

**UCHWAŁA NR VII/61/11
RADY MIASTA OLSZTYN**

z dnia 11 marca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul.
Boenigka w Olsztynie – „NIEBIESKI PARASOL”.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880 i z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871), Rada Miasta Olsztyn uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy porządkowe**

§ 1.

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Boenigka w Olsztynie” zwany dalej planem. Plan otrzymuje nazwę "NIEBIESKI PARASOL".
2. Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
 - 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią, rysunek planu sporządzony jest w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej,
 - 3) stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami studium, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
 - 4) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały,
 - 5) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.

1. Przedmiot i granice planu określa UCHWAŁA NR XLV/523/09 Rady Miasta Olsztyn z dnia 27 maja 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Boenigka w Olsztynie – „NIEBIESKI PARASOL”.
2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń :
 - 1) granic planu,
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
 - 3) symboli oznaczających funkcję terenu,
 - 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 5) oznaczeń terenów na cele zabudowy o określonych funkcjach,
 - 6) oznaczenie terenów przeznaczonych na cele: dróg dojazdowych, infrastruktury technicznej,
3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:
 - 1) **usługi opieki długoterminowej** – należy przez to rozumieć usługi pielęgnacyjne, opiekuńcze, rehabilitacyjne, terapeutyczne, medyczne, ambulatoryjne służące poprawie jakości życia osób przebywających w zakładzie opieki zdrowotnej lub domu opieki, a także działalność mająca na celu poprawę jakości życia osób przebywających poza domem opieki typu wypożyczalnia sprzętu

rehabilitacyjnego, szkolenia opiekunów, związane z prowadzoną działalnością gabinety lekarskie, rehabilitacyjne, terapeutyczne, itp.

- 2) **usługi opieki zdrowotnej** – należy przez to rozumieć świadczenia zdrowotne w rozumieniu ustawy z dnia 30 sierpnia 1991r. o zakładach opieki zdrowotnej oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2004r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych, służące profilaktyce, zachowaniu, ratowaniu, przywracaniu lub poprawie zdrowia w ramach zakładu opieki zdrowotnej.
- 3) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć: usługi handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, *ochrony zdrowia i opieki społecznej*, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:
 - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
 - b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów,
 - c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni,
- 4) **przeznaczenie podstawowe** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury,
- 5) **przeznaczenie dopuszczalne** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową, stanowiąc mniej niż połowę projektowanej kubatury i powierzchni zabudowy,
- 6) **zabudowa adaptowana** – oznacza możliwość: zachowania stanu istniejącego zabudowy, przystosowanie obiektu do potrzeb użytkownika (przebudowę, rozbudowę obiektu, zmianę sposobu jego użytkowania) lub rozbiorę i realizację nowej zabudowy, przy spełnieniu wymogów dotyczących funkcji terenu i zasad jego zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały,
- 7) **teren biologicznie czynny** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
- 8) **kondygnacja nadziemna** – kondygnacja, której górna powierzchnia stropu nad piwnicą lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu,
- 9) **powierzchnia zabudowy** – określona procentowo powierzchnia działki zabudowana obiektami kubaturowymi,
- 10) **wysokość zabudowy** – jest to wysokość mierzona od poziomu terenu przylegającego do budynku przy głównym wejściu do budynku, do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu lub też wysokość zabudowy określona liczbą kondygnacji nadziemnych,
- 11) **zabudowa nowoprojektowana** – obejmuje obiekty w całości nowe oraz rozbudowę kubatury obiektów istniejących.
- 12) **urządzenia rekreacyjno-sportowe** – oznaczają pola gier np. siatkówka, koszykówka, szachy polowe, ringo, mini golf itp., urządzenia placów zabaw i rekreacji dla dzieci, a także przeznaczone do jazdy na rowerze, rolkach.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne planu**

§ 3.

- I. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) **U** – teren przeznaczone na usługi zdrowia i opieki społecznej,
- 2) **UH** – tereny przeznaczone pod usługi handlu, usługi nieuciążliwe z możliwością lokalizowania funkcji zabudowy mieszkaniowej,
- 3) **UP** – tereny przeznaczone na usługi publiczne – oświata (przedszkole),
- 4) **KD** – teren przeznaczony na komunikację – droga dojazdowa,
- 5) **KP** – teren przeznaczony na komunikację – przejście piesze,
- 6) **KDW** – teren przeznaczony na komunikację – droga wewnętrzna,
- 7) **E** – teren przeznaczony na infrastrukturę techniczną – elektroenergetyka.

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznej oraz zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W granicach planu zasady ochrony ład przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) przeznaczenia wydzielonego obszaru o oznaczeniu **U** pod zabudowę usługową związaną z ochroną zdrowia i opieką długoterminową,
 - 2) przeznaczenie wydzielonych obszarów o oznaczeniu **UH** pod zabudowę handlowo-usługową,
 - 3) przeznaczenie wydzielonego obszaru o oznaczeniu **UP** pod usługi publiczne: usługi oświaty,
 - 4) sposobów zagospodarowania terenu przeznaczonego na komunikację, oznaczonego w rysunku planu symbolem **KD**, **KP**, **KDW**,
 - 5) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych w rysunku planu symbolem **E**.
2. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowi teren przeznaczony pod komunikację kołową **KD** i pieszą **KP** oraz teren **UP**.
3. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy oraz obiektów i urządzeń infrastruktury oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami §5 i §11.
4. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
5. W granicach planu obowiązuje zakaz sytuowania i instalowania reklam wolnostojących i związanych z budynkiem za wyjątkiem szyldów informacyjnych o nazwie i funkcji obiektów i instytucji rozmieszczonych w granicach planu.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na obszarze objętym planem wskazuje się następujące tereny podlegające ograniczeniom dopuszczalnego poziomu hałasu z tytułu przepisów ochrony środowiska:
 - 1) dla terenu **U**, odpowiednio jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - 2) dla terenów **UP**, jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
2. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 10 niniejszej uchwały.
3. Nakazuje się odprowadzenie ścieków deszczowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 10. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.

4. Zasady dotyczące gromadzenia odpadów komunalnych określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyn w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn.
5. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową ustala się minimalny procent terenu biologicznie czynnego, określony indywidualnie dla poszczególnych terenów w odpowiednich zapisach zawartych w § 11 .
6. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy układać doziemnie, a urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować jako naziemne lub wbudowane w zabudowę.
7. Wyklucza się stosowanie do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują obiekty podlegające ochronie.

§ 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania.
2. Dopuszcza się podziały nieruchomości w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów zrealizowanych zgodnie z ustaleniami planu.
3. Można dokonać podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczegółowych.
4. Dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i uzbrojenia.
5. Minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą działek pod dojazdy wewnętrzne, przejścia piesze, urządzenia infrastruktury technicznej.
6. Dopuszcza się podziały w celu regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.
7. Dopuszcza się scalanie działek.
8. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone są w ustaleniach §11 , w kartach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 8.

Zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną należy realizować z istniejącej, przyległej do obszaru opracowania ulicy dojazdowej (Boenigka).
2. Granice pasów drogowych istniejących ulic mogą ulec skorygowaniu do rzeczywistych potrzeb, w oparciu o projekty budowlane ich zagospodarowania.

§ 9.

Zadania dla realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

1. W granicach planu do zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należą:
 - 1) utrzymanie drogi publicznej oznaczonej symbolem KD,
 - 2) utrzymanie przedszkola miejskiego na terenie oznaczonym symbolem UP,

- 3) sieci infrastruktury komunalnej
2. Udział gminy m. Olsztyn w finansowaniu w/w zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miasta Olsztyn w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych gminy.

§ 10.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. W granicach planu każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia terenu w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną.
2. W granicach planu zabrania się stosowania:
 - 1) indywidualnych ujęć wody podziemnej,
 - 2) lokalnych oczyszczalni ścieków,
 - 3) bezodpływowych zbiorników na gromadzenie nieczystości ciekłych.
3. Adaptuje się istniejące systemy infrastruktury technicznej obsługujące tereny zabudowy istniejącej w granicach planu. Rozbudowę, budowę lub modernizację systemu infrastruktury technicznej wykonywać w oparciu o warunki wynikające z ustaleń niniejszego planu, przy zachowaniu zasady rozdziału ścieków sanitarnych od deszczowych.
4. W kartach terenów (rozdział 3 §11) podano postulowane zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej.
5. Zaopatrzenie w wodę:

Zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się z istniejącej sieci wodociągowej.
6. Kanalizacja sanitarna

Odprowadzenie ścieków sanitarnych z istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się do miejskiej kanalizacji sanitarnej za pomocą istniejących kanałów grawitacyjnych.
7. Kanalizacja deszczowa

Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do kanalizacji deszczowej. Zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków opadowych odprowadzanych do odbiorników powinien być zgodny z odrębnymi przepisami.
8. Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną, odnawialne źródła energii lub z miejskiej sieci ciepłowniczej. Wyklucza się wykorzystywanie węgla i paliw węglopochodnych.
9. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:
 - 1) adaptuje się istniejący w granicach planu układ sieci gazowej niskiego ciśnienia,
 - 2) zasilanie z sieci gazowej podmiotów ubiegających się o przyłączenie należy realizować wg warunków technicznych określonych przez operatora sieci gazowej, w przypadku uzyskania odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej dla operatora,
 - 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów,
 - 4) dopuszcza się przebudowę sieci gazowej z kolidującymi obiektami, kosztem i staraniem Inwestora, na warunkach podanych przez operatora sieci gazowej.
10. Zaopatrzenie w energię elektryczną i sieci telekomunikacyjne: