

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

z dnia 18 listopada 2013 r.

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

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

**Rozdział 1.  
Przepisy porządkowe**

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

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

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

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

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

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

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

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

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

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

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

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

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

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne planu**

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

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

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

#### **§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

- b) dopuszcza się szyldy o pow. do 0,5 m<sup>2</sup>, umieszczone na budynku lub ogrodzeniu w miejscu funkcjonowania firmy,
  - c) dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę,
  - d) reklamy umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą podświetlone i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni,
  - e) nie uznaje się za reklamę informacji turystycznej i systemu informacji miejskiej (SIM),
  - f) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni większej niż 0,5m<sup>2</sup>, związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu.
- 9) Dopuszcza się wykorzystanie dla celów reklamowych tymczasowych ogrodzeń placów budowy.
- 10) Na terenie planu obowiązuje zakaz stosowania oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam oraz lokalizacji szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

- 1) W granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody.
- 2) Obszar objęty planem położony jest w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100tyś. mieszkańców w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 3) Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami ustala się realizację zabudowy, w tym rewitalizację, w technologii wykonania zapewniającej odpowiedni klimat akustyczny dla jej mieszkańców.
- 4) Rozwiązania techniczne torowisk kolejowych oraz tramwajowych powinny zapewniać ograniczenia uciążliwości związanej z hałasem i drganiami tak, aby uciążliwość ta nie wykraczała poza linie rozgraniczające terenów kolejowych lub linie rozgraniczające drogi.
- 5) Wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na styku zabudowy z przestrzenią publiczną, z zielenią oznaczoną symbolami **ZU** i **ZI** oraz na terenach zieleni.
- 6) Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową ustala się minimalny procent terenu biologicznie czynnego, określony indywidualnie dla poszczególnych terenów w odpowiednich zapisach zawartych w **Rozdziale 3**.
- 7) Na terenach ulic i placów oraz terenach przeznaczonych pod zabudowę wprowadza się nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej.
- 8) Plan ustala ochronę i przeznacza do bezwzględneho zachowania drzewa objęte ochroną w planie wskazane na rysunku planu.
- 9) Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w **§ 13** niniejszej uchwały.
- 10) Nakazuje się odprowadzenie ścieków deszczowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w **§ 13**. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni.
- 11) Zasady zagospodarowania odpadów komunalnych określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyn w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego.
- 12) W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy układać doziemnie, a urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować jako wbudowane w zabudowę.
- 13) Wyklucza się stosowanie do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych.

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