Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10.09.13r. do 01.10.13r. (łącznie).

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Olsztyna
z dnia….. roku……

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Kasprzaka w Olsztynie".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 214, poz. 1806, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 175, poz. 1457, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, z 2011r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz.113, Nr 217 poz. 1281, Nr 149 poz. 887) i na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 j.t.), 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 LXII/724/2010 z dnia 26.05.2010r., uchwala się **„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Kasprzaka w Olsztynie"** - zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren o pow. około 4,9 ha, położony pomiędzy aleją Generała Władysława Sikorskiego, aleją Obrońców Tobruku oraz ulicami Wincentego Pstrowskiego i Marcina Kasprzaka.
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 niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią,
3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.1. Przedmiot i granice planu określa UCHWAŁA NR LXV/816/06 Rady Miasta Olsztyna z dnia 21 lipca 2006r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Kasprzaka w Olsztynie.
2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń :
1) granicy planu, która jest tożsama z najbliższą linią rozgraniczającą tereny,
2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
3) symbolu oznaczającego przeznaczenie terenu,
4) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
5) istniejących drzew i krzewów,
3. Następujące ustalenia rysunku planu należy traktować jako orientacyjne lub informacyjne :
1) orientacyjny przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
2) orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej,
3) rezerwa terenu pod sieci,
4) lokalizacja pasa zieleni w pasie drogowym Kasprzaka.
§ 3. 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 dopuszczalne oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie,
3. usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
4. wielkopowierzchniowy obiekt handlowy – obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
5. nieprzekraczalna linia zabudowy dla zabudowy kubaturowej, jest to linia, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych; linię tę mogą przekraczać tarasy, schody zewnętrzne oraz balkony i wykusze tych obiektów, jednak nie więcej niż 1,5 m,
6. wysokość zabudowy – jest to wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku, do najwyżej położonego punktu pokrycia dachu lub też wysokość zabudowy określona liczbą kondygnacji, wliczając kondygnację wejściową i wszystkie ponad nią,
7. dla wielkopowierzchniowego obiektu handlowego, lub innych obiektów mających kilka wejść głównych na różnych poziomach, ustala się nakaz rozbicia budynku na czytelne bryły związane z poszczególnymi wejściami głównymi, skomponowane tarasowo, przy czym maksymalna dopuszczalna wysokość budynku rozumiana jest jako maksymalna wysokość poszczególnych brył,
8. powierzchnia zabudowy - określona procentowo powierzchnia terenu lub działki, zabudowana obiektami kubaturowymi,
9. intensywność zabudowy - suma powierzchni całkowitej zabudowy (rozumiana jako suma powierzchni kondygnacji, po obrysie budynku), bez wliczania garaży podziemnych , podzielona przez powierzchnię terenu.

Rozdział 2
Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4. Na obszarze planu ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu :
1. UCM – tereny zabudowy usługowej,
2. MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
3. KSU – tereny usług, w tym obsługa komunikacji,
4. KDG, KDL- tereny dróg publicznych,
5. ZP- tereny zieleni urządzonej,

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ograniczenia w użytkowaniu terenu, w tym zakaz zabudowy:
1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu, określone są ustaleniami dotyczącymi :
1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni, oznaczonych w rysunku planu symbolem ZP,
2) przeznaczenia wydzielonego obszaru UCM pod usługi nieuciążliwe, z dopuszczeniem wielkopowierzchniowego obiekty handlowego o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m^2 oraz zabudowę mieszkaniową z usługami,
3) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych pod komunikację, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG i KDL,
4) przeznaczenia wydzielonego obszaru KSU pod usługi, w tym obsługę komunikacji.
2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi.
3. Realizowana zabudowa, w tym także mała architektura, musi charakteryzować się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych z uwzględnieniem konkretnych warunków terenowych oraz wysokim standardem materiałów wykończeniowych.

4. Przestrzenią publiczną na obszarze planu są tereny dróg publicznych oraz tereny publiczne dostępne w ramach terenów usług .
5. Ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężników chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku oraz lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego.
6. W granicach obowiązywania planu wprowadza się zakaz umieszczania reklam poza następującymi wyjątkami:

1) dopuszcza się umieszczanie reklam, których lokalizacja i gabaryty nie zmienią i nie zakryją istotnych elementów wystroju budynku,
2) dopuszcza się umieszczanie nazw własnych i logo obiektów,
3) dopuszcza się umieszczanie szyldów lokalizowanych w miejscu funkcjonowania firmy (o pow. do 0.6 m²,)
4) dopuszcza się reklamy umieszczone na markizach i parasolach o ile będą umieszczane płasko na ich powierzchni i nie będą podświetlane,
7 reklama nie może mieć formy ekranów ledowych,
8 system informacji miejskiej nie jest uważany za reklamę.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Nowe funkcje usługowe w obrębie planu należy projektować jako nieuciążliwe, na terenie KSU dopuszcza się lokalizację stacji benzynowej, na terenie UCM dopuszcza się wielkopowierzchniowy obiekt handlowy.
2. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu dla chronionych terenów zainwestowania, odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu :

1) Dla terenu UCM i MW ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla strefy śródmiejskiej.

3. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w **§ 8** niniejszej uchwały,
4. Należy spełnić wymogi przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie,
5. Zasady zagospodarowania odpadów komunalnych określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego.
6. Należy dążyć do ograniczania powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do pokrywania terenów materiałów i technologii ograniczających odpływ wody.
7. Parkingi terenowe należy projektować z uwzględnieniem drzew, przy stosowaniu zasady – 1 drzewo przypadające na trzy stanowiska.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach planu znajduje się budynek , położony przy ul. Niepodległości 66/68 , ujęty w gminnej ewidencji budynków i podlegający ochronie, na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. Teren planu sąsiaduje ze stanowiskiem archeologicznym, zlokalizowanym po drugiej stronie ul. Kasprzaka oraz jest objęty strefą OW obserwacji archeologicznej, gdzie obowiązuje:

1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
2) w przypadku stwierdzenia występowania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac

ziemnych - na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. 1.Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) Podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Olsztyna.
2) Zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną.
3) W granicach planu działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
4) W granicach planu zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody, zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków bytowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków bytowych.
5) Zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych w obrębie planu należy przewidzieć z istniejącej sieci wodociągowej magistralnej i rozdzielczej, poprzez jej rozbudowę, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. W przypadku realizacji na terenie UCM zabudowy handlowo-uslugowej, w celu zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru należy wykonać stanowisko czerpania wody oparte o hydrant przeciwpożarowy dn 100 mm lub dn 150 mm, o wydajności min. 20 dm3/s przy ciśnieniu nom. 0.2 MPa, na sieci wodociągowej dn min 250 mm.
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, z uwzględnieniem miejscowej retencji,
b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi piesze, itp) w granicach nieruchomości. W przypadku braku takiej możliwości, należy ograniczyć powierzchnię terenów szczelnych w granicach nieruchomości lub odprowadzić wody opadowe do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji.
7) Odprowadzenie ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi - do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w oparciu o istniejący system kanalizacji komunalnej. Ścieki z usług gastronomicznych, przed odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej należy poddać podczyszczeniu w separatorze tłuszczu.
8) Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w pierwszej kolejności z sieci cieplnej poprzez jej rozbudowę , natomiast przy braku takiej możliwości - indywidualnie, w oparciu o ekologiczne źródła energii: gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub energię odnawialną. Wyklucza się wykorzystywanie węgla lub paliw węglopochodnych.
9) Zaopatrzenie w gaz przewodowy:
a) z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę,
b) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów.
10) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
a) wzdłuż ul. Sikorskiego, zabezpiecza się rezerwę terenu dla realizacji sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia, łączącej sieć wysokiego napięcia w okolicach istniejącej stacji przy ul. Sikorskiego (GPZ Olsztyn Południe) z projektowaną stacją elektroenergetyczną GPZ Olsztyn Centrum na terenie Zespołu Szkół Budowlanych przy ul. Żołnierskiej, przez teren UCM przebiega

sieć elektroenergetyczna średniego napięcia, dla przebiegu której zabezpieczono pas terenu biegnący wzdłuż ulicy Sikorskiego i na terenie 2ZP,

b) zasilanie z sieci istniejącej elektroenergetycznej po rozbudowie i przebudowie rozdzielczej sieci kablowej 15 kV, stacji transformatorowych 15/0.4 kVoraz rozdzielczej sieci kablowej 0.4 kV,

c) linie elekroenergetyczne należy projektować jako podziemne,

d) stacje transformatorowe i rozdzielnice elektryczne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zabudowy, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę,

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, na terenach zabudowy, 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 cieplną i elektryczną i gaz przewodowy, zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa 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.

2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna terenów **UCM**, **ZP** i **MW** z ul Kasprzaka, terenu **KSU** – z ul. Pstrowskiego i Sikorskiego,

2) ustala się wymaganą liczbę miejsc parkingowych :

a) dla wielkopowierzchniowego obiektu handlowego 25m.p. na 1000 m^2 powierzchni sprzedaży,

b) dla zabudowy mieszkaniowej 1,2 m.p. na mieszkanie,

c) dla biur i urzędów 25 m.p na 100 zatrudnionych,

d) dla innych obiektów usługowych i handlowych od 20 do 25 m.p na 1000m^2 użytkowej,

3) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej.

§ 9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Ustala się możliwość podziałów działek po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu.
2. 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 wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych.
3. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

4. Minimalną szerokość pasów drogowych dla dróg wewnętrznych ustala się na 10 m,
5. Minimalne wielkości nowo wydzielanych, samodzielnych działek przeznaczonych pod zabudowę:
1) dla terenu UCM – 2000 m^2
2) dla terenu KSU – 2000 m^2
3) dla terenu MW – 800 m^2
4) Dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg, przejść pieszych. ścieżek rowerowych i uzbrojenia, dla których nie obowiązują minimalne wielkości działek.
6. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 10 Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
1. 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.

§ 12. 1.W granicach planu do inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów art.2.pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należą:
1) budowa dróg publicznych,
2) budowa zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię, odprowadzania ścieków i wód opadowych oraz łączności publicznej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe planu

§ 13. Obowiązujące ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:
1.UCM (pow.30471 m²)
1) przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa usługowa, w tym wielkopowierzchniowy obiekt handlowy o pow. sprzedaży powyżej 2000 m^2, przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami,
2) przy realizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego, ustala się nakaz objęcia inwestycją całego terenu UCM ,
3) w ramach zabudowy mieszkaniowej z usługami mogą byś realizowane budynki mieszkaniowe wielorodzinne, budynki usługowe oraz mieszkaniowo-usługowe, przy czym, co najmiej 12% powierzchni całkowitej zabudowy, w granicach terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym należy przeznaczyć na funkcję usługową,
4) dopuszcza się etapowanie zamierzeń inwestycyjnych,
5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
6) dopuszczalna wysokość zabudowy:
   – dla zabudowy usługowej (w tym wielkopowierzchniowego obiektu handlowego) do 18 m,
   – dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej do 7 kondygnacji,
5) maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy terenu objętego pozwoleniem na budowę:
   – dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo – usługowej -50%
   – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 45%,
   – dla wielkopowierzchniowego obiektu handlowego - 70%,
6) maksymalna dopuszczalna intensywność zabudowy terenu objętego pozwoleniem na budowę:
   – dla wielkopowierzchniowego obiektu handlowego – 1,9
   – dla pozostałych funkcji - 1,3

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu objętego pozwoleniem na budowę: - 25%,
8) przy obliczaniu wyżej wymienionych współczynników dla zabudowy usługowej (w tym wielkopowierzchniowego obiektu handlowego), możliwe jest wliczanie terenu 2ZP, pod warunkiem, że działka projektowanej zabudowy usługowej przylega do terenu 2ZP i oba tereny są objęte jednym pozwoleniem na budowę.
9) przy obliczaniu wyżej wymienionych współczynników dla pozostałej zabudowy, możliwe jest wliczanie terenu 1ZP, pod warunkiem, że działka projektowanej zabudowy przylega do terenu 1ZP i oba tereny są objęte jednym pozwoleniem na budowę.
10) dla kształtowania zabudowy wielkopowierzchniowego obiektu handlowego ustala się zasady:
   a) każda z elewacji sąsiadujących z ciągami komunikacyjnymi, w parterach powinna mieć min. 25% w formie witryn szklanych ,
   b) elewacja od strony ul Kasprzaka nie może mieć charakteru zapleczowego,
   c) place gospodarcze (dostawcze) należy odizolować widokowo od ciągów komunikacyjnych,
   d) dla elewacji przy placach gospodarczych nie ma wymogu stosowania witryn szklanych,
   e) linia zabudowy powinna być urozmaicona, każdą z pierzei należy rozbić na mniejsze bryły,
   f) w rejonach wejść do budynku, należy lokalizować place o charakterze publicznym,
   g) zieleń w otoczeniu obiektu , oznaczoną na rysunku planu jako postulowana do pozostawienia, należy w maksymalnym stopniu wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, przy zapewnieniu właściwych warunków dalszego wzrostu,
   h) zieleń oznaczoną na rysunku planu jako obligatoryjnie do pozostawienia, należy zachować oraz wkomponować w projekt zagospodarowania terenu, przy zapewnieniu właściwych warunków dalszego wzrostu, dopuszcza się przesadzenie takich roślin, jeśli pozwalają na to uwarunkowania przyrodnicze,
   i) nie oznaczenie na rysunku planu istniejących drzew i krzewów nie oznacza nakazu ich usunięcia.
   j) główne wejścia do budynku postuluje się lokalizować na poziomie chodnika ulicy obsługującej budynek,
   k) wprowadza się zakaz realizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w formie jednokondygnacyjnych obiektów handlowych typu supermarket, z parkingami wyłącznie w poziomie terenu, obiekt ma mieć formę wielofunkcyjnej „galerii" handlowej o atrakcyjnym programie .
   l) przy realizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego należy uwzględnić stosowanie wysokich standardów technicznych, eliminujących szkodliwe oddziaływanie na otoczenie, szczególnie na jakość klimatu akustycznego,

11) dla kształtowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej, innej niż obiekt wielkopowierzchniowy, ustala się zasady:
   a) zieleń istniejącą na terenie UCM, oznaczoną na rysunku planu jako sugerowana do zachowania, w maksymalnie możliwym stopniu należy uwzględnić, jako element kompozycji zagospodarowania terenu,
   b) zieleń oznaczoną na załączniku graficznym jako zieleń obligatoryjnie do zachowania, należy zachować oraz wkomponować w projekt zagospodarowania terenu, przy zapewnieniu właściwych warunków dalszego wzrostu,
   c) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej , pas terenu niezabudowanego, miedzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy mieszkaniowej a pasami drogowymi Sikorskiego, Obrońców Tobruku, Pstrowskiego należy zagospodarować jako zieleń izolacyjną, ze szczególnym uwzględnieniem gatunków poprawiających izolacyjność akustyczną,
   d) przy łączeniu funkcji mieszkaniowej i usługowej, w miarę możliwości, należy strefować zabudowę, z koncentracją zabudowy mieszkaniowej w części centralnej, mniej narażonej na uciążliwość ulic,
   e) forma dachu dowolna.

2. MW (pow. 1664 m²)
1) przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowej wielorodzinna istniejąca i projektowana, przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa,

2) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
3) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja w dachu wysokim,
4) maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy w linach rozgraniczających terenu - 37%
5) maksymalna dopuszczalna intensywność zabudowy w linach rozgraniczających terenu -1,5
6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, dla terenu w liniach rozgraniczających – 25%
7) istniejący budynek położony na terenie MW przy ul. Niepodległości 66/68 , został ujęty w gminnej ewidencji zabytków i podlega ochronie na zasadach określonych przepisami, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
8) dla zabudowy nowoprojektowanej, wprowadza się nakaz nawiązania się formą i charakterem zabudowy do budynku ujętego w ewidencja zabytków, w tym kompozycją elewacji oraz zastosowaniem dachów stromych, o kącie nachylenia nawiązującym do istniejącego, krytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub pokrewnych,
9) na załączniku graficznym oznaczono zieleń do pozostawienia, którą należy zachować oraz wkomponować w projekt zagospodarowania terenu, a także zapewnić jej właściwe warunki dalszego wzrostu.

3. KSU (pow. 5703m²)
1) przeznaczenie podstawowe terenu – usługi, w tym istniejąca stacja paliw,
2) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
3) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 18m,
4) maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy w linach rozgraniczających terenu -50%,
5) maksymalna dopuszczalna intensywność zabudowy w linach rozgraniczających terenu -1
6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, dla terenu w liniach rozgraniczających- 25%,
7) forma dachu dowolna,
8) na załączniku graficznym oznaczono zieleń do pozostawienia, którą należy zachować oraz wkomponować w projekt zagospodarowania terenu, a także zapewnić jej właściwe warunki dalszego wzrostu,

4. KDG (pow. 1826 m²), **KDL** (pow. 5889m²)
1) przeznaczenie podstawowe terenu - drogi publiczne, komunikacja publiczna,
a) **KDG** – droga główna, teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego ul. Pstrowskiego i al. Sikorskiego,
- w projekcie zagospodarowania pasa drogowego KDG należy przewidzieć ścieżkę rowerową,
- część terenu KDG może być wykorzystana jako plac przy wejściu do zabudowy usługowej, pod warunkiem braku kolizji z infrastrukturą drogi,
- wzdłuż Al. Sikorskiego zabezpiecza się rezerwę terenu dla budowy sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia,

b) **KDL** – droga lokalna – pas drogowy ulicy Kasprzaka,
- droga obejmuje jezdnię o dwóch pasach ruchu, ścieżkę rowerowa, chodnik po dwóch stronach jezdni, ok. 5 –metrowy (z tolerancją 1 m) pas zieleni izolacyjnej,
- droga włączona w al. Obrońców Tobruku i ul. Pstrowskiego,
- na rysunku planu oznaczono drzewa obligatoryjnie do pozostawienia, które należy zachować i wkomponować w pas zieleni, w wyjątkowych, uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się przesadzenie takich drzew, jeśli pozwalają na to uwarunkowania przyrodnicze,
- na rysunku planu oznaczono drzewa postulowane do zachowania, które należy w maksymalnym stopniu wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, przy zapewnieniu właściwych warunków dalszego wzrostu, zieleń należy uzupełnić nasadzeniami gatunków odpornych na zanieczyszczenia i poprawiających izolacyjność akustyczną ,
- w związku z powyższym dopuszcza się zmienną szerokość poszczególnych elementów drogi,

5. 1ZP (pow. 617,5 m²), **2ZP** (2832 m²)

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10.09.13r. do 01.10.13r. (łącznie).

1) przeznaczenie podstawowe terenu - zieleń urządzona,
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) istniejącą zieleń należy w możliwie największym stopniu zachować,
   b) zieleń oznaczoną na rysunku planu jako obligatoryjnie do zachowania, należy zachować oraz wkomponować w projekt zagospodarowania terenu, przy zapewnieniu właściwych warunków dalszego wzrostu, w wyjątkowych, uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się przesadzenie takich drzew lub krzewów, jeśli pozwalają na to uwarunkowania przyrodnicze,
   c) w pasie rezerwy terenu pod realizację sieci , oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się usunięcie zieleni, jeśli jest to niezbędne w związku z realizacją w/w sieci,
   d) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące - przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu.
   e) na terenie dopuszcza się lokalizację dojść i dojazdów oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem że nie będzie to naruszać zieleni oznaczonej na rysunku planu jako obligatoryjnie do zachowania,
   f) zieleń oznaczoną na rysunku planu jako postulowaną do zachowania, należy w możliwie jak największym stopniu wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, przy zapewnieniu właściwych warunków dalszego wzrostu,
   g) nie oznaczenie na rysunku planu istniejących drzew i krzewów nie oznacza nakazu ich usunięcia,
   h) zieleń ZP położoną między zabudową mieszkaniową a usługową , należy kształtować jako izolacyjną,

Rozdział 4
Postanowienia końcowe.

§ **14.** Zgodnie z art. 15, ust.2, pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawki dla naliczania opłat planistycznych w wysokości 30%.

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

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

§ **17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyna.

Przewodniczący Rady

Jan Tandyrak