



UCHWAŁA
RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia

w sprawie uchwalenia „Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego”

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.¹⁾) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.²⁾), Rada Miasta Olsztyna, 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., uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy porządkowe

§ 1. 1. Uchwała się Zintegrowany Plan Inwestycyjny dla terenu położonego przy ul. Jacka Kuronia w Olsztynie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,97 ha, położony pomiędzy ul. Bohaterów Monte Cassino i zabudową w rejonie skrzyżowania z ulicą Jacka Kuronia.

3. Celem planu jest:

zapewnienie warunków formalno – prawnych dla realizacji:

- a) inwestycji głównej w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- b) inwestycji uzupełniającej określonej w definicji zawartej w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w postaci budowy drogi publicznej,

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2) załącznika nr 1 – rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały, załącznik graficzny jest integralną częścią uchwały,
- 3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr z dnia r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego

2. Rysunek planu sporządzony w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia zawierające numery oraz symbole przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) oznaczenia granic terenów, obiektów i zieleni wpisanych do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego oraz gminnej ewidencji zabytków,
- 6) zasięg Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i powierzchni użytkowej obiektów kubaturowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową, stanowiąc mniej niż połowę projektowanej kubatury i powierzchni zabudowy, które może współistnieć z funkcją podstawową w sposób nie powodujący konfliktów i uciążliwości, lub występuje zamiennie w zakresie i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów, stacji paliw, myjni samochodowych), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, 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 nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, oraz nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
- 4) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć podziemne, naziemne albo nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizacji obiektów małej architektury i terenowych urządzeń rekreacyjnych;
- 6) wysokość zabudowy - podany w metrach największy możliwy wymiar pionowy budynku, mierzony zgodnie z wymogami obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) zieleń urządzona – zieleń niska i wysoka towarzysząca zabudowie mieszkaniowej i usługowej, a także pełniąca ogólnomiejskie funkcje rekreacyjne, wyposażona w niezbędne urządzenia;
- 8) teren - fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym.

2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w tekście uchwały należy rozumieć zgodnie z ich definicjami w obowiązujących przepisach prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§ 4. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) tereny zabudowy:

- a) mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWU,
 - b) tereny zabudowy wielorodzinnej MW,
- 2) tereny komunikacji:
- a) plac przestrzeni publicznej PP,
 - b) drogi publicznej KDD,

§ 5.1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w granicach planu zostały określone ustaleniami dotyczącymi:

- 1) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu MWU pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami,
- 2) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych na komunikację, oznaczonych na rysunku planu symbolami KP,

2. Wprowadza się zakaz realizacji dopuszczonych w planie funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje naruszenie standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.

§ 6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią pas drogowy drogi publicznej KDD oraz plac przestrzeni publicznej KP
- 2) plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie różnicy poziomu jezdni i chodników w rejonie skrzyżowań na całej szerokości przejść dla pieszych, w sposób umożliwiający przejazd osobie poruszającej się na wózku, a także lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego.

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

- 1) w granicach planu znajdują się następujące zabytki nieruchome:
 - a) fragment "Zespołu dawnych koszar artylerii wraz z historyczną zabudową oraz zielenią urządzoną", wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego – Nr rejestru zabytków: A – 4535, z dnia 20 lutego 2012 r., a w szczególności budynki oznaczone wg numeracji w decyzji:
 - budynek nr 20 położony na dz. nr 1/125,
 - budynek nr 21 położony na dz. nr 1/15,
 - elementy zieleni urządzonej, oznaczone odpowiednio na rysunku planu,
- 2) dla terenu objętego decyzją o wpisaniu do rejestru zabytków obowiązuje zakres ochrony zgodny z treścią decyzji,
- 3) na terenie o którym mowa w pkt. 2 dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy pod warunkiem spełnienia następujących wymogów:

- a) nową zabudowę można lokalizować wyłącznie w obszarach wyznaczonych w rysunku planu,
- b) nowoprojektowana zabudowa musi zapewnić ciągłość historycznego, chronionego wpisem do rejestru zabytków, układu urbanistycznego poprzez: kontynuację skali zabudowy, nawiązanie do istniejącej zabudowy formą i gabarytami budynków, w tym geometrią i materiałem pokrycia dachów (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym), sposób kształtowania bryły budynku (np. stosowanie ryzalitów, sposób ich zwieńczenia, wzajemne proporcje poszczególnych części budynków), a także sposób zakomponowania i wykończenia elewacji,
- c) w zakresie zasad kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w §16
- d) obowiązuje zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej takich jak: wyburzenia, nadbudowy, przebudowy, zmiana kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachowego, zmiany w obrębie elewacji, z wyłączeniem prac remontowych uwzględniających walory zabytkowe obiektów. Wyjątek stanowią prace, na które inwestor uzyska pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zasady gospodarowania odpadami komunalnymi określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami; gospodarowanie pozostałymi odpadami regulują obowiązujące przepisy o odpadach,
- 2) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska,
- 3) w granicach planu wprowadza się ponadto zakaz lokalizacji stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni itp. nie zaliczonych do rodzajów przedsięwzięć o których mowa w pkt 2,
- 4) w granicach planu wprowadza się zakaz magazynowania odpadów bez zabezpieczenia przed wpływem warunków atmosferycznych i przenikaniem zanieczyszczeń do środowiska,
- 5) w granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać podziemnie; w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wiatr,
- 6) ustala się następujące dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zainwestowania odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenów MWU oraz MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
 - b) dla terenów ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 7) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodne z obowiązującymi przepisami i normami w zakresie charakterystyki urządzeń wykorzystywanych do ogrzewania, a także rozwiązania wykorzystujące energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 6,
- 8) dopuszcza się przesadzanie lub wycinkę istniejącego drzewostanu wyłącznie w uzasadnionych przypadkach,

- wynikających z kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, przy czym dopuszczenie to nie dotyczy elementów zieleni urządzonej objętych wpisem do rejestru zabytków
- 9) dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi, położonych w Obszarze Ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 213 wprowadza się nakaz realizacji zaopatrzenia w wodę w pierwszej kolejności z istniejącego systemu wodociągowego, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13 niniejszej uchwały,
 - 10) dla terenów wymienionych w pkt 12 wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do istniejących sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13 niniejszej uchwały,
 - 11) wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych, narażonych na zanieczyszczenia, powierzchni szczelnych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z uwzględnieniem możliwości ich retencji,
 - 12) wody opadowe i roztopowe z pozostałych powierzchni w granicach nieruchomości należy odprowadzać do gruntu, po uprzednim rozpoznaniu wodochłonności podłoża; dla nawierzchni utwardzonych nie narażonych na zanieczyszczenie, należy stosować materiały i technologie umożliwiające wsiąkanie wód w podłoże; w przypadku braku możliwości odprowadzania wód do gruntu należy odprowadzić je do sieci kanalizacji deszczowej,
 - 13) w granicach planu zawarty jest fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny na którym obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody oraz ograniczenia w sposobie zagospodarowania zawarte w § 13 ust.9.
 - 14) w granicach planu nie występują tereny górnicze.
 - 15) w granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
 - 16) w granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
 - 17) w granicach planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 2) pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- 3) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się następujące parametry i wskaźniki, określające zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy,
 - e) dopuszczalne gabaryty zabudowy,
- 4) ustalone maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą stacji bazowych telefonii komórkowej, realizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 5) ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu inwestycji, w tym w wielostanowiskowych garażach lub parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę zgodnie ze wskaźnikami dla poszczególnych funkcji z zastrzeżeniem, że ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- a) zabudowa mieszkaniowa: 1,05 miejsca na jedno mieszkanie,
 - b) usługi i handel: 20 miejsc postojowych na 1000 m² pow. usługowej,
 - c) biura, urzędy: 15 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - d) inne, nie wymienione wyżej – 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej pomieszczeń tej funkcji,
- 6) w granicach terenu inwestycji ustala się również nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100,
 - d) 4% liczby miejsc postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100,
- 7) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby,
- 8) dla wybranych terenów dopuszcza się bilansowanie ilości miejsc parkingowych realizowanych na terenach innych niż przeznaczone pod zabudowę - według ustaleń szczegółowych
- 9) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości minimum 10% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów,
- 10) miejsca postojowe dla rowerów należy realizować z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale umieszczonych w podłożu, posiadających solidną konstrukcję pozwalającą na stateczne oparcie roweru, wygodny dostęp oraz pewne przypięcie ramy i jednego koła pojazdu za pomocą powszechnie dostępnych zapiek, przy czym dopuszcza się częściowe lub całościowe zadaszenie miejsc parkingowych.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowanie terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren objęty opracowaniem położony jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny - obowiązują ustalenia z zakresu ochrony ekosystemów leśnych i wodnych Obszaru, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasięg występowania terenu objętego zasięgiem Obszaru oznaczono na rysunku planu,
- 2) fragment "Zespołu dawnych koszar artylerii wraz z historyczną zabudową oraz zielenią urządzoną", wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego – Nr rejestru zabytków: A – 4535, z dnia 20 lutego 2012r. - obowiązują zasady ochrony ustalone w decyzji o wpisie do rejestru.

§ 11. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu występowania jednego z głównych, wstępnie rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako GZWP nr 213 „Olsztyn” – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt. 4, 11, 12 i 13, stosuje się przepisy Prawa wodnego w zakresie ochrony zbiornika,

§ 13. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się ulicami: Bohaterów Monte Cassino, oraz Jacka Kuronia

- 2) w planie ustala się realizację komunikacji rowerowej na terenach wyznaczonych ulic, placów, terenów zieleni oraz ciągów pieszych w formie ścieżek rowerowych, ciągów pieszo- rowerowych lub ciągach ulic dojazdowych, z uwzględnieniem połączeń z systemem dróg rowerowych, określonym w Programie budowy dróg rowerowych w Olsztynie lub jego aktualizacji,
- 3) podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta Olsztyna,
- 4) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną,
- 5) w granicach planu każda działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami 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
- 6) zakazuje się stosowania, również tymczasowo, w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, innych rozwiązań, niż przewidziane niniejszym planem,
- 7) wprowadza się nakaz podłączenia obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 8) zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
- 9) odprowadzenie i oczyszczenie 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 ograniczyć stosowanie powierzchni szczelnych, poprzez użycie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni. W przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji,
- 10) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
 - a) z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę,
 - b) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów,
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe SN/nN 15/0,4 kV, – adaptowane,
 - b) zasilanie odbiorców – z istniejącej sieci energetycznej,
 - c) projektowane stacje transformatorowe i rozdzielnice elektryczne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zabudowy, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną

zabudowę; należy do nich zapewnić dojazd ciężkim sprzętem i dostępność eksploatacyjną,

12) 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 rozmieszczać w liniach rozgraniczających dróg, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę,

13) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w pierwszej kolejności w oparciu o zasilanie z istniejącego miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 pkt. 6 i 8,

14) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego,

15) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oraz tereny zieleni,

16) 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,

17) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 14. 1. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy.

2. Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania terenu, w szczególności na cele inne niż przeznaczenie określone w planie.

§ 15. Ustala się następujące tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) tereny 5KDD, 4PP, w zakresie realizacji dróg publicznych klasy dojazdowej. Placu przestrzeni publicznej oraz realizacji, przebudowy lub modernizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

Ustalenia szczegółowe planu

§ 17. 1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1MWU (pow. 0,16ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejącą zabudowę należy adaptować na funkcje określone w pkt. 1,
 - b) pozostałe zasady - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §7,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny 1;0, maksymalny – 3,0,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowanej – maksimum 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych, jako 5-tą kondygnację traktuje się przestrzeń w istniejącym dachu stromym.
 - f) adaptuje się kształt i gabaryty istniejących budynków bez możliwości rozbudowy, dopuszcza się zmiany w jego kształcie spowodowane wymogami z zakresu ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującym prawem,
 - g) stanowiska postojowe - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9, przy czym w rozmieszczeniu wymaganej ilości miejsc uwzględnia się ich lokalizację na przyległym terenie placu przestrzeni publicznej, oznaczonym w rysunku planu jako teren 4PP oraz na terenie dróg wewnętrznych 5KDD,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występują,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd do terenu z ulic Bohaterów Monte Cassino i Jacka Kuronia,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

2.Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 2MWU (pow. 0,21ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejącą zabudowę należy adaptować na funkcje określone w pkt. 1,
 - b) pozostałe zasady - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §7,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny 1;0, maksymalny – 3,0,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowanej – maksimum 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych, z tym, że ostatnia kondygnacja w odtworzonym dachu spadzistym
 - f) adaptuje się kształt i gabaryty istniejących budynków bez możliwości rozbudowy, dopuszcza się zmiany w jego kształcie spowodowane wymogami z zakresu ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującym prawem, dopuszcza się nadbudowę dachu wielospadowego, w celu nawiązania do historycznego wyglądu budynku
 - g) stanowiska postojowe - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9, przy czym w rozmieszczeniu wymaganej ilości miejsc uwzględnia się ich lokalizację na przyległym terenie placu przestrzeni publicznej, oznaczonym w rysunku planu jako teren 4PP oraz na terenie dróg wewnętrznych 5KDD
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występują,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd do terenu z ulicy Jacka Kuronia,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

3. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 3MWU (pow. 0,14ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §7,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt. 1,
 - b) w zakresie sposobu kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt.3,
 - c) dla nowej zabudowy ustala się nakaz kształtowania dachów stromych o kącie nachylenia minimum 35⁰ i maksimum 45⁰ oraz użycie dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, dopuszcza się przeszklenia

połaci

- d) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny – 1;0 maksymalny – 3,0,
 - e) wskaźnik powierzchni zabudowanej – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy nowoprojektowanej 4 kondygnacje nadziemne, przy czym rzędna kalenicy połaci dachowej nie może wynosić więcej niż 14 m nad poziomem terenu,
 - h) szerokość budynku nie może być większa niż 13,50 m, nie dotyczy kondygnacji podziemnej
 - i) stanowiska postojowe - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9, przy czym w rozmieszczeniu wymaganej ilości miejsc uwzględnia się ich lokalizację na przyległym terenie placu przestrzeni publicznej, oznaczonym w rysunku planu jako teren 18KP i 19KDW,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występują,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dojazd do terenów z terenu 16KDD (ulicy Jacka Kuronia),
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu

4. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 5KDD (pow. 0,17ha),

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy dojazdowej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów, w formie zatok przyulicznych,
 - c) lokalizacja zatok wymienionych w lit. b nie może powodować konieczności wycinki istniejących drzew,
 - d) przy realizacji miejsc parkingowych należy uwzględnić możliwość realizacji nasadzeń zieleni,
 - e) forma oświetlenia – drogowe,
 - f) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 6,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 4) teren objęty jest ochroną konserwatorską w formie wpisu do rejestru zabytków - obowiązują zasady i zakres ochrony zgodnie z ustaleniami decyzji o wpisie do rejestru zabytków,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) adaptuje się istniejące ulice,
 - b) dopuszcza się ich przebudowę zgodnie z ustaleniami planu,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami planu,
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

5. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 4PP (pow. 0,28ha),

- 1) przeznaczenie terenu: plac przestrzeni publicznej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: garaż podziemny jednokondygnacyjny dla samochodów osobowych
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
 - elementów zagospodarowania placu przestrzeni publicznej, w tym małej architektury,
 - ciągów pieszych i rowerowych,
 - ciągów komunikacji kołowej, w tym dróg pożarowych,
 - miejsc postojowych, w szczególności dla realizacji potrzeb parkingowych przyległych terenów zabudowy MWU i MW
 - terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni terenu,
 - c) dopuszcza się przejazd do przyległych terenów zabudowy,
 - d) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 6,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 5) teren objęty jest ochroną konserwatorską w formie wpisu do rejestru zabytków - obowiązują zasady i zakres ochrony zgodnie z ustaleniami decyzji o wpisie do rejestru zabytków,
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd do terenu z ulicy 5KDD
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 10) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

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

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyna.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr Rady
Miasta Olsztyna
z dnia

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/929/18
Rady Miasta Olsztyna
z dnia 25 kwietnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „

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 201 r. poz. 1073, ze zm¹⁾), Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTY**

autor projekt mgr inż.arch. Magdalena Rafalska
upr. do projektowania b.o. 2/02/OL

UPP - Urzędowe Poświadczenie Przedłożenia

Identyfikator Poświadczenia: ePUAP-UPP173667133

Adresat dokumentu, którego dotyczy poświadczenie

Nazwa adresata dokumentu: URZĄD MIASTA OLSZTYNA

Identyfikator adresata: urzadmiastaolsztyn

Rodzaj identyfikatora adresata: ePUAP-ID

Nadawca dokumentu, którego dotyczy poświadczenie

Nazwa nadawcy: ROBERT WOLFF

Identyfikator nadawcy: 87062300990

Rodzaj identyfikatora nadawcy: ePUAP-ID

Dane poświadczenia

Data doręczenia: 2025-12-04T11:17:47.674

Data wytworzenia poświadczenia: 2025-12-04T11:17:47.674

Identyfikator dokumentu, którego dotyczy poświadczenie: DOK243156302

Dane uzupełniające (opcjonalne)

Rodzaj informacji uzupełniającej: Źródło

Wartość informacji uzupełniającej: Poświadczenie wystawione przez platformę ePUAP

Rodzaj informacji uzupełniającej: Identyfikator ePUAP dokumentu

Wartość informacji uzupełniającej: 243156302

Rodzaj informacji uzupełniającej: Informacja

Wartość informacji uzupełniającej: Zgodnie z art. 39? par. 1 k.p.a., w związku z art. 158 ust. 1 ustawy o doręczeniach elektronicznych, pisma powiązane z przedłożonym dokumentem będą przesyłane za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Rodzaj informacji uzupełniającej: Pouczenie

Wartość informacji uzupełniającej: Zgodnie z art. 39? par. 1d k.p.a., w związku z art. 158 ust. 1 ustawy o doręczeniach elektronicznych, istnieje możliwość rezygnacji z doręczania pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Dane dotyczące podpisu

Poświadczenie zostało podpisane - aby je zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu

Lista podpisanych elementów (referencji):

referencja ID-a040b8d7875a6cf164d3ce3050dfb1b8 :

referencja ID-0dd215ec8398c151d9bebf4c388bc :

Uzupe% C5% 82nienie% 20brak% C3% B3w% 20formalnych% 20%E2% 80% 93% 20ZPI% 20(nr% 20231746.11.2025-W).xml

referencja : #xades-id-e4e1befdd677d26204ac7ea2b16b6edf