

**UCHWAŁA NR LVI/896/14  
RADY MIASTA OLSZTYNA**

z dnia 30 lipca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego północną część Trzciniowiska Kortowskiego oraz tereny położone pomiędzy Al. Warszawską i ul. Tuwima w Olsztynie”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014 r. poz. 379) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379) Rada Miasta Olsztyna uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy wstępne**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna” przyjętego Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., uchwala się „Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego północną część Trzciniowiska Kortowskiego oraz tereny położone pomiędzy Al. Warszawską i ul. Tuwima w Olsztynie”, w tekście uchwały zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 22,2 ha, ograniczony: od północy - terenem zabudowy usługowej i mieszkaniowej przy alei Warszawskiej, od wschodu - ulicą J. Iwaszkiewicza i terenem zabudowy mieszkaniowej przy ul. I. Gałczyńskiego i J. Iwaszkiewicza, od południa – ulicą J. Tuwima (nową), od zachodu - al. Warszawską, jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1: 1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały i będącego jego integralną częścią;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr XIX/316/12 Rady Miasta Olsztyna z dnia 25 stycznia 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego północną część Trzciniowiska Kortowskiego oraz tereny położone pomiędzy Al. Warszawską i ul. Tuwima w Olsztynie”.

**Rozdział 2.  
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

**§ 3. 1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie :**

- 1) **teren** – obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** – jest to przeznaczenie terenu, które dominuje w danym terenie zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury;
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne** – oznacza to przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, w zakresie i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych planu lub występuje zamiennie;
- 4) **usługi nieuciążliwe** – oznacza to, że prowadzona działalność usługowa, w tym usługowo-produkcyjna, handel, nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i szczególnych, dotyczących ochrony środowiska, są to również przedsięwzięcia należące do katalogu mogących znacząco oddziaływać na środowisko (wg przepisów ochrony środowiska ), jeśli zostanie wykazane, zgodnie z procedurami wynikającymi z przepisów odrębnych, że ich realizacja i funkcjonowanie nie będą powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków i lokali przeznaczonych na pobyt ludzi;

- 5) **usługi ogólnomiejskie** - to usługi o znaczeniu ogólnomiejskim, potrzebne do funkcjonowania miasta, lokalizowane samodzielnie lub z mieszkalnictwem, w tym usługi z zakresu administracji i zarządzania, nauki i oświaty, kultury, rekreacji, kultu religijnego, ochrony zdrowia, handlu, gastronomii itp.;
- 6) **zabudowa adaptowana** - w odniesieniu do budynków i budowli oznacza możliwość: przystosowania obiektu do potrzeb użytkownika, zachowanie w niezmienionej formie, remont, przebudowę, rozbudowę, zmianę sposobu jego użytkowania lub rozbiórkę i realizację nowej zabudowy, przy spełnieniu wymagań dotyczących funkcji terenu i zasad jego zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały;
- 7) **wysokość zabudowy** – określona ilością kondygnacji nadziemnych lub wysokością budynków w rozumieniu obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) **powierzchnia zabudowy terenu lub działki budowlanej** – oznacza powierzchnię zabudowaną budynkami i innymi obiektami kubaturowymi;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków oraz, określonych w zapisach planu, budowli – nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również balkonów i wykuszy, linia nie dotyczy schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, jeśli ustalenia planu nie stanowią inaczej, linia zabudowy nie dotyczy obiektów będących elementami infrastruktury technicznej oraz obiektów związanych z obsługą publicznego transportu zbiorowego;
- 10) **powierzchnia biologicznie czynna** - w rozumieniu obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest odpowiednie przymocowanie roweru do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem - miejsca postojowe dla rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia, w zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc należy lokalizować w pomieszczeniach wewnętrznych budynku, dostępnych dla ogółu mieszkańców bezpośrednio z dróg komunikacji wewnętrznej lub bezpośrednio z poziomu terenu, minimum 20 % należy projektować jako miejsca postojowe zewnętrzne;
- 12) **ciągi komunikacji pieszej** – ogólnodostępne trasy komunikacji pieszej uwzględniające powiązania funkcjonalne, trasy spacerowe, itp. (na rysunku planu przebieg ciągów należy traktować jako orientacyjny, istotne są kierunki połączeń komunikacyjnych, przejścia skrótowe);
- 13) **ciągi komunikacji pieszo-rowerowej** - ogólnodostępne trasy rowerowe i piesze o charakterze turystyczno-krajobrazowym lub ścieżki rowerowe z oddzieloną lub zintegrowaną częścią komunikacyjną przeznaczoną dla ruchu pieszego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) **zieleń izolacyjna** - jest to zieleń urządzona, niska i wysoka, komponowana w sposób gwarantujący pełnienie funkcji ochrony przeciwpyłowej i akustycznej oraz uwzględniająca walory krajobrazu;
- 15) **przepisy odrębne** – oznacza to inne przepisy tj. ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 16) **intensywność zabudowy** – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (rozumianej jako suma powierzchni kondygnacji, po obrysie budynku), podzielona przez powierzchnię terenu.

**§ 4.1. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych niżej wymienionymi symbolami literowymi i literowo-cyfrowymi :**

1) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:

- a) 1MWU,
- b) 2MWU,
- c) 3MWU,
- d) 4MWU;

2) tereny zabudowy usługowej:

- a) U - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, mieszkaniowo-usługowej w tym np. usługi związane z nauką, oświatą, administracją, medycyną, kulturą, gastronomią, rekreacją,
  - b) UAN – usługi ogólnomiejskie,
  - c) UST - usługi sportu, turystyki, rekreacji oraz usługi ochrony zdrowia, rehabilitacyjne, odnowa biologiczna, usługi oświaty, nauki i kultury;
- 3) tereny zieleni:
- a) 1ZN, 2ZN – zieleń naturalna,
  - b) 1ZU, 2ZU, 3ZU – zieleń urządzona,
  - c) 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI – zieleń izolacyjna;
- 4) tereny komunikacji:
- a) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD – publiczne drogi dojazdowe.

**§ 5. 1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego dla obszaru objętego planem:**

- 1) należy realizować zabudowę gwarantującą wysoki standard w zakresie formy, funkcji i wykończenia;
- 2) zakazuje się realizacji wolnostojących garaży, wiat garażowych;
- 3) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zakazuje się realizacji powtarzalnych, typowych hal o charakterze magazynowym;
- 5) na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji obiektów sportowych o funkcji związanej ze sportami motorowymi oraz związanych z używaniem broni palnej;
- 6) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów związanych z obsługą samochodów, w tym warsztatów, stacji paliw, myjni;
- 7) ustala się zasady realizacji obiektów małej architektury, umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:
  - a) w granicach planu wprowadza się zakaz umieszczania reklam poza wyznaczonymi na ten cel miejscami odpowiednio wkomponowanymi w architekturę budynków oraz zagospodarowanie terenu i będących jednocześnie integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu,
  - b) dopuszcza się umieszczanie szyldów, nazw własnych i logo obiektów, pod warunkiem odpowiedniego, spójnego dla wszystkich użytkowników, kompleksowego wpisania ich w architekturę budynku i zagospodarowanie terenu,
  - c) dopuszcza się reklamy umieszczone na markizach, parasolach o ile będą umieszczone płasko na ich powierzchni,
  - d) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam oraz umieszczania świetlnych ekranów o zmiennym natężeniu światła (np. telebimów LCD, LED),
  - e) zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach,
  - f) zakazuje się umieszczania reklam na budynkach mieszkalnych oraz na części mieszkaniowej budynków mieszkalno-usługowych,
  - g) zakazuje się umieszczania reklam, urządzeń reklamowych w granicach terenów zieleni ZI, ZU, ZN,
  - h) ustalenia ogólne dotyczące reklam obowiązują na całym obszarze planu, chyba, że ustalenia szczegółowe mówią inaczej,
  - i) system informacji miejskiej nie jest uważany za reklamę,
  - j) zakazuje się stosowania wszelkich ogrodzeń pełnych oraz ażurowych betonowych prefabrykowanych,
  - k) zakazuje się stosowania typowych metalowych ogrodzeń (barier) dla wydzielania ruchu pieszych i rowerzystów np. „ogrodzenia olsztyńskiego” lub podobnych, a w przypadkach uzasadnionych względami bezpieczeństwa dopuszcza się:

- stosowanie barier i ogrodzeń wg indywidualnego projektu dostosowującego formę architektoniczną i materiał do charakteru zagospodarowania terenów zieleni oraz architektury budynków i sposobu zagospodarowania terenu wokół nich,
- stosowanie rozwiązań systemowych obejmujących różne elementy małej architektury, tworzące spójnie zagospodarowaną przestrzeń terenów zieleni, otoczenia budynków, terenów komunikacji;

8) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu.

**§ 6.1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla obszaru objętego planem:**

- 1) nowe budynki należy projektować o formach zharmonizowanych z otoczeniem, z istniejącą zabudową, do wykończenia stosować materiały charakterystyczne dla krajobrazu lokalnego;
- 2) wszelkie obiekty budowlane projektować z uwzględnieniem poziomu wody gruntowej nie niżej niż na rzędnej 102,51 m n.p.m. - wg stanu maksymalnego na rzece Łynie na wodowskazie „Kortowo”;
- 3) w granicach planu nie ma obszarów objętych prawną terytorialną formą ochrony przyrody wg przepisów odrębnych, jednak znaczna jego część znajduje się w północnej części planowanego użytku ekologicznego „Trzcinowisko Kortowskie” - projektowanego ze względu na ochronę terenów podmokłych stanowiących miejsce lęgowe ptaków wodno-błotnych;
- 4) ze względu na charakter obszaru opracowania, jego walory przyrodnicze, należy szczególnie przestrzegać odrębnych przepisów dotyczących ochrony przyrody, w tym ochrony gatunkowej zwierząt;
- 5) zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazuje się w sezonie lęgowym ptaków prowadzenia robót budowlanych związanych z urządzaniem przejść komunikacyjnych przez tereny ZN i ZU oraz prac związanych z realizacją drogi dojazdowej 2KDD;
- 6) obszar bagienny, podmokłe obniżenie terenowe - część północna planowanego „użytku ekologicznego”, przeznaczony do utrzymania, dopuszczalna ingerencja wg zapisów szczegółowych w kartach terenów;
- 7) otwarte rowy melioracyjne przeznaczone są do utrzymania wg przepisów odrębnych, na terenie IUST rów melioracyjny należy wkomponować w zagospodarowanie terenu - dopuszcza się regulację przebiegu, szerokości i częściowe skanalizowanie (do 50 % długości) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obszar objęty planem wchodzi w skład aglomeracji Olsztyn, wyznaczonej Rozporządzeniem nr 43 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dn. 22.09.2006 r. (z późn. zm.), w której wprowadzono zasadę odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system kanalizacji sanitarnej na oczyszczalnię ścieków „Łyna”, z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 9) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) drzewa w obrębie planu przeznaczone są w maksymalnym stopniu do zachowania, teren wokół drzew należy zagospodarować w sposób zapewniający naturalną vegetację, dopuszcza się:
  - a) uzupełnianie drzewostanu,
  - b) przy nowych nasadzeniach należy zachować gatunki charakterystyczne dla obszaru przyrodniczego,
  - c) przesadzanie lub wycinkę pojedynczych drzew wyłącznie z przyczyn uzasadnionych sposobem zagospodarowania, na podstawie przepisów odrębnych;
- 11) usługi lokalizowane w granicach planu powinny spełniać standardy przewidziane dla usług nieuciążliwych zgodnie z definicją w niniejszym planie;
- 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu dla chronionych terenów zainwestowania, odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu:
  - a) dla terenów MWU, UST, UAN, U ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) dla terenów zieleni ZN, ZU ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

- 13) hałas (głównie komunikacyjny) należy minimalizować przez odpowiednie komponowanie zieleni (tereny ZI), odpowiednie sytuowanie i kształtowanie zabudowy oraz stosowanie specjalnych rozwiązań technicznych w projektowanych lub adaptowanych budynkach, ze względów krajobrazowych nie dopuszcza się realizacji ekranów przeciwhałasowych;
- 14) powierzchnia biologicznie czynna – wg ustaleń zawartych w kartach terenu;
- 15) przy zagospodarowaniu terenów stosować na przeważającej powierzchni nawierzchnie wodoprzepuszczalne, z wyjątkiem terenów dróg oraz zespołów miejsc postojowych.

**§ 7. 1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla obszaru objętego planem:**

- 1) w granicach obszaru objętego planem utrzymuje się następujące obszary ochrony konserwatorskiej wyznaczone w Studium Olsztyna 2013 r.:
  - a) obszar częściowej ochrony konserwatorskiej będący fragmentem obszaru problemowego B29, obejmujący zabytkowe budynki mieszkalne z otoczeniem, w tym z zachowanym drzewostanem, w granicach obszaru:
    - należy chronić historyczny układ przestrzenny, w tym rozplanowanie zabudowy, skalę zabudowy, istniejący drzewostan,
    - dopuszcza się adaptację budynków na nową funkcję umiejętnie wpisaną w zabytek,
  - b) obszar konserwatorskiej ochrony krajobrazowej będący fragmentem obszaru K5 - w granicach, którego wszelką działalność należy podporządkować ekspozycji wartości krajobrazowych,
    - warunki zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych określone dla poszczególnych terenów dotyczące sposobu zagospodarowania obszaru K5 uwzględniają jego charakter krajobrazowy, w związku z powyższym decyzje administracyjne (np. o pozwoleniu na budowę) dotyczące zagospodarowania terenu leżącego w obrębie obszaru K5, poza obszarem B29, nie wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
  - c) obszar obserwacji archeologicznej OW, obejmujący cały teren planu - w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy brać pod uwagę ewentualną możliwość wystąpienia znalezisk archeologicznych, a w konsekwencji konieczność wykonania badań lub prowadzenia nadzoru archeologicznego - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) obiekty przeznaczone do zachowania i objęte ochroną konserwatorską:
  - a) budynek (dom mieszkalny) przy al. Warszawskiej 111 – wpisany do rejestru zabytków, utrzymanie i wszelkie prace przy zabytku i w otoczeniu zabytku wg przepisów odrębnych,
  - b) budynek (dom mieszkalny) przy al. Warszawskiej 107 – ujęty w gminnej ewidencji zabytków, nie wpisany do rejestru zabytków, utrzymanie i wszelkie prace przy zabytku i w otoczeniu zabytku wg przepisów odrębnych,
  - c) stanowisko archeologiczne AZP 14 w rejonie al. Warszawskiej w północno-zachodniej części obszaru planu – utrzymanie i wszelkie prace przy zabytku i w otoczeniu zabytku wg przepisów odrębnych;
- 3) szczegółowe zapisy wg kart terenów.

**§ 8. 1. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych , dla obszaru objętego planem:**

- 1) przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią :
  - a) droga dojazdowa 1KDD – ul. J. Tuwima (stara),
  - b) droga dojazdowa 2KDD – projektowana,
  - c) droga dojazdowa 3KDD – istniejący dojazd,
  - d) droga dojazdowa 4KDD – projektowana,
  - e) ogólnodostępne ciągi komunikacji kołowej,
  - f) ogólnodostępne ciągi komunikacji pieszej i ciągi komunikacji pieszo-rowerowej (1KPR, 2KPR),
  - g) ogólnodostępna przestrzeń związana z obiektami użyteczności publicznej,

h) tereny zieleni ogólnodostępnej 1ZN, 2ZN, 1ZU, 1ZI, , 4ZI, 5ZI;

2) na obszarach przestrzeni publicznej dopuszcza się :

- a) realizację ciągów komunikacyjnych z infrastrukturą, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) realizację małej architektury na zasadach wg zapisów szczegółowych w kartach terenów,
- c) sytuowanie reklam i tablic informacyjnych na zasadach wg ustaleń ogólnych uchwały dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustaleń szczegółowych w kartach terenu,
- d) urządzenie zieleni, w tym kształtowania żywopłotów zamiast ogrodzeń (barier) ograniczających ruch pieszego lub rowerowy,
- e) realizację infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zasad:
  - części podziemne, naziemne i nadziemne infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający nasadzenia drzew, aranżację zieleni,
  - elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu i projektowaną zabudowę.

**§ 9. 1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – ustalono następujące wskaźniki i parametry dla obszaru objętego planem:**

- 1) zasady kształtowania zabudowy określone w poszczególnych kartach terenu;
- 2) parametry i wskaźniki określone w planie - wg ustaleń szczegółowych w kartach terenu:

- a) intensywność zabudowy,
- b) powierzchnia biologicznie czynna,
- c) powierzchnia zabudowy,
- d) dopuszczalna wysokość zabudowy,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów na potrzeby projektowanych inwestycji:

- 1) wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych (funkcja - miejsca postojowe / podstawa odniesienia):
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,2 / 1 mieszkanie, zwiększona o 0,2 m.p. / 1 mieszkanie – z przeznaczeniem wyłącznie na miejsca ogólnodostępne rotacyjne,
  - b) obiekty zamieszkania zbiorowego – 2/10 miejsc noclegowych,
  - c) biura, urzędy – 2 - 2,5 / 10 zatrudnionych,
  - d) obiekty usługowe i handlowe – 2 - 2,5 / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) gastronomia – 1,5 / 10 miejsc użytkowych (konsumpcyjnych),
  - f) teatry, kina, obiekty widowiskowe, sportowe – 2 - 2,5 / 10 miejsc użytkowych,
  - g) uczelnie, szkoły – 1 - 2 / 10 zatrudnionych i studentów,
  - h) obiekty hotelarskie, hotele – 2,5 - 3 / 10 miejsc noclegowych,
  - i) przychodnie, biblioteki - 1 / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - j) wystawy – 0,5 - 0,8 / 10 zwiedzających,
  - k) zakłady produkcyjne – 1,5 - 2 / 10 zatrudnionych;
- 2) wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych dla rowerów:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,8 / na 1 mieszkanie,
  - b) obiekty zamieszkania zbiorowego – domy studenckie – 5 / 10 mieszkańców,
  - c) biura, urzędy – 1 / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- d) obiekty usługowe i handlowe – 2 / 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - e) gastronomia – 0,6 / 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - f) teatry, kina, obiekty widowiskowe, sportowe – 2 / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 2 / 100 miejsc siedzących,
  - g) uczelnie, szkoły – 4 / 10 studentów,
  - h) obiekty hotelarskie, hotele – 0,5 / 10 miejsc noclegowych (schroniska młodzieżowe – 3 / 10 miejsc noclegowych),
  - i) przychodnie, biblioteki – 1 / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - j) wystawy - 1 / 100 m<sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej,
  - k) zakłady produkcyjne – 1 / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 2 / 10 zatrudnionych;
- 3) dla funkcji nie wymienionych w ust. 2 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.

**§ 10. 1. Tereny objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem mas ziemnych:**

- 1) w granicach planu, występują obszary zalewowe – obszar narażony na zalewanie został wyznaczony na rysunku planu zgodnie z maksymalnym stanem wody wg wodowskazu „Kortowo” w rzece Łynie wg rzędnej 102,51 m n.p.m. - przy długotrwałym, wysokim poziomie wody należy uwzględnić zagrożenie wystąpienia zmian warunków gruntowo-wodnych w otoczeniu terenów zalewowych, między innymi w podłożu gruntowym pod zlokalizowanymi w sąsiedztwie budynkami i pod ul. J. Iwaszkiewicza;
- 2) szczegółowe ograniczenia i zasady zagospodarowania terenów zalewowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami ustawy Prawo wodne oraz przepisami dotyczący ochrony przyrody;
- 3) teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie zasięgu występowania jednego z głównych, wstępnie rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako nr 213 „Olsztyn” – stosuje się przepisy prawa wodnego;
- 4) na obszarze planu nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem mas ziemnych.

**§ 11. 1. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**

- 1) w granicach planu przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN, dla której wskazuje się zasięg strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania wynoszący po 5,0 m w każdą stronę od osi linii;
- 2) do czasu skablowania, likwidacji lub przeniesienia napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN, w pasie tym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 12. 1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji (przebudowy z wprowadzeniem nowoczesnych rozwiązań), rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla obszaru objętego planem:**

2. Obsługa komunikacyjna - od ul. J. Tuwima (starej) i J. Iwaszkiewicza, od alei Warszawskiej, od ul. J. Tuwima (nowej) – zgodnie z następującymi ustaleniami:

- 1) układ komunikacji kołowej na obszarze planu należy powiązać przynajmniej w dwóch punktach z podstawowym układem komunikacyjnym miasta – przez włączenie dróg zlokalizowanych na obszarze planu do układu komunikacyjnego w miejscu istniejącego połączenia ul. J. Tuwima (starej) z ul. J. Iwaszkiewicza i jednocześnie przez bezpośrednie połączenie komunikacyjne z al. Warszawską;
- 2) plan przewiduje również obsługę komunikacyjną obszaru planu przez połączenie projektowaną drogą dojazdową z ul. J. Tuwima (nową), z dopuszczeniem opcji zjazdu z ul. J. Tuwima (nowej) na zasadach prawoskrętu;
- 3) zagospodarowując tereny komunikacji należy stosować nawierzchnie drogowe odpowiednie do funkcji ciągu komunikacyjnego, pozwalające na rozróżnienie poszczególnych elementów ciągów komunikacyjnych (jezdni, chodnika, trasy rowerowej) i jednocześnie ułatwiające poruszanie się osobom niepełnosprawnym;
- 4) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów wg ustaleń ogólnych oraz ustaleń zawartych w kartach terenów;

5) modernizując, rozbudowując oraz budując systemy komunikacyjne należy uwzględnić wymagania dotyczące dróg przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji (przebudowy z wprowadzeniem nowoczesnych rozwiązań), rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obszaru objętego planem:

- 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;
- 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, ścieki technologiczne przed odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej należy poddać podczyszczeniu w separatorze tłuszczu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w pierwszej kolejności z sieci ciepłnej poprzez jej rozbudowę, natomiast przy braku takiej możliwości - indywidualnie, w oparciu o ekologiczne źródła energii: gaz ziemny, olej opałowy, energię elektryczną lub energię odnawialną, wyklucza się wykorzystywanie węgla lub paliw węglowych;
- 9) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
  - a) z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia (poza planem) 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 jej rozbudowie lub przebudowie,
  - 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 zgodne 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;
  - 17) gospodarkę odpadami należy prowadzić z uwzględnieniem selektywnego ich zbierania oraz segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnianiem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z zasadami dotyczącymi utrzymania czystości i porządku na terenie gminy - zasady zagospodarowania odpadów komunalnych na terenie gminy określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna, będące aktem prawa miejscowego.

**§ 13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, dla obszaru objętego planem:** w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi.

**§ 14. Ustalono stawkę 30%** stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla obszaru objętego planem.

**§ 15. 1. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla obszaru objętego planem:**

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę, w tym także o tereny zieleni, oraz regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami;
- 4) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg, przejść pieszych ścieżek rowerowych i uzbrojenia;
- 5) nowe samodzielne działki przeznaczone pod zabudowę mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymagania realizacji obiektów budowlanych, wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

**§ 16. Organizacja imprez masowych w granicach planu:** dopuszcza się organizację imprez masowych na terenie 1UST, 2UST wg przepisów odrębnych.

**§ 17. 1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami:**

- 1) infrastruktura techniczna, w tym między innymi przebudowa napowietrznych sieci elektroenergetycznych;

- 2) droga dojazdowa 1KDD – istniejąca ul. J. Tuwima (stara) – do adaptacji;
- 3) droga dojazdowa 2KDD – projektowana;
- 4) droga dojazdowa 3KDD – istniejąca do adaptacji;
- 5) droga dojazdowa 4KDD – projektowana;
- 6) prace związane z opieką nad zabytkami, w tym rewitalizacja obiektów zabytkowych;
- 7) budowa obiektów sportowych, budowa obiektów służby zdrowia.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe – karty terenu**

##### **§ 18. 1. Karta terenu 1MWU.**

**2. Powierzchnia terenu :** 0,13 ha.

##### **3. Przeznaczenie terenu:**

- 1) **przeznaczenie podstawowe** : zabudowa mieszkaniowa istniejąca, adaptowana w ograniczonym zakresie wg zapisów niniejszej karty i obowiązujących przepisów odrębnych;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** dopuszcza się zmianę przeznaczenia lokali mieszkalnych na funkcje usług nieuciążliwych np. biura, gabinety lekarskie, usługi związane z nauką, oświatą, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.

##### **4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) zabudowa historyczna, (al. Warszawska 107), ujęta w gminnej ewidencji zabytków, przeznaczona do utrzymania wg ust. 6 niniejszej karty;
- 2) dopuszcza się remont budynku, podnoszenie standardu lokali przez stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych w zakresie instalacji wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się polepszenie komfortu akustycznego lokali przez zastosowania w istniejących otworach okiennych dodatkowych przeszkleń od wewnątrz;
- 4) dopuszcza się realizację zewnętrznego podnośnika lub dźwigu dla osób niepełnosprawnych z zachowaniem formy minimalistycznej i konstrukcji niezależnej od budynku istniejącego;
- 5) zakazuje się rozbudowy, zmiany formy zewnętrznej budynku istniejącego, w tym ocieplania od zewnątrz zmieniającego historyczną elewację ( np. styropianem);
- 6) zakazuje się budowy nowych budynków;
- 7) dopuszcza się budowę osłony śmietnikowej;
- 8) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów;
- 9) dopuszcza się zagospodarowanie terenu zielenią.

**5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) zabudowa historyczna przeznaczona do utrzymania z zachowaniem formy obiektu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji fasad, sposobu wykończenia, form stolarki, kolorystyką elewacji nawiązującej do historycznej;
- 2) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynku elementów (urządzeń) zakłócających widok elewacji, niezbędne urządzenia związane z przyłączami instalacyjnymi należy projektować z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań w zakresie form plastycznych i harmonijnie wpisać w istniejącą substancję zabytkową;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam i urządzeń reklamowych;
- 4) dopuszcza się umieszczanie szyldów związanych z prowadzoną działalnością o formie plastycznej dostosowanej do obiektu, umieszczanych w sposób nie zakłócający wystroju elewacji;

- 5) wszelkie prace przy obiekcie lub w otoczeniu obiektu, w tym montaż urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną, należy organizować i prowadzić wg przepisów odrębnych związanych z ochroną zabytków i opieką nad zabytkami;
- 6) teren położony w obszarze częściowej ochrony konserwatorskiej i w strefie obserwacji archeologicznej - wg ustaleń ogólnych uchwały.

7. **Ustalenia dotyczące zasady kształtowania przestrzeni publicznych :** wg ustaleń ogólnych.

8. **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona przez budynek istniejący, nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy dla osłony śmietnikowej;
- 2) dopuszcza się realizację osłony śmietnikowej z zastosowaniem w elewacjach materiałów charakterystycznych dla zabudowy historycznej, zadaszenie z pokryciem z dachówki ceramicznej;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających: maksymalna – wg stanu istniejącego, nie dopuszcza się rozbudowy;
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni terenu;
- 5) intensywność zabudowy – wg stanu istniejącego, nie dopuszcza się rozbudowy;
- 6) gabaryty budynków: budynek istniejący mieszkalny - nie dopuszcza się zmiany gabarytów.

9. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:**

- 1) teren poza obszarem zalewowym;
- 2) wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

11. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

12. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) obsługa komunikacyjna - dopuszcza się dojazd od alei Warszawskiej oraz od drogi dojazdowej 2KDD;
- 2) należy stosować nawierzchnie drogowe odpowiednie do funkcji pozwalające na rozróżnienie poszczególnych elementów zagospodarowania terenu;
- 3) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

13. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

## **§ 19. 1. Karta terenu 2MWU.**

2. **Powierzchnia terenu :** 0,18 ha.

3. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym zabudowa wielorodzinna istniejąca adaptowana w ograniczonym zakresie wg zapisów niniejszej karty i obowiązujących przepisów odrębnych;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne :** funkcje usług nieuciążliwych np. biura, gabinety lekarskie, usługi związane z nauką, oświatą na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi;

4. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) budynek przy al. Warszawskiej 111 wpisany do rejestru zabytków, przeznaczony do utrzymania zgodnie ze stanem historycznym;
- 2) dopuszcza się realizację nowego budynku na warunkach określonych w ust.8 niniejszego paragrafu;

- 3) dopuszcza się budowę osłony śmietnikowej;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie terenu zielenią.

**5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) zabudowa historyczna przeznaczona do utrzymania z zachowaniem formy obiektu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji fasad, sposobu wykończenia, formy stolarki, kolorystyki zgodnej ze stanem historycznym;
- 2) zakazuje się umieszczania reklam i urządzeń reklamowych;
- 3) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynku zabytkowego elementów (urządzeń) zakłócających widok elewacji, niezbędne urządzenia związane z przyłączami instalacyjnymi należy projektować z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań w zakresie form plastycznych i harmonijnie wpisać w istniejącą substancję zabytkową;
- 4) wszelkie prace przy obiekcie lub w otoczeniu obiektu, w tym montaż urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną, należy organizować i prowadzić wg przepisów odrębnych związanych z ochroną zabytków i opieką nad zabytkami;
- 5) teren położony w obszarze częściowej ochrony konserwatorskiej i w strefie obserwacji archeologicznej - wg ustaleń ogólnych uchwały.

**7. Ustalenia dotyczące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**8. Ustalenia dotyczące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu i zapisów zawartych w niniejszej karcie terenu;
- 2) dopuszcza się realizację nowego budynku z uwzględnieniem następujących warunków:
  - a) nowy budynek realizować w odległości minimum 18 m od istniejącego budynku historycznego,
  - b) w elewacjach stosować materiały zharmonizowane z zabudową historyczną,
  - c) dach stromy dwuspadowy, spadki połaci dachowych od 30° do 45 °,
  - d) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna ceglasczerwona matowa,
  - e) wysokość nowego budynku – do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe;
- 3) dopuszcza się realizację osłony śmietnikowej z zastosowaniem w elewacjach materiałów charakterystycznych dla zabudowy historycznej, zadaszenie z pokryciem z dachówki ceramicznej ceglasczerwonej matowej;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających – do 45 %;
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30 % powierzchni terenu;
- 6) intensywność zabudowy – od 0,5 do 0,9.

**9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:**

- 1) teren poza obszarem zalewowym;
- 2) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

## **12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) obsługa komunikacyjna: dopuszcza się dojazd z drogi dojazdowej 1KDD oraz obsługę komunikacyjną od alei Warszawskiej;
- 2) miejsca postojowe - w granicach własnej działki;
- 3) stosować nawierzchnie drogowe odpowiednie do funkcji, pozwalające na rozróżnienie poszczególnych elementów zagospodarowania terenu;
- 4) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

**13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

### **§ 20. 1. Karta terenu 3MWU.**

**2. Powierzchnia terenu** – 2,38 ha.

### **3. Przeznaczenie terenu:**

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** usługi ogólnomiejskie (np. naukowo-badawcze, laboratoryjno – produkcyjne, usługi związane z ochroną zdrowia);
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa;
- 3) przy realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej w granicach terenu należy lokalizować wyłącznie usługi (w tym handel) spełniające kryteria dla usług nieuciążliwych.

### **4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) należy wykorzystać walory unikalnej lokalizacji - z wybranych miejsc w terenie i z większości budynków mieszkalnych zapewnić wgląd (otwarcia widokowe) w kierunku naturalnej zieleni 1ZN, 2ZN;
- 2) w celu wykorzystania walorów widokowych lokalizacji dopuszcza się realizację usług na najwyższych kondygnacjach budynków mieszkalnych lub usługowo-mieszkalnych (w zakresie działalności takiej, jak: kawiarnia, rekreacja, odnowa biologiczna), pod warunkiem umieszczenia funkcji w obrysie bryły budynku wg części mieszkaniowej;
- 3) nową zabudowę projektować w sposób umożliwiający realizację skrótowych, pieszych i rowerowych, powiązań komunikacyjnych terenu 3MWU z ul. I. Gałczyńskiego – w kierunku szkoły, kościoła, osiedlowych obiektów handlowych poprzez ciąg komunikacji pieszej i rowerowej 1KPR, nie ograniczać zabudową możliwości przejść przez teren z ulicy J. Tuwima w kierunku ciągu pieszego 1KPR;
- 4) zabudowę lub jej część stanowiącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną realizować w formie zespołu obiektów tworzących harmonijny zespół odrębnych brył, np. zbliżonych formą do budynków punktowych, należy unikać obiektów o masywnych formach dominujących lub agresywnych, np. bardzo długich brył budynków lub budynków projektowanych z zastosowaniem kątów ostrych;
- 5) w budynkach mieszkalno-usługowych dopuszcza się realizację części usługowej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się lokalizowanie części usługowej poza obrysem części mieszkaniowej budynku;
- 6) dopuszcza się realizację samodzielnych (wolnostojących) budynków o funkcji usługowej lub mieszkaniowej;
- 7) dopuszcza się adaptację (rozbudowę, przebudowę, remont, rozbiórkę) istniejących budynków o funkcji usługowej lub usługowo-produkcyjnej, laboratoryjnej, naukowo-badawczej;
- 8) zagospodarowanie terenu, dojazdy do budynków, drogi wewnętrzne należy realizować z utrzymaniem koniecznej obsługi komunikacyjnej związanej z zabudową istniejącą (o funkcji naukowo-badawczej, laboratoryjnej, usługowo-produkcyjnej) przeznaczoną do zachowania lub adaptacji;
- 9) wg ustaleń ogólnych uchwały.

### **5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zagospodarowanie terenu projektować w sposób gwarantujący wykorzystanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru objętego planem;

- 2) ze względu na lokalizację w sąsiedztwie terenów bagiennych, projektowane budynki sytuować w sposób umożliwiający przewietrzanie terenu i odpowiednie nasłonecznienie;
- 3) teren pomiędzy budynkami zagospodarować zielenią urządzoną, minimalizować zastosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 4) dla parkingów terenowych większych niż 10 miejsc postojowych należy wprowadzić zadrzewienia wg wskaźnika co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych dla samochodów;
- 5) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren objęty strefą obserwacji archeologicznej OW;
- 2) fragment terenu w granicach obszaru konserwatorskiej ochrony krajobrazowej K5 ;
- 3) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych uchwały.**

**8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją - maksymalna 50 % ;
- 3) powierzchnia zabudowy usług – minimum 25 % powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych łącznie – w parterach budynków;
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni terenu;
- 5) intensywność zabudowy - od 0,1 do 1,6;
- 6) gabaryty budynków:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: maksymalnie do 8 kondygnacji, z tym, że na obszarze konserwatorskiej ochrony krajobrazowej K5 dopuszcza się wysokość zabudowy maksymalnie do 6 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość netto kondygnacji mieszkaniowej - minimum 2,6 m, ( nie dotyczy poddasza użytkowego),
  - c) wysokość budynków wolnostojących o funkcji wyłącznie usługowej do 3 kondygnacji;
- 7) forma zabudowy:
  - a) zabudowa gwarantująca wysoki standard obiektów w zakresie rozwiązań funkcjonalnych i architektonicznych, w tym wysoki standard wykończenia,
  - b) wejścia do budynków projektować jako uniwersalne, zapewniające jednakowy dostęp osobom sprawnym i niepełnosprawnym,
  - c) kształt dachu – dowolny z wykluczeniem form dachu mansardowego, dachu stromego jednopołaciowego;
- 8) miejsca postojowe dla samochodów:
  - a) dopuszcza się parkingi podziemne pod budynkami,
  - b) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów i rowerów wg ustaleń ogólnych uchwały,
  - c) nakazuje się realizację rotacyjnych ogólnodostępnych miejsc postojowych wg ustaleń ogólnych uchwały.

**9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:**

- a) fragment terenu na obszarze zalewowym,

b) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) obsługa komunikacyjna od istniejącej ul. J. Tuwima (starej), od projektowanej drogi dojazdowej 2KDD;
- 2) miejsca postojowe - w granicach własnej działki;
- 3) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej, dróg dojazdowych, dróg pieszo-jezdných, tras pieszych – chodników;
- 4) stosować nawierzchnie drogowe odpowiednie do funkcji ciągu komunikacyjnego, pozwalające na rozróżnienie poszczególnych elementów ciągów komunikacyjnych;
- 5) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

**13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

#### **§ 21. 1. Karta terenu 4MWU.**

**2. Powierzchnia terenu** – 0,70 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:**

- 1) **przeznaczenie podstawowe** : zabudowa mieszkaniowo – usługowa;
- 2) w granicach terenu należy lokalizować wyłącznie usługi (w tym handel) spełniające kryteria dla usług nieuciążliwych.

**4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się realizację budynków o funkcji mieszkaniowej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków o funkcji usługowej;
- 3) dopuszcza się realizację budynków mieszkaniowo - usługowych, o części usługowej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie części usługowej poza obrysem części mieszkaniowej budynku;
- 5) zabudowę mieszkaniowo-usługową należy kształtować jako zintegrowany kompozycyjnie kompleks;
- 6) zakazuje się stosowania kątów ostrych w bryłach budynków, należy unikać obiektów o formach masywnych, dominujących lub agresywnych, np. bardzo długich brył budynków;
- 7) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zagospodarowanie terenu projektować w sposób gwarantujący wykorzystanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru objętego planem;
- 2) teren pomiędzy budynkami zagospodarować zielenią urządzoną, minimalizować zastosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 3) teren znajduje się w granicach obszaru ochrony krajobrazowej K5 – dopuszcza się realizację zabudowy o wysokości do 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
- 4) istniejące drzewa – przeznaczone są do zachowania w maksymalnym stopniu, teren wokół drzew zagospodarować w sposób zapewniający naturalną vegetację, dopuszcza się:
  - a) uzupełnianie drzewostanu,
  - b) przesadzanie lub wycinkę wyłącznie z przyczyn uzasadnionych sposobem zagospodarowania terenu, na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren objęty strefą obserwacji archeologicznej OW ,
- 2) teren w granicach obszaru ochrony krajobrazowej K5;
- 3) wg ustaleń ogólnych uchwały;

**7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z zasad kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) zakaz reklam wolnostojących;
- 2) wg ustaleń ogólnych uchwały;

**8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających - do 50 %;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;
- 4) intensywność zabudowy - od 0 do 1,2;
- 5) gabaryty budynków:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych - do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) długość elewacji części mieszkaniowej budynku – do 50 m,
  - c) dopuszcza się, dla części usługowej, przekroczenie długości elewacji części mieszkaniowej budynku maksymalnie o 20 m,
  - d) wysokość netto jednej kondygnacji mieszkaniowej - minimum 2,6 m ( nie dotyczy poddasza użytkowego),
  - e) wysokość budynków wolnostojących o funkcji wyłącznie usługowej - do 2 kondygnacji plus poddasze nieużytkowe lub użytkowe;
- 6) forma zabudowy, miejsca postojowe:
  - a) wejścia do budynków projektować jako uniwersalne, zapewniające jednakowy dostęp dla osób sprawnych i niepełnosprawnych,
  - b) dach – stromy o nachyleniu połaci od 30° do 45°, z wykluczeniem form dachu mansardowego oraz jednopołaciowego (pulpitowego), pokrycie dachu - dachówka ceramiczna matowa w kolorze ceglasczerwonym – kolor tradycyjnej dachówki ceramicznej,
  - c) miejsca postojowe realizować głównie na własnej działce,
  - d) dopuszcza się realizację garażu wielostanowiskowego w poziomie piwnic lub w parterze budynku,
  - e) dopuszcza się uzupełnienie ilości miejsc postojowych dla terenu 4MWU przez wykorzystanie na ten cel miejsc postojowych zlokalizowanych w pasie drogowym 1KDD (ul. J. Tuwima - stara) na długości terenu 4MWU,
  - f) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów i rowerów wg ustaleń ogólnych uchwały.

**9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:**

- 1) teren częściowo na obszarze zalewowym;
- 2) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych.**

**11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) obsługa komunikacyjna - od istniejącej ul. J. Tuwima (starej), od projektowanej drogi dojazdowej 2KDD;
- 2) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej, dróg dojazdowych, dróg pieszo-jezdných, tras pieszych – chodników;
- 3) stosować nawierzchnie drogowe odpowiednie do funkcji ciągu komunikacyjnego, pozwalające na rozróżnienie poszczególnych elementów ciągów komunikacyjnych;
- 4) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

**13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

## **§ 22. 1. Karta terenu U.**

**2. Powierzchnia terenu:** 0,32 ha.

### **3. Przeznaczenie terenu:**

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** usługi nieuciążliwe, w tym np. usługi związane z nauką, oświatą, kulturą, administracją, ochroną zdrowia, gastronomią, rekreacją;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) w granicach terenu zakazuje się lokalizowania:
  - a) wszelkiego typu warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni,
  - b) stacji paliw,
  - c) składów,
  - d) obiektów handlu hurtowego.

### **4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) priorytetem przy realizacji obiektu jest harmonijne wpisanie projektowanego budynku w krajobraz, otaczającą zieleń oraz uwzględnienie sąsiedztwa zabudowy zabytkowej;
- 2) zakazuje się projektowania budynku o formie architektonicznej dominującej względem architektury historycznej zlokalizowanej na sąsiednich działkach;
- 3) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) obszar częściowej ochrony konserwatorskiej będący fragmentem obszaru problemowego B29;
- 2) teren objęty strefą obserwacji archeologicznej OW;
- 3) fragment terenu w granicach obszaru ochrony krajobrazowej K5;
- 4) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** wg. stałych ogólnych uchwały.

**8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających - maksymalna 50 %;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej.- 25 % powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;
- 4) intensywność zabudowy - od 0 do 1,2;
- 5) gabaryty budynków: wysokość budynków - do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe;
- 6) forma zabudowy, miejsca postojowe:
  - a) wejścia do budynków projektować jako uniwersalne, zapewniające jednakowy dostęp dla osób sprawnych i niepełnosprawnych,
  - b) dach stromy o nachyleniu połaci od 30 °do 45°, z wykluczeniem form dachu mansardowego oraz dachu jednospadowego (pulpitowego), pokrycie - dachówka ceramiczna matowa, ceglastoczerwona – kolor tradycyjnej dachówki ceramicznej,
  - c) zakazuje się stosowania kątów ostrych w bryłach budynków,
  - d) zabudowę mieszkaniowo-usługową należy kształtować jako zintegrowany kompozycyjnie kompleks,
  - e) miejsca postojowe realizować w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, wg ustaleń ogólnych uchwały,
  - f) dopuszcza się realizację garaży lub garażu wielostanowiskowego w poziomie piwnic lub w parterze budynku,
  - g) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów i rowerów wg ustaleń ogólnych uchwały.

**9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:**

- 1) teren poza obszarem zalewowym, w bliskim sąsiedztwie;
- 2) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) obsługa komunikacyjna - od drogi 2KDD;
- 2) miejsca postojowe - w granicach własnej działki;
- 3) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

**13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** wg ustaleń ogólnych

## **§ 23. 1 Karta terenu UAN.**

**2. Powierzchnia terenu:** 0,59 ha

**3. Przeznaczenie terenu:**

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** usługi ogólnomiejskie, w tym usługi administracji usługi związane z nauką, w tym obiekty laboratoryjno-produkcyjne, usługi związane z oświatą, kulturą, sportem, rekreacją ochroną zdrowia.

**4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego :** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zagospodarowanie terenu projektować w sposób gwarantujący wykorzystanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru objętego planem;
- 2) projektowane budynki sytuować w sposób umożliwiający przewietrzanie terenu i odpowiednie nasłonecznienie;

- 3) teren pomiędzy budynkami zagospodarować zielenią urządzoną, minimalizować zastosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 4) dla parkingów terenowych większych niż 10 miejsc postojowych sytuowanych poza pasem drogowym należy wprowadzić zadrzewienia wg wskaźnika co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych dla samochodów.

**6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren objęty strefą obserwacji archeologicznej OW;
- 2) ze względu na sąsiedztwo zabudowy zabytkowej, zakazuje się projektowania budynków o formie architektonicznej dominującej, przysłaniającej architekturę historyczną zlokalizowaną na sąsiednich działkach.

**7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) ustalenia dotyczące umieszczania reklam wg ustaleń ogólnych uchwały;
- 2) zapisy dotyczące przestrzeni publicznej - odpowiednio wg ustaleń ogólnych uchwały.

**8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:**

- 1) zabudowa istniejąca adaptowana;
- 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających - maksymalna 50 %;
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;
- 6) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją - maksymalna 1,5;
- 7) gabaryty budynków - wysokość budynków do 3 kondygnacji, w strefie o szerokości 40 m od granicy z terenem 3MWU do 5 kondygnacji;
- 8) forma zabudowy, miejsca postojowe:
  - a) zabudowa gwarantująca wysoki standard obiektów zakresie funkcji i wykończenia,
  - b) wejścia do budynków projektować jako uniwersalne, zapewniające jednakowy dostęp osobom sprawnym i niepełnosprawnym,
  - c) kształt dachu – dowolny z wykluczeniem form dachu mansardowego oraz stromego jednopłaciowego (pulpitowego),
  - d) dopuszcza się parkingi podziemne pod budynkami,
  - e) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów na własnej działce,
  - f) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów i rowerów wg ustaleń ogólnych uchwały.

**9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:**

- 1) teren poza obszarem zalewowym;
- 2) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.**

**11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.**

**12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) obsługa komunikacyjna głównie od istniejącej ul. J. Tuwima (starej) 1KDD oraz od al. Warszawskiej przez teren zieleni izolacyjnej 2ZI;
- 2) miejsca postojowe - w granicach własnej działki;
- 3) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

**13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 24. 1. Karta terenu 1UST.**

**2. Powierzchnia terenu** – 2,44 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:**

- 1) **przeznaczenie podstawowe** : usługi sportu, turystyki, rekreacji, w tym obiekty hotelarskie, widowiskowo-sportowe, boiska sportowe, obiekty związane z rehabilitacją, odnową biologiczną;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne** : usługi związane z nauką, kulturą, administracją oraz ochroną zdrowia;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów usługowych związanych ze sportami motorowymi, samochodowymi oraz z używaniem broni palnej.

**4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) założenie przestrzenne powinno charakteryzować się spójną kompozycją tworzącą harmonijną całość z uwzględnieniem zagospodarowania i funkcji istniejących obiektów;
- 2) w celu wykorzystania walorów widokowych i ekspozycyjnych lokalizacji, ze względu na usytuowanie w sąsiedztwie skrzyżowania głównych ulic, obiekty posiadające cechy dominant architektonicznych należy lokalizować w południowo-zachodniej części terenu;
- 3) zabudowę projektować w sposób uwzględniający piesze i rowerowe powiązania komunikacyjne:
  - a) z ul. J. Tuwima (nową), w tym z projektowanymi przystankami komunikacji miejskiej,
  - b) z terenem 3MWU – jako powiązanie komunikacyjne terenu 3 MWU z ul. J. Tuwima (nową);
- 4) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zagospodarowanie terenu projektować w sposób gwarantujący wykorzystanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru objętego planem;
- 2) projektowane budynki sytuować w sposób umożliwiający przewietrzanie terenu i odpowiednie nasłonecznienie;
- 3) teren pomiędzy budynkami zagospodarować zielenią urządzoną, minimalizować zastosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 4) dla parkingów terenowych większych niż 10 miejsc postojowych sytuowanych poza pasem drogowym należy wprowadzić zadrzewienia wg wskaźnika co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych dla samochodów,
- 5) zieleni istniejącą, szczególnie wieloletnie drzewa oraz istniejące ciek wodne (rowy melioracyjne) wkomponować w zagospodarowanie terenu w sposób podkreślający walory krajobrazowe terenu, dopuszcza się regulację przebiegu, szerokości i częściowe skanalizowanie rowu melioracyjnego (do 50% długości), utrzymanie rowów melioracyjnych wg przepisów odrębnych;
- 6) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren objęty strefą obserwacji archeologicznej OW i obszarem ochrony krajobrazowej K5;
- 2) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych :** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do terenu w liniach rozgraniczających - maksymalna 50 %;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 25 % powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;
- 4) intensywność zabudowy terenu w liniach rozgraniczających - maksymalna 1,5;
- 5) wysokość budynków - dopuszcza się wysokość zabudowy - maksymalnie do 6 kondygnacji nadziemnych;
- 6) forma zabudowy, miejsca postojowe:
  - a) główne wejścia do budynków projektować jako uniwersalne, zapewniające jednakowy dostęp osobom sprawnym i niepełnosprawnym,
  - b) kształt dachu – dowolny z wykluczeniem form dachu mansardowego oraz stromego jednospadowego (pulpitowego),
  - c) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów realizować na własnej działce, dopuszcza się:
    - parkingi podziemne pod budynkami,
    - parkingi terenowe,
    - realizację wolnostojącego budynku parkingu wielopoziomowego dla samochodów osobowych, do 4 nadziemnych poziomów parkowania,
  - d) wskaźniki miejsc postojowych - wg ustaleń ogólnych uchwały.

**9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:**

- 1) teren poza obszarem zalewowym;
- 2) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) obsługa komunikacyjna od istniejącej ul. J. Tuwima (starej) – 1KDD ;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od ul. J. Tuwima (nowej) poprzez drogę projektowaną 4KDD;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów związanych z systemem publicznego transportu zbiorowego;
- 4) miejsca postojowe - w granicach własnej działki;
- 5) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej, dróg dojazdowych, dróg pieszo-jezdných, tras pieszych – chodników, tras rowerowych zachowując zasady wg zapisów ogólnych;
- 6) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

**13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 25. 1. Karta terenu - 2UST.**

**2. Powierzchnia terenu :** 0,9 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** usługi sportu, turystyki, rekreacja.

**4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego :**

- 1) budynek pływalni istniejący adaptowany, zakaz realizacji nowych budynków;
- 2) zakazuje się umieszczanie reklam na dachu i elewacjach budynku, pozostałe zapisy dotyczące umieszczanie szyldów, reklam i nośników reklamowych – wg ustaleń ogólnych uchwały.

**5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :**

- 1) teren wokół budynku przeznaczonego do adaptacji zagospodarować zielenią urządzoną, minimalizować zastosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 2) dla parkingów terenowych większych niż 10 miejsc postojowych należy wprowadzić zadrzewienia wg wskaźnika co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) zielen istniejącą, wkomponować w zagospodarowanie terenu w sposób podkreślający walory krajobrazowe terenu;
- 4) wg zapisów ogólnych uchwały.

**6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren objęty strefą obserwacji archeologicznej OW;
- 2) teren mieści się w granicach obszaru ochrony krajobrazowej K5;
- 3) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych uchwały.**

**8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających - maksymalna 50 %;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 25 % powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;
- 4) intensywność zabudowy dla terenu w liniach rozgraniczających (istniejąca 0,74) - maksymalna 0,8.

**9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych: wg ustaleń ogólnych uchwały.**

**10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości : wg ustaleń ogólnych uchwały.**

**11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.**

**12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) obsługa komunikacyjna od istniejącej ul. J. Tuwima (starej) – 1KDD, od ulicy J. Tuwima (nowej) poprzez projektowaną drogę 4KDD;
- 2) miejsca postojowe - w granicach terenu w liniach rozgraniczających;
- 3) infrastruktura techniczna istniejąca adaptowana (dopuszczona - przebudowa, rozbudowa, rozbiórka);
- 4) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

**13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.**

**§ 26. 1. Karta terenów - 1ZN, 2ZN.**

**2. Powierzchnia terenów:**

- 1) 1ZN – 5,17 ha;

2) 2ZN – 3,43 ha.

### **3. Przeznaczenie terenu:**

- 1) **przeznaczenie podstawowe** : zieleń naturalna – istniejące trzcinowisko, teren podmokły, zabagniony, z siecią kanałów i rowów melioracyjnych, pokryty głównie szuwarem trzcinowym i nielicznymi kępami krzewów i drzew;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne**: rekreacja - dopuszcza się przeznaczenie fragmentów terenu na spokojną rekreację związaną z edukacją przyrodniczą.

### **4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) na terenach 1ZN, 2ZN należy zachować charakter istniejącej szaty roślinnej;
- 2) na terenach 1ZN, 2ZN dopuszcza się:
  - a) realizację rekreacyjnych ciągów pieszych wg wyznaczonych na rysunku planu orientacyjnych tras,
  - b) aranżację miejsc wypoczynkowych, łącznie na terenach 1ZN i 2ZN maksymalnie 5 miejsc o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> każde,
  - c) realizację przyrodniczych ścieżek edukacyjnych,
  - d) realizację kładek dla pieszych przez nawodniony obszar trzcinowiska łączących istotne elementy przestrzeni wg orientacyjnej trasy wyznaczonej na rysunku planu, ww. kładki należy projektować o lekkiej konstrukcji, jako punktowo podparte,
  - e) realizację ambon widokowych o lekkiej, ażurowej konstrukcji, związanych z zagospodarowaniem ścieżek edukacyjnych, łącznie na terenach 1ZN i 2ZN maksymalnie 3 obiekty,
  - f) utworzenie zbiorników wodnych o funkcji krajobrazowej w wyznaczonych na rysunku planu orientacyjnych rejonach oznaczonych symbolami ZW1, ZW2, ZW3, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem ciągów komunikacyjnych,
  - h) dopuszcza się sytuowanie tablic informacyjnych związanych z funkcją terenu;
- 3) na terenach 1ZN, 2ZN zakazuje się:
  - a) tworzenia nasypów dzielących lub zmniejszających obszar naturalnego zagłębienia terenu,
  - b) stosowania nawierzchni szczelnych, w tym betonowych, bitumicznych,
  - c) realizacji budynków i innych obiektów kubaturowych (nieokreślonych w niniejszej karcie terenu),
  - d) sytuowania miejsc postojowych dla samochodów,
  - e) sytuowania reklam, nośników reklamowych,
  - f) nasadzeń roślinnych niezgodnych z istniejącym charakterem przyrodniczym terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) tereny 1ZN i 2ZN zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna 2013 r. objęte są obszarem konserwatorskiej ochrony krajobrazowej K5;
- 2) na terenach 1ZN, 2ZN określono obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi – strefa zalewu rzeki Łyny wyznaczona wg rzędnej 102,51 m n.p.m. – maksymalny stan poziomu wody wg wodowskazu „Kortowo”;
- 3) dopuszcza się objęcie terenów ochroną np. utworzenie użytku ekologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody;
- 4) wg ustaleń ogólnych uchwały.

### **6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) obszar ochrony krajobrazowej K5;
- 2) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:**

- 1) wg ustaleń niniejszej karty zawartych w ust. 4 i 5;
- 2) w związku z zakazem zabudowy budynkami – nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu.

**9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:**

- 1) obszary zalewowe, to większość powierzchni terenów zieleni naturalnej 1ZN i 2ZN – przy długotrwałym, wysokim poziomie wody, należy uwzględnić zagrożenie wystąpienia zmian warunków gruntowo - wodnych na terenach przyległych (również poza obszarem planu), w tym pod zabudową i drogami,
- 2) szczegółowe ograniczenia i zasady zagospodarowania terenów zalewowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami ustawy Prawo wodne oraz przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- 3) wg ustaleń ogólnych uchwały;

**10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** wg ustaleń ogólnych.

**11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) obsługa komunikacyjna: przez tereny ZU od drogi 2KDD oraz od ul. I. Gałczyńskiego, przez tereny ZI i ZU od al. Warszawskiej i od ul. J. Iwaszkiewicza;
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych;
- 3) nie dopuszcza się realizacji ciągów komunikacji rowerowej i innych przeznaczonych dla komunikacji kołowej;
- 4) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

**13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów :** wg ustaleń ogólnych uchwały.

#### **§ 27. 1. Karta terenów 1ZU, 2ZU, 3ZU.**

##### **2. Powierzchnia terenów:**

- 1) 1ZU – 2,50 ha;
- 2) 2ZU – 0,14 ha;
- 3) 3ZU – 0,07 ha.

##### **3. Przeznaczenie terenu:**

- 1) **przeznaczenie podstawowe** : zieleń urządzona.

##### **4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) na terenach zieleni urządzonej zakazuje się realizacji nowych budynków i innych obiektów kubaturowych za wyjątkiem altan parkowych na terenach 1ZU i 2ZU:
  - a) do 5 obiektów na terenie 1ZU rozmieszczonych w różnych rejonach terenu,
  - b) do 2 obiektów na terenie 2ZU,
- 2) 1ZU - zieleń stanowiąca strefę kompozycyjną pomiędzy zielenią naturalną a innym sposobem zagospodarowania, pełniąca jednocześnie funkcję strefy dystansowej pomiędzy terenami ZN a terenami ewentualnych inwestycji lub istniejącej zabudowy, dopuszcza się:
  - a) urządzone niewielkie miejsca wypoczynku, przejścia tras komunikacji pieszej, rowerowej;
- 3) 2ZU – zieleń urządzona z przewagą zieleni wysokiej (drzewa) na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej związana kompozycyjnie z sąsiadującą zabytkową zabudową , do utrzymania, pielęgnacji,

a) na terenie dopuszcza się:

- realizację obiektów małej architektury i obiektów związanych z aranżacją miejsc wypoczynkowych takich jak: altana, ławki, plac zabaw itp.,
- adaptację istniejących budynków garażowych i gospodarczych, z wyłączeniem rozbudowy, pod warunkiem zastosowania materiałów budowlanych zharmonizowanych z sąsiadującą zabudową zabytkową (tzn. drewno, cegła, dachówka ceramiczna) w tym, zmianę form zadaszenia istniejących budynków związaną ze zmianą pokrycia dachowego na tradycyjną dachówkę ceramiczną,
- rozbiórkę istniejących budynków garażowych i gospodarczych,

b) na terenie zakazuje się budowy nowych budynków i terenowych miejsc postojowych,

4) 3ZU – teren do zagospodarowania zielenią, istniejący drzewostan do utrzymania.

**5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) 2ZU - obszar częściowej ochrony konserwatorskiej będący fragmentem obszaru problemowego B29;
- 2) 1ZU, 2ZU, 3ZU - teren objęty strefą obserwacji archeologicznej OW;
- 3) 1ZU, 3ZU - obszar ochrony krajobrazowej K5;
- 4) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) zakazuje się sytuowania reklam, nośników reklamowych;
- 2) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu :**

- 1) wg ustaleń niniejszej karty zawartych w ust. 4 i 5;
- 2) na terenie 2ZU ustala się:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg budynków adaptowanych, istniejących,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających - do 10 %,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - minimum 70 % powierzchni terenu w liniach rozgraniczających,
  - d) intensywność zabudowy dla terenu w liniach rozgraniczających - do 0,1;
- 2) w związku z zakazem zabudowy budynkami i innymi obiektami kubaturowymi – na pozostałych terenach ZU nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu.

**9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:**

- 1) tereny zalewowe obejmują zasięgiem fragmenty terenu 1ZU;
  - a) przy długotrwałym, wysokim poziomie wody możliwe zmiany warunków gruntowo-wodnych w otoczeniu terenów zalewowych - pod budynkami oraz pod sąsiadującą z terenami zalewowymi ulicą J. Iwaszkiewicza,
  - b) szczegółowe ograniczenia i zasady zagospodarowania terenów zalewowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami ustawy Prawo wodne oraz przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- 2) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.

**10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) obsługa komunikacyjna:

a) 1ZU - dopuszcza się dojazd od ul. J. Tuwima (starej), od drogi 2KDD, od drogi 3KDD, od ul. I. Gałczyńskiego, przez tereny ZI od alei Warszawskiej i od ul. J. Iwaszkiewicza,

b) 2ZU – dojazd od projektowanej drogi dojazdowej 2KDD,

c) 3ZU – dojazd od ul. J. Tuwima (starej) oznaczonej symbolem 1KDD;

2) na terenach 1ZU, 2ZU, 3ZU dopuszcza się komunikację pieszą, rowerową;

3) na terenie 2ZU – dopuszcza się komunikację kołową, na pozostałych terenach dopuszcza się niezbędne dojazdy techniczne, realizowane jako ciągi pieszo-jezdne;

4) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

**13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu :** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 28. 1. Karta terenów zieleni izolacyjnej - 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI.**

**2. Powierzchnia terenów:**

1) 1ZI – 0,71 ha;

2) 2ZI – 0,08 ha;

3) 3ZI – 0,48 ha;

4) 4ZI – 0,11 ha;

5) 5ZI – 0,15 ha.

**3. Przeznaczenie terenu :**

1) **przeznaczenie podstawowe** - zieleni izolacyjna;

2) **przeznaczenie dopuszczalne** - zieleni urządzona.

**4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) zieleni komponować z uwzględnieniem izolacji akustycznej, przeciwpyłowej oraz ekspozycji cech krajobrazu;

2) dopuszcza się realizację: ciągów komunikacji pieszej i pieszo-rowerowej wg wyznaczonych na rysunku orientacyjnych tras;

3) dopuszcza się realizację przejazdów kołowych;

4) dopuszcza się realizację obiektów związanych z funkcjonowaniem systemu komunikacji miejskiej, publicznego transportu zbiorowego np. kioski, przystanki itp.;

5) zakazuje się wznoszenia budynków, z wyjątkiem dopuszczonych w punkcie 4 niniejszego ustępu;

6) zakazuje się lokalizacji reklam;

7) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) kompozycję zieleni realizować z zachowaniem zieleni wysokiej istniejącej;

2) teren wokół drzew zagospodarować w sposób zapewniający naturalną roślinność;

3) wycinkę pojedynczych drzew dopuszcza się tylko w przypadkach uzasadnionych koniecznością umożliwienia dojazdu na tereny przyległe lub realizacją innych istotnych elementów zagospodarowania terenu;

- 4) na terenie 1ZI nie dopuszcza się realizacji ekranów przeciwhałasowych – strefę buforową pomiędzy ulicą a terenem ZN zagospodarować z zastosowaniem odpowiednio komponowanej zieleni wysokiej i niskiej (drzewa, krzewy);
- 5) projekt zagospodarowania terenu 1ZI powinien umożliwiać co najmniej w dwóch miejscach bezpośrednią komunikację terenu al. Warszawskiej z projektowaną trasą pieszo-rowerową 2KPR;
- 6) wg ustaleń ogólnych.

**6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:**

- 1) wg ustaleń niniejszej karty zawartych w ust.4 i 5;
- 2) w związku z zakazem zabudowy budynkami – nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu.

**9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:**

- 1) obszar zalewowy obejmuje zasięgiem znaczną część terenów zieleni izolacyjnej 4ZI, 5ZI;
- 2) przy długotrwałym, wysokim poziomie wody możliwe zmiany warunków gruntowo-wodnych w otoczeniu terenów zalewowych, pod budynkami oraz pod sąsiadującą z terenami zalewowymi ulicą J. Iwaszkiewicza;
- 3) szczegółowe ograniczenia i zasady zagospodarowania terenów zalewowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami ustawy Prawo wodne oraz przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- 4) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości :** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) obsługa komunikacyjna terenów ZI – dopuszcza się od alei Warszawskiej, ul. J. Tuwima (starej) oraz od ul. J. Iwaszkiewicza i od drogi dojazdowej 2KDD;
- 2) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

**13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

## **§ 29. 1. Karta terenów komunikacji – 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD.**

### **2. Powierzchnia terenów:**

- 1) 1KDD – (ul. J. Tuwima stara) – 0,95 ha;
- 2) 2KDD – projektowana droga dojazdowa – 0,61 ha;
- 3) 3KDD – istniejący dojazd (fragment w granicach planu) – 0,05 ha;
- 4) 4 KDD – projektowana droga dojazdowa – 0,11 ha.

### **3. Przeznaczenie terenu:**

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – pasy drogowe dróg publicznych, dojazdowych.

### **4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) 1KDD - ul. J. Tuwima (stara), do adaptacji :

- a) klasa drogi: D, szerokość pasa drogowego - 18 m,
  - b) droga jednojezdniowa, chodniki obustronne, plac manewrowy,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych w pasie drogowym,
  - d) dopuszcza się ruch rowerowy na obszarze jezdni lub wydzieloną ścieżką rowerową,
  - e) nakazuje się urządzenie pasów zieleni z zachowaniem istniejących drzew wieloletnich, przy zapewnieniu właściwych warunków dalszego wzrostu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 2) 2KDD – projektowana droga dojazdowa klasy D szerokość pasa drogowego - 12 m – łącząca ul. J. Tuwima (starej) z al. Warszawską :
- a) droga przeznaczona dla ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego, dopuszcza się realizację jednostronnego chodnika dla ruchu pieszego,
  - b) nie dopuszcza się sytuowania miejsc postojowych w pasie drogowym;
- 3) 3KDD - istniejąca droga dojazdowa klasy D, przeznaczona do adaptacji, szerokość pasa drogowego – ok.12 m, dopuszcza się utworzenie ciągu rowerowego lub pieszo-rowerowego;
- 4) 4KDD – droga dojazdowa klasy D, szerokość pasa drogowego – 12 m, dopuszcza się utworzenie ciągu rowerowego lub pieszo-rowerowego.

**5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:**

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów będących integralnymi elementami systemu komunikacji miejskiej np. kioski, przystanki;
- 3) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:**

- 1) 2KDD – trudne warunki geotechniczne, fragment pasa drogowego projektowany na terenie zalewowym, dopuszcza się realizację drogi na odpowiednio profilowanym nasypie - zagrożenia odpowiednio wg ustaleń ogólnych;
- 2) wg ustaleń ogólnych uchwały.

**10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:** wg ustaleń ogólnych uchwały.

**12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) ustalenia dla terenów komunikacji wg ustaleń ogólnych oraz niniejszej karty;
- 2) infrastruktura techniczna - z istniejącej i projektowanej sieci zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

**13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów :**

- 1) do czasu realizacji drogi dojazdowej (łącznie z ciągiem pieszym, rowerowym) dopuszcza się tymczasowe przeznaczenie terenu 4KDD (lub fragmentu ww. terenu) pod ciąg pieszy, ciąg rowerowy, zieleni urządzonej;

2) wg ustaleń ogólnych uchwały.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia końcowe**

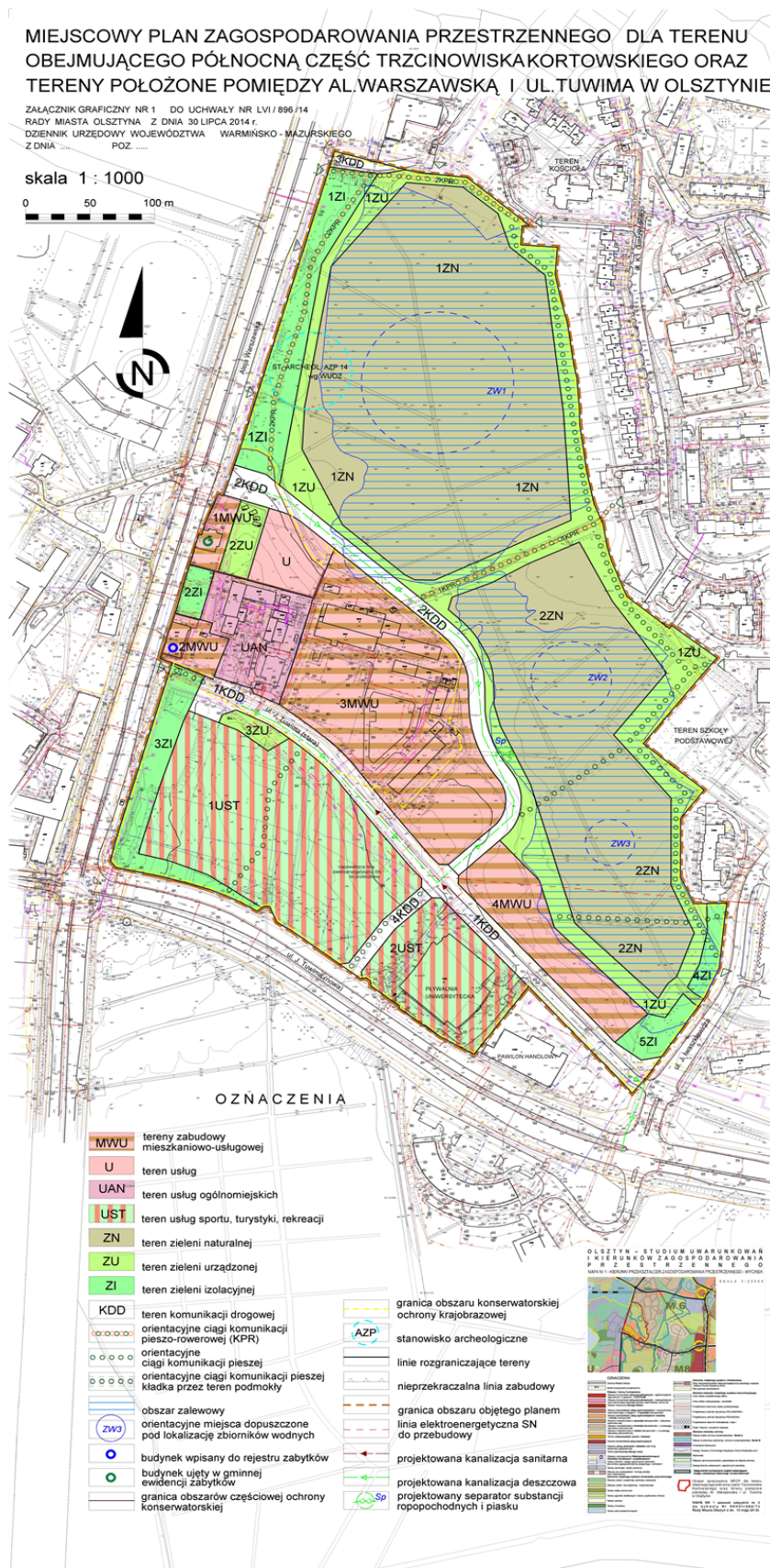
**§ 30.** Prezydent Olsztyna przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrysy.

**§ 31.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

**§ 32.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i jest publikowana na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyna.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Tandyrak



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego północną część Trzcinowiska Kortowskiego oraz tereny położone pomiędzy Al. Warszawską i ul. Tuwima w Olsztynie”.**

1. Na podstawie art.20, ust. 1 i zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014 r. poz. 379), Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2014 r. do 6 czerwca 2014 r.

2. Uwagi do projektu planu zgłoszone przez Uniwersytet Warmińsko – Mazurski w Olsztynie, adres: Kortowo, ul. M. Oczapowskiego 2, 10-719 Olsztyn.

- 1) Treść uwagi: wniosek, aby dla terenu 4MWU usunąć zapis określający minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, ustalony na 30% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających i zapisać, że nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla tego terenu.

Uwaga odrzucona.

Uzasadnienie. Art. 15. ust.2 pkt 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki. Uwzględnienie uwagi byłoby niezgodne z ustawą.

- 2) Treść uwagi: wniosek, aby dla terenu 4MWU usunąć od strony północno - wschodniej nieprzekraczalną linię zabudowy.

Uwaga odrzucona.

Uzasadnienie. Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony północno-wschodniej została naniesiona nieprzypadkowo. Jej przebieg wynika z uwarunkowań określonych w opracowaniu Prognozy oddziaływania na środowisko, wcześniej z opracowania ekofizjograficznego przygotowanego na potrzeby projektu planu oraz z wytycznych Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie zawartych w piśmie uzgadniającym zakres prognozy.

Linia zabudowy została wytyczona w celu nie dopuszczenia do realizacji zabudowy na obszarze zalewowym oraz w celu zachowania wolnego od zabudowy obszaru wyznaczonego w Prognozie oddziaływania na środowisko i określonego jako obszar Trzcinowiska Kortowskiego - postulowany do objęcia ochroną ze względu na dużą różnorodność biologiczną. Teren oznaczony symbolem 4MWU to obrzeże obniżenia pojeziernego o niekorzystnych warunkach do zabudowy. Opracowując plan nie można ignorować powyższych uwarunkowań.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska opiniując projekt planu, dopuścił jego realizację pod warunkiem, że realizacja jego zapisów i ustaleń nie będzie pozostawała w sprzeczności z ustanowionymi aktami prawa dla potrzeb ochrony środowiska i zalecił taką realizację zapisów planu, aby ingerencja w środowisko była ograniczona do minimum.

- 3) Treść uwagi: wniosek aby dla terenu 4MWU maksymalną wysokość zabudowy ustalić na 6 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe.

Uwaga odrzucona.

Uzasadnienie. Propozycja wnioskodawcy burzy przyjętą w planie koncepcję urbanistyczną. Sposób zagospodarowania terenu 3MWU, 4MWU, 1UST wynika z koncepcji zagospodarowania całego obszaru objętego planem, a także ze sposobu zagospodarowania terenów przyległych. Przyjęto następujące rozwiązanie kompozycyjne: zabudowa projektowana powinna charakteryzować się zróżnicowaną ilością kondygnacji i być harmonijnie wkomponowaną w istniejące otoczenie. Stąd stopniowanie ilości kondygnacji - od ul. Iwaskiewicza: na terenie 4MWU - do 4 kondygnacji, co nawiązuje do zabudowy sąsiedniej, na terenie 3MWU i 1UST jest 6 kondygnacji w obszarze konserwatorskiej ochrony krajobrazowej, wyznaczonej w Studium Olsztyna i do 8 kondygnacji w pozostałej części terenu 3MWU. Także stopniując wysokość zaprojektowano zabudowę od strony al. Warszawskiej.

Obszar ochrony krajobrazowej został utworzony nie tylko dla zapewnienia pięknych widoków z budynków, lecz również dla innych użytkowników korzystających z obszaru przestrzeni w rejonie tzw. Trzciniowiska Kortowskiego, dlatego zabudowa na tym terenie powinna być realizowana ze szczególną troską o harmonię prowadzonych inwestycji z unikalną przyrodą. Zapisy w planie nie nakazują stosowania maksymalnych wartości wskaźników dotyczących ilości kondygnacji, lecz zapewniają swobodę projektantom, którzy projektując zagospodarowanie terenu powinni uwzględniać różne aspekty lokalizacji.

Sposób zagospodarowania terenu 4MWU oraz terenów 3MWU i 1UST jest kompromisem pomiędzy uszanowaniem wartości przyrodniczych, krajobrazowych a wykorzystaniem terenu pod inwestycje, związanym z intensyfikacją zabudowy w centrum i tym samym zapobieganiu suburbanizacji Olsztyna.

3. Uwagi do projektu planu wniesione przez B. B., adres: ul. J., 10-283 Olsztyn.

1) Treść uwagi: wniosek aby maksymalną wysokość zabudowy dla terenu 3MWU ustalić na 4 kondygnacje.

Uwaga odrzucona.

Uzasadnienie jak dla ust.2. pkt 3).

2) Treść uwagi: wniosek aby maksymalną wysokość zabudowy dla terenu 1UST ustalić na 4 kondygnacje.

Uwaga odrzucona.

Uzasadnienie jak dla ust.2. pkt 3).

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

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, związane z „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego północną część Trzcinowiska Kortowskiego oraz tereny położone pomiędzy Al. Warszawską i ul. Tuwima w Olsztynie”.**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014 r. poz. 379) i art. 7 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379) ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy na obszarze opracowania „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego północną część Trzcinowiska Kortowskiego oraz tereny położone pomiędzy Al. Warszawską i ul. Tuwima w Olsztynie**”:

- 1) inwestycje w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy dróg wraz z oświetleniem na terenach oznaczonych w planie symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;
- 2) inwestycje infrastruktury technicznej (w tym oświetlenie) będące elementami układu komunikacyjnego, obejmujące ciągi pieszo-rowerowe oznaczone w planie symbolami 1KPR, 2KPR;
- 3) inwestycje z zakresu przebudowy, rozbudowy i budowy kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej.

2. Budowa i modernizacja dróg będą finansowane zgodnie z przepisami ustawy o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (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) Wieloletnia prognoza finansowa Miasta Olsztyna;
- 2) Wieloletniego Planu Modernizacji i Rozwoju Urzędzeń 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.