn. 19 stycznia 1989r.,
 - e) młyn przy ul. Partyzantów 33 - nr rejestru A-2673 z dn. 19 stycznia 1989r.,
 - f) kamienica mieszkalna po obrysie murów przy Placu gen. J. Bema 2 – nr rejestru A-4375 z dn. 30 stycznia 2006r.,
 - g) kolejowa wieża ciśnień przy ul. M. Zientary-Malewskiej – nr rejestru A-3280 z dn. 18 lutego 1992r.,
 - h) dom przy ul. M. Zientary-Malewskiej 2 – nr rejestru A-2948 z dn. 23 listopada 1989r.,
 - i) dom przy ul. Lubelskiej 4 - nr rejestru A-4597 z dn. 28 lutego 2013r.,
 - j) kolejowa wieża ciśnień na terenie stacji PKP - nr rejestru A-4010 z dn. 10 października 1997r.,
- 2) Plan ustala ochronę konserwatorską obiektów i obszarów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków nie wpisanych do rejestru zabytków województwa, jako elementów historycznej struktury przestrzennej:
 - a) historyczny zespół budowlany, historyczny układ urbanistyczny przy ul. T. Kościuszki, obiekty położone przy ul. T. Kościuszki nr 8, 10, 12, 14, 14a
 - b) historyczny zespół budowlany, historyczny układ urbanistyczny przy ul. Partyzantów, obiekty położone przy Partyzantów 37, 37a, 38
 - c) domy oraz związane z nimi historycznie zagospodarowane otoczenie przy ulicy W. Kętrzyńskiego 1A, 1B oraz Lubelskiej nr 6, 8;
 - d) domy przy ulicy M. Zientary-Malewskiej 4, 6, 8.
 - e) elementy zespołu dworca kolejowego - nastawnia kolejowa oraz dawna kotłownia z kominem,
 - f) obiekty zabytkowej zieleni miejskiej: Plac gen. J. Bema, aleja przy ul. T. Kościuszki.
- 3) Plan ustala ochronę elementów historycznej struktury przestrzennej na terenach **1MWU, 3MWU, 4MWU, 2U i 1UC**. Na terenach tych obowiązuje:
 - a) ochrona zachowanej zabytkowej struktury urbanistyczno-architektonicznej w granicach działek obiektów objętych ochroną w planie:
 - ochrona historycznego układu przestrzennego w zakresie rozplanowania zabudowy, ulic i placów, zachowania historycznych linii zabudowy wyznaczających szerokości ulic i placów,
 - ochrona i zachowanie historycznych podziałów parcelacyjnych i historycznego sposobu zabudowy działek,
 - zachowanie wnętrza urbanistycznych i układów zieleni historycznej utrzymania proporcji gabarytów i skali zabudowy,
 - b) ochrona obiektów zabytkowych, której przedmiot stanowią:
 - kształt i rodzaj pokrycia dachu,
 - pierwotna artykulacja i wykończenie elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wykończenia),
 - c) zakaz dokonywania zmian w obiektach zabytkowych mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzenia, nadbudowy, zmiana kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachowego, przebudowy w tym zmiany w obrębie elewacji) z wyłączeniem prac zgodnych z wytycznymi konserwatorskimi,
 - d) prowadzenie remontów i adaptacja obiektów o wartościach kulturowych w sposób umożliwiający zachowanie walorów historycznych elewacji i detalu architektonicznego, rodzaju wykończenia i rodzajów materiałów budowlanych i umiejętne wpisanie w zabytek nowych funkcji,

- e) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
 - f) rewitalizacja kwartałów zabudowy historycznej w oparciu o kompleksowe opracowania koncepcyjno-projektowe,
 - g) zaleca się usuwanie obiektów dysharmonijnych i substandardowych.
- 4) W przypadku stwierdzenia występowania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej na terenie objętym realizacją prac ziemnych przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 5) W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

- 1) Przestrzeń publiczną w granicach planu stanowią: tereny przeznaczone pod komunikację kołową **KDG, KDZ, KDL, KDD** zieleń urządzoną **ZU**, zieleń izolacyjną **ZI** oraz teren węzła przesiadkowego zlokalizowany na terenie **IUC**.
- 2) Plan ustala zapewnienie ciągłości komunikacji pieszej: w formie ciągów pieszych naziemnych lub podziemnych łączących przestrzeń publiczną Placu Konstytucji 3 Maja z dworcem kolejowym lub terenem placu przydworcowego oraz w formie ciągu pieszego realizowanego jako kładka nad torami lub przedłużenie tunelu łączącego dworzec kolejowy (centrum komunikacyjno-usługowe) z peronami i dzielnicą Zatorze.
- 3) Wszelkie elementy kształtujące przestrzeń publiczną, w tym nawierzchnie, obiekty małej architektury i inne elementy wyposażenia należy wykonać z materiałów o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, mają stanowić o atrakcyjności i reprezentacyjnym charakterze tych przestrzeni. W celu uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości miejsca plan ustala realizację posadzki placu miejskiego na terenie **IUC** w oparciu o projekt indywidualny.
- 4) W liniach rozgraniczających ulic i placów publicznych dopuszcza się lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, wiat przystankowych, wyjść z tuneli i parkingów podziemnych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, przy zachowaniu wymagań określonych w punkcie 3.
- 5) Plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodników w rejonie skrzyżowań na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wyjazd osobie poruszającej się na wózku a także lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego oraz realizację wind łączących przejścia podziemne oraz kładkę nad peronami z poziomem peronu lub terenu.
- 6) Wyklucza się lokalizację wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających ulic i placów przestrzeni publicznych, jeżeli istnieje możliwość realizowania ich jako wbudowanych w budynek lub podziemnych.
- 7) Wprowadza się zakaz lokalizacji elementów instalacji i urządzeń technicznych mogących pogorszyć estetyczny wygląd elewacji budynków. W przypadku, kiedy umieszczenie tego typu urządzeń jest konieczne dopuszcza się ich realizację pod warunkiem zastosowania osłon architektonicznych.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- 1) Plan ustala linie zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych oraz na rysunku planu zgodnie z którymi należy realizować nowe budynki oraz rozbudowy budynków istniejących z uwzględnieniem punktu 2:
- a) obowiązujące linie zabudowy określone według historycznej frontowej linii zabudowy wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny lub zgodnie z rysunkiem oraz ustaleniami szczegółowymi planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od dróg w liniach rozgraniczających teren lub zgodnie z rysunkiem oraz ustaleniami szczegółowymi planu,
- 2) Plan dopuszcza remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

- 3) Plan dopuszcza lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, za wyjątkiem sytuacji, w której koliduje to z istniejącą zabudową.
- 4) Plan ustala wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz:
 - a) ustalone minimalne wysokości zabudowy nie dotyczą kościołów, hal targowych, obiektów wystawienniczych i sportowych.
 - b) ustalone maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą stacji bazowych telefonii komórkowej.
- 5) W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu, w tym w wielostanowiskowych garażach oraz parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę zgodnie ze wskaźnikami dla poszczególnych funkcji z zastrzeżeniem, że ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) Wielkopowierzchniowe Obiekty Handlowe w granicach terenu 1UC: 20-30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni sprzedaży,
 - b) obiekty usługowe, handel: 20-25 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - c) biura i urzędy: 15-25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - d) gastronomia: 12-15 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych,
 - e) teatry, kina: obiekty widowiskowe i sportowe: 15-25 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych,
 - f) uczelnie i szkoły: 10-20 miejsc postojowych na 100 studentów i zatrudnionych,
 - g) hotele: 20-30 miejsc postojowych na 100 łóżek,
 - h) przychodnie i biblioteki: 8-10 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - i) wystawy: 5-8 miejsc postojowych na 100 zwiedzających,
 - j) zabudowa mieszkaniowa: 0,7 -1,2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie.
- 6) Obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby.
- 7) Realizacja miejsc postojowych dotyczy obszaru działki wyłącznie w przypadku funkcji wydzielonych np. hotele itp. W większości przypadków terenem odniesienia będzie kwartał zabudowy lub zespół zabudowy, łącznie z parkingami w pasach drogowych układu obsługującego i na komunikacji wewnętrznej.
- 8) Dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego zabezpieczenia miejsc postojowych w formie parkingów zbiorczych, obsługujących nieruchomości w obrębie całych kwartałów bądź ich części, dla których zasadne jest wspólne rozwiązanie problemów parkingowych.
- 9) W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości 10% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

- 1) W granicach planu występują obiekty i obszary znajdujące się w rejestrze zabytków nieruchomych województwa wymienione w § 7. Ustala się konieczność uzyskania pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na prace prowadzone w tych zabytkach oraz obszarach zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) W granicach planu występują obiekty i obszary znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, nie wpisane do rejestru zabytków województwa, wymienione w § 7. Ustala się konieczność uzyskania uzgodnienia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na inwestycje prowadzone w tych zabytkach oraz obszarach, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) W granicach planu występuje teren zamknięty kolejowy. Na terenie tym stosuje się przepisy odrębne.
- 4) W granicach planu występuje teren zasięgu występowania jednego z głównych rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczony jako GZWP nr 213 "Olsztyn".
- 5) W granicach planu nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. Zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości.

- 1) Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania.
- 2) Dopuszcza się podziały nieruchomości w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów zrealizowanych zgodnie z ustaleniami planu.
- 3) Dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych, przejść pieszych i uzbrojenia.
- 4) Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.
- 5) Można dokonać podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych.
- 6) Dopuszcza się podziały w celu regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.
- 7) Dopuszcza się scalanie działek.
- 8) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone są w ustaleniach szczegółowych w **Rozdziale 3**.
- 9) W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej

- 1) Obsługę komunikacyjną należy realizować z istniejących ulic dojazdowych, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących dróg pożarowych.
- 2) Układ komunikacyjny w granicach objętych planem stanowią istniejące i projektowane ulice:
 - a) ul. Obiegowa, klasy głównej **1KDG**,
 - b) fragment ul. Towarowej w ciągu drogi klasy głównej **1KDG**,
 - c) ul. W. Kętrzyńskiego, w ciągu drogi klasy głównej **1KDG**,
 - d) ul. W. Kętrzyńskiego, klasy zbiorczej **1KDZ**,
 - e) ul. Lubelska, klasy zbiorczej **2KDZ**,
 - f) ul. Dworcowa, klasy zbiorczej **3KDZ**,
 - g) ul. Partyzantów, klasy zbiorczej **4KDZ**,
 - h) fragment ulicy B. Limanowskiego i wiadukt Powstańców Węgierskich 1956, w ciągu drogi klasy zbiorczej **5KDZ**,
 - i) ul. T. Kościuszki, klasy zbiorczej **1KDL**,
 - j) ul. M. Zientary Malewskiej, klasy zbiorczej **2KDL**,
 - k) odnoga ul. Lubelskiej, klasy dojazdowej **1KDD**,
 - l) ul. Przemysłowa, klasy dojazdowej **2KDD**,
 - m) ul. Jasna, klasy dojazdowej **3KDD**,
 - n) rezerwa terenu pod włączenie ul. Kolejowej **4KDD**.
- 3) W planie wyznacza się optymalny przebieg pasów drogowych ulic w celu dostosowania ich do obowiązujących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, odpowiednio do przyjętych klas technicznych oraz w celu zapewnienia realizacji uzupełnienia wyposażenia ulic w brakujące elementy lub ich modernizacji, w szczególności chodniki, ścieżki rowerowe lub miejsca parkingowe.
- 4) Należy zapewnić obsługę komunikacyjną obiektów i działek położonych wewnątrz kwartałów zabudowy poprzez zachowanie istniejących wjazdów bramowych i przejazdów wewnętrznych.

- 5) W planie ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenach wyznaczonych ulic, placów oraz ciągów pieszych skoordynowanych z systemem dróg rowerowych, określonym w Programie budowy dróg rowerowych w Olsztynie lub jego aktualizacji..
- 6) W planie ustala się lokalizację wydzielonego parkingu **1KS** obsługi autobusowej oraz możliwość realizacji zatok postojowych przy ul. Partyzantów.
- 7) W planie ustala się możliwość realizacji linii tramwajowej, w kolejnych etapach rozbudowy.
- 8) Inwestycje celu publicznego z zakresu komunikacji rozmieszczone są w granicach terenów oznaczonych symbolami **1KDZ, 1KDL, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**.

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

- 1) Podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Olsztyna.
- 2) Zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną.
- 3) 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: elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
- 4) W granicach planu zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody, zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków bytowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków bytowych.
- 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. Dla potrzeb zabudowy handlowo-usługowej, na terenie **IUC**, w celu zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, należy wykonać stanowisko czerpania wody oparte o hydrant przeciwpożarowy dn 100 mm lub dn 150 mm, o wydajności min. 20 dm³/s przy ciśnieniu nom. 0.2 MPa, na sieci wodociągowej dn min 250 mm. Miejsce włączenia – wodociąg dn 500/400 mm w Placu Bema lub dn 300 mm w rejonie Placu Ofiar Katynia lub wykonać inne prawidłowe technicznie rozwiązanie.
- 6) 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) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi piesze, itp) w granicach nieruchomości. Należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni. W przypadku braku takiej możliwości - odprowadzić wody opadowe do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji.
- 7) 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.
- 8) Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w pierwszej kolejności z sieci ciepłej poprzez jej rozbudowę, natomiast przy braku takiej możliwości - indywidualnie, w oparciu o ekologiczne źródła energii: gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub energię odnawialną. Wyklucza się wykorzystywanie węgla lub paliw węglopochodnych.
- 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.
- 10) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) zasilanie odbiorców - z istniejącej sieci elektroenergetycznej po rozbudowie i przebudowie rozdzielczej sieci kablowej 15 kV, węzłów 15/15 kV, stacji transformatorowych 15/0.4 kV oraz rozdzielczej sieci kablowej 0.4 kV,
 - 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. Zapewnić dojazd ciężkim sprzętem i dostępność eksploatacyjną.
- 11) Telekomunikacja:
- a) zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne,
 - c) rozdzielnice telekomunikacyjne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę,
- 12) Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą, elektryczną i gaz przewodowy, zapewniają odpowiednio właściwe przedsięwzięcia energetyczne, w trybie przepisów prawa energetycznego,
- 13) Ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oraz tereny zieleni,
- 14) W uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach funkcjonalnych, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodnie z jej przeznaczeniem.
- 15) Zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych, itp.
- 16) Wprowadza się nakaz docelowej niwelacji terenu w obrębie projektowanych sieci. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 14. Zasady tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenów.

- 1) W granicach planu wprowadza się zakaz tymczasowego zagospodarowania za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw, kiermaszy i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami §8 i ustaleniami szczegółowymi w **Rozdziale 3**.
- 2) Do czasu realizacji inwestycji zgodnej z zapisami planu, możliwy jest dotychczasowy sposób użytkowania terenów.
- 3) Dopuszcza się etapowanie realizacji inwestycji na obszarze 1UC.

§ 15. 1. W granicach planu zadaniami realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami są:

- 1) wydzielenie gruntów, remonty, budowa, rozbudowa i utrzymanie dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego i łączności publicznej,
- 2) budowa linii tramwajowej przewidzianej w kolejnych etapach realizacji,
- 3) budowa zewnętrznych sieci, obiektów i urządzeń uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków i wód opadowych,

2. Udział gminy w finansowaniu wyżej wymienionych zadań będzie określony właściwymi uchwałami 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 1MW (pow. 3,26 ha) plan ustala:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe, handel detaliczny, zieleń urządzona, urządzenia rekreacyjno-sportowe, podjazdy, miejsca postojowe,
- c) dopuszczalne – parkingi.
- d) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp. Zakazuje się lokalizowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni.

2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) zapewnienie realizacji miejsc parkingowych należy opracować dla całego kwartału zabudowy mieszkaniowej lub zespołu zabudowy,
- b) zakaz realizacji terenochłonnych wolnostojących boksów garażowych i zespołów garaży jednokondygnacyjnych,
- c) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5.

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

- a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 6
- b) plan ustala bezwzględne zachowanie zieleni wysokiej towarzyszącej zabudowie, uzupełnienie i urządzenie nowych terenów zieleni osiedlowej.

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

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

6) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

- a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 oraz:
 - od strony ul. Dworcowej – **3KDD** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 3m od linii rozgraniczającej teren,
 - od strony ul. Jasnej – **3KDD** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 3m od linii rozgraniczającej teren,
 - pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi.
- b) intensywność zabudowy – minimalna 1,0, maksymalna 3,0
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- e) wysokość budynków – minimalna 2 kondygnacje, maksymalna 5 kondygnacji i do 18m,
- f) dachy – kształtować dowolnie.

7) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – nie dotyczy.

- 8) **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 9) **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Kętrzyńskiego,
 - b) teren potencjalnie zagrożony wystąpieniem wysokich poziomów hałasu w środowisku od planowanej drogi ulica Obiegowa klasy G.
 - c) dopuszczalne poziomy hałasu jak terenów w strefie śródmiejskiej powyżej 100tys. mieszkańców w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 10) **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej**
- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
 - obsługa komunikacyjna z ulicy Dworcowej (3KDZ) jednym wjazdem zgodnie z rysunkiem planu oraz z ulicy Jasnej (3KDD).
 - miejsca postojowe należy zlokalizować w granicach terenu, w tym w wielostanowiskowych garażach oraz parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę w ilości 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie oraz 10 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 11) **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 12) **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji** – teren 1MW objęty obszarem rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
- a) **planowane działania**
 - remonty istniejących obiektów,
 - likwidacja zabudowy substandardowej oraz poprawa stanu zagospodarowania,
 - wyposażenie zabudowy w miejsca postojowe w wielostanowiskowych garażach oraz parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę,
 - modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej,
 - uporządkowanie zieleni towarzyszącej zabudowie, uzupełnienie i urządzenie nowych terenów zieleni osiedlowej, urządzeń rekreacyjno-sportowych,
 - b) **oczekiwane rezultaty**
 - poprawa warunków zamieszkania,
 - podniesienie atrakcyjności i funkcjonalności obszaru.
- 13) **Informacje i zalecenia**
- a) zaleca się likwidację wolnostojących garaży i kompleksów parterowych garaży boksowych na rzecz realizacji parkingów wielopoziomowych zgodnie z koncepcjami opracowanymi dla całego kwartału.

2. Karta terenów oznaczonych symbolem 1MWU (pow. 0,36ha), 2MWU (pow. 0,25ha),

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami,
- b) uzupełniające – funkcje biurowe, parkingi,
- c) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, handel detaliczny,

- d) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp. Zakazuje się lokalizowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni.

2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) zapewnienie realizacji miejsc parkingowych należy opracować dla całego kwartału zabudowy,
b) zakaz realizacji terenochłonnych wolnostojących boksów garażowych i zespołów garaży jednokondygnacyjnych,
c) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienia standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem parterów,
d) plan ustala lokalizację usług ogólnomiejskich w parterach budynków,
e) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5.

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

- a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 6,
b) plan ustala bezwzględne zachowanie zieleni wysokiej towarzyszącej zabudowie.

4) Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- a) zakres ochrony obiektu wpisanego do rejestru zabytków właściwego konserwatora zabytków zgodny z decyzją o wpisie do rejestru,
b) zakaz jakiegokolwiek ingerencji w bryłę, wystrój, układ przestrzenny oraz funkcjonalny w obiekt wpisany do rejestru zabytków właściwego konserwatora zabytków bez jego zgody,
c) zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych wymienionych w § 7 ust.1 punkt 2 mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzenia, nadbudowy, zmiana kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachowego, przebudowy w tym zmiany w obrębie elewacji) z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe obiektów, dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich,
d) ochrona elementów historycznej struktury przestrzennej zgodnie z ustaleniami § 7 punkt 2,
e) adaptacja istniejących obiektów zabytkowych do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich charakteru.

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

6) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

- a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 oraz:
- dla terenu **1MWU** od strony ulicy M. Zientary-Malewskiej – **2KDL** obowiązująca linia zabudowy w linii rozgraniczającej teren, od strony ul. Limanowskiego – **6KDZ** istniejąca nieprzekraczalna linia zabudowy.
 - dla terenu **2MWU** od strony ulicy M. Zientary-Malewskiej – **2KDL** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczającej teren,
 - pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi, drogowymi i kolejowymi.
- b) intensywność zabudowy –
- dla terenu **1MWU** – minimalna 1,0, maksymalna 3,0
 - dla terenu **2MWU** – minimalna 0,7, maksymalna 1,4

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%
 - e) wysokość budynków – minimalna 2 kondygnacje, maksymalna 4 kondygnacje i do 15m,
 - f) dachy – kształtować dowolne.
- 7) **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych :**
- a) kolejowa wieża ciśnień przy ul. M. Zientary-Malewskiej – nr rejestru A-3280 z dn. 18 lutego 1992r.
 - b) dom przy ul. M. Zientary-Malewskiej 2 – nr rejestru A-2948 z dn. 23 listopada 1989r.
 - c) część terenu **IMWU** położona w granicach terenów kolejowych zamkniętych – jak na rysunku planu oraz obejmująca pas sąsiadujący z terenami kolejowymi – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 9) **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od M. Zientary Malewskiej i linii kolejowej,
 - b) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej powyżej 100tys. mieszkańców w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 10) **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej**
- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
 - obsługa komunikacyjna z ulicy M. Zientary Malewskiej (2KDL).
 - miejsca postojowe należy zlokalizować w granicach terenu, w tym w wielostanowiskowych garażach oraz parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę w ilości 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie oraz 10 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 11) **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 12) **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji** – teren **IMWU** objęty obszarem rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
- a) **planowane działania**
 - remonty istniejących obiektów, w tym obiektów o wartościach kulturowych,
 - wprowadzenie nowej zabudowy mieszkalno-usługowej i usługowej nieuciążliwej dla zabudowy mieszkaniowej,
 - likwidacja zabudowy substandardowej wnętrza kwartału oraz poprawa stanu zagospodarowania,
 - wyposażenie kwartału zabudowy w miejsca postojowe w wielostanowiskowych garażach oraz parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę,
 - modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej,
 - realizacja przestrzeni publicznej o wysokich walorach użytkowych dla terenów usług ogólnomiejskich realizowanych także w parterach budynków,
 - uporządkowanie zieleni towarzyszącej zabudowie, uzupełnienie i urządzenie nowych terenów zieleni osiedlowej, urządzeń rekreacyjno-sportowych,
 - b) **oczekiwane rezultaty**

- poprawa warunków zamieszkania,
- podniesienie atrakcyjności i funkcjonalności obszaru.

3. Karta terenów oznaczonych symbolem 3MWU (pow. 1,62ha), 4MWU (pow. 1,28ha),

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami,
- b) uzupełniające – funkcje biurowe, zieleń urządzona, urządzenia rekreacyjno – sportowe, podjazdy
- c) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, hotelarskie, handel detaliczny, parkingi.
- d) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp. Zakazuje się lokalizowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni.

2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) zapewnienie realizacji miejsc parkingowych należy opracować dla całego kwartału zabudowy,
- b) zakaz realizacji terenochłonnych wolnostojących boksów garażowych i zespołów garaży jednokondygnacyjnych,
- c) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienie standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni zabytkowej ze szczególnym uwzględnieniem parterów,
- d) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5,

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

- a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 6,
- b) plan ustala bezwzględne zachowanie zieleni wysokiej towarzyszącej zabudowie.

4) Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- a) zakres ochrony obiektu wpisanego do rejestru zabytków właściwego konserwatora zabytków zgodny z decyzją o wpisie do rejestru,
- b) zakaz jakiegokolwiek ingerencji w bryłę, wystrój, układ przestrzenny oraz funkcjonalny w obiekt wpisany do rejestru zabytków właściwego konserwatora zabytków bez jego zgody,
- c) zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych wymienionych w § 7 ust.1 punkt 2 mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzenia, nadbudowy, zmiana kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachowego, przebudowy w tym zmiany w obrębie elewacji) z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe obiektów, dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich,
- d) ochrona elementów historycznej struktury przestrzennej zgodnie z ustaleniami § 7 punkt 2,
- e) adaptacja istniejących obiektów zabytkowych do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich charakteru.

5) Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu

6) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

- a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 ust.1 oraz:
 - dla terenu **3MWU**: od strony ulicy Partyzantów – **4KDZ** obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy w liniach rozgraniczających teren, od strony ul. T. Kościuszki – **1KDL** i ul. W. Kętrzyńskiego – **1KDZ** obowiązująca linia zabudowy w liniach rozgraniczających teren,

- dla terenu **4MWU**: od strony ul. T. Kościuszki – **1KDL** obowiązująca linia zabudowy w liniach rozgraniczających teren; od strony ul. W. Kętrzyńskiego **1KDZ** obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy w liniach rozgraniczających teren; strony ul. Jasnej **3KDD** istniejąca nieprzekraczalna linia zabudowy,

- pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi.

b) intensywność zabudowy – minimalna 1,5, maksymalna 4,0

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%

e) wysokość budynków – minimalna 2 kondygnacje maksymalna 6 kondygnacji i do 20m,

f) dachy – kształtować dowolnie.

7) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

a) teren **3MWU** – kamienica mieszkalna po obrysie murów przy Placu Bema 2 – nr rejestru A-4375 z dn. 30 stycznia 2006

b) teren **4MWU** –

- dom przy ul. Kętrzyńskiego 3 – nr rejestru A-2556 z dn. 19 października 1988r.

- dom przy ul. Kościuszki 23 – nr rejestru A-2449 z dn. 19 października 1988r.

8) Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

9) Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Partyzantów, Kętrzyńskiego i Kościuszki,

b) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej powyżej 100tys. mieszkańców w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

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

a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna dla terenu **3MWU** z ulicy Partyzantów (**4KDZ**) i ulicy Kościuszki (**1KDL**),

- obsługa komunikacyjna dla terenu **4MWU** z ulicy Kętrzyńskiego, ulicy Kościuszki, ul. Jasnej.

- miejsca postojowe należy zlokalizować w granicach terenu, w tym w wielostanowiskowych garażach oraz parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę w ilości 10 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług oraz 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie.

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

11) Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

12) Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – teren **3MWU i **4MWU** objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej**

a) **planowane działania**

- remonty istniejących obiektów, w tym obiektów o wartościach kulturowych,

- wprowadzenie nowej zabudowy mieszkalno-usługowej i usługowej nieuciążliwej dla zabudowy mieszkaniowej,

- likwidacja zabudowy substandardowej wewnątrz kwartałów oraz poprawa stanu zagospodarowania,

- wyposażenie kwartałów zabudowy w miejsca postojowe w wielostanowiskowych garażach oraz parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę,
- modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej,
- realizacja przestrzeni publicznej o wysokich walorach użytkowych dla terenów usług ogólnomiejskich realizowanych także w parterach budynków,
- uporządkowanie zieleni towarzyszącej zabudowie, uzupełnienie i urządzenie nowych terenów zieleni osiedlowej, urządzeń rekreacyjno-sportowych,

b) oczekiwane rezultaty

- poprawa warunków zamieszkania,
- podniesienie atrakcyjności i funkcjonalności obszaru,

13) Informacje i zalecenia

- a) usunięcie zabudowy substandardowej,
- b) zaleca się likwidację wolnostojących garaży i kompleksów parterowych garaży boksowych na rzecz realizacji parkingów wielopoziomowych zgodnie z koncepcjami opracowanymi dla całego kwartału.

4. Karta terenów oznaczonych symbolem 5MWU (pow. 0,43ha),

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami,
- b) uzupełniające – zieleni urządzona, urządzenia rekreacyjno – sportowe, podjazdy
- c) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, handel detaliczny, parkingi.
- d) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp. Zakazuje się lokalizowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni.

2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) zapewnienie realizacji miejsc parkingowych należy opracować dla całego kwartału zabudowy mieszkaniowej z usługami,
- b) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych z terenem 1MW,
- c) zakaz realizacji terenochłonnych wolnostojących boksów garażowych,
- d) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienie standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem parterów,
- e) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5.

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

- a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 6,
- b) plan ustala bezwzględne zachowanie zieleni wysokiej towarzyszącej zabudowie.

4) Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń ogólnych uchwały.

5) Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – wg ustaleń ogólnych uchwały.

6) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

- a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 oraz:

- od strony ul. T. Kościuszki – **1KDL**, od strony ul. Jasnej – **3KDD** od strony ul. Dworcowej – **3KDZ** i od strony Pl. Konstytucji 3 Maja istniejące nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi.
 - b) intensywność zabudowy – minimalna 1,5, maksymalna 4,0,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - e) wysokość budynków – minimalna 2 kondygnacje, maksymalna 10 kondygnacji i do 32m,
 - f) dachy: kształtować dowolnie,
 - g) plan ustala lokalizację usług na dwóch pierwszych kondygnacjach budynku.
- 7) **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** – nie dotyczy.
- 8) **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 9) **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Dworcowej, Kościuszki i Placu Konstytucji 3 Maja,
 - b) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej powyżej 100tys. mieszkańców w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.
- 10) **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej**
- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
 - obsługa komunikacyjna z ulicy Jasnej (3KDD),
 - miejsca postojowe należy zlokalizować w granicach terenu, w tym w wielostanowiskowych garażach oraz parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę w ilości 10 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług oraz 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie.
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 11) **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

§ 17. 1. Karta terenów oznaczonych symbolem 1UC (pow. 2,9ha)

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa usługowa - centrum komunikacyjno-usługowe tj. węzeł integracyjny - obsługa pasażerów komunikacji kolejowej, autobusowej i tramwajowej, handel wielkopowierzchniowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², usługi w tym gastronomia i usługi kulturalno-rozrywkowe,
- b) uzupełniające – place miejskie,
- c) dopuszczalne – funkcje biurowe, administracyjne oraz hotelowe, parkingi podziemne i nadziemne w tym wbudowane w obiekt.

2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) plan ustala realizację centrum komunikacyjno-usługowego w oparciu o kompleksowy projekt zagospodarowania terenu 1UC wraz z zagospodarowaniem Placu Konstytucji 3 Maja oraz budową przejścia pieszego w formie kładki lub przedłużenia tunelu łączącego dworzec kolejowy (centrum komunikacyjno-usługowe) z dzielnicą Zatorze. Dopuszcza się etapowanie realizacji zagospodarowania w granicach terenu 1UC,

- b) ciąg pieszy łączący Plac Konstytucji 3 Maja z dzielnicą Zatorze tj. terenem zieleni **1ZU** i ulicą M. Zientary Malewskiej **2KDL**, poprzez przestrzeń publiczną dworca kolejowego i kładkę pieszą lub przedłużenie tunelu.
 - c) plan ustala lokalizację dominanty wysokościowej krajobrazowej,
 - d) plan ustala lokalizację dominanty przestrzennej architektonicznej w celu zaznaczenia wejścia do budynku dworca kolejowego lub bryły dworca jako części obiektu centrum komunikacyjno-usługowego,
 - e) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5,
 - f) plan ustala zachowanie i dopuszcza przebudowę, rozbudowę i remont przejść podziemnych pod dworcem kolejowym.
- 3) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz:
- a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 6,
 - b) plan ustala ochronę i przeznacza do zachowania drzewa objęte ochroną w planie wskazane na rysunku planu.
- 4) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
- a) zakres ochrony obiektu wpisanego do rejestru zabytków właściwego konserwatora zabytków zgodny z decyzją o wpisie do rejestru,
 - b) zakaz jakiegokolwiek ingerencji w bryłę, wystrój, układ przestrzenny oraz funkcjonalny w obiekt wpisany do rejestru zabytków właściwego konserwatora zabytków bez jego zgody,
 - c) zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych wymienionych w § 7 punkt 2 mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzenia, nadbudowy, zmiana kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachowego, przebudowy w tym zmiany w obrębie elewacji) z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe obiektów, dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich,
 - d) ochrona elementów historycznej struktury przestrzennej zgodnie z ustaleniami § 7 punkt 2,
 - e) adaptacja istniejących obiektów zabytkowych do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich charakteru.
- 5) **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz:
- a) plan ustala zapewnienie wewnątrz terenu przestrzeni publicznej związanej z zapewnieniem dojść do peronów, do wejść i wyjść z tuneli oraz połączenia przestrzeni dworca kolejowego z dworcem autobusowym.
- 6) **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**
- a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 oraz:
 - od strony ulicy Lubelskiej – **2KDD** istniejąca historyczna linia zabudowy dla obiektów zabytkowych, nieprzekraczalna linia zabudowy w linii rozgraniczającej teren lub jak na rysunku planu,
 - od terenów kolei **1KK** obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,
 - od strony ulicy Lubelskiej i Placu Konstytucji 3 Maja – **5KDD** nieprzekraczalna linia zabudowy w linii rozgraniczającej teren oraz jak na rysunku planu,
 - pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi, drogowymi i kolejowymi.
 - b) intensywność zabudowy – minimalna 1,5, maksymalna 4,0,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie określa się,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

- e) wysokość budynków – minimalna 2 kondygnacje, maksymalna 5 kondygnacji i do 25m, dominanta do 40m,
 - f) dachy – kształtować dowolnie,
 - g) obiekt kształtować jako wolnostojący lub zwarty zespół obiektów,
 - h) plan ustala wykreowanie placu miejskiego poprzez ukształtowanie linii zabudowy od ulicy Partyzantów i Placu Konstytucji 3 Maja,
 - i) plan ustala wymóg kształtowania bryły z wyraźnym zaznaczeniem dworca kolejowego jako samodzielnego budynku lub jako części obiektu centrum komunikacyjno-usługowego,
 - j) plan ustala plan ustala zapewnienie bezpośredniego wejścia do budynku dworca kolejowego lub holu dworca, w obiekcie centrum komunikacyjno-usługowego, z placu przestrzeni publicznej,
 - k) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości ze szczególnym uwzględnieniem parterów.
- 7) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**
- a) dom przy ul. Lubelskiej 4 - nr rejestru A-4597 z dn. 28 lutego 2013r.,
 - b) część terenu położona w granicach terenów kolejowych zamkniętych – jak na rysunku planu oraz obejmująca pas sąsiadujący z terenami kolejowymi – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.**
- 9) Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) z ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 2, lit. b, realizowanego w formie kładki nad peronami, wymagane wejścia na perony stacji Olsztyn Główny.
 - b) dopuszcza się realizację części wyposażenia węzła integracyjnego w kondygnacjach podziemnych,
 - c) dopuszcza się realizację ciągu pieszego w kubaturze obiektu,
 - d) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Lubelskiej, Placu Konstytucji 3 Maja oraz linii kolejowej,
 - e) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej powyżej 100tys. mieszkańców w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku
- 10) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej**
- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
 - obsługa komunikacyjna z ulicy Lubelskiej **2KDZ** oraz **1KDD**.
 - miejsca postojowe należy zlokalizować w granicach terenu, parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę w ilości 20-30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni sprzedaży, minimum 50 miejsc parkingowych zlokalizowana na parkingu otwartym w rejonie dworca kolejowego.
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 11) Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – wg ustaleń ogólnych uchwały oraz:**
- a) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącego kompleksu dworca kolejowego i autobusowego, przejść podziemnych itp. o parametrach innych niż określone w punkcie 6, do czasu realizacji docelowej zabudowy kwartału.
 - b) dopuszcza się ustawienie tymczasowych pawilonów dworców, na okres realizacji docelowych rozwiązań.

12) Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – teren 1UC objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

a) planowane działania

- remonty istniejących obiektów, w tym obiektów o wartościach kulturowych,
- wprowadzenie nowej zabudowy centrum komunikacyjno-usługowego w oparciu o kompleksowy projekt zagospodarowania terenu 1UC wraz z zagospodarowaniem Placu Konstytucji 3 Maja oraz budową przejścia pieszego w formie kładki lub przedłużenia tunelu łączącego dworzec kolejowy (centrum komunikacyjno-usługowe) z dzielnicą Zatorze,
- wprowadzenie nowej zabudowy – Centrum komunikacyjno-usługowego jako węzła integracyjnego dla obsługi pasażerów komunikacji kolejowej, autobusowej i tramwajowej z funkcją handlu wielkopowierzchniowego i usług,
- budowa przejścia pieszego w formie kładki lub tunelu łączącego obiekt nowego dworca kolejowego (centrum komunikacyjno-usługowego) z dzielnicą Zatorze,
- modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej,
- realizacja przestrzeni publicznej o wysokich standardach architektonicznych i walorach użytkowych dla terenu o znaczeniu metropolitalnym,
- wykonanie elementów zagospodarowania terenu, małej architektury, oświetlenia i iluminacji obiektów, posadzki, zieleni,
- wprowadzenie form przestrzennych, rzeźb i innych rodzajów przestrzennych działań plastycznych stanowiących znaki rozpoznawcze Miasta,

b) oczekiwane rezultaty

- podkreślenie funkcji metropolitalnej Miasta Olsztyna,
- bezkolizyjne z układem drogowym i kolejowym połączenie Śródmieścia z dzielnicą Zatorze,
- podniesienie atrakcyjności i funkcjonalności obszaru,
- uzyskanie wysokiej jakości przestrzeni,
- uzyskanie reprezentacyjnego wyglądu w zakresie nawierzchni, małej architektury, oświetlenia, zieleni oraz informacji wizualnej,
- uzyskanie spójności kompozycyjnej i drożności całych ciągów ulicznych oraz przestrzeni placów.

2. Karta terenów oznaczonych symbolem 1U (pow. 1238m²),

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – usługi nieuciążliwe, gastronomia,
- b) uzupełniające – nie ustala się,
- c) dopuszczalne – nie ustala się

2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5.

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

- a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 6.

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

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

6) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

- a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 oraz:

- od strony ulicy M. Zientary-Malewskiej – **2KDL** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczającej teren,
 - pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi, drogowymi i kolejowymi.
- b) intensywność zabudowy – minimalna 0,7, maksymalna 1,4,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
 - e) wysokość budynków – minimalna nie ustal się, maksymalna 2 kondygnacje i do 8m,
 - f) dachy: kształtować dowolnie.
- 7) **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** – nie dotyczy.
- 8) **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości** – wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 9) **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy M. Zientary Malewskiej i linii kolejowej,
 - b) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej powyżej 100tys. mieszkańców w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 10) **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej**
- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
 - obsługę komunikacyjną z ulicy M. Zientary Malewskiej (2KDL),
 - miejsca postojowe należy zlokalizować w granicach terenu, w tym w wielostanowiskowych garażach oraz parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę w ilości 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie oraz 10 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej.
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 11) **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

3. Karta terenów oznaczonych symbolem 2U (pow. 0,99ha),

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – usługi nieuciążliwe, handel detaliczny, administracja,
- b) uzupełniające – mieszkania, funkcje biurowe,
- c) dopuszczalne – parkingi.

2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5,
- b) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienie standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni zabytkowej ze szczególnym uwzględnieniem parterów.

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

- a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 6
- b) plan ustala bezwzględne zachowanie zieleni wysokiej towarzyszącej zabudowie
- c) możliwość lokalizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wymaganych dla tych terenów z uwzględnieniem uciążliwości o których mowa w pkt. 9 lit. a.

- 4) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
- a) zakres ochrony obiektu wpisanego do rejestru zabytków właściwego konserwatora zabytków zgodny z decyzją o wpisie do rejestru,
 - b) zakaz jakiegokolwiek ingerencji w bryłę, wystrój, układ przestrzenny oraz funkcjonalny w obiekt wpisany do rejestru zabytków właściwego konserwatora zabytków bez jego zgody,
 - c) zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych wymienionych w § 7 ust.1 punkt 2 mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzenia, nadbudowy, zmiana kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachowego, przebudowy w tym zmiany w obrębie elewacji) z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe obiektów, dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich,
 - d) ochrona elementów historycznej struktury przestrzennej zgodnie z ustaleniami § 7 punkt 2,
 - e) adaptacja istniejących obiektów zabytkowych do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich charakteru.
- 5) **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 6) **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**
- a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 oraz:
 - od strony ulicy Partyzantów – **4KDZ** nieprzekraczalna linia zabudowy w linii rozgraniczającej teren oraz jak na rysunku planu,
 - od terenów kolei **1KK** istniejąca nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi, drogowymi i kolejowymi.
 - b) intensywność zabudowy – minimalna 1,0, maksymalna 4,0
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - e) wysokość budynków – minimalna 2 kondygnacje, maksymalna 5 kondygnacji i do 20m, dominanta (obiekt młyna) – 7 kondygnacji,
 - f) dachy – kształtować dowolnie.
- 7) **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych :**
- a) spichlerz przy ul. Partyzantów 33a – nr rejestru A-2674 z dn. 19 stycznia 1989,
 - b) młyn przy ul. Partyzantów 33 - nr rejestru A-2673 z dn. 19 stycznia 1989.
- 8) **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości** – wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 9) **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Partyzantów i linii kolejowej,
 - b) teren położony w strefie śródmiejskiej powyżej 100tys. mieszkańców w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 10) **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej**
- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
 - obsługa komunikacyjna: z ulicy Partyzantów (4KDZ),

- miejsca postojowe należy zlokalizować w granicach terenu, w tym w wielostanowiskowych garażach oraz parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę w ilości 10 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług oraz 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

11) Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – wg ustaleń ogólnych uchwały.

12) Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – teren 2U objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

a) planowane działania

- remonty istniejących obiektów, w tym obiektów o wartościach kulturowych,
- wprowadzenie nowej zabudowy usługowej,
- likwidacja zabudowy substandardowej wewnątrz kwartału oraz poprawa stanu zagospodarowania,
- wyposażenie kwartału zabudowy w miejsca postojowe w wielostanowiskowych garażach oraz parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę,
- modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej,
- realizacja przestrzeni publicznej o wysokich walorach użytkowych dla terenów usług ogólnomiejskich realizowanych także w parterach budynków,
- wykonanie elementów zagospodarowania terenu, małej architektury, oświetlenia i iluminacji obiektów, posadzki, zieleni,
- wprowadzenie form przestrzennych, rzeźb i innych rodzajów przestrzennych działań plastycznych stanowiących znaki rozpoznawcze miasta.

b) oczekiwane rezultaty

- podniesienie atrakcyjności i funkcjonalności obszaru,
- uzyskanie wysokiej jakości przestrzeni,
- uzyskanie reprezentacyjnego wyglądu w zakresie nawierzchni, małej architektury, oświetlenia, zieleni oraz informacji wizualnej,
- uzyskanie spójności kompozycyjnej całych ciągów ulicznych oraz przestrzeni placów.

13) Informacje i zalecenia

a) usunięcie zabudowy substandardowej.

4. Karta terenów oznaczonych symbolem 3U (pow. 0,58ha),

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa usługowa, usługi hotelarskie,
- b) uzupełniające – funkcje biurowe,
- c) dopuszczalne - usługi nieuciążliwe, handel detaliczny.

2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5,
- b) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienie standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni ze szczególnym uwzględnieniem parterów.

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

a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 6

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

- 5) **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu
- 6) **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**
- a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 ust.1 oraz:
 - od strony ulicy Partyzantów – **4KDW** obowiązująca linia zabudowy w linii rozgraniczającej teren,
 - od strony ulicy Kościuszki – **1KDL** nieprzekraczalna linia zabudowy w linii rozgraniczającej teren,
 - od strony Placu Konstytucji 3 Maja (2KDW) nieprzekraczalna linia zabudowy w linii rozgraniczającej teren,
 - pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi.
 - b) intensywność zabudowy – minimalna 1,5, maksymalna 4,0,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%
 - e) wysokość budynków – maksymalna do 10 kondygnacji i do 30m,
 - f) dachy: kształtować dowolnie.
- 7) **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** – nie dotyczy.
- 8) **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 9) **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Partyzantów, Kościuszki, Pl. Konstytucji 3 Maja i linii kolejowej,
 - b) teren położony w strefie śródmiejskiej powyżej 100tys. mieszkańców w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 10) **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej**
- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
 - obsługa komunikacyjna z ulicy T. Kościuszki (1KDL), ulicy Partyzantów (4KDW) oraz istniejącym wjazdem przy Placu Konstytucji 3 Maja (2KDW),
 - miejsca postojowe należy zlokalizować w granicach terenu, w tym w wielostanowiskowych garażach oraz parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę w ilości 20-30 miejsc postojowych na 100 łózek lub 15 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług.
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 11) **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 5. Karta terenów oznaczonych symbolem 4U (pow. 1,53ha),**
- 1) **Przeznaczenie terenu:**
- a) podstawowe – usługi nieuciążliwe, biura, administracja, handel detaliczny,
 - b) uzupełniające – parkingi,
 - c) dopuszczalne – mieszkania.

d) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp. Zakazuje się lokalizowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni.

2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5,
- b) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienie standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni.

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

- a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 6

4) Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu

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

6) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

- a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 oraz
 - od strony ul. Dworcowej – **3KDD** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 3m od linii rozgraniczającej teren,
 - od strony ul. Przemysłowej – **2KDD** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 3m od linii rozgraniczającej teren,
 - od strony ul. Towarowej – **1KDD** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 3m od linii rozgraniczającej teren,
 - pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi.
- b) intensywność zabudowy – minimalna 1,0, maksymalna 3,0,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
- e) wysokość budynków – minimalna 2 kondygnacje, maksymalna 5 kondygnacji i do 18m, dominanta krajobrazowa do 11 kondygnacji i do 35m,
- f) dachy – kształtować dowolnie.

7) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – nie dotyczy.

8) Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

9) Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Lubelskiej i Dworcowej,
- b) teren położony w strefie śródmiejskiej powyżej 100tyś. mieszkańców w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z ulicy Przemysłowej i Dworcowej,
- miejsca postojowe należy zlokalizować w granicach terenu, w tym w wielostanowiskowych garażach oraz parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę w ilości 15 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej.

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

11) Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

6. Karta terenów oznaczonych symbolem 5U (pow. 0,58ha),

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa usługowa, biura, administracja, handel detaliczny, gastronomia,
- b) uzupełniające – parkingi,
- c) dopuszczalne – nie ustala się.

2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5,
- b) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienie standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni.

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

- a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 6

4) Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu

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

6) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

- a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 oraz
 - od strony ul. Lubelskiej – **2KDZ** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 3m od linii rozgraniczającej teren,
 - od strony ul. Dworcowej – **3KDZ** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 3m od linii rozgraniczającej teren,
 - pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi.
- b) intensywność zabudowy – minimalna 1,0, maksymalna 3,0,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
- e) wysokość budynków – minimalna 2 kondygnacje maksymalna 5 kondygnacji i do 18m,
- f) dachy – kształtować dowolnie.

7) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – nie dotyczy.

8) Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

9) Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od ulicy Lubelskiej i Dworcowej,
- b) teren położony w strefie śródmiejskiej powyżej 100tys. mieszkańców w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

- 10) **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej**
- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
 - obsługa komunikacyjna z ulicy Lubelskiej (2KDZ),
 - miejsca postojowe należy zlokalizować w granicach terenu, w tym w wielostanowiskowych garażach oraz parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę w ilości 15 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej.
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 11) **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 7. Karta terenów oznaczonych symbolem 6U (pow. 0,85ha),**
- 1) **Przeznaczenie terenu:**
- a) podstawowe – zabudowa usługowa, biura, administracja, handel detaliczny,
 - b) uzupełniające – magazyny,
 - c) dopuszczalne – nie ustala się.
- 2) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5,
 - b) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienie standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni.
- 3) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**
- a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 6
- 4) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu
- 5) **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 6) **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**
- a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 ust.1 oraz
 - od strony ul. Lubelskiej – **2KDZ** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 3m od linii rozgraniczającej teren,
 - od strony ul. Przemysłowej – **2KDD** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 3m od linii rozgraniczającej teren,
 - pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi.
 - b) intensywność zabudowy – minimalna 1,0, maksymalna 3,0,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - e) wysokość budynków – minimalna 2 kondygnacje, maksymalna 3 kondygnacje i do 12m,
 - f) dachy: kształtować dowolnie.
- 7) **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** – nie dotyczy.
- 8) **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 9) **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

- a) teren położony w strefie śródmiejskiej powyżej 100tys. mieszkańców w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 10) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej**
- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
- obsługa komunikacyjna z ulicy Przemysłowej (2KDD),
 - miejsca postojowe należy zlokalizować w granicach terenu, w tym w wielostanowiskowych garażach oraz parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę w ilości 15 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej,
- b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 11) Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 12) Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji** – teren 6U objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
- a) **planowane działania**
- remonty, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów,
 - wprowadzenie nowej zabudowy usługowej,
 - likwidacja zabudowy substandardowej wewnątrz kwartału oraz poprawa stanu zagospodarowania,
 - wyposażenie kwartału zabudowy w miejsca postojowe w wielostanowiskowych garażach oraz parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę,
 - modernizacja istniejącej lub budowa nowej infrastruktury technicznej,
 - realizacja przestrzeni publicznej o wysokich walorach użytkowych dla terenów usług ogólnomiejskich realizowanych także w parterach budynków,
 - wykonanie elementów zagospodarowania terenu, małej architektury, oświetlenia i iluminacji obiektów, posadzki, zieleni,
 - wprowadzenie form przestrzennych, rzeźb i innych rodzajów przestrzennych działań plastycznych stanowiących znaki rozpoznawcze miasta;
- b) **oczekiwane rezultaty**
- podniesienie atrakcyjności i funkcjonalności obszaru,
 - uzyskanie wysokiej jakości przestrzeni,
 - uzyskanie reprezentacyjnego wyglądu w zakresie nawierzchni, małej architektury, oświetlenia, zieleni oraz informacji wizualnej,
 - uzyskanie spójności kompozycyjnej całych ciągów ulicznych oraz przestrzeni placów.

8. Karta terenów oznaczonych symbolem 1UO (pow. 0,42ha),

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa usługowa oświaty i wychowania,
- b) uzupełniające – funkcje biurowe,
- c) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe.

2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5,

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

- a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 6

- 4) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 5) **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu
- 6) **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**
 - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 ust.1 oraz
 - od strony ul. Jasnej – **3KDD** istniejąca nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi.
 - b) intensywność zabudowy – minimalna 1,0, maksymalna 3,0,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - e) wysokość budynków – minimalna 2 kondygnacje, maksymalna 4 kondygnacje i do 15m,
 - f) dachy – kształtować dowolnie.
- 7) **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** – nie dotyczy.
- 8) **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 9) **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej powyżej 100tyś. mieszkańców w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.
- 10) **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej**
 - a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
 - obsługa komunikacyjna z ul. Jasnej (3KDD),
 - miejsca postojowe należy zlokalizować w granicach terenu, w tym w wielostanowiskowych garażach oraz parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę w ilości 10 miejsc postojowych na 100 studentów i zatrudnionych,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 11) **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

9. Karta terenów oznaczonych symbolem 1UK (pow. 0,4ha), 2UK (pow. 0,28ha),

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – usługi z zakresu kultu religijnego, kościoł, dom parafialny,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe, mieszkania,
- c) dopuszczalne – klasztory i domy zakonne.

2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5.

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

- a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 6,
- b) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienie standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni zabytkowej ze szczególnym uwzględnieniem parterów,
- c) plan ustala bezwzględne zachowanie zieleni wysokiej towarzyszącej zabudowie.

- 4) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 5) **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 6) **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**
- a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 ust.1 oraz
 - od strony ul. Lubelskiej – **2KDZ** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 3m od linii rozgraniczającej teren,
 - od strony ul. Dworcowej – **3KDZ** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 3m od linii rozgraniczającej teren,
 - pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi.
 - b) intensywność zabudowy – minimalna 1,0, maksymalna 3,0,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - e) wysokość budynków – minimalna 2 kondygnacje, maksymalna 3 kondygnacje i do 18m,
 - f) dachy – kształtować dowolnie.
- 7) **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** – nie dotyczy.
- 8) **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu
- 9) **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) teren położony w strefie śródmiejskiej powyżej 100tyś. mieszkańców w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 10) **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej**
- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
 - obsługa komunikacyjna dla terenu **1UK** z ulicy Dworcowej (3KDZ) wjazdem poprzez teren 4U,
 - obsługa komunikacyjna dla terenu **2UK** z ulicy Lubelskiej (2KDZ),
 - miejsca postojowe należy zlokalizować w granicach terenu, w tym w wielostanowiskowych garażach oraz parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę w ilości 10 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej.
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 11) **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

§ 18. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 1ZU (pow. 3988m²), 2ZU (pow. 725m²),

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zieleni urządzona,
- b) uzupełniające – miejsca postojowe, plac publiczny przy zejściu z kładki,
- c) dopuszczalne – nie ustala się.

2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5.

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

- a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 6,
 - b) plan ustala ochronę i przeznacza do zachowania drzewa objęte ochroną w planie wskazane na rysunku planu.
- 4) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 5) **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 6) **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**
- a) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi z wyjątkiem:
 - ciągów pieszych, ścieżek rowerowych,
 - obiektów małej architektury,
 - urządzeń rekreacyjnych,
 - wyjścia z tunelu lub kładki,
 - w obrębie placu publicznego przy kładce: kiosków z prasą lub kwiatami, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 7) **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** – nie dotyczy.
- 8) **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości**
- a) zakaz podziału terenu na działki w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem podziałów w celach regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
- 9) **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** – nie dotyczy.
- 10) **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej**
- a) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
 - obsługa komunikacyjna dla terenu **1ZU** z ulicy M. Zientary Malewskiej (2KDL),
 - obsługa komunikacyjna dla terenu **2ZU** z Placu Konstytucji 3 Maja (2KDZ).
 - b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 11) **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 2. Karta terenów oznaczonych symbolem 1ZI (pow. 1013m²), 2ZI (pow. 0,25ha).**

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zieleń izolacyjna,
 - b) uzupełniające – ścieżki,
 - c) dopuszczalne – nie ustala się.
- 2) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5.
- 3) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**
- a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 6.
- 4) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

- 5) **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 6) **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**
 - a) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi z wyjątkiem:
 - ciągów pieszych, ścieżek rowerowych,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 7) **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** – nie dotyczy.
- 8) **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**
 - a) zakaz podziału terenu na działki w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem podziałów w celach regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
- 9) **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** – nie występują.
- 10) **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej** - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 11) **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

§ 19. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 1KS (pow. 0,3ha),

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – obsługa transportu autobusowego,
- b) uzupełniające – sprzedaż biletów, informacja i toalety,
- c) dopuszczalne – zabudowa usługowa, biura, administracja, handel detaliczny.

2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5,
- b) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienie standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni.

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

- a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 6.

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

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

6) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

- a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 9 ust.1 oraz
 - od strony ul. Lubelskiej – **2KDZ** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 3m od linii rozgraniczającej teren,
 - od strony ul. Przemysłowej – **2KDD** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 3m od linii rozgraniczającej teren,
 - pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi.
- b) intensywność zabudowy – minimalna 1,0, maksymalna 3,0,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%,
- e) wysokość budynków – minimalna nie ustala się, maksymalna 3 kondygnacje i do 12m,

- f) dachy: kształtować dowolnie.
- 7) **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** – nie dotyczy.
- 8) **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 9) **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**
- a) teren położony w strefie śródmiejskiej powyżej 100tyś. mieszkańców w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 10) **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej**
- a) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
- obsługa komunikacyjna z ulicy Przemysłowej (2KDD),
 - miejsca postojowe należy zlokalizować w granicach terenu, w tym w wielostanowiskowych garażach oraz parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę w ilości 15 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej,
- b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 11) **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 2. Karta terenów oznaczonych symbolem 1KK (pow. 6,3ha),**
- 1) **Przeznaczenie terenu:**
- a) podstawowe – bocznice i szlaki kolejowe, perony, przejścia podziemne;
- b) uzupełniające – zabudowa obsługi kolei, obiekty techniczne,
- c) dopuszczalne – nie ustala się.
- 2) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) budowa przejścia pieszego w formie kładki lub przedłużenia tunelu łączącego budynek dworca kolejowego lub obiekt centrum komunikacyjno-handlowego z dzielnicą Zatorze realizowane w oparciu o kompleksowy projekt zagospodarowania całego terenu **1UC**,
- b) ciąg pieszy łączący Plac Konstytucji 3 Maja z dzielnicą Zatorze tj. terenem zieleni **1ZU** i ulicą M. Zientary Malewskiej **2KDL**, poprzez przestrzeń publiczną dworca kolejowego i kładkę pieszą lub tunel.
- c) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5,
- d) plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę i remont przejść podziemnych pod torami kolejowymi oraz pod peronami.
- 3) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**
- a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 6.
- 4) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 5) **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 6) **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu** – nie dotyczy z zastrzeżeniem punkt 9.
- 7) **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**
- a) wieża ciśnień na stacji PKP - nr rejestru A-4010 z dn. 10 października 1997,
- b) cały teren stanowi teren zamknięty kolejowy – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 8) **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości** – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) z ciągu pieszego realizowanego w formie kładki nad peronami wymagane wejścia na perony stacji Olsztyn Główny.
 - b) dopuszcza się realizację części wyposażenia węzła integracyjnego w kondygnacjach podziemnych.
 - c) rozwiązania techniczne torowisk kolejowych powinny zapewniać ograniczenia uciążliwości związanej z hałasem i drganiami tak, aby uciążliwość ta nie przekraczała poza linie rozgraniczające terenów kolejowych.
- 10) **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej**
- a) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
 - obsługa komunikacyjna z ulicy M. Zientary Malewskiej (2KDL).
 - b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 11) **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – wg ustaleń ogólnych uchwały oraz:
- a) dopuszcza się remont, przebudowę, obiektów i urządzeń technicznych stacji kolejowej Olsztyn Główny, wiaduktu, przejść podziemnych itp..

§ 20. 1 Karta terenu oznaczonego symbolem 1KDG (2,49ha)

- 1) **Przeznaczenie terenu** : droga publiczna klasy głównej, w ciągu ulic Obiegowej, Kętrzyńskiego i Towarowej,
- 2) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**
- a) przekrój dwujezdniowy o czterech pasach ruchu (2x2) z pasem rozdzielającym;
 - b) chodniki po obu stronach ulicy,
 - c) ścieżki rowerowe po obu stronach ulicy, dwukierunkowe,
 - d) należy przewidzieć włączenie projektowanej ulicy **1KDG** do ulicy Kętrzyńskiego **1KDZ**,
 - e) ulica zbiorcza **Z** przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej, w tym tramwaju.
- 3) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,**
- a) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na granicy z przestrzenią publiczną.
- 4) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 5) **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**
- a) zakaz lokalizacji reklam w pasach drogowych,
 - system informacji miejskiej nie jest uważany za reklamę,
 - dopuszcza się lokalizowanie nazw własnych i logo obiektów, o pow. nie przekraczającej 0,6m²,
 - b) zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, za wyjątkiem kiosków zintegrowanych z przystankami
 - c) realizowana mała architektura, musi charakteryzować się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych z uwzględnieniem konkretnych warunków terenowych oraz wysokim standardem materiałów wykończeniowych, należy stosować elementy małej architektury o jednorodnym charakterze,

- d) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężników chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku oraz lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego.
- 6) **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** - nie dotyczy
- 7) **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości, dla obszaru objętego planem**
- a) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- b) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg, przejść pieszych, ścieżek rowerowych i uzbrojenia, dla których nie obowiązują minimalne wielkości działek.
- 8) **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** - nie dotyczy,
- 9) **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej, dla obszaru objętego planem** - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 10) **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, dla obszaru objętego planem**
- a) dopuszcza się dotychczasowy układ komunikacyjny do momentu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

2. Karta terenów oznaczonych symbolami 1KDZ (2,2ha), 2KDZ (2,84ha), 3KDZ (8652m²), 4KDZ (6443m²), 5KDZ (1474m²),

- 1) **Przeznaczenie terenu** : drogi publiczne klasy zbiorczej,
- 2) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**
- a) **1KDZ** istniejąca ulica Kętrzyńskiego z Pl. Bema
- przekrój dwu lub jednojezdniowy o czterech pasach ruchu (2x2) z pasem rozdzielającym na odcinku od ul. Kościuszki do ul. Obiegowej **1KDG**;
 - chodniki po obu stronach ulicy,
 - ścieżki rowerowe po obu stronach ulicy, dwukierunkowe,
 - docelowo należy przewidzieć włączenie projektowanej ulicy **1KDG**,
 - ulica zbiorcza **Z** przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej.
- b) **2KDZ** – ulica Lubelska z Pl. Konstytucji 3 Maja
- przekrój dwujezdniowy o czterech pasach ruchu z pasem rozdzielającym,
 - chodniki,
 - ścieżka rowerowa po jednej stronie ulicy, dwukierunkowa,
 - przystanki autobusów, tramwajów, busów,
 - dopuszcza się przejście podziemne łączące ulicę Dworcową z przystankami tramwajowymi i galerią,
 - ulica zbiorcza **Z** przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej, w tym tramwaju.
- c) **3KDZ** istniejąca ul. Dworcowa,
- przekrój dwujezdniowy o czterech pasach ruchu (2x2) z pasem rozdzielającym,
 - w pasie rozdzielającym możliwe jest prowadzenie tramwaju,
 - chodniki,

- ścieżki rowerowe dwukierunkowe po obu stronach ulicy,
- ulica zbiorcza **Z** przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej, w tym tramwaju.

d) **4KDZ** - ulica Partyzantów,

- przekrój ulicy jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
- zatoki postojowe po obu stronach jezdni , możliwe jest ich wykorzystanie pod dodatkowy pas dla autobusów,
- chodniki
- pasy rowerowe w jezdni,
- ulica zbiorcza **Z** przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej.

f) **5KDZ** – fragm. ul Limanowskiego z wiaduktem

- przekrój dwu lub jednojezdniowy o czterech pasach ruchu (2x2),
- chodniki po obu stronach ulicy,
- ulica zbiorcza **Z** przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej.

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

- istniejąca zieleń w maksymalnym stopniu do zachowania, zwłaszcza na ul. Partyzantów, dążyć do uzyskania charakteru alejowego,
- zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na granicy z przestrzenią publiczną.

4) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

5) **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- zakaz lokalizacji reklam w pasach drogowych,
 - system informacji miejskiej nie jest uważany za reklamę,
 - dopuszcza się lokalizowanie nazw własnych i logo obiektów, o pow. nie przekraczającej 0,6m²,
- zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, za wyjątkiem kiosków zintegrowanych z przystankami,
- realizowana zabudowa, w tym także mała architektura, musi charakteryzować się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych z uwzględnieniem konkretnych warunków terenowych oraz wysokim standardem materiałów wykończeniowych, należy stosować elementy małej architektury o jednorodnym charakterze,
- ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężników chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku oraz lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego.

6) **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** - nie dotyczy

7) **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości, dla obszaru objętego planem**

- w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg, przejść pieszych, ścieżek rowerowych i uzbrojenia, dla których nie obowiązują minimalne wielkości działek.

8) **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** - nie dotyczy,

9) **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej, dla obszaru objętego planem** - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

10) **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, dla obszaru objętego planem**

a) dopuszcza się dotychczasowy układ komunikacyjny do momentu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

3. **Karty terenów oznaczonych symbolami 1KDL (4863m²), 2KDL (9837m²)**

1) **Przeznaczenie terenu** : drogi publiczne klasy lokalnej,

2) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

a) **1KDL** istniejąca ulica Kościuszki

- przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu.;
- chodniki;
- należy zapewnić ciąg pieszy łączący ul Kościuszki z dworcem.
- ścieżka rowerowa po jednej stronie ulicy, dwukierunkowa,
- ulica Kościuszki przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej, a w szczególności tramwaju.

b) **2KDL** – ulica Zientary-Malewskiej

- przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
- ścieżka rowerowa dwukierunkowa po jednej stronie ulicy,
- ulica przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej.

3) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- a) istniejąca zieleń w maksymalnym stopniu do zachowania, zwłaszcza na ul. Partyzantów, dążyć do uzyskania charakteru alejowego,
- b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na granicy z przestrzenią publiczną.

4) **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- a) zakaz lokalizacji reklam w pasach drogowych,
- system informacji miejskiej nie jest uważany za reklamę,
 - dopuszcza się lokalizowanie nazw własnych i logo obiektów, o pow. nie przekraczającej 0,6m²,
- b) zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, za wyjątkiem kiosków zintegrowanych z przystankami,
- c) realizowana zabudowa, w tym także mała architektura, musi charakteryzować się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych z uwzględnieniem konkretnych warunków terenowych oraz wysokim standardem materiałów wykończeniowych, należy stosować elementy małej architektury o jednorodnym charakterze,
- d) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężników chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku oraz lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego.

5) **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** - nie dotyczy

6) **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości, dla obszaru objętego planem**

- a) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - b) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg, przejść pieszych, ścieżek rowerowych i uzbrojenia, dla których nie obowiązują minimalne wielkości działek.
- 7) **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** - nie dotyczy,
- 8) **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej, dla obszaru objętego planem** - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 9) **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, dla obszaru objętego planem**
- a) dopuszcza się dotychczasowy układ komunikacyjny do momentu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.
4. **Karta terenów oznaczonych symbolami 1KDD (2485m²), 2KDD (6301m²), 3KDD (2294m²), 4KDD (689m²),**
- 1) **Przeznaczenie terenu** : drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - 2) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**
 - a) **1KDD** – istniejąca odnoga ulicy Lubelskiej
 - przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - chodniki,
 - b) **2KDD** – ulica Przemysłowa
 - przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
 - chodniki,
 - c) **3KDD** – ulica Jasna
 - przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
 - chodniki,
 - d) **4KDD** rezerwa terenu pod włączenie ul. Kolejowej.
 - 3) **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
 - a) istniejąca zieleń w maksymalnym stopniu do zachowania,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na granicy z przestrzenią publiczną
 - 4) **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**
 - a) zakaz lokalizacji reklam w pasach drogowych
 - system informacji miejskiej nie jest uważany za reklamę
 - dopuszcza się lokalizowanie nazw własnych i logo obiektów, o pow. nie przekraczającej 0,6m²
 - b) zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, za wyjątkiem kiosków zintegrowanych z przystankami
 - c) realizowana zabudowa, w tym także mała architektura, musi charakteryzować się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych z uwzględnieniem konkretnych warunków terenowych oraz wysokim standardem materiałów wykończeniowych, należy stosować elementy małej architektury o jednolitym charakterze

- d) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężników chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku oraz lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego.
- 5) **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** - nie dotyczy.
- 6) **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości, dla obszaru objętego planem**
- a) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości
- b) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg, przejść pieszych, ścieżek rowerowych i uzbrojenia, dla których nie obowiązują minimalne wielkości działek.
- 7) **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** - nie dotyczy,
- 8) **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej, dla obszaru objętego planem** - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 9) **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, dla obszaru objętego planem**
- a) dopuszcza się dotychczasowy układ komunikacyjny do momentu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

§ 21. 1. Karta terenów oznaczonych symbolem 1IT (64m²), 2IT (31m²), 3IT (51m²), 4IT (101m²), 5IT (389m²)

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – infrastruktura techniczna, elektroenergetyka, telekomunikacja;
- b) uzupełniające – nie ustala się,
- c) dopuszczalne – jak tereny sąsiednie.

2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5,
- b) wymóg stosowania materiałów wysokiej jakości w celu podniesienie standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni,
- c) dla terenu 5IT plan ustala wspólne zagospodarowanie z terenem 1UC.

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

- a) realizacja ogrodzeń zgodnie z § 6

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

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

6) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

- a) linie zabudowy – nie ustala się,
- b) intensywność zabudowy – 1,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%
- e) wysokość budynków – do 1 kondygnacji,

- f) dachu – nie ustala się.
- 7) **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** – nie dotyczy.
- 8) **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** – nie występują
- 10) **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej**
- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
- obsługa komunikacyjna z terenów przyległych do działek,
- b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 11) **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 12) **Informacje i zalecenia**

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 22. Stawki dla naliczania opłat planistycznych.

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

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

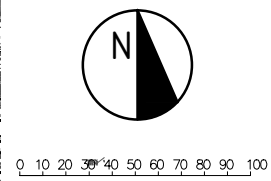
§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

§ 25. 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.

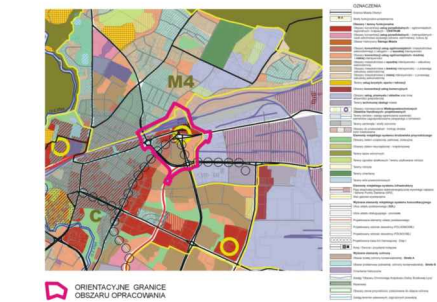
PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Tandyrak

skala 1:1000



MAPA Nr 1 - KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WYRYS SKALA 1:25000



LEGENDA

- GRANICA PLANU
- OBOWIAZUJĄCE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICE TERENU ZAMKNIĘTEGO

MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MWU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
UC	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - DWORZEC KOLEJOWY, CENTRUM KOMUNIKACYJNO-USŁUGOWE
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
UD	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ OŚWIATY I WYCHOWANIA
UK	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI SAKRALNE
ZU	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
ZI	TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
KDG	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
KDZ	TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
KDL	TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
KDD	TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
KS	TERENY OBSŁUGI TRANSPORTU AUTOBUSOWEGO
KK	TEREN INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ I BOCZNIK KOLEJOWYCH
IT	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	OBLIGATORYJNE KIERUNKI POWIĄZAŃ RUCHU PIESZEGO
	CIĄG PIESZY

	OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE
	DRZEWY OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE
	DRZEWY POSTULOWANE DO ZACHOWANIA

	REJON LOKALIZACJI DOMINANTY KRAJOBRZOWEJ - WYSOKOŚCIOWEJ
	REJON LOKALIZACJI DOMINANTY PRZESTRZENNEJ - ARCHITEKTONICZNEJ
	GŁÓWNE WEJŚCIE DO DWORCA KOLEJOWEGO
	LOKALIZACJA DWORCA KOLEJOWEGO
	LOKALIZACJA DWORCA AUTOBUSOWEGO
	LOKALIZACJA PRZEJŚCIA PIESZEGO - KŁADKA
	LOKALIZACJA PRZEJŚCIA PIESZEGO - TUNEL
	OBIEKT MOSTOWY - WIADUKT
	PRZEBIEG LINII TRAMWAJOWEJ

Strona 42

Stwierdzenie, że "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia w rejonie Dworca Głównego w Olsztynie" nie narusza ustaleń "STUDIUM Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna"

W związku z art. 20, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku poz. 21, poz. 405), stwierdza się, że rozwiązania "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia w rejonie Dworca Głównego w Olsztynie" nie naruszają ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna".

Teren objęty planem obejmuje swym zasięgiem część STREFY ŚRÓDMIEJSKIEJ – CENTRUM (strefa C) oraz część STREFY MIESZKANIOWEJ – ZATORZE (strefa M4).

Na mapie pt. "Kierunki przekształceń zagospodarowania przestrzennego" /Mapa Nr 1/ teren objęty planem w części zaliczono do obszarów koncentracji usług ponadlokalnych – ogólnomiejskich, regionalnych i krajowych, w części do obszarów koncentracji usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami – o wysokiej intensywności, w części do obszarów koncentracji usług ogólnomiejskich – średniej i niskiej intensywności, w części do obszarów mieszkalnictwa o wysokiej intensywności – zabudowy wielorodzinnej, w części do obszarów mieszkalnictwa o średniej intensywności – z przewagą zabudowy wielorodzinnej, część terenu stanowią również tereny zamknięte, powyższe przeznaczenie jest zgodne z rozwiązaniami przyjętymi w planie.

W rozdziale 3. Studium w pkt 3.2. zapisano: "Wyznaczone na rysunku studium kontury obszarów i terenów funkcjonalnych, oraz stref i korytarzy infrastruktury technicznej i transportowej miasta, nie stanowią ściśle określonych „linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania” stosowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Uściślenie granic wyodrębnionych terenów funkcjonalnych następuje w procedurach planistycznych, w ramach analiz stopnia zgodności ustaleń STUDIUM z rozwiązaniami przewidzianymi w projektach planów."

W rozdziale 3 - ustalenia dla wyodrębnionych stref - "C – STREFA ŚRÓDMIEJSKA - CENTRUM", w punkcie "Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczenia terenów oraz działania zmierzające do realizacji celów polityki przestrzennej" założono: zagospodarowanie terenów zdegradowanych urbanistycznie, funkcjonalnie i o zdekapitalizowanej zabudowie w tym: priorytet dla kompleksowego, opartego na jednolitej idei zagospodarowania rejonu Dworca Głównego PKP i PKS, budowę nowych bezkolizyjnych przejść pieszych łączących Strefę Śródmiejską z Zatorzem w tym w rejonie Dworca Głównego, zachowanie i rozwój pozostałych elementów struktury przestrzennej Strefy C w tym rewitalizację kwartałów mieszkalno-usługowych zabudowy historycznej, utrzymanie historycznego układu urbanistycznego oraz utrzymanie podstawowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na pozostałych terenach śródmiejskich, uzyskanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych Strefy Śródmiejskiej poprzez m. in. uzyskanie ponadstandardowych rozwiązań zagospodarowania przestrzeni publicznych i otaczającej zabudowy oraz reprezentacyjnej przestrzeni publicznej placu przydworcowego Dworca Głównego – stanowiącego wizytówkę miasta, lokalizację wielofunkcyjnych obiektów usługowo-rekreacyjno-handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² m. in. na terenach kompleksu zabudowy Dworca Głównego, utrzymanie zieleni, ulic i placów Strefy Śródmiejskiej oraz wprowadzenie nowych elementów zieleni w zagospodarowanie tych przestrzeni, możliwość wyłączenia części terenów kolejowych z terenów zamkniętych i przekształcenie na funkcje usługowe. W punkcie "Zasady ochrony środowiska - kształtowanie Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego" wymagane jest utrzymanie i ochrona terenów zieleni urządzonej osiedlowej, w pasach drogowych ulic na terenie placów i przestrzeni publicznych. Ponadto w punkcie "Zasady obsługi komunikacyjnej" wprowadzono priorytety działań niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania systemu transportowego miasta i Strefy Śródmiejskiej w tym budowę ulicy Obiegowej w klasie drogi głównej, wprowadzenie nowego systemu komunikacji publicznej w postaci linii tramwajowych oraz modernizację układu komunikacyjnego w rejonie Dworca Głównego w ramach zintegrowanego projektu przebudowy dworca i zagospodarowania przestrzeni publicznej.

W rozdziale 3 - ustalenia dla wyodrębnionych stref - „M4 - STREFA MIESZKANIOWA - ZATORZE”, w punkcie "Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów" założono: utrzymanie dominującej funkcji – zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności, stanowiącej ukształtowane historycznie kwartały wraz z usługami podstawowymi, umożliwienie rozwoju usług ogólnomiejskich m.in. w rejonie ul. M. Zientary-Malewskiej, intensyfikację wykorzystania terenów, a tym koncentrację usług, handlu oraz obiektów biurowo – administracyjnych w sąsiedztwie dworca kolejowego PKP, poprawę atrakcyjności terenów poprzez połączenie piesze Dworzec-Zatorze. W punkcie "Zasady ochrony środowiska - kształtowanie Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego" wymagane jest zachowanie, utrzymanie oraz ochrona terenów zieleni naturalnej, krajobrazowej, wartościowego zadrzewienia towarzyszącego zabytkowym założeniom oraz zieleni osiedlowej towarzyszącej zabudowie.

W świetle przytoczonych zapisów ustalenia planu nie naruszają ustaleń polityki przestrzennej dla miasta.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Tandyrak

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia w rejonie Dworca Głównego w Olsztynie”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku poz. 21, poz. 405) Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia w rejonie Dworca Głównego w Olsztynie” został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 10 września 2013r. do 1 października 2013r. W ustawowym terminie (tj. do dnia 15 października 2013r.) do projektu planu miejscowego złożono łącznie 6 uwag. Jedną uwagę uwzględniono w całości. 5 uwag uwzględniono w części.

Uwagi do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia w rejonie Dworca Głównego w Olsztynie” wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia:

1. PKP Polskie Koleje Państwowe Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Gdańsku (data wpływu 11.10.2013) wniosło następujące uwagi do projektu planu:

- 1) uwaga w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej dla terenu oznaczonego symbolem 1UC. Nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 1UC pokazana na rysunku planu w kształcie krzywej, przebiegającej od ul. Lubelskiej do budynku dworca kolejowego i pokrywające się z jego zachodnią elewacją ogranicza możliwość zabudowy terenów PKP znajdujących się poza tą linią – fragment działki 1/23 i 1/88 z obrębu 159. Wnioskujemy o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy tak, aby przebiegała ona w linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1UC, lub przynajmniej wzdłuż południowej i zachodniej granicy działki nr 1/23 i część działki nr 1/88 z obrębu Olsztyn 159 oraz wzdłuż południowej krawędzi peronu nr 1, zgodnie z załącznikiem graficznym.

Nieuwzględnienie uwagi nr 1 w punkcie 1 uzasadnia się następująco:

Ad 1) rozwiązanie zaproponowane w uwadze spowoduje zabudowanie projektowanego poprzez wyznaczenie linii zabudowy przyszłego placu miejskiego przed budynkiem dworca kolejowego.

- 2) uwaga w zakresie katalogu działań jakie właściciel może podjąć względem budynku dworca kolejowego. Zgodnie z zapisem §17 ust 1 pkt 11 „dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę istniejącego dworca, przejść podziemnych itp. o parametrach innych niż określone w punkcie 6, do czasu realizacji docelowej zabudowy kwartału”. Zapis ten jest niejednoznaczny, ponieważ dopuszcza rozbudowę dworca bez wskazania, którego z dworców dotyczy. Dodatkowo nie jest jasna relacja §17 ust 1 pkt 11 do §9 ust 1 i 2 planu (w §17 ust 1 pkt 6 warunki zabudowy określono m. In. Poprzez odesłanie do §9 ust 1 i 2 planu). Wnioskujemy o doprecyzowanie zapisu §17 ust 1 pkt 11, tak aby odnosił się jednoznacznie do dworca kolejowego, jak również doprecyzowanie zapisów §17 ust. 1 pkt 11 i § 9 ust. 1 i 2

Prezydent Olsztyna uwzględnił uwagę nr 1 w punkcie 2, w części, w następujący sposób:

Ad 2) uzupełniono zapis w §17 ust 1 pkt 11 na: „dopuszcza się remont i przebudowę istniejącego **kompleksu dworca kolejowego i autobusowego**, przejść podziemnych itp. o parametrach innych niż określone w punkcie 6, do czasu realizacji docelowej zabudowy kwartału”.

Nieuwzględnienie części uwagi nr 1 w punkcie 2 uzasadnia się następująco:

Ad 2) nie zmieniono zapisów w §9 ust 1 i 2; odesłanie w §17 ust 1 pkt 6 do §9 ust 1 i 2 planu umożliwia działania budowlane w istniejących budynkach zlokalizowanych poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, do czasu realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

- 3) uwaga w zakresie lokalizacji wejścia do dworca. Projekt tekstu planu ustala w §17 ust 1 pkt 6 lokalizację głównego wejścia do budynku dworca kolejowego lub bryły dworca jako części obiektu centrum komunikacyjno-usługowego. Jednocześnie w projekcie rysunku planu lokalizacja głównego wejścia do budynku dworca jest zaznaczona informacyjnie. Wnioskujemy o to aby w tekście planu znalazł się zapis

o preferowanej lokalizacji głównego wejścia do budynku dworca kolejowego, zgodnej z rysunkiem planu, na którym ta lokalizacja jest zaznaczona informacyjnie

Prezydent Olsztyna uwzględnił uwagę nr 1 w punkcie 3, w części, w następujący sposób:

Ad 3) uzupełniono zapis w §17 ust 1 pkt 6 lit. j „plan ustala **zapewnienie bezpośredniego wejścia do budynku dworca kolejowego lub holu dworca, w obiekcie centrum komunikacyjno-usługowego, z placu przestrzeni publicznej**”, lokalizacja wejścia do budynku dworca jest na rysunku planu oznaczeniem informacyjnym, zapis planu odnosi się do zapewnienia bezpośredniego wejścia do dworca kolejowego.

- 4) uwaga w zakresie zapisów o wspólnej realizacji inwestycji w obrębie dworców kolejowego i autobusowego. Zapisy projektu planu są niejednoznaczne i niespójne w kwestiach dotyczących zagospodarowania terenu oznaczonego 1UC. W zapisach jest mowa o „kompleksowym projekcie”, „jednolitej idei przebudowy dworca (bez wskazania którego dworca też zapis dotyczy) i zagospodarowania całego terenu”, o „kompleksowym, zintegrowanym projekcie” – zapisy te mogą stanowić istotne utrudnienia w przypadku niezależnych inwestycji w obrębie dworców kolejowego i autobusowego, trudno bowiem stwierdzić w jaki sposób strony (PKP i PKS) miałyby osiągnąć oczekiwaną „jednolitość”, czy „zintegrowanie” projektu zagospodarowania w przypadku niezależnych inwestycji i czy jest ona rzeczywiście możliwa, skoro w tekście planu brak jest mowy o samodzielnym budynku dworca autobusowego. Wnioskujemy o doprecyzowanie zapisów planu odnoszących się do kwestii zagospodarowania terenu oznaczonego 1UC. Zapisy planu powinny jednoznacznie umożliwić alternatywną niezależną realizację inwestycji PKP w obrębie dworca kolejowego.

Prezydent Olsztyna uwzględnił uwagę nr 1 w punkcie 4, w części, w następujący sposób:

Ad 4) uzupełniono zapis w §17 ust 1 pkt 2 lit. a „plan ustala realizację centrum komunikacyjno-usługowego w oparciu o kompleksowy projekt zagospodarowania terenu 1UC wraz z zagospodarowaniem Placu Konstytucji 3 Maja oraz budową przejścia pieszego w formie kładki lub przedłużenia tunelu łączącego dworzec kolejowy (centrum komunikacyjno-usługowe) z dzielnicą Zatorze. Dopuszcza się etapowanie realizacji zagospodarowania w granicach terenu 1UC”.

Nieuwzględnienie części uwagi nr 1 w punkcie 4 uzasadnia się następująco:

Ad 4) plan zakłada kompleksowe zagospodarowanie terenu 1UC w celu wykreowania spójnej, atrakcyjnej przestrzeni publicznej na podstawie jednolitego, opracowanego dla całego kwartału, projektu zagospodarowania terenu.

- 5) uwaga w zakresie zapisów dotyczących kładki nad torami. Zapisy części ogólnej i szczegółowej projektu planu nie są spójne w kwestii ciągu pieszego na Zatorze. Zapis 8 pkt 2 sugeruje obowiązek budowy kładki, natomiast pozostałe zapisy dotyczące postulowanego w planie ciągu pieszego na Zatorze mówią o kładce lub tunelu, a zatem dopuszczają istnienie obu obiektów, bądź samej kładki albo samego tunelu. Wnioskujemy o doprecyzowanie tego zapisu poprzez jednoznaczne stwierdzenie, że realizacja kładki nie jest wymogiem, a jedynie jedną z opcji realizacji ciągu pieszego.

Prezydent Olsztyna uwzględnił uwagę nr 1 w punkcie 5, w części, w następujący sposób:

Ad 5) uzupełniono zapis w §8 pkt 2 „Plan ustala zapewnienie ciągłości komunikacji pieszej: w formie ciągów pieszych naziemnych lub podziemnych łączących przestrzeń publiczną Placu Konstytucji 3 Maja z dworcem kolejowym lub terenem placu przydworcowego oraz w formie ciągu pieszego realizowanego jako kładka nad torami lub przedłużenie tunelu łączącego dworzec kolejowy (centrum komunikacyjno-usługowe) z peronami i dzielnicą Zatorze.”

2. Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Olsztynie Spółka Akcyjna (data wpływu 14.10.2013) wniosło następujące uwagi i propozycje zmian do projektu planu:

- 1) uwaga: w §4 w punkcie 3 dopisać – 1UC – tereny zabudowy **usługowo-handlowej**, dworzec kolejowy, centrum komunikacyjno-usługowe,

Prezydent Olsztyna uwzględnił uwagę nr 2 w punkcie 1, w części, w następujący sposób

Ad 1) uzupełniono zapis w §4 w punkcie 3 „UC – tereny zabudowy **usługowo-handlowej** – dworzec kolejowy, centrum komunikacyjno-usługowe”.

2) uwaga: w §5 - w punkcie 8 lit. c zmienić na – dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie, **za wyjątkiem terenu 1UC, dla którego dopuszcza się lokalizacje elementów reklamowych określonych w projekcie budowlanym.**

- w punkcie 10 zmienić na – Na terenie planu obowiązuje zakaz stosowania oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam oraz lokalizacji szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD, **za wyjątkiem terenu 1UC, dla którego dopuszcza się lokalizacje takich elementów określonych w projekcie budowlanym.**

Nieuwzględnienie uwagi nr 2 w punkcie 2 uzasadnia się następująco:

Ad 2) ustalenia planu w §5 w punkcie 8 dopuszczają „umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę”, oraz „lokalizację szyldów o powierzchni większej niż 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu”. Nie ma uzasadnienia wyłączenie z tych ustaleń terenu 1UC oraz odrębnego dopuszczenia dla tego terenu lokalizacji elementów reklamowych określonych w projekcie budowlanym. Nie ma uzasadnienia dopuszczanie stosowania oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam oraz lokalizacji szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD na terenie 1UC, plan dopuszcza realizację reklam i szyldów świecących.

3) uwaga: w §8 w punkcie 2 zmienić na – Ustala się zorganizowanie przestrzeni publicznej w formie **dopuszczalnych alternatywnie ciągów pieszych naziemnych lub/i w tunelach** łączących Plac Konstytucji 3 Maja z dworcem kolejowym lub terenem placu przydworcowego oraz **dopuszcza się realizację** kładki łączącej budynek dworca – centrum komunikacyjno-usługowe z peronami i dzielnicą Zatorze.

Prezydent Olsztyna uwzględnił uwagę nr 2 w punkcie 3, w części, w następujący sposób

Ad 3) uzupełniono zapis w §8 pkt 2 „Plan ustala zapewnienie ciągłości komunikacji pieszej: w formie ciągów pieszych naziemnych lub podziemnych łączących przestrzeń publiczną Placu Konstytucji 3 Maja z dworcem kolejowym lub terenem placu przydworcowego oraz w formie ciągu pieszego realizowanego jako kładka nad torami lub przedłużenie tunelu łączącego dworzec kolejowy (centrum komunikacyjno-usługowe) z peronami i dzielnicą Zatorze.”

4) uwaga: w §9 w punkcie 5 lit. a zmienić na – Wielkopowierzchniowe Obiekty Handlowe **w ramach obszaru 1UC** : 20-30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni sprzedaży

Prezydent Olsztyna uwzględnił uwagę nr 2 w punkcie 4, w części, w następujący sposób

Ad 4) uzupełniono zapis w §9 w punkcie 2 lit. a „Wielkopowierzchniowe Obiekty Handlowe w **granicach terenu 1UC** : 20-30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni sprzedaży”.

5) uwaga: w §12 dodać punkty: **9) ustala się, że z zatok przystankowych ZDZiT korzystać mogą wyłącznie autobusy operatorów obsługujących komunikację miejską i posiadających zawartą w tym zakresie umowę z ZDZiT i 10) zatrzymywanie się i parkowanie autobusów i busów przewoźników wykonujących zarobkowy przewóz osób może odbywać się wyłącznie na przeznaczonym do tego terenie na obszarze Dworca Autobusowego.**

Nieuwzględnienie uwagi nr 2 w punkcie 5 uzasadnia się następująco:

Ad 5) plan określa przeznaczenie terenu i sposób zagospodarowania. Kwestie własnościowe nie są regulowane zapisami planu, są przedmiotem umów cywilno-prawnych.

6) uwaga: w §13 w punkcie 5 dopisać – **lub wykonać inne prawidłowe technicznie rozwiązanie.**

Prezydent Olsztyna uwzględnił uwagę nr 2 w punkcie 6 w następujący sposób:

Ad 6) uzupełniono zapis w §13 w punkcie 5 „... **lub wykonać inne prawidłowe technicznie rozwiązanie**”.

7) uwaga: w §14 dodać punkt 3) **dopuszcza się etapową realizację inwestycji w obszarze 1UC.**

Prezydent Olsztyna uwzględnił uwagę nr 2 w punkcie 7 w następujący sposób:

Ad 7) uzupełniono zapis w §14 poprzez dodanie punktu 3 „**Dopuszcza się etapowanie realizacji inwestycji na obszarze 1UC**”

8) uwaga: w §17.1. **Karta terenów oznaczonych symbolem 1UC** (pow. 2,9ha) w punkcie 2) lit. a zmienić na
- plan ustala realizację centrum komunikacyjno-usługowego **wg projektu opracowanego w oparciu**

o kompleksową koncepcję przebudowy dworca i zagospodarowania całego terenu 1UC wraz z zagospodarowaniem Placu Konstytucji 3 Maja oraz budową przejścia pieszego w formie kładki lub przedłużenia tunelu łączącego obiekt dworca kolejowego, centrum komunikacyjno-usługowe z dzielnicą Zatorze. **Dopuszcza się etapową realizację w tym obszarze.**

Prezydent Olsztyna uwzględnił uwagę nr 2 w punkcie 8, w części, w następujący sposób

Ad 8) uzupełniono zapis w §17 ust 1 pkt 2 lit. a „**plan ustala realizację centrum komunikacyjno-usługowego w oparciu o kompleksowy projekt zagospodarowania terenu 1UC wraz z zagospodarowaniem Placu Konstytucji 3 Maja oraz budową przejścia pieszego w formie kładki lub przedłużenia tunelu łączącego dworzec kolejowy (centrum komunikacyjno-usługowe) z dzielnicą Zatorze. Dopuszcza się etapowanie realizacji zagospodarowania w granicach terenu 1UC**”.

Nieuwzględnienie części uwagi nr 2 w punkcie 8 uzasadnia się następująco:

Ad 8) plan zakłada kompleksowe zagospodarowanie terenu 1UC w celu wykreowania spójnej, atrakcyjnej przestrzeni publicznej na podstawie jednolitego, opracowanego dla całego kwartału, projektu zagospodarowania terenu.

9) uwaga: w §17.1. **Karta terenów oznaczonych symbolem 1UC** (pow. 2,9ha) w punkcie 6) zmienić w lit.

b) intensywność zabudowy – minimalna 1,5, maksymalna **5,0**,

e) wysokość budynków – minimalna 2 kondygnacje, maksymalna 5 kondygnacji **naziemnych** i do 25m, dominanta do 40m,

j) plan ustala **orientacyjną** lokalizację wejścia głównego do budynku dworca kolejowego lub bryły dworca jako części obiektu centrum komunikacyjno-usługowego,

Prezydent Olsztyna uwzględnił uwagę nr 2 w punkcie 9, w części, w następujący sposób

Ad 9) uzupełniono zapis w §17 ust 1 pkt 6 lit. j „**plan ustala zapewnienie bezpośredniego wejścia do budynku dworca kolejowego lub holu dworca, w obiekcie centrum komunikacyjno-usługowego, z placu przestrzeni publicznej**”, lokalizacja wejścia do budynku dworca jest na rysunku planu oznaczeniem informacyjnym, zapis planu odnosi się do zapewnienia bezpośredniego wejścia do dworca kolejowego.

Nieuwzględnienie części uwagi nr 2 w punkcie 9 uzasadnia się następująco:

Ad 9) litera b - intensywność zabudowy zaproponowana w uwadze jest niezgodna ze “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna”, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń "Studium uwarunkowań...", litera e - uwaga niezasadna w słowniczku pojęć użytych na potrzeby ustaleń planu, wysokość zabudowy określona jest ilością kondygnacji nadziemnych,

10) uwaga: w §17.1. **Karta terenów oznaczonych symbolem 1UC** (pow. 2,9ha) w punkcie 10) zmienić w lit.

a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z ulicy Lubelskiej **2KDZ** oraz **1KDD**.

- miejsca postojowe należy zlokalizować w granicach terenu, **na** parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę w ilości 20-30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni sprzedaży, minimum **30 miejsc parkingowych zlokalizowanych** na parkingu otwartym w rejonie dworca kolejowego.

Nieuwzględnienie uwagi nr 2 w punkcie 10 uzasadnia się następująco:

Ad 10) projekt planu miejscowego został opracowany w oparciu o przygotowaną koncepcję budowy zintegrowanego centrum komunikacyjno-usługowego; po przeanalizowaniu opracowania ustalono niezbędną minimalną liczbę miejsc postojowych w tym rejonie, nie mniejszą niż obecnie funkcjonująca.

11) uwaga: w §17.1. **Karta terenów oznaczonych symbolem 1UC** (pow. 2,9ha) w punkcie 12) zmienić w lit.

a) planowane działania:

- wprowadzenie nowej zabudowy dworca kolejowego **wg projektu opracowanego w oparciu o kompleksową zintegrowaną koncepcję** jednolitej idei zagospodarowania całego kwartału zabudowy wraz z zagospodarowaniem przestrzeni publicznej placu przydworcowego oraz modernizacją układu komunikacyjnego Placu Konstytucji 3 Maja,
- **dopuszczenie budowy** przejścia pieszego w formie kładki lub tunelu łączącego obiekt nowego dworca kolejowego z dzielnicą Zatorze,

Prezydent Olsztyna uwzględnił uwagę nr 2 w punkcie 11, w części, w następujący sposób

Ad 11) uzupełniono zapis w §17 ust 1 pkt 12 lit. a „- **wprowadzenie nowej zabudowy centrum komunikacyjno-usługowego w oparciu o kompleksowy projekt zagospodarowania terenu 1UC wraz z zagospodarowaniem Placu Konstytucji 3 Maja oraz budową przejścia pieszego w formie kładki lub przedłużenia tunelu łączącego dworzec kolejowy (centrum komunikacyjno-usługowe) z dzielnicą Zatorze; - budowa przejścia pieszego w formie kładki lub tunelu łączącego obiekt nowego dworca kolejowego (centrum komunikacyjno-usługowego) z dzielnicą Zatorze**”.

Nieuwzględnienie części uwagi nr 2 w punkcie 11 uzasadnia się następująco:

Ad 11) plan zakłada kompleksowe zagospodarowanie terenu 1UC w celu wykreowania spójnej, atrakcyjnej przestrzeni publicznej na podstawie jednolitego, opracowanego dla całego kwartału, projektu zagospodarowania terenu, oraz zgodnie z ustaleniami planu realizacja zintegrowanego centrum usługowo-handlowego ma zagwarantować realizację przejścia pieszego w formie kładki lub przedłużenia tunelu.

- 12) uwaga: wprowadzenie zmian do załącznika graficznego do projektu Planu w części informacje i zalecenia na: **orientacyjna** lokalizacja dworca autobusowego, **sugerowania** lokalizacja przejścia pieszego – kładka, **sugerowana** lokalizacja przejścia pieszego – tunel.

Nieuwzględnienie uwagi nr 2 w punkcie 12 uzasadnia się następująco:

Ad 12) uwaga nieuzasadniona: zarówno lokalizacja dworca autobusowego, lokalizacja przejścia pieszego – kładka jak i lokalizacja przejścia pieszego – tunel nie stanowią ustaleń planu a jedynie oznaczenia informacyjne oraz są zaleceniami planu i jako takie mogą być traktowane jedynie jako orientacyjne lub sugerowane.

3. **B. B.** (data wpływu 14.10.2013) wniósł następujące uwagi dotyczące:

- 1) zapisu w §8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – „Wszelkie elementy kształtujące przestrzeń publiczną, w tym nawierzchnie, obiekty małej architektury i inne elementy wyposażenia należy wykonać z materiałów o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, mają stanowić o atrakcyjności i reprezentacyjnym charakterze tych przestrzeni.” Wnioskuje o zdefiniowanie pojęcia wysokiego standardu w formie zapisu do MPZP.

Nieuwzględnienie uwagi nr 3 w punkcie 1 uzasadnia się następująco:

Ad 1) określenie pojęcia wysokiego standardu jest skierowana do projektantów przyszłych realizacji i stanowi o wykorzystaniu jak najlepszych jakościowo i technologicznie materiałów w celu uzyskania wysokiego standardu zabudowy i przestrzeni publicznej.

- 2) zapisu w §12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej – „W planie ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenach wyznaczonych ulic, placów oraz ciągów pieszych skoordynowanych z systemem dróg rowerowych, określonym w Programie rozbudowy ścieżek rowerowych Miasta Olsztyna z 2009r. lub jego aktualizacji.” Wnioskuje o zastąpienie zwrotu „ustala się możliwość realizacji...” na „nakazuje się realizację...”. Taki zapis będzie stanowił o obligatoryjności wytyczenia infrastruktury rowerowej. Jest to zgodne z realizowaną przez Urząd Miasta polityką transportu zrównoważonego.

Prezydent Olsztyna uwzględnił uwagę nr 3 w punkcie 2, w części, w następujący sposób:

Ad 2) zmieniono zapis w §12 punkt 5 „**W planie ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenach wyznaczonych ulic, placów oraz ciągów pieszych skoordynowanych z systemem dróg rowerowych, określonym w Programie budowy dróg rowerowych w Olsztynie lub jego aktualizacji.**” Likwidacja słowa „możliwość” gwarantuje powstanie infrastruktury rowerowej.

- 3) ustalenia w §16 dla terenów oznaczonych na planie jako 1MWU, 2MWU, 3MWU, 4MWU, 1U w punkcie dotyczącym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, gdzie zezwolono

na dowolność w zakresie kształtowania dachów. Wnioskuje o określenie sposobu kształtowania powierzchni dachowych. W obrębie wskazanych terenów i w ich najbliższym sąsiedztwie występuje zabudowa historyczna. Nowa zabudowa lub remont istniejącej powinny stanowić jedność kompozycyjną z istniejącą zabudową historyczną. Pozostawienie dowolności w zakresie kształtowania dachów tego nie gwarantuje.

Nieuwzględnienie uwagi nr 3 w punkcie 3 uzasadnia się następująco:

Ad 3) nie ma uzasadnienia dla ograniczania w zakresie kształtowania dachów ze względu na różnorodność form dachów oraz wysokości obiektów istniejących na terenie objętym planem. Sąsiednia zabudowa historyczna jest chroniona ustaleniami ogólnymi w §7 oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

- 4) braku jednoznacznych zapisów odnośnie placu miejskiego przed budynkiem centrum komunikacyjno-usługowego. Jedynym konkretnym zapisem w tym temacie jest: „plan ustala wykreowanie placu miejskiego poprzez ukształtowanie linii zabudowy od ulicy Partyzantów i Placu Konstytucji 3 Maja. ... Wnioskuje o wydzielenie placu miejskiego przed budynkiem centrum komunikacyjno-usługowego jako osobnego terenu. Funkcją podstawową ma być plac publiczny, funkcją uzupełniającą teren zieleni urządzonej. W obrębie placu zakazuje się zabudowy obiektami budowlanymi za wyjątkiem: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, obiektów małej architektury, wyjścia z tunelu lub kładki, kiosków z prasą lub kwiatami, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Obszar ten będzie znajdował się między terenami 2U i 1UC. Celem zachowania reprezentacyjnego charakteru placu i zapewnienia jego funkcji otwartej przestrzeni publicznej, obszar placu należy powiększyć. W tym celu zachodnią granicę terenu 1UC należy przesunąć na wschód, do wysokości obecnych budynków dworca kolejowego i autobusowego i tym samym przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Nieuwzględnienie uwagi nr 3 w punkcie 4 uzasadnia się następująco:

Ad 4) ze względu na wymóg opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania terenu 1UC zasadnym jest włączenie placu miejskiego do terenu dla którego ma powstać projekt.

- 5) zwiększenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1UC do 25%. Dopuszcza się realizację tej powierzchni w formie „zielonego dachu”.

Nieuwzględnienie uwagi nr 3 w punkcie 5 uzasadnia się następująco:

Ad 5) nie ma uzasadnienia dla zwiększenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu przewidzianego na funkcje usługowo-handlowe. “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna” nie ustala minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenów usług.

4. Stowarzyszenie Forum Rozwoju Olsztyna reprezentowane przez Tomasza Birezowskiego (data wpływu 15.10.2013) wniosło następujące uwagi dotyczące:

- 1) 1KDG - Uwaga: należy wyłączyć z Planu Miejsowego obszar wlotu ulicy Obiegowej do ulicy Kętrzyńskiego. Przebieg projektowanej ulicy Obiegowej nie powinien być przedmiotem niniejszego Planu Miejsowego. (Załącznik 1 dołączony do wniosku)

Nieuwzględnienie uwagi nr 4 w punkcie 1 uzasadnia się następująco:

Ad 1) wyłączenie terenu z opracowania planu miejscowego na tym etapie procedury jego sporządzania jest niemożliwe bez zmiany uchwały intencyjnej i powtórzenia czynności formalno-prawnych, jest też bezzasadne ze względu na umieszczenie ulicy Obiegowej jako priorytetu działań niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania systemu transportowego miasta i Strefy Śródmiejskiej w “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna”.

- 2) 1KDZ, 4KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDG, 2KDG, 5KDZ (nie ma 2KDG) - Uwaga: wzdłuż ulic: Partyzantów, Kościuszki, Kętrzyńskiego, Towarowej, Dworcowej, Lubelskiej, Przemysłowej, ronda na Pl. Bema należy wytyczyć drogi rowerowe. W projekcie planu całkowicie pominięto kwestie ciągów rowerowych. (Załącznik 2 dołączony do wniosku)

Nieuwzględnienie uwagi nr 4 w punkcie 2 uzasadnia się następująco:

Ad 2) uwaga nie ma uzasadnienia gdyż w ustaleniach planu miejscowego w §20 znalazły się zapisy o realizacji ścieżek rowerowych wzdłuż ulic Partyzantów, Kościuszki, Kętrzyńskiego, Towarowej,

Dworcowej, Lubelskiej, Przemysłowej, ronda na Pl. Bema, dodatkowo w §12 punkt 5 jest zapis, że „W planie ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenach wyznaczonych ulic, placów oraz ciągów pieszych skoordynowanych z systemem dróg rowerowych, określonym w Programie budowy dróg rowerowych w Olsztynie lub jego aktualizacji.”

- 3) IUC - Uwaga: obowiązującą linię zabudowy dla budynku Dworca należy wytyczyć prostopadle do osi ulicy Dworcowej oraz wyznaczyć równolegle do tej ulicy na części linii nieprzekraczalnej zabudowy zgodnie z Załącznikiem 3 (dołączony do wniosku). Proponowana w wyłożonym Planie linia „po łuku” nie ma żadnego uzasadnienia przestrzennego ani funkcjonalnego.

Nieuwzględnienie uwagi nr 4 w punkcie 3 uzasadnia się następująco:

Ad 3) uwaga niezasadna, projekt planu miejscowego został opracowany w oparciu o przygotowaną koncepcję budowy zintegrowanego centrum komunikacyjno-usługowego.

- 4) IUC - Uwaga: należy zmienić wskaźnik obowiązującej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 10% na minimum 30%. "Studium uwarunkowań (...)" nie precyzuje wskaźnika pow. biol. czynnej dla tego obszaru, jednakże wszystkie pozostałe rejony projektu posiadają wskaźniki znacznie wyższe. Nie ma uzasadnienia, aby teren dla przyszłego centrum handlowego podlegał specjalnym przywilejom w tym względzie, zwłaszcza, że jego powierzchnia stanowić będzie istotne obciążenie dla uwarunkowań środowiskowych dla tego obszaru, takich jak wody opadowe, zwiększony hałas, ruch samochodowy etc.

Nieuwzględnienie uwagi nr 4 w punkcie 4 uzasadnia się następująco:

Ad 4) nie ma uzasadnienia dla zwiększenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu przewidzianego na funkcje usługowo-handlowe w tkance śródmiejskiej. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna" nie ustala minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenów usług.

- 5) w uwadze dotyczącej całego planu miejscowego - wnioskujący stwierdził, że należy sprecyzować definicje oznaczeń: wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz teren biologicznie czynny jak wskazano w uwadze:

wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku terenu biologicznie czynnego na danym terenie do całkowitej jego powierzchni;

teren biologicznie czynny – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

Nieuwzględnienie uwagi nr 4 w punkcie 5 uzasadnia się następująco:

Ad 5) zgodnie z wytycznymi ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan określa minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki i definiuje użyte na potrzeby planu określenie powierzchni biologicznie czynna.

- 6) 4KDZ - Uwaga: w ciągu ulicy Partyzantów należy wytyczyć deptak pieszo-rowerowy z możliwością wjazdu samochodów obsługi i dostawczych. Nawierzchnia ulicy: zakazuje się stosowania nawierzchni innej niż kostka kamienna, naturalna. Ulica Partyzantów jako ulica łącząca dworzec kolejowo-autobusowy z centrum miasta powinna stanowić wizytówkę miasta. Użycie szlachetnych materiałów posadzki, odpowiedniej małej architektury zgodnej z opracowaniami dotyczącymi umeblovania miejskiego, spowolnienie i wyłączenie ruchu oraz utworzenie alei drzew uznajemy za istotne elementy tej przestrzeni.

Nieuwzględnienie uwagi nr 4 w punkcie 6 uzasadnia się następująco:

Ad 6) zgodnie ze Studium komunikacyjnym oraz "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna" ulica Partyzantów jest drogą klasy Z i nie ma możliwości kształtowania jej jako deptaku pieszo-rowerowego.

- 7) 4KDZ - Uwaga: w ciągu ulicy Partyzantów należy wytyczyć aleję drzew po obu stronach ulicy.

Nieuwzględnienie uwagi nr 4 w punkcie 7 uzasadnia się następująco:

Ad 7) zgodnie z zapisami w §20 punkt 2 litera a „istniejąca zieleń w maksymalnym stopniu do zachowania, zwłaszcza na ul. Partyzantów, dążyć do uzyskania charakteru alejowego”, nie ma uzasadnienia wytyczanie drzew.

8) 3KDZ - Uwaga: w ciągu ulicy Dworcowej należy wytyczyć aleję drzew po obu stronach ulicy.

Nieuwzględnienie uwagi nr 4 w punkcie 8 uzasadnia się następująco:

Ad 8) nie ma uzasadnienia kształtowanie alei drzew w ciągu ulicy Dworcowej mającej przekrój dwujezdniowy o czterech psach ruchu, z torowiskiem tramwajowym oraz obustronnym chodnikiem.

9) 2KDZ - Uwaga: w ciągu ulicy Lubelskiej należy wytyczyć aleję drzew po obu stronach ulicy.

Nieuwzględnienie uwagi nr 4 w punkcie 9 uzasadnia się następująco:

Ad 9) nie ma uzasadnienia kształtowanie alei drzew w ciągu ulicy Lubelskiej mającej na tym odcinku przekrój dwujezdniowy o czterech psach ruchu.

10) dotyczy całego planu miejscowego - Uwaga: do rzetelnej analizy Planu należy załączyć analizę komunikacyjną dla terenu oraz wstępne założenia dotyczące układu komunikacji, jaki ma obowiązywać na przedmiotowym terenie.

Nieuwzględnienie uwagi nr 4 w punkcie 10 uzasadnia się następująco:

Ad 10) przyjęte w projekcie planu parametry i klasy ulic ustalono w oparciu o Studium komunikacyjne oraz "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna".

11) 5KDZ, 1KDZ, 4KDZ - Uwaga: w ciągu ulic: Limanowskiego – Plac Bema – Kętrzyńskiego (do ulicy Kościuszki) należy wskazać możliwość przebiegu linii tramwajowej. Kierunki rozwoju systemu tramwajowego w Olsztynie są na wczesnym etapie konsultacji oraz stanowią przedmiot opracowań. Naszym zdaniem w przyszłości zaistnieje potrzeba połączenia rejonu Zatorza z resztą miasta. Stąd uwaga o możliwości budowy takiego połączenia poprzez wiadukt na ul. Limanowskiego.

Nieuwzględnienie uwagi nr 4 w punkcie 11 uzasadnia się następująco:

Ad 11) ponieważ nie zostały wykonane analizy dla realizacji linii tramwajowej w ciągu ulic: Limanowskiego – Plac Bema – Kętrzyńskiego (do ulicy Kościuszki) plan nie wskazuje przebiegu linii tramwajowej jednak jej nie wyklucza. Ulice Limanowskiego, Plac Bema, Kętrzyńskiego są przeznaczone do prowadzenia komunikacji zbiorowej.

12) dotyczy całego planu miejscowego - Uwaga: wyłożony Plan Miejskowy uniemożliwia ewentualny wjazd tramwajów na tory kolejowe. Zdajemy sobie sprawę, że obecnie dalece odbiega to od polityki transportowej miasta, niemniej jednak powinno się przeprowadzić analizy, które wykażą, że połączenie obu systemów jest bezcelowe. W innym wypadku wnosimy o uwzględnienie w Planie realizacji takiego połączenia.

Nieuwzględnienie uwagi nr 4 w punkcie 12 uzasadnia się następująco:

Ad 12) ponieważ nie istnieją rozwiązania techniczne pozwalające na wjechanie tramwajów na tory kolejowe plan nie uwzględnia takiego rozwiązania.

13) w uwadze dotyczącej całego planu miejscowego a w szczególności obszar 1UC i 4KDZ - wnioskujący stwierdził, że należy dodać postanowienia dotyczące osób niepełnosprawnych, w tym poruszających się na wózkach:

Nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób poruszających się na wózkach powierzchni i urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak: pochylni, schodów, chodników, przejść przez jezdnie – min. poprzez:

a) stosowanie posadzek o nawierzchni równej, antypoślizgowej, twardej i stabilnej,

b) obniżenie krawężników do poziomu jezdni lub wyniesienie jezdni do poziomu chodnika w miejscach:

- przejść pieszych, na odcinku nie krótszym niż 1,5 m,

- stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych,

w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobom poruszającym się na wózkach,

c) stosowanie na przejściach pieszych przez jezdnie nawierzchni antypoślizgowych,

d) stosowanie nawierzchni o wyróżniającej się fakturze w pasie chodnika,

- przylegającym do obniżonych do poziomu jezdni krawężników,
- e) lokalizowanie mebli miejskich w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd osobom poruszającym się na wózkach,
- f) wyposażenie przejść dla pieszych z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;
- g) nakazuje się realizację na potrzeby osób niepełnosprawnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości stanowiącej 5% ogólnej liczby miejsc postojowych na parkingach ogólnodostępnych;

Nieuwzględnienie uwagi nr 4 w punkcie 13 uzasadnia się następująco:

Ad 13) ustalenia planu miejscowego w §8 punkt 5 „Plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodników w rejonie skrzyżowań na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wyjazd osobie poruszającej się na wózku a także lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego oraz realizację wind łączących przejścia podziemne oraz kładkę nad peronami z poziomem peronu lub terenu” a także ustalenia szczegółowe dla dróg zawierają postanowienia dotyczące osób niepełnosprawnych, w tym poruszających się na wózku.

- 14) 2KDZ oraz całego planu Miejscowego - Uwaga: na ciągach ruchu pieszego należy wytyczyć przejścia naziemne dla pieszych. Z niewiadomych przyczyn wyłożony Plan zakłada lokalizację przejść podziemnych, pomija zaś zupełnie lokalizację przejść naziemnych, co jest standardem w obecnym projektowaniu planów. Należy równolegle z wyznaczonymi przejściami podziemnymi wyznaczyć przejścia naziemne, oraz oznaczyć je w innych miejscach Planu. W przeciwnym wypadku istnieje groźba pominięcia interesu pieszych w procesie projektowym poprzez odseparowanie ich od ruchu samochodowego przejściami podziemnymi, co jest rozwiązaniem archaicznym.

Nieuwzględnienie uwagi nr 4 w punkcie 14 uzasadnia się następująco:

Ad 14) uwaga nie ma uzasadnienia ponieważ plan ustalił obligatoryjne kierunki ruchu pieszego w rejonie dworca kolejowego, które stanowią co do zasady przejścia naziemne.

- 15) w uwadze dotyczącej całego planu miejscowego - wnioskujący stwierdził, że należy sprecyzować definicję pojęć:

reklama – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach w jakiegokolwiek wizualnej formie;

szyld – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności;

kiosk – należy przez to rozumieć wolnostojący obiekt o funkcji usługowej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej nie większej niż 9 m²;

meble miejskie – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania przestrzeni otwartych tj.: siedziska, ławki, huśtawki, śmietniki, wiaty, latarnie, lampy oświetleniowe, stojaki rowerowe, barierki uliczne, słupki i ograniczniki parkowania na chodnikach, słupy ogłoszeniowo-reklamowe, szyldy, tablice reklamowe, pergole, donice ogrodowe, altany parkowe, zegary uliczne stojące i wiszące, budki telefoniczne;

Nieuwzględnienie uwagi nr 4 w punkcie 15 uzasadnia się następująco:

Ad 15) uwaga w części nieuzasadniona ponieważ pojęcie reklamy zostało zdefiniowane w ustawie z dnia z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, pojęcie szyld zostało zdefiniowane w §3 ustęp 1 punkt 13, w planie nie zostało użyte pojęcie mebli miejskich nie ma konieczności definiowania go.

- 16) w uwadze dotyczącej całego planu wnioskujący stwierdził, że należy sprecyzować postanowienia w zakresie lokalizacji kiosków i wiat przystankowych i mebli miejskich:

- a) zezwala się sytuowanie kiosków wyłącznie w rejonach oznaczonych na rysunku planu na terenach przeznaczonych pod ulice zbiorcze i pod warunkiem lokalizacji maksymalnie dwóch kiosków w obrębie jednego rejonu;

- b) nakazuje się stosowanie jednego typu kiosków, wiat przystankowych komunikacji publicznej i ewentualnych sezonowych stoisk usługowych;
- c) ustala się, że udział wszystkich powierzchni przeszklonych w powierzchni wszystkich ścian kiosku nie może być mniejszy niż 40%;
- d) nakazuje się stosowanie w obrębie co najmniej jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego: mebli miejskich;
- e) nakazuje się by posadzki wskazane na rysunku planu jako wymagające indywidualnego opracowania (np. Plac Konstytucji oraz ciąg ulicy Partyzantów):
 - posiadały indywidualny rysunek nawiązujący do kształtu wnętrza urbanistycznego, jego podziału funkcjonalnego oraz elementów jego zagospodarowania, takich jak: ważne budynki, główne wejścia do budynków, wyjątkowe obiekty małej architektury,
 - wykonane były z kamienia naturalnego w części przeznaczonej do chodzenia.

Nieuwzględnienie uwagi nr 4 w punkcie 16 uzasadnia się następująco:

Ad 16) uwaga odrzucona ponieważ nadzór nad jakością elementów przestrzeni publicznych realizowany jest poprzez kształtowaną w zakresie estetyzacji politykę Miasta a ponadto zapisy w § 8. punkt 3 ustalają zasady i stanowią podstawę do sprawowania takiego nadzoru

- 17) dotyczy całego planu miejscowego - Uwaga: zakazuje się stosowania szerokości drogi rowerowej dwukierunkowej mniejszej niż 2,0m.

Nieuwzględnienie uwagi nr 4 w punkcie 17 uzasadnia się następująco:

Ad 17) ścieżki rowerowe będą realizowane zgodnie z „Programem budowy ścieżek rowerowych w Olsztynie”. Projekty techniczne będą opierały się także na obowiązujących przepisach prawa.

- 18) w uwadze dotyczącej całego planu miejscowego - wnioskujący stwierdził, że należy doprecyzować zapisy w zakresie usuwania odpadów stałych:
- a) ustala się zbiórkę i wywóz odpadów stałych systemem zorganizowanym na tereny składowania, segregacji i utylizacji odpadów;
 - b) nakazuje się wyposażenie każdego terenu z zabudową kubaturową w miejsca pod urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów.

Nieuwzględnienie uwagi nr 4 w punkcie 18 uzasadnia się następująco:

Ad 18) takie ustalenia nie są przedmiotem planu miejscowego, regulują to inne przepisy prawa, także miejscowego.

- 19) w uwadze dotyczącej terenów 1UC, 3U, 5U, 4U, 6U, 2U wnioskujący stwierdził, że należy sprecyzować ustalenia dotyczące elewacji:
- a) nakazuje się realizację przeszkleń na co najmniej 70% powierzchni elewacji dla terenu 1UC od strony zachodniej i 40% dla pozostałych terenów.
 - b) dopuszcza się przeszklenia najwyżej 50% powierzchni elewacji budynku z wyłączeniem parteru i części wysokościowej,
 - c) nakazuje się przeszklenie co najmniej 50% powierzchni elewacji części wysokościowej budynku (dominanty);
 - d) dopuszcza się realizację w obrębie parteru budynku lokali usługowych z zakresu finansów i bankowości, pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia użytkowa nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej parteru
 - e) zakazuje się realizacji funkcji administracyjnych, biurowych poniżej trzeciej kondygnacji nadziemnej budynku;
 - f) nakazuje się na min. 50% elewacji południowej budynku zastosowanie witryn przeszklonych w parterach o wysokości min. 3m.

Nieuwzględnienie uwagi nr 4 w punkcie 19 uzasadnia się następująco:

Ad 19) uwaga nie ma uzasadnienia ponieważ plan w zapisach szczegółowych dla kwestionowanych terenów ustala w sposób dostateczny przeznaczenie zabudowy oraz nakazuje zachowanie wysokich standardów architektonicznych, ze szczególnym uwzględnieniem parterów, budynków jako elementu przestrzeni publicznej.

20) w uwadze dotyczącej całego planu wnioskujący stwierdził, że należy wprowadzić zapisy w zakresie realizacji reklam i szyldów na obszarze planu:

a) Zakazuje się eksponowania reklam w innej formie i w innych miejscach niż określone w pkt 2, 3, 4, 5 i 6, w tym:

- w formie billboardów, zarówno na samodzielnych konstrukcjach, jak i na ścianach budynków,
- w formie ekranów o zmiennej projekcji reklamowej,
- w formie reklam wielkoformatowych, w tym reklam budowlanych i remontowych, tj. stosowanych jako osłony rusztowań budowlanych,
- na dachach i elewacjach części wysokościowych budynków,
- na dachach kiosków,
- na dachach wiat przystanków komunikacji miejskiej;

b) dopuszcza się umieszczanie reklam na budynkach wyłącznie do wysokości 36 m na elewacjach od strony ul. Partyzantów, Lubelskiej, Dworcowej, Kościuszki, w formie:

- proporców tekstylnych – pionowych bannerów o jednakowym formacie i o maksymalnych wymiarach 1m x 3 m umieszczonych na wysięgnikach prostopadle do elewacji budynku w sposób tworzący regularny ciąg na jednej wysokości – w miejscach przewidzianych w projekcie budowlanym,
- reklam ażurowych świetlnych – neonów na dachach budynków, przy czym maksymalna wysokość neonu nie może być większa niż 2,5 m;

c) dopuszcza się na terenie 4KDZ, 1UC, 3KDZ, przeznaczonych pod ogólnodostępne ciągi piesze, umieszczanie reklam na latarniach w formie proporców tekstylnych – pionowych bannerów, przy zachowaniu identycznego formatu, nie większego niż 30 x 150 cm oraz identycznego sposobu mocowania;

d) dopuszcza się umieszczanie reklam na wolnostojących podświetlanych nośnikach o maksymalnym formacie powierzchni ekspozycyjnej wynoszącym 2,5 m², w układach prostopadłych do osi ulicy, wyłącznie na terenach 3KDZ, 2KDZ przy czym:

- nośniki muszą być identyczne na całym obszarze planu,
- odstępy między nośnikami w jednym układzie muszą być jednakowe i nie mogą być mniejsze niż 30 m,
- odległość nośnika od skrzyżowania nie może być mniejsza niż 70 m od linii zatrzymania,

e) dopuszcza się umieszczanie reklam na wiatkach przystanków komunikacji miejskiej o maksymalnym formacie powierzchni ekspozycyjnej wynoszącym 3 m² w ilości nie większej niż 4 reklamy jednostronne;

f) dopuszcza się sytuowanie słupów ogłoszeniowo-reklamowych wyłącznie na terenach

3KDZ, 2KDZ, 4KDZ, 1KDL, pod warunkiem:

- stosowania identycznej formy i wielkości słupów na całym obszarze planu,
- stosowania formy walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 100 do 145 cm oraz wysokości od 350 do 400 cm,
- stosowania słupów nie związanych trwale z gruntem,
- zachowania odległości między słupami nie mniejszej niż 35 m,
- zachowania na terenach ulic zbiorczych odległości między słupem ogłoszeniowo-reklamowym a wolnostojącym nośnikiem reklamowym nie mniejszej niż 35 m,

g) dopuszcza się sytuowanie szyldów wyłącznie w obrębie I i II kondygnacji nadziemnej

budynków, z zastrzeżeniem pkt 8, w miejscach przewidzianych w projektach budowlanych;

h) na elewacjach części wysokościowych budynków dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów ażurowych w formie logo, przy czym:

- dopuszcza się umieszczenie wyłącznie jednego logo na jednej elewacji (z wyłączeniem 1UC);
- miejsce umieszczenia logo musi być przewidziane w projekcie budowlanym,
- wysokość logo nie może być większa niż 2,5 m.

Nieuwzględnienie uwagi nr 4 w punkcie 20 uzasadnia się następująco:

Ad 20) ponieważ plan w §5 w punkcie 8 wprowadza zakaz realizacji reklam z dopuszczonymi w planie wyjątkami, uwagę uznaje się za nieuzasadnioną.

21) w uwadze dotyczącej terenów 1UC, 4KDZ i 2KDZ (obszaru placu Konstytucji i ciągu ulicy Partyzantów) wnioskujący stwierdził, że należy sprecyzować postanowienia dotyczące Placu Konstytucji: (Załącznik 3 dołączony do wniosku)

a) ustala się urządzenie Placu ogólnodostępnego poprzez:

- wymianę nawierzchni chodników na wykonaną z kamienia naturalnego,
- zachowanie istniejącej zieleni urządzonej;

b) dopuszcza się umieszczanie sezonowych ogródków gastronomicznych, przy czym nakazuje się likwidację wszystkich elementów zagospodarowania każdego ogródka po każdym sezonie;

c) zakazuje się realizacji miejsc postojowych dla samochodów z wyjątkiem miejsc dla osób niepełnosprawnych w liczbie nie większej niż 10 stanowisk dla danego terenu;

d) ustala się - dla terenu Placu Konstytucji wyznaczonego w Załączniku 3 wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0%;

e) zakazuje się realizacji trwałych ogrodzeń;

f) zasady rozmieszczania reklam pkt. 20

g) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów;

h) ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów dla całego terenu – 120.

i) ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja piesza – plac miejski, komunikacja rowerowa;

j) ustala się urządzenie placu miejskiego poprzez wykonanie nowej posadzki opracowanej indywidualnie z kamienia naturalnego

k) dopuszcza się realizację elementów wejść do budynków, takich jak: schody, pochylnie, podesty, a także nieobudowanych balkonów, daszków nad wejściami, gzymsów i akcentów architektonicznych w odległości nie większej niż 1,5 m od ściany budynku;

l) zakazuje się realizacji ogrodzeń;

ł) zakazuje się rozmieszczania reklam.

Prezydent Olsztyna uwzględnił uwagę nr 4 w punkcie 21, w części, w następujący sposób:

Ad 21) wprowadzenie zapisu o konieczności zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów. W §9 dodano punkt 9 „**w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości 10% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów.**” W §8 punkt 3 uzupełniono zapis o „**W celu uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości miejsca plan ustala realizację posadzki placu miejskiego na terenie 1UC w oparciu o projekt indywidualny.**”

Nieuwzględnienie uwagi nr 4 w punkcie 21 uzasadnia się następująco:

Ad 21) ze względu na wymóg opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania terenu 1UC zasadnym jest włączenie placu miejskiego do terenu dla którego ma powstać projekt, uszczegółowienie ustaleń nie ma uzasadnienia ponieważ ustalenia zamieszczone w projekcie planu miejscowego wyczerpują tematykę zaproponowanych sformułowań.

5. **B. Z.** (data wpływu 15.10.2013) wniósł następujące uwagi dotyczące:

- 1) całego planu w szczególności 1UC, § 9. 5. - Uwaga: Zabezpieczenie miejsc postojowych dla rowerów, w ilości np. 10% liczby miejsc postojowych dla samochodów. W tym w szczególności UO.

Uzasadnienie: W celu rzeczywistego wspierania komunikacji rowerowej konieczne jest wprowadzenie wymogu stworzenia miejsc postojowych dla rowerów

Prezydent Olsztyna uwzględnił uwagę nr 5 w punkcie 1 w następujący sposób

Ad 1) wprowadzenie zapisu o konieczności zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów. W §9 dodano punkt 9 „**w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości 10% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów.**”

- 2) § 9. 7. - Uwaga: Usunięcie możliwości wliczania do liczby miejsc postojowych parkingów na drogach publicznych.

Uzasadnienie: Miejsca postojowe na drogach publicznych i parkingach otwartych winny służyć obsłudze węzła integracyjnego komunikacji (np. w formie kiss&ride itp.) a nie obiektów komercyjnych. Plan powinien zabezpieczyć przestrzeń publiczną przed jej całkowitą komercjalizacją

Nieuwzględnienie uwagi nr 5 w punkcie 2 uzasadnia się następująco:

Ad 2) uwaga nieuzasadniona ze względu na zapisy uchwały, które dotyczą kwartałów zabudowy już zainwestowanej, a przez funkcje wydzielone rozumie się także inne usługi np. centrum komunikacyjno-usługowe.

- 3) § 12. 5. - Uwaga: Zmienić treść na: „W planie ustala się obowiązek realizacji infrastruktury drogowej na terenach wyznaczonych ulic, placów oraz ciągów pieszych skoordynowanej z systemem dróg rowerowych, określonym w Programie budowy dróg rowerowych w Olsztynie lub jego aktualizacji.” lub równoważną. Należy poprawić nazwę dokumentu, do którego odwołuje się mpzp.

Uzasadnienie: Plan powinien gwarantować powstanie infrastruktury odpowiadającej potrzebom komunikacji rowerowej, tj.: drogi dla rowerów, ciągi pieszo-rowerowe, pasy dla rowerów oraz ruch rowerów na zasadach ogólnych na ulicach o uspokojonym ruchu. Zapisana „możliwość realizacji ścieżek rowerowych” nie zabezpiecza powstania kompleksowego, spójnego systemu tras rowerowych. W zapisie użyto nieprawidłowej nazwy dokumentu, właściwa nazwa to „Program budowy dróg rowerowych w Olsztynie”

Prezydent Olsztyna uwzględnił uwagę nr 5 w punkcie 3, w części, w następujący sposób

Ad 3) poprzez uzupełnienie zapisu w §12 punkt 5 „**W planie ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenach wyznaczonych ulic, placów oraz ciągów pieszych skoordynowanych z systemem dróg rowerowych, określonym w Programie budowy dróg rowerowych w Olsztynie lub jego aktualizacji.**” Likwidacja słowa „możliwość” gwarantuje powstanie infrastruktury rowerowej.

- 4) § 12. 6. - Uwaga: Skreślenie zapisu – wprowadzenie zakazu lokalizacji ogólnodostępnych zatok postojowych.

Uzasadnienie: Z zapisu nie wynika o jakie miejsca postojowe chodzi. Obecnie miejsca postojowe dla samochodów osobowych są zabezpieczone poza pasem drogowym ul. Partyzantów. Miejsca postojowe (przystankowe) dla pojazdów transportu zbiorowego winny być zlokalizowane w rejonie dworca autobusowego, aby faktycznie stworzyć zintegrowany węzeł komunikacyjny, a miejsca postojowe (niesłużące obsłudze podróżnych) winny być zlokalizowane poza obszarem węzła integracyjnego (taką rolę zapisano obszarowi oznaczonemu jako KS1).

Nieuwzględnienie uwagi nr 5 w punkcie 4 uzasadnia się następująco:

Ad 4) uwaga nieuzasadniona ze względu na użycie w zapisach planu sformułowania „możliwość” – o realizacji będzie decydował projekt budowlany zgodny z obowiązującymi przepisami dotyczącymi warunków technicznych dla dróg publicznych oraz zasad zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego,

- 5) § 17. 1. 2), 1UC i inne - Uwaga: Zastąpić słowami: „b) ciąg pieszo-rowerowy łączący Plac Konstytucji 3 Maja z dzielnicą Zatorze tj. terenem zieleni 1ZU i ulicą M. Zientary Malewskiej 2KDL, poprzez przestrzeń publiczną dworca kolejowego i kładkę pieszo-rowerową.” Odpowiednie modyfikacje poszczególnych zapisów

Uzasadnienie: Zgodnie z Programem budowy układu dróg rowerowych na terenie miasta Olsztyna, który zgodnie z § 12. pkt 5 ma stanowić podstawę tworzenia układu tras rowerowych, w rejonie dworca kolejowego winno powstać bezkolizyjne połączenie rowerowe przez tory. Powstanie takiego połączenia w realny sposób stworzy warunki do rozwoju systemu transportu zrównoważonego zapewniając niemal czterokrotne skrócenie drogi między pl. Konstytucji 3 Maja a Zatorzem (w stosunku do istniejącej drogi) oraz stanowić będzie element integrujący komunikację rowerową z pozostałymi systemami transportowymi.

Zapewnienie tego połączenia jest szczególnie istotne w związku z brakiem zabezpieczenia w planie infrastruktury dostosowanej do potrzeb rowerzystów na wiadukcie im. Powstańców Węgierskich (ponownie: niezgodnie z Programem budowy dróg rowerowych).

Nieuwzględnienie uwagi nr 5 w punkcie 5 uzasadnia się następująco:

Ad 5) uwaga nieuzasadniona ze względu na rozwiązania techniczne i przestrzenne na terenie 1UC,

6) § 17. 1. 9), 1UC

Uwaga: b) nie dopuszcza się realizacji części wyposażenia węzła integracyjnego w kondygnacjach podziemnych, lub inne sformułowanie zgodne z założeniami przedstawionymi w uzasadnieniu

Uzasadnienie: Wszystkie podstawowe elementy węzła integracyjnego transportu winny być dostępne z poziomu terenu. Lokalizowanie ich na innych kondygnacjach ograniczy swobodę dostępu osobom o ograniczonej mobilności. Zlokalizowanie wszystkich elementów węzła integracyjnego w kondygnacji naziemnej uniemożliwi zdominowanie funkcji węzła przez pozostałe funkcje przewidziane dla przedmiotowego obszaru.

Nieuwzględnienie uwagi nr 5 w punkcie 6 uzasadnia się następująco:

Ad 6) dopuszczenie realizacji części wyposażenia węzła integracyjnego w kondygnacjach podziemnych związane jest z możliwością rozbudowy istniejącego przejścia podziemnego jako dojścia do peronów oraz możliwością realizacji przejść podziemnych w rejonie Placu Konstytucji 3 Maja.

7) § 17.1., 1UC - Uwaga: Plan winien zabezpieczyć możliwość powstania na przedmiotowym terenie stacji roweru miejskiego. Plan winien zabezpieczyć powstanie ogólnodostępnych miejsc postojowych w formie kiss&ride oraz postoju taxi, umożliwiających przywiezienie lub odebranie z dworca pasażerów korzystających z węzła transportowego (o ile takie miejsca nie zostaną zabezpieczone na terenie dróg publicznych w bezpośrednim sąsiedztwie dworca).

Uzasadnienie: Obserwacja obecnej sytuacji w rejonie dworców kolejowego i autobusowego wskazuje na brak miejsc, w których możliwe jest przywiezienie lub odebranie z dworca pasażerów korzystających z węzła transportowego. Brak takich miejsc prowadzi do zatrzymywania się w miejscach do tego nieprzeznaczonych, co stwarza zagrożenie bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Nieuwzględnienie uwagi nr 5 w punkcie 7 uzasadnia się następująco:

Ad 7) w ramach terenu 1UC plan ustala realizację parkingu z minimum 50 miejscami parkingowymi zlokalizowanymi na parkingu otwartym w rejonie dworca kolejowego.

8) § 17.1., 1UC - Uwaga: Plan winien zabezpieczyć możliwość korzystania z węzła integrującego różnych przewoźników, w szczególności dotyczy dostępu do stanowisk dla przewoźników autobusowych

Uzasadnienie: Integracyjne funkcje węzła nie będą zrealizowane, jeśli dostęp różnych przewoźników do węzła będzie mógł być zablokowany przez prywatnego właściciela dworca.

Nieuwzględnienie uwagi nr 5 w punkcie 8 uzasadnia się następująco:

Ad 8) plan określa przeznaczenie terenu. Kwestie własnościowe nie są bezpośrednio regulowane zapisami planu, są przedmiotem umów cywilno-prawnych.

9) § 18. 1. 1), 1ZU - Uwaga: Wykreślić. b) uzupełniające – miejsca postojowe,”

Uzasadnienie: Miejsca postojowe w rejonie terenu 1 ZU możliwe do realizacji w pasie drogowym 2KDL. Charakterystyka obszaru 2 ZU nie wymaga lokalizacji w jego sąsiedztwie miejsc postojowych.

Nieuwzględnienie uwagi nr 5 w punkcie 9 uzasadnia się następująco:

Ad 9) ze względu na możliwość dojścia do dworca kolejowego, poprzez projektowaną kładkę nad torami lub też przedłużenie tunelu, zasadne jest zlokalizowanie części miejsc postojowych za terenem

1ZU. Plan określił takie przeznaczenia jako uzupełniające, czyli zgodnie z definicją zamieszczoną w planie w §3 ustęp 1 punkt 2, nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej terenu.

- 10) § 20. 3. (winno być 2.) 2) a), 1KDZ - Uwaga: Brak określenia przekroju lub określenie maksymalnego przekroju.

Uzasadnienie: Nie ma podstaw formalnych do określania na poziomie planu miejscowego przekroju jezdni. Są to zagadnienia właściwe dla organizacji ruchu. Maksymalny przekrój drogi określa szerokość pasa drogowego. Alternatywne rozwiązanie umożliwi zmianę przekroju drogi na węższy. Postulowany przekrój powinien umożliwiać budowę infrastruktury dla rowerzystów.

Nieuwzględnienie uwagi nr 5 w punkcie 10 uzasadnia się następująco:

Ad 10) przyjęte w projekcie planu parametry i klasy ulic ustalono w oparciu o Studium komunikacyjne oraz "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna".

- 11) § 20. 3. (winno być 2.) 2) a), 1KDZ - Uwaga: Obowiązek umożliwienia poruszania się rowerem wokół pl. Bema – ścieżki rowerowe dookoła pl. Bema oraz przejazdu dla rowerzystów przez wszystkie wloty placu

Uzasadnienie: Plan powinien gwarantować powstanie kompleksowego systemu infrastruktury odpowiadającej potrzebom komunikacji rowerowej, tj.: drogi dla rowerów, ciągi pieszo-rowerowe, pasy dla rowerów oraz ruch rowerów na zasadach ogólnych na ulicach o uspokojonym ruchu.

Nieuwzględnienie uwagi nr 5 w punkcie 11 uzasadnia się następująco:

Ad 11) plan gwarantuje powstanie kompleksowego systemu infrastruktury drogowej, także rowerowej, poprzez realizację ścieżek rowerowych zgodnie z przyjętym „Programem budowy ścieżek rowerowych w Olsztynie”, który został przywołany w §12 punkt 5.

- 12) § 20. 3. (winno być 2.) 2) b), 2KDZ - Uwaga: Brak określenia przekroju lub: przekrój dwujezdniowy **o maksymalnie** czterech pasach ruchu z pasem rozdzielającym (lub podobny zapis, dający możliwość stosowania innego rozwiązania organizacji ruchu)

Uzasadnienie: Nie ma podstaw formalnych do określania na poziomie planu miejscowego przekroju jezdni. Są to zagadnienia właściwe dla organizacji ruchu. **Z ostrożności procesowej** – w przypadku odrzucenia propozycji rezygnacji z określenia przekroju jezdni – zaproponowano zapis dopuszczający inny przekrój.

W Aktualizacji Studium Komunikacyjnego dla miasta Olsztyna wykonanej w 2009 roku przyjęto na ul. Lubelskiej przekrój jednojezdniowy o 2 pasach ruchu (po jednym w każdym kierunku). W perspektywie 2020 i 2030 roku nie stwierdzono przekroczeń przepustowości.

Budowa ul. Obiegowej służyć ma m.in. odciążeniu rejonu dworca od ruchu tranzytowego (wewnętrznego i zewnętrznego). Układ drogowy powinien odpowiadać potrzebom ruchu do i z obszaru dworca, sugerować ograniczenie i uspokojenie ruchu samochodowego w rejonie dworca, a nie zachęcać do wybierania go jako skrótu w przejazdach tranzytowych.

Nieuwzględnienie uwagi nr 5 w punkcie 12 uzasadnia się następująco:

Ad 12) przyjęte w projekcie planu parametry i klasy ulic ustalono w oparciu o Studium komunikacyjne oraz "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna". Plan uwzględnia także stan istniejący.

- 13) Dotyczy: § 20. 3. (winno być 2.) 2) b), 2KDZ - Uwaga: Ogólny zapis o konieczności uwzględnienia infrastruktury rowerowej w pasie drogowym zapewniającej dostępność do celów i źródeł podróży po obu stronach ulicy oraz przejazd przez pl. Konstytucji 3 Maja w każdym z możliwych kierunków (ul. Dworcowa, Kościuszki, Partyzantów, ciąg pieszo-rowerowy na Zatorze). Lub ścieżka rowerowa **po obu stronach** ulicy, dwukierunkowa, wraz z powiązaniem obu stron, w szczególności w rejonie: 1KDD, 1 UC oraz ciągiem pieszo-rowerowym na Zatorze, a także przejazd przez pl. Konstytucji 3 Maja w każdym z możliwych kierunków (ul. Dworcowa, Kościuszki, Partyzantów lub, jako rozwiązanie ostateczne:

Uzasadnienie: Zapisy bez uzasadnienia wpływają na formę organizacji ruchu, ograniczając możliwości kształtowania rozwiązań promujących transport rowerowy. Zaproponowano różne rozwiązania z naciskiem na zapewnienie wskazanych połączeń z pozostałymi elementami układu drogowego.

Nieuwzględnienie uwagi nr 5 w punkcie 13 uzasadnia się następująco:

Ad 13) plan ustala realizację ścieżek rowerowych zgodnie z przyjętym „Programem budowy ścieżek rowerowych w Olsztynie” lub jego aktualizacji, który został przywołany w §12 punkt 5, zapis dotyczący ulicy Lubelskiej jest zgodny z tym Programem.

- 14) § 20. 3. (winno być 2.) 2) b), 2KDZ - Uwaga: W przypadku lokalizowania przystanku tramwajowego na wyspie pl. Konstytucji 3 Maja obowiązek zapewnienia naziemnych przejść dla pieszych po wschodniej oraz zachodniej stronie wyspy – z obu stron przystanku.

Uzasadnienie: W przypadku dopuszczenia w planie zapisów wpływających na organizację ruchu (wspomniane wyżej zapisy dotyczące przekroju ulic), zapewnienie pełnej obsługi przystanku tramwajowego poprzez lokalizację przejść dla pieszych na obu jego końcach wpłynie na poprawę bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Nieuwzględnienie uwagi nr 5 w punkcie 14 uzasadnia się następująco:

Ad 14) uwagi nieuzasadniona ze względu na wskazane w planie obligatoryjne kierunki powiązań ruchu pieszego.

- 15) Dotyczy: § 20. 3. (winno być 2.) 2) b), 2KDZ - Uwaga: Obowiązek zapewnienia naziemnych przejść dla pieszych oraz przejazdów dla rowerzystów (bezzasadne w przypadku stosowania na placu pasów rowerowych) przez wszystkie wloty pl. Konstytucji 3 Maja.

Uzasadnienie: jak w punkcie 14.

Nieuwzględnienie uwagi nr 5 w punkcie 15 uzasadnia się następująco:

Ad 15) uwagi nieuzasadniona ze względu na wskazane w planie obligatoryjne kierunki powiązań ruchu pieszego

- 16) § 20. 3. (winno być 2.) 2) f), 5KDZ - Uwaga: Brak określenia przekroju; przekrój dwu lub jednojezdniowy o maksymalnie czterech pasach ruchu (2x2), pasy rowerowe w jezdni lub ścieżki rowerowe obustronne, dwukierunkowe.

Uzasadnienie: Jak w punktach wcześniejszych. Postulowany przekrój powinien umożliwiać budowę infrastruktury dla rowerzystów.

Nieuwzględnienie uwagi nr 5 w punkcie 16 uzasadnia się następująco:

Ad 16) przyjęte w projekcie planu parametry i klasy ulic ustalono w oparciu o Studium komunikacyjne oraz “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna”.

- 17) § 20. 3. (winno być 2.) 2) f), 5KDZ - Uwaga: pasy rowerowe w jezdni lub ścieżki rowerowe obustronne, dwukierunkowe.

Uzasadnienie: W celu uzupełnienia, zgodnie z programem budowy dróg rowerowych, układu dróg rowerowych.

Nieuwzględnienie uwagi nr 5 w punkcie 17 uzasadnia się następująco:

Ad 17) plan gwarantuje powstanie kompleksowego systemu infrastruktury drogowej, także rowerowej, poprzez realizację ścieżek rowerowych zgodnie z przyjętym „Programem budowy ścieżek rowerowych w Olsztynie”, który został przywołany w §12 punkt 5.

- 18) Dotyczy: § 20. 3. (winno być 2.) 3) a) - Uwaga: a)istniejąca zieleń w maksymalnym stopniu do zachowania, zwłaszcza na ul. Partyzantów, **uzupełnienie linii drzew** do uzyskania charakteru alejowego,

Uzasadnienie: Należy przywrócić ul. Partyzantów, łączącej węzeł integracyjny ze Śródmieściem, charakter alejowy.

Nieuwzględnienie uwagi nr 5 w punkcie 18 uzasadnia się następująco:

Ad 18) zgodnie z zapisami w §20 punkt 2 litera a „istniejąca zieleń w maksymalnym stopniu do zachowania, zwłaszcza na ul. Partyzantów, dążyć do uzyskania charakteru alejowego”, nie ma uzasadnienia zaostrożenia tego zapisu ze względu na niezbadane możliwości techniczne i istniejącą infrastrukturę techniczną.

- 19) Dotyczy: § 20. 2. (winno być 3.) 2) a), 1KDL - Uwaga: Ogólny zapis o konieczności uwzględnienia infrastruktury rowerowej w pasie drogowym lub pasy rowerowe w jezdni lub ruch rowerów na zasadach ogólnych

Uzasadnienie: Jak we wcześniejszych punktach. W celu powiązania węzła integracyjnego z siecią dróg rowerowych, w szczególności po północnej stronie torów kolejowych konieczne jest zlokalizowanie tras rowerowych po północnej stronie ul. Partyzantów (zwłaszcza w kontekście nieuzasadnionego pominięcia bezkolizyjnego ciągu rowerowego w kierunku Zatorza w rejonie dworca kolejowego). Jednocześnie, lokalizacja po południowej stronie ul. Partyzantów źródeł i celów podróży, konieczne jest zapewnienie infrastruktury rowerowej po tej stronie ulicy. Zlokalizowanie ścieżki rowerowej wyłącznie po jednej stronie ulicy będzie prowadzić do zachowań niezgodnych z prawem (np. jazda rowerem po chodniku) i tym samym obniżenia bezpieczeństwa ruchu drogowego

Nieuwzględnienie uwagi nr 5 w punkcie 19 uzasadnia się następująco:

Ad 19) plan gwarantuje powstanie kompleksowego systemu infrastruktury drogowej, także rowerowej, poprzez realizację ścieżek rowerowych zgodnie z przyjętym „Programem budowy ścieżek rowerowych w Olsztynie”, który został przywołany w §12 punkt 5.

- 20) § 20. 2. (winno być 3.) 3) a), - Uwaga: a) istniejąca zieleń w maksymalnym stopniu do zachowania, zwłaszcza na ul. **Kościuszki**, **uzupełnienie zieleni** do uzyskania charakteru alejowego,

Uzasadnienie: Jak w punkcie 18.

Nieuwzględnienie uwagi nr 5 w punkcie 20 uzasadnia się następująco:

Ad 20) uwaga nieuzasadniona zgodnie z §7 punkt 2 aleja przy ul T. Kościuszki jest objęta ochroną w ramach ewidencji zabytków.

- 21) § 20. 2. (winno być 3.) 2) b), 2KDL - Uwaga: pasy rowerowe w jezdni, ruch rowerów na zasadach ogólnych; obowiązek dopuszczenia ruchu rowerowego w obu kierunkach.

Uzasadnienie: Stworzenie spójnego systemu tras rowerowych.

Nieuwzględnienie uwagi nr 5 w punkcie 21 uzasadnia się następująco:

Ad 21) plan gwarantuje powstanie kompleksowego systemu infrastruktury drogowej, także rowerowej, poprzez realizację ścieżek rowerowych zgodnie z przyjętym „Programem budowy ścieżek rowerowych w Olsztynie”, który został przywołany w §12 punkt 5.

- 22) dotyczy całego planu - Uwaga: Wskazanie w planie obszaru uspokojonego ruchu.

Uzasadnienie: W przypadku pozostawienia w planie zapisów wpływających na organizację ruchu (w szczególności wskazujących przekroje jezdni) proponuje się wskazanie w planie obszaru uspokojonego ruchu, zgodnie z wynikami konsultacji społecznych Zintegrowanego Programu Rozwoju Śródmieścia.

Nieuwzględnienie uwagi nr 5 w punkcie 22 uzasadnia się następująco:

Ad 22) wyznaczenie takiego obszaru jest ustaleniem w ramach organizacji ruchu, nie jest konieczne wskazanie go w ustaleniach planu.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Tandyrak

Wyłączeniu podlegają dane osobowe, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2001 r. nr. 112 poz. 1198 z późn. zm.) na polecenie Dyrektora Wydziału Rozwoju Miasta Magdaleny Rafalskiej. Wyłączenia jawności dokonano ze względu na interes B. i B. Z.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy związane z „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia w rejonie Dworca Głównego w Olsztynie”.

1. Na podstawie art 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku poz. 21, poz. 405) i art. 7 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2013r. poz 594, poz 645) ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy na obszarze opracowania “Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Śródmieścia w rejonie Dworca Głównego w Olsztynie”:

1) przewiduje się inwestycje w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego na terenach oznaczonych w planie symbolami: 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD,

2) nie przewiduje się inwestycji z zakresu przebudowy, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej.

2. Budowa i modernizacja ulic będą finansowane zgodnie z przepisami ustawy o finansowaniu infrastruktury transportu drogowego (Dz. U. z 2005r. Nr 267 poz. 2251 z późn. zm.) oraz art. 16 ustawy o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz 206 z późn. zm.) z budżetu Miasta Olsztyna lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

3. Wydatki gminy będą ponoszone na zasadach i w terminach wynikających ze stosownych uchwał Rady Miasta Olsztyna w szczególności dotyczących:

1) Wieloletniego Planu Finansowego,

2) Wieloletniego Planu Modernizacji i Rozwoju Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp.z o.o. w Olsztynie,

3) bieżących uchwał Rady Miasta Olsztyna w sprawie budżetu Miasta Olsztyna.

4. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Tandyrak