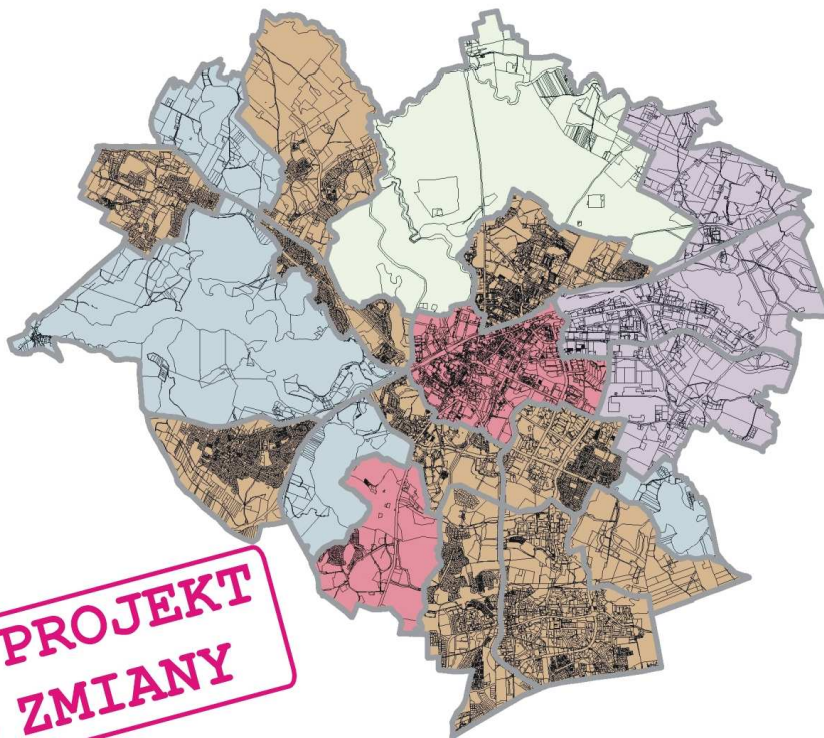


STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OLSZTYNA, 2010 R.

Załącznik nr 2 Uchwały Nr LXII / 724 / 2010
Rady Miasta Olsztyn z dnia 26 maja 2010 r.
Zmienionej Uchwałą Nr
Rady Miasta Olsztyn z dnia

WYKONANO W BIURZE
PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO
UM OLSZTYNA

Tekst ujednolicony

Tekst wyróżniony czcionką Times New Roman w kolorze zielonym stanowi zmiany wprowadzone w treści Studium na podstawie uchwały, do której tekst jest załącznikiem.

**Studium opracowano w Biurze Planowania Przestrzennego
Urzędu Miasta Olsztyn:**

Główny projektant:

mgr inż. arch. Jerzy Piekarski
nr wpisu na listę Izby Urbanistów G-149/2002

Zespół sporządzający Studium:

mgr inż. arch. Anna Damicz-Wejs
upr. arch. 212/81/OL
mgr inż. arch. Ewa Gadomska
nr wpisu na listę Izby Urbanistów G-250/2009
mgr inż. Aneta Jermak-Szuniewicz
Beata Korzeniowska
mgr inż. arch. Anna Łukaszewicz
mgr inż. arch. Andrzej Matyka
nr wpisu na listę Izby Urbanistów G-249/2008
mgr inż. Barbara Mordasewicz
mgr inż. arch. Katarzyna Niebrzydowska
nr wpisu na listę Izby Urbanistów G-251/2009
mgr inż. arch. Ryszard Pawłowski
upr. arch. 247/74/OL
mgr inż. arch. Bożena Szepietowska
upr. arch. 104/77/OL
mgr inż. Alina Wiśniewska
członek W-M OIIB o nr IS/2916/01
Opracowanie szaty graficznej: arch. Ewa Gadomska

**Zmianę Studium opracowano w Wydziale Rozwoju Miasta
Urzędu Miasta Olsztyna**

Autorzy zmiany:

mgr inż. arch. Ewa Gadomska
nr wpisu na listę Izby Urbanistów G-250/2009
mgr inż. arch. Andrzej Matyka
nr wpisu na listę Izby Urbanistów G-249/2008
mgr inż. arch. Katarzyna Niebrzydowska
nr wpisu na listę Izby Urbanistów G-251/2009

Zespół sporządzający zmianę Studium:

mgr inż. arch. Anna Damicz-Wejs
upr. arch. 212/81/OL
Beata Korzeniowska
mgr inż. arch. Anna Łukaszewicz
mgr inż. Alina Wiśniewska
członek W-M OIIB o nr IS/2916/01
Opracowanie szaty graficznej: arch. Ewa Gadomska

SPIS TREŚCI

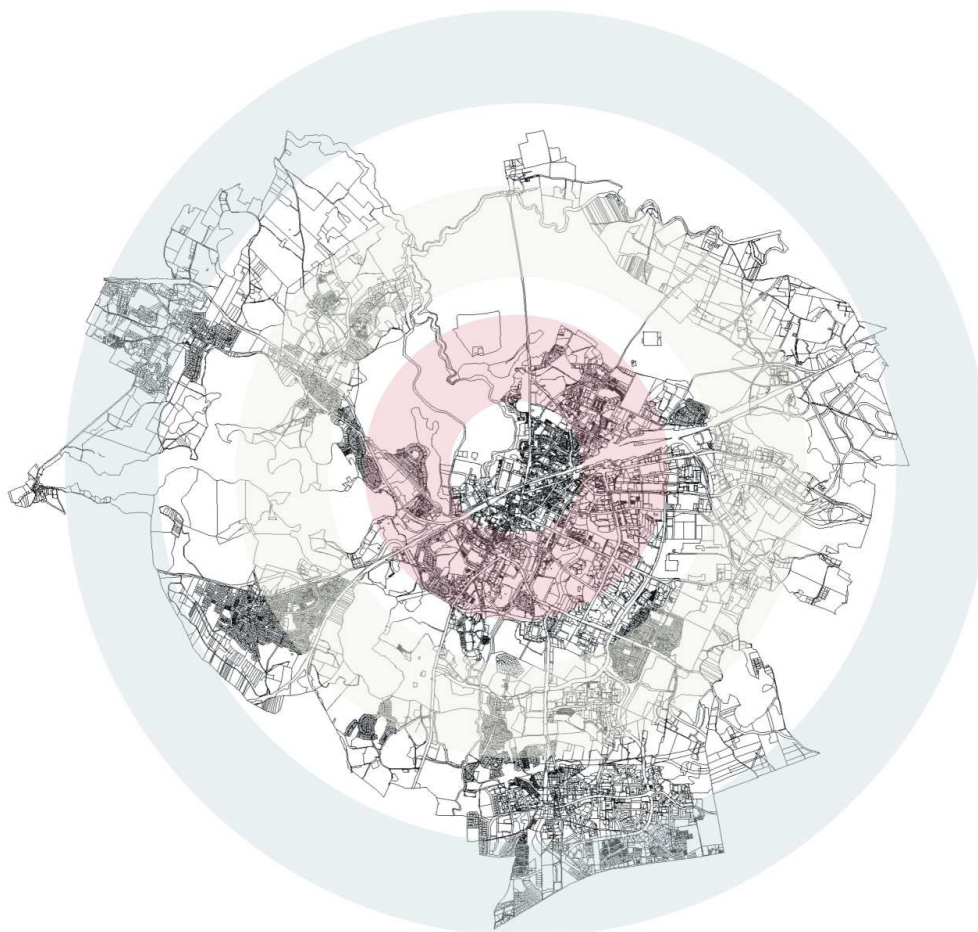
1. Cele strategiczne rozwoju Miasta Olsztyn.....	8
1.1. Kierunki rozwoju i cele strategiczne wynikające z polityki przestrzennej kraju i województwa.	9
1.2. Cele strategiczne skierowane na problematykę gospodarki przestrzennej i środowiska przyrodniczego	10
1.3. Przeniesienie celów strategicznych w przestrzeń miasta. Model struktury przestrzennej miasta.....	15
1.4. Wybrane funkcje, ich rozwój oraz rozmieszczenie na obszarze miasta.	16
1.4.1. Zieleni i rekreacja	16
1.4.2. Turystyka	17
1.4.3. Wielkopowierzchniowe obiekty handlowe – obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	19
1.5. Instrumenty polityki przestrzennej.....	23
2. Współzależność z gminami sąsiednimi.....	25
2.1. Uwarunkowania formalno-prawne	25
2.2. Powiązania komunikacyjne	25
2.3. Infrastruktura techniczna	27
2.4. Rozwój osadnictwa podmiejskiego i jego skutki.....	29
2.5. Współdziałania w zakresie planowania sieci osadniczej i infrastruktury.....	30
2.6. Konieczne wspólne działania w strefie podmiejskiej w zakresie ochrony środowiska naturalnego i dziedzictwa kulturowego.....	30
3. Struktura przestrzenna miasta – kierunki zmian	32
3.1. Podział miasta na strefy	32
3.2. Zasady zapisu ustaleń dla wyodrębnionych stref i przyjęte standardy urbanistyczne.....	34
3.3. Parametry i wskaźniki graniczne zastosowane w STUDIUM dla stref funkcjonalno – przestrzennych	36
3.4. Ustalenia dla wyodrębnionych stref.....	37
3.4.1. C - STREFA ŚRÓDMIEJSKA - CENTRUM	39
3.4.2. U - STREFA UNIwersytetu WARMIŃSKO - MAZURSKIEGO	51
3.4.3. G 1 - STREFA USŁUGOWO - GOSPODARCZA	59
3.4.4. G 2 - STREFA USŁUGOWO - GOSPODARCZA	65
3.4.5. G 3 - STREFA USŁUGOWO - GOSPODARCZA	72
3.4.6. O 2 - STREFA OTOCZENIA JEZIORA KRZYWEGO	80
3.4.7. O 3 - STREFA OTOCZENIA JEZIORA KORTOWSKIEGO	89
3.4.8. M 1 STREFA MIESZKANIOWA - GUTKOWO	97
3.4.9. M 2 - STREFA MIESZKANIOWA – REDYKAJNY.....	105
3.4.10. M 3 - STREFA MIESZKANIOWA LIKUSY	113
3.4.11. M 4 - STREFA MIESZKANIOWA – ZATORZE.....	120
3.4.12. M 5 - STREFA MIESZKANIOWA - DAJTKI.....	131
3.4.13. M 6 - STREFA MIESZKANIOWA - PODGRODZIE	138
3.4.14. M 7 - STREFA MIESZKANIOWA - WSCHODNIA	149
3.4.15. M 8 - STREFA MIESZKANIOWA - BRZEZINY - SADY.....	159
3.4.16. M 9 - STREFA MIESZKANIOWA - NAGÓRKI, JAROTY, PIECZEWO	170
3.4.17. M 10 - STREFA MIESZKANIOWA PIECZEWO II.....	179
3.4.18. O 1 - STREFA OTOCZENIA JEZIOR REDYKAJNY I ŻBIK	187
3.4.19. O 4 - STREFA OTOCZENIA JEZIORA SKANDA	194
3.4.20. L - STREFA LASU MIEJSKIEGO.....	200

3.5. Kierunki rozwoju systemów miejskich: przyrodniczego, transportu i infrastruktury technicznej	209
3.5.1. Miejski System Środowiska Naturalnego.....	209
3.5.1.1. Klimat	209
3.5.1.2. Rzeźba terenu	209
3.5.1.3. Hydrologia	210
3.5.1.4. Flora i fauna	211
3.5.1.5. Krajobraz	211
3.5.1.6. Ochrona przyrody	211
3.5.1.7. Czynniki degradujące środowisko naturalne	211
3.5.1.8. Hałas	212
3.6.2. Kierunki rozwoju systemu transportowego	214
3.6.2.1. Przedmiot analiz systemu transportowego.....	214
3.6.2.2. Wnioski kierunkowe.....	214
3.6.2.3. Priorytety przekształceń systemu transportowego miasta Olsztyn	217
3.6.2.4. Transport publiczny	220
3.6.2.6. Komunikacja lotnicza	224
3.6.2.7. Drogi wodne.....	225
3.6.2.8. Polityka parkingowa	227
3.6.2.9. Uwagi końcowe	230
3.7.3. System infrastruktury technicznej	232
3.7.3.1. Zaopatrzenie w wodę.....	232
3.7.3.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych	235
3.7.3.3. Kanalizacja deszczowa	237
3.7.3.4. Zaopatrzenie w ciepło.....	240
3.7.3.5. Zaopatrzenie w gaz.....	244
3.7.3.6. Zaopatrzenia w energię elektryczną	246
3.7.3.7. Telekomunikacja	250
3.7.3.8. Usuwanie i utylizacja odpadów.....	250
3.8. Obszary przestrzeni publicznej	258
3.9. Tereny wyłączone spod zabudowy	266
3.10. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	267
4. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	268
4.1. Przestrzeń rolnicza	268
4.2. Przestrzeń leśna	268
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	271
5.1. Obszar objęty strefą A ścisłej ochrony konserwatorskiej.	271
5.2. Obszary problemowe częściowej ochrony konserwatorskiej – strefa B	271
5.3. Obszary problemowe objęte strefą ochrony krajobrazowej K	273
5.4. Obszary problemowe ochrony ekspozycji – strefa E	274
5.5. Obszar objęty strefą W – bezwzględnej ochrony archeologicznej.....	275
5.6. Obszary objęte strefą OW – obserwacji archeologicznej.	276
5.7. Obiekty wpisane do rejestru zabytków.....	276
5.7.1. Wykaz obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków.	276
5.8. Gminna ewidencja zabytków.....	276
5.8.1. Wykaz obszarów i obiektów ujętych w Gminnej ewidencji zabytków.....	277
6. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, obszary i obiekty oraz zasady ochrony przyrody	279
6.1. Przyrodnicze obszary i obiekty chronione na podstawie Ustawy o ochronie przyrody i ustawy Prawo ochrony środowiska (rezerваты przyrody, obszar	

chronionego krajobrazu, pomniki przyrody) oraz tereny postulowane do objęcia ochroną	279
6.1.1 Rezerwaty MSZAR i REDYKAJNY	280
6.1.1.1. Rezerwat przyrody MSZAR	280
6.1.1.2. Rezerwat REDYKAJNY	280
6.1.2. Pomniki przyrody	281
6.1.3. Obszar chronionego krajobrazu Doliny Środkowej Łyny	282
6.1.4. Tereny i obiekty cenne przyrodniczo, postulowane do objęcia ochroną prawną	283
6.1.4.1 Tereny cenne przyrodniczo	283
6.1.4.2 Korytarze ekologiczne	284
6.1.4.3 Obiekty cenne przyrodniczo postulowane do objęcia ochroną	285
6.2. Przyrodnicze obszary i obiekty prawnie chronione na podstawie Ustawy o ochronie zabytków (parki, cmentarze)	285
6.2.1. Parki wpisane do rejestru zabytków	285
6.2.2. Cmentarze, w tym cmentarze wpisane do rejestru zabytków	286
6.2.2.1. Cmentarze czynne	286
6.2.2.2. Cmentarze nieczynne	286
6.3. Obszary zieleni urządzonej nie objętej ochroną prawną oraz obszary zieleni nie urządzonej – krajobrazowej	287
6.3.1. Parki, skwery i zieleńce, zieleń przy obiektach objętych ochroną konserwatorską	287
6.3.1.1 Parki istniejące nie objęte ochroną prawną	287
6.3.1.2. Zieleń przy obiektach objętych ochroną konserwatorską	287
6.3.1.3. Parki projektowane	288
6.3.2. Zieleń osiedlowa	289
6.3.3. Zieleń przyuliczna	289
6.3.4. Tereny ogrodów działkowych	290
6.3.5. Tereny użytkowane rolniczo	290
6.3.6. Tereny lasów ochronnych	290
6.3.7. Obszary zieleni nieurządzonej – krajobrazowej	291
6.3.8. Program kształtowania nowych obszarów zieleni urządzonej	292
6.4. Ochrona poszczególnych elementów środowiska i jego zasobów	292
6.4.1 Wody powierzchniowe	292
6.4.1.1 Rzeki	292
6.4.1.2. Jeziora	293
6.4.1.3. Małe zbiorniki wodne	293
6.4.2. Wody głębinowe	293
6.4.2.1. Strefa ochrony bezpośredniej	294
6.4.2.2. Strefa zewnętrznej ochrony pośredniej	294
6.4.3. Powietrze	294
6.4.4 Ochrona przed hałasem	295
6.4.5 Ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym	295
6.4.6. Ochrona gleby przed zanieczyszczeniem i degradacją	296
6.4.7. Korzystanie z surowców naturalnych	296
6.4.7.1. Materiałochłonność, wodochłonność i energochłonność procesów gospodarczych	296
6.4.7.2. Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii (OZE)	297
6.4.8. Gospodarka odpadami	297
6.4.9. Nadzwyczajne zagrożenia środowiska (awarie przemysłowe)	298

6.5. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	298
6.5.1. Ochrona przed powodzią	298
6.5.2. Osuwiska	298
6.6. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	299
6.7. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	299
7. Obszary dla których zamierza się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ze względu na uwarunkowania lokalne	302
7.1 Obszary objęte uchwałami Rady Miasta Olsztyn o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	302
7.2. Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	304
7.3. Plany wszczęte, które powinny być opracowane w pierwszej kolejności ze względu na rozwiązanie istotnych problemów przestrzennych miasta	305
8. Synteza ustaleń projektu Studium i uzasadnienie przyjętych rozwiązań	307
8.1. Podstawa opracowania	307
8.2. Cel i zakres opracowania	307
8.3. Synteza uwarunkowań	308
8.4. Synteza ustaleń projektu Studium	309
8.4.1. Korelacja Strategii Rozwoju Miasta z wyborem kierunków zagospodarowania przestrzennego STUDIUM.	309
8.4.2. Misja miasta	310
8.4.3. Struktura przestrzenna miasta	312
8.5. Wybrane elementy systemów, których problematyka jest przedmiotem ustaleń STUDIUM.	316
8.5.1. System transportowy.	316
8.5.2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.	317
8.5.3. System środowiska przyrodniczego	318
8.5.4. Elementy infrastruktury technicznej miasta.	318
8.5.5. Przestrzenie publiczne i działania zmierzające do uzyskania ich wysokiej jakości.	320
8.6. Zasadnicze elementy różnicujące obecnie obowiązujące STUDIUM od niniejszego opracowania.	320
9. Załącznik do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego - Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków Miasta Olsztyna, Rejestr zabytków nieruchomych Miasta Olsztyna, Rejestr zabytków archeologicznych Miasta Olsztyna, Olsztyn 2010	321

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



MISJA MIASTA

1. Cele strategiczne rozwoju Miasta Olsztyn.

Przyjęcie Strategii Rozwoju Miasta Olsztyn na lata 2006 – 2020 uchwałą Rady Miasta Olsztyn Nr LXVIII/860/06 z dnia 27 września 2006r. zdefiniowało cele strategiczne w problematyce rozwoju przestrzennego miasta, polityce społecznej, aktywności gospodarczej i jakości funkcjonowania miasta.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Olsztyn ma za zadanie przypisać poszczególnym celom miejsce w przestrzeni miasta oraz zagwarantować możliwości i standardy ich zrealizowania. Niemal każdej działalności można określić miejsce w przestrzeni, jednak zamykając się w problematyce STUDIUM skoncentrowano się na gospodarce przestrzeni, ochronie środowiska kulturowego i środowiska przyrodniczego przy jednoczesnym spełnieniu celów gospodarczych i społecznych. Pole powiązań i współdziałania Strategii Rozwoju Miasta ze STUDIUM zostało określone w tekście strategii w brzmieniu:

„Przestrzeń miasta jest dobrem wspólnym. Jej organizacja decyduje o warunkach życia i dobrobycie mieszkańców, świadczy o kulturze społeczności, która ją zamieszkuje, determinuje postęp cywilizacyjny. Jako specyficzny aspekt gospodarowania, wymaga uczestnictwa i angażuje wszystkie podmioty publiczne i prywatne, dążące do zaspokojenia swoich potrzeb i realizacji swoich celów. Polityka przestrzenna miasta Olsztyn koncentruje się na trzech obszarach. Są nimi:

- 1. Struktura miasta*
- 2. Pole rozwoju gospodarczego i funkcjonalnego*
- 3. Ochrona wartości*

Strukturę miasta tworzą te jej elementy, które decydują o funkcjonowaniu całości stanowiącej dobro wspólne. Są wśród nich zarówno elementy materialne (systemy obiektów, jak: ulice, place, układy komunikacyjne, infrastruktura techniczna) jak i te nie dające się wyodrębnić fizycznie stanowiące wspólnie strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Ich deformowanie przy całej swobodzie systemu rynkowego byłoby naruszeniem wartości należących do całej wspólnoty lokalnej. Miasto występuje tu w roli koordynatora i kontrolera poczynań podmiotów indywidualnych. Olsztyn jako miasto wojewódzkie, dąży do rozbudowy kompleksowej infrastruktury służącej pełnieniu funkcji wykraczających ponad te, które mogłyby być uznane za niezbędne z punktu widzenia miejskiej społeczności.

Pole rozwoju gospodarczego obejmuje obszary, na których zagospodarowanie decydująco wpływa rynek. Znajdują się tu obiekty będące we władaniu wielu rozmaicie z sobą powiązanych podmiotów. Miasto występując tu w charakterze kreatora rynków lokalnych i ich powiązań z rynkami ponadlokalnymi kształtuje warunki do zamieszkania, prowadzenia działalności gospodarczej i korzystania z usług. Miasto występuje także w roli inicjatora i koordynatora działań w zakresie rozwoju pełnionych i kreowania nowych funkcji wspomagających rozwój gospodarczy i społeczny nie tylko wewnątrz swoich granic ale także,

jako regionalna metropolia, przyjmuje odpowiedzialność za oddziaływania związane z równoważeniem rozwoju w skali całego regionu.

Gospodarowanie przestrzenią musi zapewniać także ochronę różnego rodzaju wartości takich jak środowisko kulturowe, społeczne, a nade wszystko środowisko naturalne i jego jakość.”

W pracach nad STUDIUM przyjęto powyższą preambułę jako podstawowe kryterium wyboru kierunków.

1.1. Kierunki rozwoju i cele strategiczne wynikające z polityki przestrzennej kraju i województwa.

Olsztyn jest ośrodkiem miejskim o wielowiekowej tradycji i jedynym tej wielkości miastem w Polsce północno – wschodniej. Przypisany miastu w koncepcji Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju status **Krajowego ośrodka równoważenia rozwoju** nie jest adekwatny do znaczenia miasta dla tej części kraju. Dlatego Olsztyn powinien aspirować w kierunku **miasta o potencjalnym znaczeniu europejskim**.

Uzasadnione aspiracje wynikają z faktu kluczowego znaczenia Olsztyna jako ogniwa łączącego Polskę i Unię Europejską z Obwodem Kaliningradzkim – Rosją. Przyszły, nieunikniony rozwój stosunków gospodarczych, kulturalnych i społecznych będzie podbudowywał rangę miasta jako lokalnego centrum programu Polska – UE / Rosja.

Jednocześnie uczestnictwo miasta w innych inicjatywach europejskich takich jak np.: VASAB, INTERREG BAŁTYK czy TĘCZOWY ŁUK POŁUDNIOWEGO BAŁTYKU pozwoli na pełnoprawne uczestnictwo Olsztyna w budowaniu wspólnoty europejskiej.

➤ Powiązania miasta z krajem, Unią Europejską i Obwodem Kaliningradzkim / Rosją.

Dla tak rozumianej roli miasta niezbędny jest inspirujący i aktywny udział Olsztyna w planowaniu rozwoju województwa warmińsko – mazurskiego a także w polityce przestrzennego zagospodarowania kraju. Konieczny jest rozwój powiązań miasta z europejskimi korytarzami transportowymi takimi jak: Warszawa – Trójmiasto, Południe Europy – Skandynawia / Korytarz Nr VI/, Warszawa – Kraje Nadbałtyckie /Korytarz Nr I i IA/, a następnie Via Hanseatica czy też UE – Rosja / Korytarz Nr II/. Wymieniony system powiązań to nie tylko drogi krajowe takie jak DK 16, DK 51 czy DK 15 łączące miasto z systemem autostrad i dróg ekspresowych / E 7, E 6, A 1, A 2, projektowana Via Baltica / ale także odpowiednie połączenia kolejowe i wodne.

Kapitałne znaczenie dla rozwoju miasta ma droga krajowa DK 16 (potencjalnie ekspresowa) będąca „skrótem” między Korytarzem VI i Korytarzem I, szczególnie w aspekcie projektowanej obecnie zmiany trasy Via Baltica. W podobnym stopniu wpływ na rozwój miasta ma sprawne połączenie przez Olsztyn drogi ekspresowej E 7 z Obwodem Kaliningradzkim i Korytarzem transportowym I A w ciągu drogi krajowej DK 51. Uzupełnieniem systemu powiązań jest konieczność zapewnienia sprawnych połą-

czeń lotniczych funkcjonujących w układzie lokalnym (Lotnisko Dajtki) jak i regionalnym.

1.2. Cele strategiczne skierowane na problematykę gospodarki przestrzennej i środowiska przyrodniczego

➤ Rozwój funkcji metropolitalnych miasta Olsztyn:

Olsztyn jako stolica regionu w sposób naturalny i historycznie ukształtowany koncentruje na swoim obszarze funkcje ponadlokalne nadające mu znaczenie regionalnej metropolii.

- Miasto jest siedzibą urzędów administracji państwowej, samorządowej i kościelnej oraz wojewódzkich i rejonowych instytucji wymiaru sprawiedliwości. Administrację uzupełniają agencje takie jak: Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencja Nieruchomości Rolnych, Agencja Mienia Wojskowego.
- Szczególne znaczenie ponadregionalne nadają miastu uczelnie i instytucje naukowe. Miasto ma rangę ośrodka uniwersyteckiego dzięki utworzeniu Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego. Ofertę zdobycia wykształcenia uzupełniają cztery uczelnie wyższe i oddział Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu. Zgromadzony w uczelniach potencjał naukowy funkcjonuje dodatkowo w instytutach i sferze naukowo – badawczej, a w tym w Polskiej Akademii Nauk. Znaczenie regionalne mają również wybrane instytucje oświatowe reprezentowane przez liceum plastyczne, szkołę muzyczną i szkołę mistrzostwa sportowego.
- Zasięg oddziaływania regionalnego mają również wyspecjalizowane usługi lecznictwa w formie szpitali, przychodni, poradni itp. oraz instytucje administracji służby zdrowia i służb sanitarnych.
- Prawdziwą nobilitację Olsztyna do miana regionalnej metropolii zapewniają miastu instytucje kultury. Należy tu wymienić między innymi: Teatr im. Stefana Jaracza, Olsztyński Teatr Lalek, Filharmonia im. Feliksa Nowowiejskiego, Muzeum Warmii i Mazur, Biuro Wystaw Artystycznych, Miejski Ośrodek Kultury, Wojewódzka Biblioteka Pedagogiczna, Wojewódzkie Archiwum Państwowe oraz Centrum Edukacji i Inicjatyw Kulturalnych.
Krajobraz kulturalny miasta uzupełniają: środowiska artystyczne, kluby, galerie, zespoły funkcjonujące zarówno w sposób zinstytucjonalizowany jak i w organizacjach pozarządowych i znaczeniach twórców. Rozwój aspiracji kulturalnych i artystycznych jest jednym z głównych kierunków nadających miastu oblicze metropolitalne.
- Ponadlokalne gospodarcze znaczenie Olsztyna budują koncentracje usług, handlu, handlu hurtowego oraz przedsiębiorstwa obsługujące miasto i region oraz zapewniające pracę dla mieszkańców miasta i miejscowości przyległych.
- Dla otoczenia biznesu w mieście pracują instytucje doradcze, Regionalna Agencja Rozwoju Regionalnego, placówki bankowe i fundusze pożyczkowe, instytucje doradztwa prawnego, firmy konsultingowe itp..

Program funkcji metropolitalnych nie może ograniczać się do stanu obecnego, lecz musi być otwarty na nowe wyzwania i inicjatywy organizacji oraz mieszkańców. Aktualnie są realizowane lub przygotowane do realizacji takie przedsięwzięcia ponadregionalne jak:

- Wielofunkcyjne Centrum Sportowo – Rekreacyjne – przy al. Marsz. J. Piłsudskiego;
- Park Technologiczny w rejonie Jeziora Skanda;
- Muzeum Techniki w obiektach zabytkowych (np. dawny tartak, zajezdnia) i na działkach przyległych Zakola Łyny przy ulicy R. Knosały;
- Centrum Usług, Rozrywki i Rekreacji – w obszarze pokoszarowym – ul. Gietkowska;
- Centrum Integracyjne Sportu, Rehabilitacji i Rekreacji – na terenie Stadionu Leśnego;
- Wielofunkcyjna Hala Widowiskowo – Sportowa;
- Klinika Akademicka Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego.
- Ogród Botaniczny na terenie Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego

Wyżej wymieniona lista jest otwarta i będzie uzupełniona przez społeczność olsztyńską nowymi wyzwaniami podejmowanymi w następnych latach w zależności od potrzeb i aspiracji miasta.

Realizacji celów strategicznych kreujących nowe czynniki rozwoju miasta jako Centralnego Ośrodka regionu będą służyły obszary wyznaczone w STUDIUM w strefach struktury miasta. Dla funkcji metropolitalnych naturalnymi obszarami koncentracji będą: strefa śródmiejska i strefa uniwersytecka. Także w wybranych obszarach stref gospodarczych, stref środowiska przyrodniczego i stref mieszkalnych, przewiduje się miejsca lokacji i rozwoju takich funkcji. Zasadą kierunkową zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie funkcji metropolitalnych jest ich koncentracja i powiązanie z układem osi funkcjonalnej: Uniwersytet Warmińsko – Mazurski - Strefa Śródmiejska – Strefy Gospodarcze.

Inne cele strategiczne wspierające rozwój funkcji metropolitalnych:

- Wzmacnianie istniejących oraz kreowanie nowych czynników aktywności miasta jako centralnego ośrodka regionu;
- Tworzenie zinstytucjonalizowanych form działalności o zasięgu regionalnym i ponadregionalnym;
- Inicjowanie instytucjonalnych powiązań międzygminnych na rzecz podziału specjalizacyjnego usług;
- Wzmacnianie roli Olsztyna w obszarze potencjalnego oddziaływania aglomeracji w drodze partnerskiej współpracy z sąsiednimi gminami, samorządem powiatu i miejscowościami satelitarnymi;

- Rozszerzenie zakresu specjalistycznej opieki zdrowotnej;
 - Podnoszenie konkurencyjności miasta jako ośrodka nowoczesnej i innowacyjnej gospodarki;
 - Efektywne wykorzystanie potencjału naukowego Olsztyna dla rozwoju gospodarczego;
 - Wspólne inicjatywy rozwojowe samorządu i Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego;
 - Wykorzystanie potencjału historycznego i przyrodniczego dla rozwoju gospodarczego w dziedzinie turystyki;
 - Aktywizacja atrakcyjnych z punktu widzenia gospodarki obszarów, poprzez inwestycje o charakterze turystyczno – rekreacyjnym.
- **Cele poprawy jakości życia w mieście:**
- Modernizacja infrastruktury technicznej istniejącej i uzbrojenie terenów przewidzianych pod inwestycje mieszkaniowe i gospodarcze w mieście oraz łączenie infrastruktury miejskiej z uzbrojeniem gmin sąsiednich.
 - Realizacja systemu unieszkodliwiania odpadów w mieście i regionie. ~~wraz z budową zintegrowanej infrastruktury energetyki ciepłej.~~
 - **Stworzenie systemu zaopatrzenia w ciepło zapewniającego bezpieczeństwo dostaw nośników energii z jednoczesnym zachowaniem parametrów ekologicznych i ekonomicznych dostawy dla odbiorców.**
 - **Likwidacja niskiej emisji (emisja z niskosprawnych pieców ogrzewanych węglem i często – odpadami) poprzez włączenie obiektów do systemu ciepłowniczego lub zmiany kotłów ze spalania węgla na spalanie gazu ziemnego (lub innych paliw ekologicznych) także, zwiększanie świadomości społeczeństwa na temat szkodliwości spalania odpadów w gospodarstwach domowych.**
 - Rozwój sieci informatycznej, a w tym w szczególności opartej o technologię światłowodową i bezprzewodową.
 - Poprawa dostępności komunikacyjnej i transportowej Olsztyna w skali regionalnej i krajowej. Poprawa rozwiązań układu komunikacyjnego miasta i systemu transportowego, a w tym głównie systemu transportu publicznego oraz rozwój systemów alternatywnych – ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
 - Rozwój budownictwa mieszkaniowego, a w tym tworzenie warunków dla realizacji różnych form zasobów mieszkalnych oraz równoległy rozwój usług podstawowych. Rewitalizacja dużych obszarów mieszkalnych oraz zagrożonej degradacją zabudowy mieszkaniowej stanowiącej dziedzictwo historyczne.
 - Ochrona dziedzictwa kulturowego zapewniająca harmonijne włączenie przestrzeni historycznej we współczesne procesy rozwojowe. Kreowanie nowych funkcji dla obiektów o wartości historycznej i kulturowej oraz aktywna polityka przekształceń zdegradowanych obszarów w przestrzenie publiczne zrewaloryzowane i uzupełnione nową zabudową.

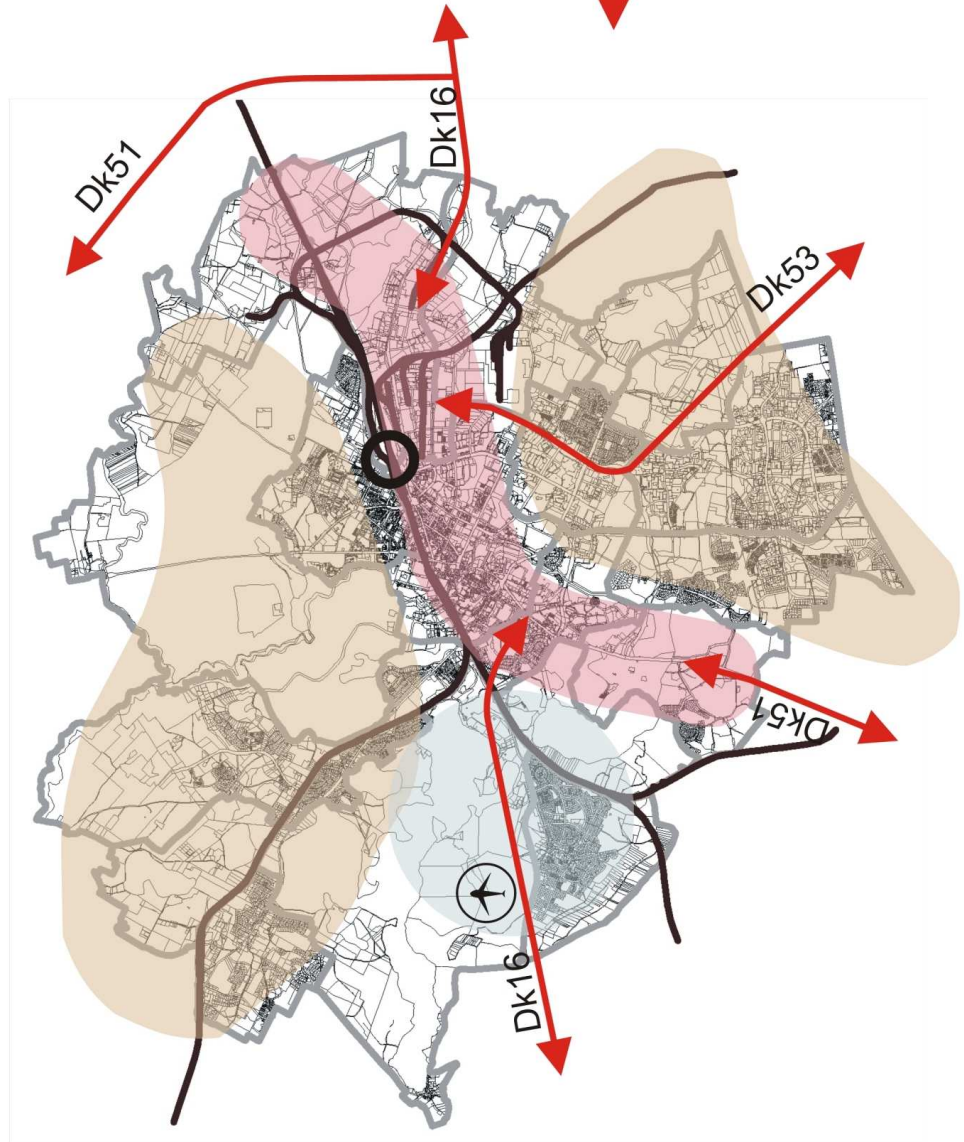
- Kształtowanie krajobrazu przestrzeni publicznej na obszarze całego miasta. Podniesienie rangi zagospodarowania przestrzeni publicznej do wyróżnika tożsamości miasta i jakości życia mieszkańców.
- Kompleksowe przedsięwzięcia z zakresu ochrony, rewaloryzacji i udostępnienia obszarów przyrodniczych obejmujące zagospodarowanie tych terenów dla celów rekreacji, turystyki i sportu, a w tym programy i projekty związane z zagospodarowaniem otoczenia jezior, lasu miejskiego i doliny rzeki Łyny.
- Rozwój infrastruktury sportowo – rekreacyjnej zarówno w dziedzinach specjalistycznych o znaczeniu krajowym i regionalnym, jak i podstawowej bazy rozwoju kultury fizycznej w jednostkach oświatowych, na osiedlach i w miejskich obiektach ogólnodostępnych.

STUDIUM OLSZTYNA

OLSZTYN - STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MODEL STRUKTURY
PRZESTRZENNEJ
MIASTA

K I E R U N K I



- Pasmo aktywności miejskiej
- Pasma mieszkalnictwa, usług i rekreacji
- Strefa Jeziora Krzywego
- Dworzec
- Kolej
- Lotnisko
- Powiązania dróg krajowych



Wykonano w Biurze Planowania Przestrzennego
UM Olsztyn, 2010 rok

1.3. Przeniesienie celów strategicznych w przestrzeń miasta.

Model struktury przestrzennej miasta

Prawie każda działalność organizacyjna, gospodarcza i społeczna mieszkańców ma konkretne odniesienie do przestrzeni miejskiej. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest właściwym dokumentem, który dla realizacji celów strategicznych i rozwojowych miasta znajduje konkretne położenie w przestrzeni, rozwiązuje problemy infrastrukturalne i zapewnia rezerwy dla spełnienia zamierzeń.

Powiązania regionalne i ponadregionalne miasta Olsztyn przebiegają w ciągach dróg krajowych DK 16, DK 51, zarówno z kierunków zachód, południe jak i wschód i północ. Układ ten jest wspomagany podłączeniem drogi DK 53, drogami wojewódzkimi i przede wszystkim Systemem Komunikacji Kolejowej. Historycznie ukształtowany oraz konsekwentnie rozbudowywany układ przebiega przez miasto modelowo łącząc kierunki zachód, południe z kierunkami wschód i północ.

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta powyższe powiązania przebiegają przez **Pasmo Aktywności Miejskiej**, na który się składają strefy Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego, Jeziora Krzywego (z lokalnym lotniskiem), Jeziora Kortowskiego, Strefę Śródmiejską – Centrum i strefy usługowo – gospodarcze Dzielnicy Przemysłowo – Składowej.

Pasmo aktywności miejskiej stanowi główny, hierarchicznie najważniejszy element struktury przestrzennej miasta. Na tę strukturę składają się dwa ogniwa biegunowe – Uniwersytet Warmińsko – Mazurski i Dzielnica Przemysłowo – Składowa oraz ogniwo centralne – Strefa Śródmiejska, spinająca strukturę pasma i pozostałe elementy układu przestrzennego miasta. Ogniwem obocznym, niezwykle ważnym bo wyróżniającym Olsztyn od innych ośrodków miejskich, jest Jezioro Krzywe z jego pierwszym akwenem położonym „na styk” ze Strefą Śródmiejską oraz Jezioro Kortowskie do Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego.

Pasmo Aktywności Miejskiej stanowi o atrakcyjności miasta Olsztyna – jako stolicy regionu. To właśnie tutaj skupiają się istniejące aktywa i potencjalne możliwości:

- wielkomiejskość i metropolitalność;
- dziedzictwo kulturowe;
- koncentracja obiektów kultury i wydarzeń kulturalnych;
- koncentracja środowiska akademickiego i badań naukowych;
- koncentracja usług i instytucji poziomu regionalnego i ponad regionalnego;
- atrakcyjność gospodarcza miasta;
- zarządzanie biznesem oraz obsługa ekonomiczna i prawna biznesu;
- usługi badawcze, wdrażanie nowych technologii, usługi projektowe i gospodarka oparta na wiedzy;
- koncentracja obiektów i ulic handlowych;
- koncentracja wyspecjalizowanych, ponad lokalnych usług zdrowia;

- koncentracja obiektów imprez masowych, sportowych, widowiskowych, targowych, rozrywki i rekreacji, a także centrów konferencyjnych, szkoleniowych i wymiany naukowo – kulturalnej;
- zagospodarowanie turystyczne, rekreacyjne i wypoczynku aktywnego oraz sportu.

Efektom utrzymania i rozwoju istniejących instytucjonalno-kulturowo-materialnych aktywów miasta i wdrożenia dalszych kompleksowych rozwiązań, będzie atrakcyjność społeczna przejawiająca się, w możliwościach zatrudnienia, realizacji kariery indywidualnej, uczestnictwie w życiu kulturalnym i społecznym, korzystaniu w aktywnym wypoczynku, a przede wszystkim w identyfikacji ze swoim miastem.

Pasma Aktywności Miejskiej wymaga podjęcia działań zmierzających do uzyskania spójności i ciągłości struktury pasma polegających na alokacji strategicznych dla miasta funkcji i procesów miastotwórczych:

- wysokiej koncentracji instytucji, usług i funkcji w obszarze pasma;
- wysokiej intensywności wykorzystania terenu;
- zagospodarowaniu obszarów zdegradowanych i nadaniu przestrzeni pasma walorów terenów w pełni urządzonych;
- zagospodarowaniu systemowym / z zachowaniem ciągłości i zwartości / przestrzeni publicznych;
- zagospodarowaniu turystycznym, rekreacyjnym i sportowym otoczenia Jeziora Krzywego oraz powiązaniu funkcjonalnym jezior Krzywego i Kortowskiego;
- usprawnieniu i rozbudowie istniejącego systemu transportowego, a w tym transportu publicznego i alternatywy dla ruchu samochodowego w formie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

Pozostałe tereny miejskie wraz ze strefą podmiejską stanowią **Pasma Mieszkaniowo, Usługowo, Rekreacyjne** rozwiązujące problemy mieszkaniowe Olsztyna i zapewniające dostęp do usług podstawowych. Specyfika Olsztyna i jego walory ekofizjograficzne dają możliwość łącznego zagospodarowania dzielnic mieszkaniowych z obszarami rekreacji, turystyki i sportu (Dolina rzeki Łyna, Las Miejski, jeziora i kompleksy leśne przyległe do granic miasta).

1.4. Wybrane funkcje, ich rozwój oraz rozmieszczenie na obszarze miasta.

1.4.1. Zieleń i rekreacja

Olsztyn posiada nieprzeciętne walory przyrodnicze i walory rekreacyjne. Składa się na nie:

- 11 jezior w granicach miasta wraz z terenami nadbrzeżnymi, przystaniami, plażami, polanami rekreacyjnymi – żeglarstwo, kajakarstwo, plażowanie, zimą bojery;
- przepływająca przez miasto Łyna z terenami chronionego krajobrazu oraz rzeki Wadąg i Kortówka – spływy kajakowe Łyną;
- duże obszary leśne w granicach miasta – parki leśne, biwakowanie, leśne ścieżki spacerowe i rowerowe;

- tereny cenne przyrodniczo z siedliskami rzadkich gatunków flory i fauny – ścieżki dydaktyczne.

Jednak potencjał rekreacyjny miasta bazujący na jego niespotykanych walorach przyrodniczych nie jest w pełni wykorzystany. Istniejąca infrastruktura turystyczno-rekreacyjna jest mocno zdekapitalizowana, brak połączeń między istniejącymi enklawami zieleni, brak ścieżek rowerowych, oznakowanych szlaków turystycznych, zagospodarowania brzegów jezior i rzek. Terenom nabrzeżnym zagraża ekspansja zabudowy, wodom jezior i rzek zanieczyszczenie spowodowane niezadawalającym stanem kanalizacji deszczowej. Na obszarach zieleni nie urządzonej wciąż powstają dzikie wysypiska śmieci. Konieczne jest podjęcie działań mających na celu lepsze wykorzystanie bogactwa przyrodniczego Olsztyna dla dobra mieszkańców i przyjezdnych przy jednoczesnej ochronie potencjału środowiska naturalnego miasta.

Kierunki:

- dążenie do stworzenia pasm zieleni i połączeń spacerowo-rowerowych pomiędzy korytarzem rzeki Łyny a zewnętrznymi enklawami zieleni;
- stworzenie infrastruktury rekreacyjno-turystycznej brzegów jezior (przystanie kajakowe, żeglarskie, plaże, tereny sportowe);
- zagospodarowanie rekreacyjno-turystyczne rzeki Łyny. Jest ono możliwe jedynie w przypadku wykazania braku negatywnego oddziaływania na cele i przedmioty ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny;
- rozbudowa sieci ścieżek rowerowych i spacerowych nad jeziorami, w lasach, na obszarach zieleni nie urządzonej – krajobrazowej;
- zabiegi pielęgnacyjne na obszarach zieleni urządzonej i nie urządzonej (sukcesywne przekształcanie nieużytków w zieleni urządzonej o swobodnej kompozycji wykorzystującej naturalne walory miejsca, bieżące uzupełnianie braków w nasadzeniach, powodowanych niszczeniem, kradzieżą bądź zamieraniem roślin, przeprowadzanie niezbędnych zabiegów chirurgicznych i leczenie drzew starych);
- tworzenie nowych obszarów zieleni urządzonej;
- utworzenie Ogrodu Botanicznego;
- zapobieganie „rozlewaniu” zabudowy nad jeziorami;
- dalsza modernizacja i rozbudowa miejskiej infrastruktury technicznej, a szczególnie sieci kanalizacyjnej.

1.4.2. Turystyka

Warunki geograficzne oraz przyrodniczo-kulturowe Olsztyna powodują, że miasto potencjalnie mogłoby stanowić ważny punkt na turystycznej mapie Polski. Elementy kulturowe i krajobrazowo-przyrodnicze (jeziora, rzeki, las) rangą i atrakcyjnością nie dorównują jednak bogactwu historii i przyrody innych obszarów regionu. Nie oznacza to jednak, że nie istnieją inne szerokie możliwości organizowania branży turystycznej.

W ramach istniejących uwarunkowań rozwój turystyki opieramy na istniejących lokalnych i regionalnych, a nawet międzynarodowych szlakach turystycznych pieszych, rowerowych i samochodowych, a także szlakach wodnych. Szlaki te związane są zarówno z atrakcjami krajobrazowo-przyrodniczymi, jak i kulturowymi (zabytki sztuki, architektury, przyrody). Zwiększenie atrakcyjności szlaków powinno nastąpić przez rozwój infrastruktury, jakości, dostępności oraz informacji o nich.

Szlaki piesze:

- szlak zielony im. Marii Zientary – Malewskiej (Likusy – Brąswałd),
- szlak czarny im. Alojzego Śliwy,
- szlak żółty – spacerowy (Las Miejski),
- szlak niebieski – spacerowy (Jezioro Długie),

Szlaki rowerowe:

- szlak czerwony I – długość 45 km (Olsztyn – Gronity – Naterki – Sząbruk – Unieszewo – Łajsy – Woryty – Worliny – Wynki – Kątno – Stare Jabłonki),
- szlak czerwony II – długość 21 km (Olsztyn – Szczęsne – Klewki – Kaborno – Nowa Wieś – Łajs),
- szlak czarny – długość 39 km (Olsztyn - Klebark Wielki – Silice – Patryki – Prejłowo – Giławy – Gąsiorowo),
- szlak żółty – długość 24 km (Olsztyn – Leśniczówka Zazdrość – Butryny – Nowa Kaletka – Zgniłocha),

Trasy rowerowe w mieście:

- Trasa przez Las Miejski, wzdłuż Łyny i Jeziora Długiego,
- Trasa dookoła Jeziora Długiego,
- Trasa dookoła Jeziora Krzywego.

Najbardziej znane szlaki turystyczne powiązane z Olsztynem:

- szlak Kopernikowski,
- Europejski długodystansowy szlak pieszy E11,
- szlak Zamków Gotyckich,
- Europejski szlak Gotyku Ceglanego,
- szlak Jakubowy,
- Trakt Biskupi na Warmię,
- szlak Grunwaldzki (samochodowy),
- szlak Mazurski (samochodowy),
- szlak Szkół Polskich.

szlaki turystyki wodnej (głównie kajakowej):

- Waplewo – Olsztyn (rzeka Maruzka – Łyna) – granica państwa,
- Jezioro Kalwa – Košno – Wadąg,
- Jezioro Dadaj – rz. Pisa – j. Wadąg – rz. Łyna.

Miasto może również stać się ośrodkiem oferującym szeroką ofertę turystyki prozdrowotnej wykorzystującej walory geograficzno-przyrodnicze, a także możliwość pozyskania wy-

soko wykwalifikowanej kadry kształconej na lokalnych uczelniach. Potencjalne możliwości tworzenia specjalistycznych klinik, SPA, ośrodków odnowy biologicznej, rehabilitacji, itp. Dla rozwoju tej formy turystyki należy konsekwentnie realizować zagospodarowanie otoczenia jezior, doliny rzeki Łyny i Lasu Miejskiego.

Aby stać się zauważalnym ośrodkiem turystycznym miasto powinno również wzmacniać i propagować tradycje sportowe regionu. Sprzyjające warunki przyrodnicze uzupełnione odpowiednim zapleczem bazy sportowej są szansą na przyciągnięcie turystów „sportowych” do stolicy Warmii i Mazur.

Ważnym kierunkiem rozwoju turystyki jest działalność kulturalna twórczych środowisk Olsztyna. Cenne są cyklicznie organizowane przedsięwzięcia kulturalne z udziałem nie tylko lokalnych artystów, przyciągające liczne rzesze zainteresowanych osób. Szansą na wzmocnienie turystycznej atrakcyjności Olsztyna jest tworzenie muzeów wykorzystujących kulturowe i przyrodnicze walory Olsztyna.

Aby wzmocnić rangę Olsztyna należy stworzyć i wykreować unikalne formy miejskich zdarzeń kulturalnych, sportowych, ludycznych oraz specjalnych produktów i obiektów turystycznych będących znakami rozpoznawczym Miasta i jego lokalnymi superatrakcjami.

Miasto Olsztyn zawsze będzie pełniło funkcję organizatora turystyki obsługującego zarówno turystów pobytowych jak i tranzytowych udających się do innych miejsc krainy Warmii i Mazur. W tym zakresie mieści się również organizacja pobytu jedno- lub kilkudniowego, sentymentalnego, biznesowego, związanego z organizacją kongresów, konferencji, badań naukowych czy też imprez szczególnych.

W polityce przestrzennego rozwoju Miasta sprzyjającej turystyce są działania zmierzające do utrzymania i zagospodarowania dziedzictwa kulturowego, zagospodarowania najatrakcyjniejszych krajobrazowo i przyrodniczo obszarów, rozwoju terenów zieleni i przestrzeni publicznych wyposażonych w ciągi piesze, ścieżki rowerowe i szlaki wodne.

Niezbędnym dla rozwoju turystyki jest zapewnienie możliwości łatwego dotarcia do Miasta drogą lądową, powietrzną lub wodną szukających wrażeń turystów.

1.4.3. Wielkopowierzchniowe obiekty handlowe – obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

W STUDIUM wskazuje się rejony lokalizacji nowych oraz utrzymania i rozbudowy istniejących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zwanych dalej wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi. Lokalizacje te występują w granicach obszarów funkcjonalnych o przeznaczeniu podstawowym:

- koncentracji usług komercyjnych,
- koncentracji usług ponadlokalnych – CENTRUM,
- koncentracji usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami – o wysokiej intensywności,
- usług, przemysłu i składów oraz innej aktywności gospodarczej.

Oznacza to że zagospodarowanie i rodzaj usług wielkopowierzchniowych obiektów handlowych powinny być powiązane z wiodącymi funkcjami obszarów ich występowania lub występować zamiennie.


STUDIUM OLSZTYŃNA

OLSZTYŃ – STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZASADY ROZMIESZCZENIA
WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH
OBIEKTÓW HANDLOWYCH

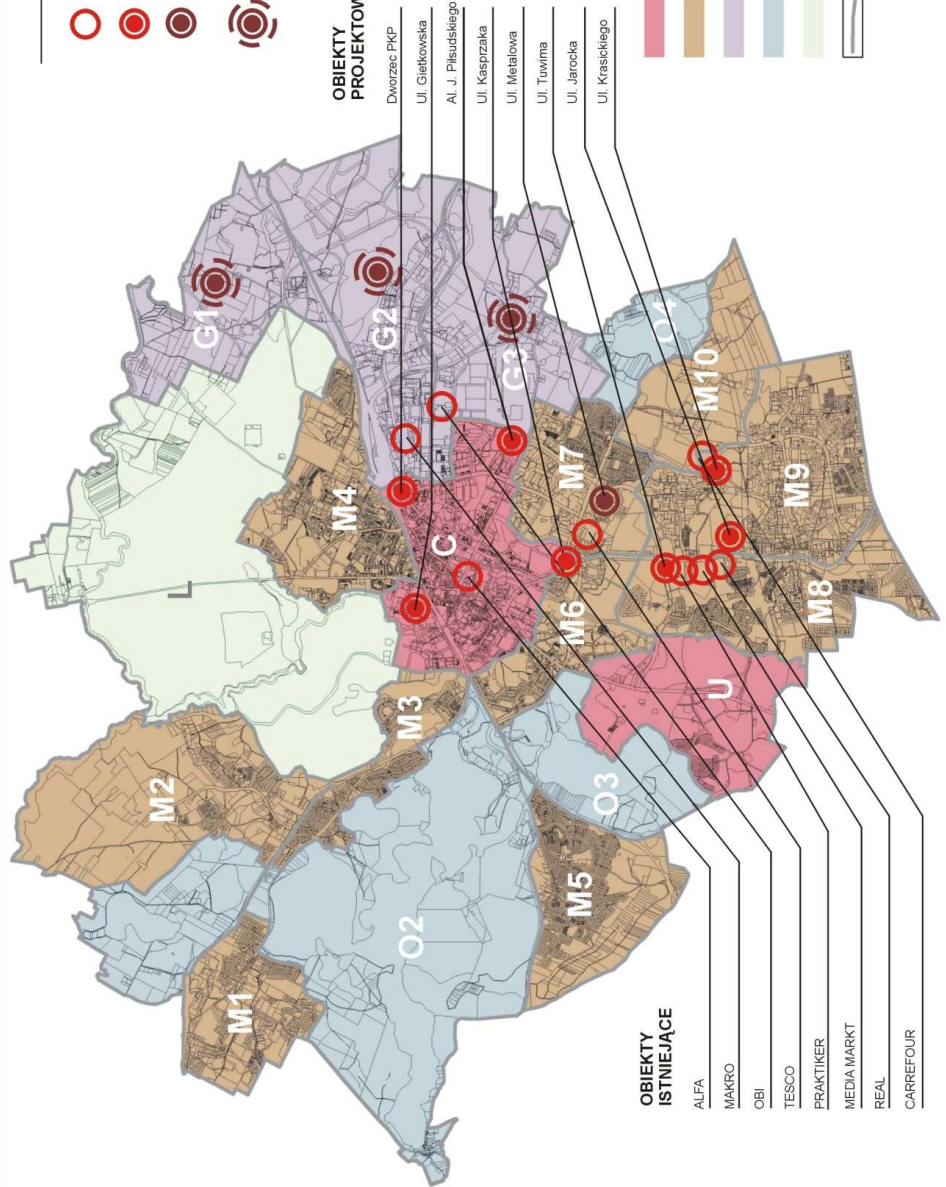
K I E R U N K I

OZNACZENIA

-  Istniejące wielkopowierzchniowe obiekty handlowe z możliwością rozbudowy
-  Projektowane wielkopowierzchniowe obiekty handlowe
-  Projektowane wielkopowierzchniowe obiekty handlowe – branża przemysłowej
-  Przewidywane wielkopowierzchniowe obiekty handlowe – branża przemysłowej o niesprecyzowanej lokalizacji w strefach G1, G2, G3

OBIEKTY PROJEKTOWANE

- Dworzec PKP
- Ul. Gietkowska
- Al. J. Piłsudskiego
- Ul. Kasprzaka
- Ul. Metalowa
- Ul. Tuwima
- Ul. Jarocka
- Ul. Krasickiego



OBIEKTY ISTNIEJĄCE

- ALFA
- MAKRO
- OBI
- TESCO
- PRAKTIKER
- MEDIA MARKET
- REAL
- CARREFOUR

-  Strefa C – śródmiejska CENTRUM,
-  Strefa U – Uniwersytetu
-  Strefy mieszkaniowe M1 – M10
-  Strefy usługowo-gospodarcze G1 – G3
-  Strefy otoczenia jezior O1 – O4
-  Strefa L – Lasu Miejskiego
-  Granica stref

Wykonano w Biurze Planowania Przestrzennego
UM Olsztyn, 2010 rok

Rozmieszczenie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w strefach funkcjonalnych miasta:

➤ **Strefa śródmiejska – Centrum**

Utrzymanie i możliwość rozbudowy istniejącego obiektu usługowo – rekreacyjno – handlowego ALFA przy al. Marsz. J. Piłsudskiego.

Możliwość lokalizacji nowych obiektów usługowo – rekreacyjno – handlowych w formie galerii handlowych zintegrowanych z zagospodarowaniem sąsiednim na lokalizacjach: Koszary - Gietkowska, Dworzec Główny PKP, Kompleks usługowo – sportowo – rekreacyjny STADION przy al. Marsz. J. Piłsudskiego oraz inne tereny usługowe ścisłego Centrum położone wzdłuż al. Marsz. J. Piłsudskiego.

Preferencje dla lokalizacji wyżej wymienionych w procesie planowania i realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w mieście.

➤ **Tereny stref mieszkaniowych M 6, M 7, M 8, M 9,**

Utrzymuje się i zakłada rozwój istniejących wielkopowierzchniowych obiektów rozmieszczonych przy ulicach W. Pstrowskiego (obecnie TESCO), W. Sikorskiego (obecnie REAL, MEDIA MARKT, PRAKTIKER) i Krasickiego (obecnie CARREFOUR).

Dodatkowo dopuszcza się nowe lokalizacje wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, jako kontynuacje istniejącej koncentracji w rejonach sąsiednich:

- rejon skrzyżowania ul. J. Tuwima i W. Sikorskiego;
- rejon ul. Jarockiej – przy projektowanym połączeniu komunikacyjnym ulicy W. Sikorskiego z ul. I. Krasickiego;
- rejon skrzyżowania ul. I. Krasickiego i F. Barcza;
- rejon ul. W. Pstrowskiego i ul. Metalowej na istniejącym obszarze „usług, przemysłu i składów oraz innej aktywności gospodarczej”;
- rejon skrzyżowania ulic M. Kasprzaka, Obrońców Tobruku, W. Sikorskiego i W. Pstrowskiego.

➤ **Tereny Stref Usługowo – Gospodarczych**

Utrzymanie i rozwój istniejących obiektów wielkopowierzchniowych, a w tym MA-KRO przy ul. Lubelskiej i OBI przy ulicy Towarowej.

Lokalizowanie nowych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych typu handlu hurtowego oraz obiektów branżowych artykułów przemysłowych, salonów sprzedaży samochodów, mebli, artykułów gospodarstwa domowego itp. w strefie G 1, G 2 i G3 na całym ich obszarze.

Działania proceduralne związane z realizacją wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Wskazanie możliwości realizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego w STUDIUM nie uruchamia bezpośrednio procesu inwestycyjnego tego zamierzenia. Każdorazowo lokalizacja obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m² na wskazanych terenach, wymaga obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustala się, że obowiązek ten powstanie po akceptacji stosownego wniosku

inwestora przez Samorząd Miasta. Granice opracowania planu winny być każdorazowo ustalane w oparciu o przeprowadzoną analizę w trybie procedury ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dopiero akceptacja przez Samorząd miasta rozwiązań i standardów urbanistycznych w formie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla wielkopowierzchniowego obiektu handlowego daje rękojmię dla nowej inwestycji.

1.5. Instrumenty polityki przestrzennej

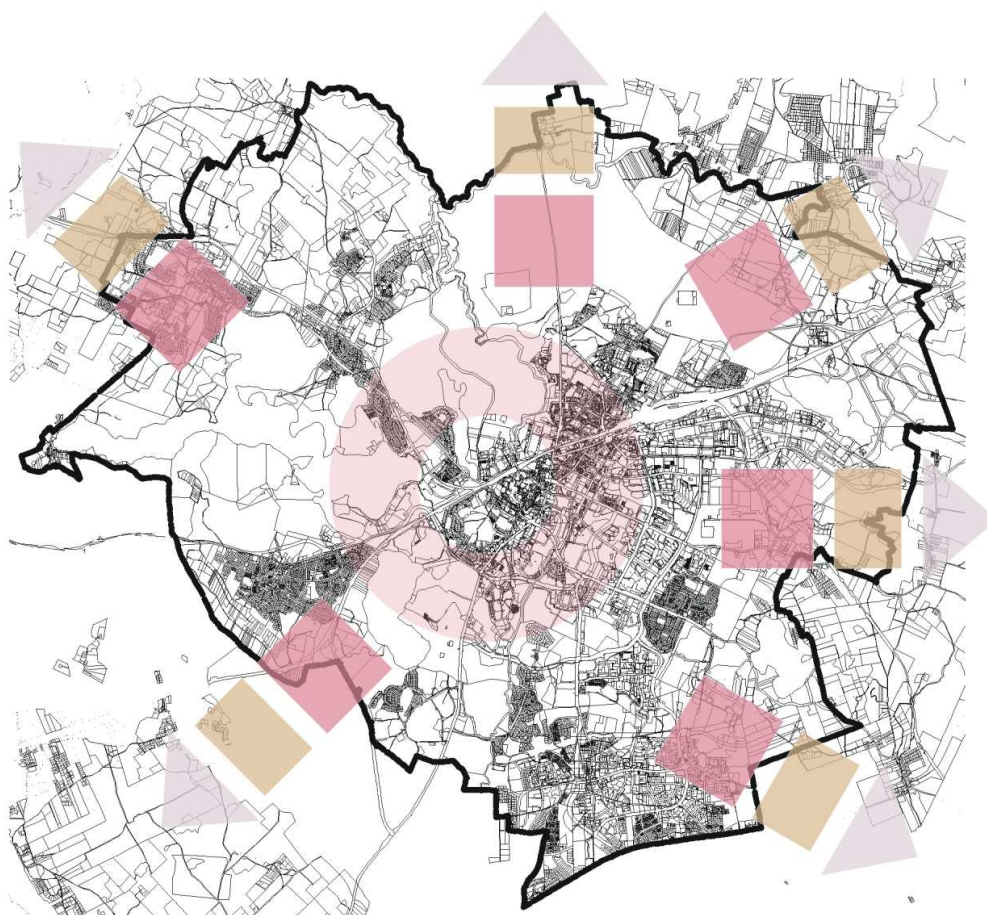
Zamierzenia i problemy podjęte w STUDIUM w skali miasta wymagają prowadzenia programów szczegółowych, programów inwestycyjnych, procedur planistycznych planów i decyzji oraz stałego monitorowania zachodzących procesów.

Wymienione wyżej cele strategiczne zostały zgrupowane w zestawienia odpowiadające jednolitej problematyce zagadnień przestrzennych. Uszeregowanie celów nie oznacza gradacji celów wg ważności ani kolejności ich realizacji. Jedynie pełne i zharmonizowane wprowadzenie celów strategicznych w przestrzeń miasta przy zachowaniu zrównoważonego rozwoju zapewni podniesienie rangi miasta jako regionalnej metropolii i wpłynie na poprawę jakości życia w mieście.

Podstawowymi działaniami i instrumentami wdrażającymi strategiczne cele w rozwój i przestrzeń miasta są:

- aktywne i inspirujące uczestnictwo miasta Olsztyna w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko – Mazurskiego oraz w Polityce Zagospodarowania Przestrzennego Kraju;
- budowanie aglomeracji olsztyńskiej w współpracy z gminami ościennymi, osiedlami podmiejskimi, powiatem ziemskim oraz miejscowościami satelitarnymi takimi jak: Dobre Miasto, Barczewo, Olsztynek;
- wspieranie i uczestnictwo w opracowaniach problemowych potencjalnej aglomeracji olsztyńskiej takich jak Studium Obszaru Problemowego Strefy Podmiejskiej miasta Olsztyna (opracowanie Warmińsko – Mazurskiego Biura Planowania Przestrzennego);
- aktywna współpraca z Uniwersytetem Warmińsko – Mazurskim i wspieranie instytucji badawczych w kierunku rozwoju technologii innowacyjnych i usług opartych na wiedzy;
- planowanie przestrzenne zarówno w postaci planów zagospodarowania przestrzennego jak i urbanistyki operacyjnej obejmującej programy funkcjonalne i inwestycyjne, koncepcje, decyzje czy też wielokryterialne oceny wariantowych rozwiązań;
- sprawne i rozwinięte służby planowania i administracji architektoniczno – budowlanej;
- konsultacje społeczne, promocja rozwoju miasta (public relations), edukacja architektoniczno – urbanistyczna.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



POWIĄZANIA Z GMINAMI SĄSIEDNIMI

2. Współzależność z gminami sąsiednimi

2.1. Uwarunkowania formalno-prawne

W koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania Kraju (KPPZK), która określa zasady polityki państwa w dziedzinie zagospodarowania przestrzennego Olsztyn określony został jako krajowy **ośrodek równoważenia rozwoju**, który w Polsce północno-wschodniej będzie ważnym miejscem koncentracji najwyższej zorganizowanych usług, infrastruktury biznesu, kultury, nauki, szkolnictwa wyższego, zdrowia, handlu.

W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego Olsztyn, z powiatem ziemskim, określono jako obszar problemowy wymagający zagospodarowania przestrzennego strefy podmiejskiej w zakresie powiązań funkcjonalno - przestrzennych oraz rozwiązania wspólnych problemów, a w tym:

- komunikacyjnych (obwodnica),
- gospodarki wodno-ściekowej,
- gospodarki odpadami komunalnymi,
- gospodarki cieplnej,
- osadnictwa podmiejskiego,
- ochrony środowiska naturalnego i dziedzictwa kulturowego.

2.2. Powiązania komunikacyjne

Powiązania drogowe:

Olsztyn z otaczającą go strefą podmiejską jest dość dobrze powiązany z krajem i regionem. Powiązanie z układem zewnętrznym zabezpieczają drogi krajowe (Nr 51, 53, 16). Zapewniają one obsługę głównej sieci osadniczej województwa, powiązanie jej z siecią krajową oraz przejściami granicznymi. Sieć dróg krajowych uzupełniają niezwykle istotne dla powiązań regionalnych drogi wojewódzkie (Nr 527, 598). Sieć dróg krajowych i wojewódzkich uzupełniona jest drogami powiatowymi i gminnymi służącymi powiązaniom lokalnym.

Drogi krajowe i wojewódzkie przenoszą ruch tranzytowy i ruch docelowy do Olsztyna – stolicy województwa, ośrodka skupiającego potencjał gospodarczy, usługowy i kulturalny.

Jednak standardy techniczne dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych nie odpowiadają obecnym i prognozowanym obciążeniom ruchem transportowym.

Dlatego rozpatrując obszar strefy podmiejskiej nie można pominąć problemów komunikacyjnych występujących w samym Olsztynie i na styku miasto – gminy sąsiednie. Miasto jest skrzyżowaniem dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych, przebiegających przez tereny zabudowane i centra usługowe. W układzie komunikacyjnym Olsztyna brak jest czytelnego i wydzielonego układu przenoszącego ruch tranzytowy z zachodu na wschód i z północy na południe województwa i kraju. Dlatego stan obecny stawia szereg wymagań koniecznych do rozwiązania we wspólnych działaniach miasta Olsztyn i gmin ościennych.

➤ **Główne problemy do rozwiązania :**

- budowa obwodnicy miasta Olsztyn (wyprowadzenie tranzytu z miasta), w ciągach dróg krajowych Nr 16, Nr 51 i Nr 53;
- budowa i przebudowa głównego układu wraz z wlotami na obwodnicę zarówno po stronie miasta Olsztyn jak i w układzie obsługującym gminy sąsiednie;
- przebudowa dróg krajowych: Nr 16, Nr 51, Nr 53 oraz wojewódzkich Nr 527 i Nr 598;
- przebudowa obiektów mostowych, nie normatywnych;
- wydzielenie podstawowego układu komunikacyjnego z dróg powiatowych, a w tym przebudowa ciągów komunikacyjnych obsługujących osiedla mieszkaniowe położone w ciągu dróg powiatowych: Ruś - Bartąg, Klebark - Ostrzeszewo, Różnowo – Dywity;
- rozwój zintegrowanego systemu transportu publicznego obsługującego miasto i strefę podmiejską.

Powiązania kolejowe:

Linie kolejowe rozchodzą się promieniście z Olsztyna (najważniejszego węzła kolejowego w regionie) i przechodzą przez tereny każdej z gmin sąsiednich, co zwiększa dostępność komunikacyjną miasta i obszarów przyległych .

➤ **Do najważniejszych zadań należy :**

- utrzymanie powiązań regionalnych ważnych dla województwa;
- przebudowa (elektryfikacja) magistrali nr 009 (Warszawa- Gdańsk);
- przebudowa (elektryfikacja) linii o znaczeniu państwowym i lokalnym;
- budowa nowoczesnego dworca PKP i zagospodarowanie terenów przyległych;
- utrzymanie i rozwój pozostałych dworców i przystanków miasta i strefy podmiejskiej.

Powiązania lotnicze:

W obszarze potencjalnej aglomeracji funkcjonują dwa lotniska:

- regionalny port lotniczy w Szymanach pod Szczytnem,
- lokalny port lotniczy w Olsztynie – Dajtkach .

Podejmowane są działania w celu wybudowania lotniska w okolicy Olsztynka, przy skrzyżowaniu dróg krajowych Nr 7 i Nr 51.

Poza budową infrastruktury lotniczej i współuczestnictwem miasta Olsztyn w tych inicjatywach regionalnych niezbędne są dalsze działania rozwoju powiązań komunikacyjnych, kolejowych i drogowych, strefy podmiejskiej wraz z systemem transportu publicznego, zapewniające powiązania sieci osadniczej miasta i strefy z lotniskami.

2.3. Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w wodę

PWiK Olsztyn zaopatruje w wodę tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej położone na terenie gmin przyległych do granicy miasta Olsztyna: Barczewo, Gietrzwałd, Jonkowo, Stawiguda, Purda, Dywity.

W ramach przyjętej współpracy, między PWiK Olsztyn a gminami ościennymi, woda z wodociągu olsztyńskiego dostarczana będzie do ww. gmin, także w perspektywie lat 2015 i 2030.

W zakresie gospodarki wodnej najważniejszym kierunkiem działań jest ochrona istniejących ujęć wody. Do działań najpilniejszych należy:

- ustanowienie strefy ochronnej pośredniej dla ujęcia wody „Wadąg” (gmina Dywity) i bezwzględne respektowanie określonych reżimów gospodarowania na tym terenie;
- ustanowienie strefy ochronnej pośredniej dla ujęcia wody Bogdany - Mokiny (gmina Barczewo), stanowiącego źródło zaopatrzenia w wodę miasta Olsztyna i gmin ościennych w okresie perspektywicznym i bezwzględne respektowanie reżimów gospodarowania na obszarze tej strefy.

Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków sanitarnych

Obecnie do kanalizacji m. Olsztyn dopływają ścieki sanitarne z gmin: Barczewo, Gietrzwałd, Jonkowo, Stawiguda, Purda, Dywity.

Rozporządzeniem nr 43 Wojewoda Warmińsko-Mazurskiego z dnia 22 września 2006 r. wyznaczył aglomerację Olsztyn (ze zmianą z dnia 2007.11.15 - Warmi.2007.164.2145) o równoważnej liczbie mieszkańców 270 000 z oczyszczalnią ścieków w miejscowości Olsztyn, obejmującą miasto Olsztyn oraz obszar miejscowości położonych w powiecie olsztyńskim, na terenie gmin: Barczewo, Gietrzwałd, Jonkowo, Stawiguda, Purda, Dywity.

Budownictwu, na terenach podmiejskich, ze względu na wysoką wrażliwość środowiska (zlewnia pojezierna, główny zbiornik wód podziemnych), musi bezwzględnie towarzyszyć rozbudowa systemów kanalizacji sanitarnej przy wykorzystaniu, między innymi, systemu kanalizacji miejskiej i oczyszczalni ścieków w Olsztynie.

Odprowadzenie wód opadowych

Usytuowanie wysokościowe Olsztyna w granicach administracyjnych powoduje, że w obszarach graniczących z sąsiednimi gminami dominuje spływ wody opadowej z terenu Olsztyna w tereny gmin sąsiednich. Zlewnie te, w swej większości, są obecnie niezagospodarowane, bez kanalizacji deszczowej.

Natomiast tereny gmin sąsiednich, ciężące w sposób naturalny w obszar Olsztyna, to rejon graniczny gminy Ostrzeszewo i Gietrzwałd. Na terenie granicznym gminy Gietrzwałd dominują lasy a więc spodziewane spływy będą pomijalne. Teren graniczny gminy Ostrzeszewo w niewielkim stopniu ciąży do jeziora Skanda i rowu granicznego łączącego to jezioro z kanałem do rozlewiska Klebarskiego.

Ilości wód opadowych odprowadzane do gmin sąsiednich będą istotne w przypadku zagospodarowania rezerwy terenów Olsztyna położonych przy granicy miasta oraz skanalizowania ich zgodnie z naturalnym ukształtowaniem terenu do odbiorników położonych w gminach sąsiednich. Dla terenów przygranicznych Olsztyna zakłada się budowę kanalizacji wraz z urządzeniami do podczyszczania ścieków opadowych. Szczegółowe warunki odprowadzenia wody opadowej do odbiorników na terenie gmin sąsiednich wydadzą władze odpowiednich gmin i zarządcy odbiorników. Powyższe spowoduje, że wpływ wód opadowych Olsztyna na odbiorniki gmin sąsiednich będzie nieznaczny.

Ścieki deszczowe, powinny być retencjonowane i podczyszczane, z jednoczesnym rozdzieleniem na ścieki deszczowe tzw. „czyste” z powierzchni dachów oraz ścieki deszczowe „brudne” z dróg, parkingów i powierzchni utwardzonych.

Wskazane jest przy tym, aby wody opadowe z dachów odprowadzane były na teren, najlepiej z możliwością całkowitego wchłonięcia w grunt lub skierowane do celów użytkowych.

Zaopatrzenie w ciepło

Obecnie ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej dostarczane jest do dwóch budynków usytuowanych w gminie Stawiguda. Planowane jest przyłączenie do sieci ciepłowniczej następujących budynków.

Zaopatrzenie w gaz

Sieć gazowa średniego ciśnienia miasta Olsztyna powiązana jest z siecią średniego ciśnienia w gminach ościennych. Przewiduje się utrzymanie tego powiązania z możliwością dalszego rozwoju.

W perspektywie Pomorska Spółka Gazownictwa planuje budowę tłoczni gazu w Nidzicy, w dalszej perspektywie - budowę gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Bartąg – Gutkowo oraz stacji redukcyjno – pomiarowej wysokiego ciśnienia w Gutkowie, a także budowę stacji redukcyjno – pomiarowej wysokiego ciśnienia w Klewkach k/Olsztyna. Wpłynie to na poprawę funkcjonowania bezpieczeństwa dostaw paliwa gazowego z systemu dystrybucyjnego operatora dla Olsztyna i okolic.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Ze względu na intensywną rozbudowę na terenach miasta Olsztyna, w jego południowo – zachodniej części, oraz w miejscowościach przyległych do Olsztyna przewiduje się budowę stacji transformatorowej 110/15 kV, zlokalizowaną na zachód od Olsztyna, w okolicach miejscowości Gronity - Łupstych wraz z powiązaniem do lokalnych linii 15 kV w miejscowościach Gronity, Łupstych, Naterki oraz do dzielnicy Dajtki. W granicach miasta są bardzo ograniczone możliwości lokalizacyjne nowego, głównego punktu zasilania, ze względu na konieczność wykonania znaczącej ilości wycinek lasu na trasach linii zasilających 110 kV. Dlatego w sprawie lokalizacji GPZ należy prowadzić aktywną politykę rozbudowy sieci z udziałem gmin przyległych: Stawiguda, Gietrzwałd i Jonkowo.

Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów

Gmina Olsztyn przystąpiła do realizacji przedsięwzięcia „System zagospodarowania odpadów komunalnych w Olsztynie. Budowa Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów”. Celem jest uporządkowanie i organizacja gospodarki odpadami na terenie ok. 40 gmin województwa warmińsko-mazurskiego poprzez stworzenie kompleksowego systemu zagospodarowania odpadów komunalnych powstających na ich terenie.

Ogólne założenie systemu gospodarki odpadami komunalnymi dla realizowanego projektu opierać się będzie na jego optymalizacji technologicznej i ekonomicznej, zakładającej powstanie centralnej instalacji do unieszkodliwiania zmieszanych odpadów komunalnych w Olsztynie. Ze względu na specyfikę obszaru objętego przedsięwzięciem – ca 40 gmin - niezbędna jest budowa stacji przeładunkowych, za pośrednictwem których odpady będą przewożone do Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych w Olsztynie oraz lokalnych instalacji do odzysku odpadów: ~~w Sękitach, ZZO „Wysieka” oraz ZZO „Linowo”~~; gdzie będą poddawane procesom odzysku i unieszkodliwiania oraz w których odpady będą składowane (odpady poprocesowe oraz te, które nie mogą być poddane przetworzeniu).

2.4. Rozwój osadnictwa podmiejskiego i jego skutki

Uwarunkowania i powody społeczno-ekonomiczne rozwoju osadnictwa podmiejskiego:

- Rozprzestrzenianie się zabudowy mieszkaniowej na tereny strefy podmiejskiej:
 - wyczerpywanie się wolnych terenów pod zabudowę w granicach istniejącego zainwestowania miejskiego, głównie dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności;
 - chęć podwyższenia standardu mieszkaniowego, ucieczka z budynków wielorodzinnych;
 - chęć posiadania działki z własnym domem i kontaktu ze środowiskiem przyrodniczym o wysokiej jakości;
 - przyczyny ekonomiczne – zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w strefie podmiejskiej za relatywnie niższą cenę;
 - potrzeba znalezienia lepszego miejsca na wykonywanie działalności gospodarczej, możliwości wykonywania pracy w miejscu zamieszkania (zawody artystyczne).
- Przyrost naturalny ludności i korzystna zmiana struktury wiekowej w gminach sąsiednich.
- Przyrost dochodów własnych gmin (podatki).
- Budowa infrastruktury przez samorzady strefy podmiejskiej.

Skutki rozrastania się podmiejskiej przestrzeni zurbanizowanej i procesy wymagające skoordynowania działań w strefie:

- Zwiększenie powiązań funkcjonalnych pomiędzy miastem a terenami gmin sąsiednich (dojazd do pracy, usług, szkół).
- Zaburzenie systemu układu komunikacyjnego.

- Zagrożenie dla szeroko pojętego ładu przestrzennego.
- Nieodwracalne przekształcenia krajobrazu kulturowego.
- Zagrożenie dla środowiska przyrodniczego.

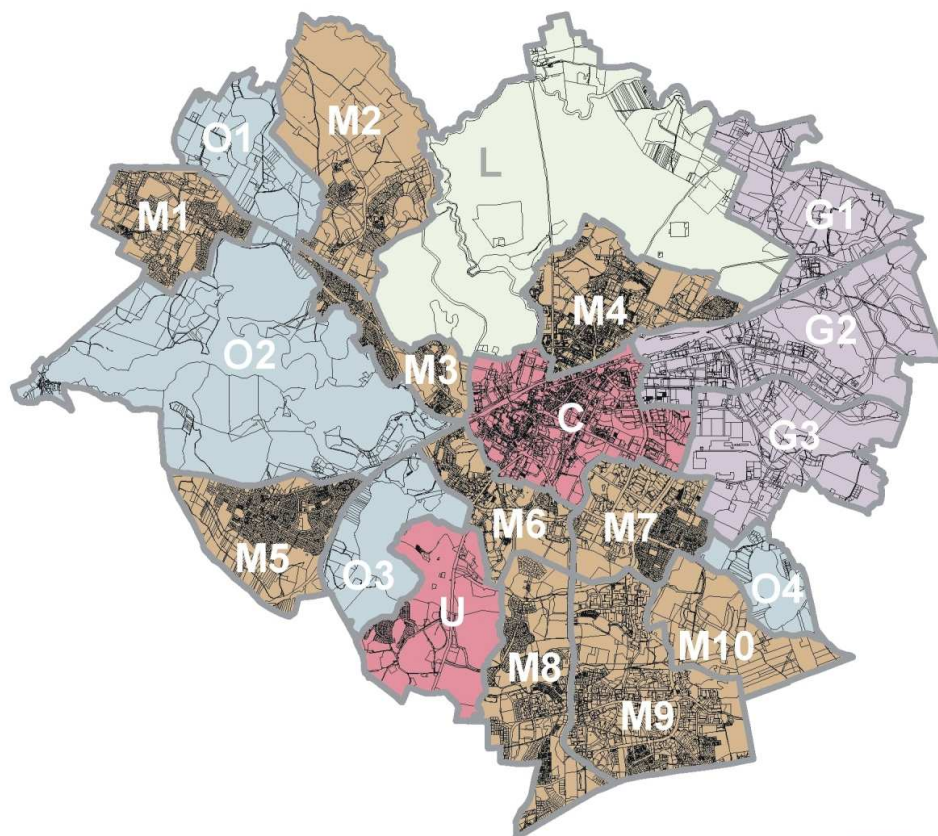
2.5. Współdziałania w zakresie planowania sieci osadniczej i infrastruktury

- Współpraca w zakresie opracowań planistycznych, programowych i inwestycyjnych.
- Kontynuowanie opracowań w skali zespołów gmin a w tym Studium obszaru problemowego strefy podmiejskiej.
- Respektowanie przez samorzady gmin potrzeb rezerwowania terenów na cele publiczne w strefie podmiejskiej dla wspólnych celów o znaczeniu ponadlokalnym.

2.6. Konieczne wspólne działania w strefie podmiejskiej w zakresie ochrony środowiska naturalnego i dziedzictwa kulturowego

- Opracowanie programu ochrony środowiska. Tereny chronione stanowią ponad połowę obszaru województwa, w tym obszary szczególnie cenne przyrodniczo – Natura 2000, Puszcza Napiwodzko - Ramucka, Dolina Łyny, Dolina Pasłęki.
- Ustanowienie i wdrażanie planu ochrony Zespołu Parków Krajobrazowych.
- Opracowanie i ustanowienie planów ochrony dla wszystkich rezerwatów przyrody.
- Zachowanie ważnych w skali regionalnej i ponadregionalnej korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi.
- Ochrona środowiska wodnego - wysoki reżim gospodarki wodno-ściekowej.
- Rewitalizacja historycznych założeń urbanistycznych, ruralistycznych jak: Bartąg, Ruś, Brąswałd, Kajny oraz historycznych przedsięwzięć hydrotechnicznych.
- Wyprowadzenie tranzytowego ruchu kołowego poza historyczne założenia.
- Świadomy rozwój turystyki i rekreacji, budowa infrastruktury: szlaki turystyczno - rekreacyjne piesze, rowerowe, wodne.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



- C** – Strefa Śródmiejska CENTRUM
- U** – Strefa Dzielnicy Uniwersyteckiej
- M1 – M10** – Strefy Mieszkaniowe
- G1 – G3** – Strefy Usługowo-Gospodarcze
- L** – Strefa Lasu Miejskiego
- O1 – O4** – Strefy Otoczenia Jezior

STRUKTURA PRZESTRZENNA MIASTA

3. Struktura przestrzenna miasta – kierunki zmian

Rzeczywista struktura przestrzenna miasta Olsztyn oddaje jego historyczny, umiarkowany rozwój od momentu średniowiecznej lokacji, poprzez późniejszą rozbudowę przedmieść, wzrost znaczenia na przełomie XIX i XX wieku jako regionalnej stolicy, aż po żywiołową ekspansję w drugiej połowie XX wieku. W zestawieniu z bogatym, połodowcowym ukształtowaniem terenu z licznymi jeziorami, rozległymi obszarami leśnymi i dolinami rzek rozwój miasta nie dał jednolitego, modelowego obrazu funkcjonalno – przestrzennego. Do lat siedemdziesiątych XX wieku dominował koncentryczny rozwój miasta w jego obszarach śródmiejskich, usługowych i mieszkalnych, z wydzieloną strefą przemysłową na kierunku północno – wschodnim. Obecnie można mówić o strukturze dwubiegunowej opartej na starej części miasta (śródmieście, zatorze, centrum administracyjno – usługowe, miejsca pracy) i nowych „sypialnianych” osiedli mieszkaniowych (Nagórki, Jaroty, Pieczewo, Sady ...).

3.1. Podział miasta na strefy

Dla potrzeb niniejszego STUDIUM podzielono miasto na dwadzieścia stref funkcjonalno - przestrzennych.

W kwalifikacji terenów do poszczególnych stref posłużono się następującymi kryteriami:

- Sposób zainwestowania – obecny i kierunkowy,
- Warunki przyrodniczo – krajobrazowe,
- Historycznie ukształtowane struktury przestrzenne.

Pozwoliło to na przyjęcie zasadniczego podziału miasta na strefy zabudowy i strefy przyrodniczo – krajobrazowe.

Strefy funkcjonalno – przestrzenne:

➤ Strefy zabudowy:

Strefy dla których kierunki zagospodarowania przestrzennego przewidują utrzymanie i rozwój dotychczasowych funkcji oraz przekształcenia prowadzące do oczekiwanych standardów urbanistyczno – społecznych. Strefy zabudowy należy utożsamiać z obszarem zurbanizowanym miasta.

- **Strefa Śródmiejska CENTRUM** – oznaczenie C.
- Do strefy zaliczono stosunkowo rozległy obszar miasta obejmujący nie tylko Stare Miasto oraz tradycyjne centrum administracyjno, kulturalno, usługowe, ale także pozostałe tereny śródmiejskie z lokalnymi zespołami usługowymi, tereny rozwojowe ścisłego Centrum a także historyczną i nową zabudowę mieszkaniową sąsiadującą bezpośrednio z ogólno- miejskim terenami usługowymi.
- **Strefa Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego** – oznaczenie U.

W podziale na strefy zdecydowano się wyróżnić specjalnie tereny uniwersyteckie zarówno ze względu na ich autonomię w mieście ale przede wszystkim z powodu ich

znaczenia w strukturze przestrzennej miasta. Położenie Strefy Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego na głównej trasie wjazdowej do miasta nadaje temu obszarowi szczególną rangę „wizytówki” i „pierwszego wrażenia” w odbiorze gości Olsztyna.

- **Strefy mieszkaniowe** – oznaczenie **M**.

Wydzielono dziesięć stref o dominującej funkcji mieszkalnictwa z towarzyszącymi usługami podstawowymi oraz lokalnymi ośrodkami usług ogólnomiejskich i komercyjnych. W bezpośrednim sąsiedztwie strefy Śródmiejskiej położone są obszary mieszkaniowe osiedli Zatorze, Podgrodzie, Grunwaldzkie i osiedla tzw. dzielnicy Wschodniej wraz z Kolonią Mazurską. Satelitarnie do powyższego, zwartego układu urbanistycznego położone są obszary o dominacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położone w południowej części miasta takie jak: Nagórki, Jaroty, Pieczewo i Pieczewo II oraz o zabudowie zróżnicowanej Brzeziny i Jaroty – Sady. W zachodniej części miasta dominuje zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności rozmieszczona w osiedlach: Gutkowo, Redykajny, Likuzy – Jezioro Długie oraz Dajtki.

- **Strefy usługowo – gospodarcze** – oznaczenie **G**.

Zrealizowana w sposób kompleksowy w latach sześćdziesiątych tzw. Dzielnica Przemysłowa miasta Olsztyna, wraz z terenami zabudowy przemysłowo – składowej w rejonie Tracka i Karolina stanowi ukształtowany i zwarty obszar o jednolitym charakterze koncentracji zakładów produkcyjnych, usługowych i składowych. Obszar ten sukcesywnie wypełnia się do granic miasta przy utrzymaniu funkcji terenów j.w. Dla potrzeb niniejszego Studium wyróżniono trzy strefy usługowo – gospodarcze o nieco odmiennej specyfice i położeniu w relacji do reszty terenów miasta.

➤ **Strefy przyrodniczo – krajobrazowe:**

- **Strefy otoczenia jezior** – oznaczenie **O**.

Wyznaczono cztery Strefy Otoczenia Jezior, przypisane największym akwenom miasta. Najważniejszą strefę przyrodniczo – krajobrazową w mieście stanowi Otoczenie Jeziora Krzywego, zarówno pod względem wielkości obszaru jak i znaczeniu funkcjonalnym w strukturze miasta Olsztyn. Pozostałe strefy to otoczenia jezior: Redykajny i Żbik, Jeziora Kortowskiego i Jeziora Skanda. Strefy Otoczenia Jezior są względnie autonomiczne w stosunku do struktury przestrzennej miasta, za wyjątkiem otoczenia J. Kortowskiego, które stanowi obszar do wspólnego zagospodarowania ze strefą Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego **U**.

- **Strefa Lasu Miejskiego** – oznaczenie **L**.

Drugim, poza jeziorami, elementem pozytywnie wyróżniającym miasto Olsztyn jest rozległy, ponad 1050 hektarowy kompleks leśny znajdujący się w granicach miasta. Ten obszar ze względu na swą specyfikę i rolę w strukturze miasta został objęty odrębną strefą o własnych ustaleniach kierunkowych.

- **Uwaga** – Nazewnictwo stref zostało przyjęte na potrzeby niniejszego STUDIUM i nie odpowiada ściśle nazewnictwu stosowanemu w obiegu powszechnym.

3.2. Zasady zapisu ustaleń dla wyodrębnionych stref i przyjęte standardy urbanistyczne

➤ **Strefy**

Podział miasta na strefy odpowiada ich zróżnicowaniu funkcjonalno – przyrodniczemu opisanemu j.w. oraz odrębnym uwarunkowaniom ich zagospodarowania i obsługi infrastrukturalnej.

Przypisanie ustaleń kierunkowych, wg jednolitego schematu porządkowego poszczególnym strefom ma na celu przypisanie konkretnych zadań polityki przestrzennej miasta do wydzielonych obszarów i późniejszego monitorowania tych działań. W przypadku wprowadzenia w przyszłości niezbędnych korekt ustaleń STUDIUM, zmiany obejmowałyby zapisy wybranych stref bez konieczności naruszania całej polityki przestrzennej miasta. Dlatego ustalenia kierunków rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej całości miasta, mają formę ogólną, a ustalenia dla poszczególnych stref są bardziej szczegółowe.

Dla podkreślenia modelu struktury przestrzennej miasta strefy uszeregowano w podziale na:

- Strefy **Pasma Aktywności Miejskiej**;
- Strefy **Pasm Mieszkalnictwa, Usług i Rekreacji**.

➤ **Standardy urbanistyczne**

Ogólne zasady kształtowania systemów i funkcji miejskich:

- Kierunki przeznaczenia terenów i przekształceń struktury miejskiej odniesiono do jednolitych oznaczeń graficznych i tekstowych obowiązujących na obszarze gminy.
- Wyznaczone obszary i tereny o dominującej funkcji podstawowej wraz z funkcjami towarzyszącymi, uzupełniającymi, nie kolizyjnymi i o podobnych wymaganiach przestrzennych i środowiskowych stanowią elementy funkcjonalne zagospodarowania poszczególnych stref.
- Elementy systemów: transportowego, infrastruktury i środowiska przyrodniczego stanowią funkcje obsługujące w strefach oraz użytkowanie uzupełniające.
- Wyznaczenie obszarów i terenów oraz kształtowanie elementów systemów: transportowego, infrastruktury i środowiska przyrodniczego, odnoszą się do przeznaczeń, funkcji dominujących oraz systemów strategicznych. Zapisy ustaleń i oznaczenia na mapach **nie wykluczają** funkcji towarzyszących oraz funkcji uzupełniających i nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym.
- Przyjęta systematyka klasyfikacji usług oznacza:
 - ponadlokalne - usługi o charakterze metropolitalnym, spełniające funkcje wykraczające poza potrzeby funkcjonowania Miasta,

- ogólnomiejskie - obejmujące najszersze spektrum usług potrzebnych do funkcjonowania Miasta, łącznie z usługami użyteczności publicznej, nie wymagające określonej lokalizacji w strukturze przestrzennej,
 - komercyjne - obejmujące większość typów usług jw. z wyłączeniem usług użyteczności publicznej, których lokalizacja może wymagać określenia w strukturze przestrzennej,
 - usługi sportu, turystyki i rekreacji rozumiane zgodnie z ich nazewnictwem.
- Wyznaczone na rysunku studium kontury obszarów i terenów funkcjonalnych, oraz stref i korytarzy infrastruktury technicznej i transportowej miasta, **nie stanowią ściśle określonych** „linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania” stosowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Uściślenie granic wyodrębnionych terenów funkcjonalnych następuje w procedurach planistycznych, w ramach analiz stopnia zgodności ustaleń STUDIUM z rozwiązaniami przewidzianymi w projektach planów.
 - Określenie przeznaczenia obszarów i terenów, zasad zabudowy oraz formy zagospodarowania jest łącznie. Dotyczy to zarówno oznaczeń na mapach STUDIUM, ustaleń tekstowych, a także zależności od systemów transportu, infrastruktury środowiska przyrodniczego i środowiska kulturowego.
 - Wskaźniki dotyczące wysokości i intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowanej, wielkości działek, powierzchni biologicznie czynnej oraz ilości miejsc parkingowych są uśrednione. Uszczegółowienie tych wskaźników oraz wskazanie lokalnych dominant wysokościowych będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych i kompozycyjnych uwzględniających zagospodarowanie terenów sąsiadujących.
 - Dopuszcza się odstępstwa od wymagań określonych powyższymi wskaźnikami w sytuacji gdy inwestycja realizowana będzie na obszarze objętym ochroną konserwatorską lub formami ochrony przyrody i stosowanie ich byłoby sprzeczne z przyjętymi zasadami ochrony,
 - W szczególności dopuszcza się odstępstwa od wymagań określonych wskaźnikami ilości miejsc parkingowych gdy:
 - Inwestycja dotyczy adaptacji lub przebudowy zabudowy istniejącej, a warunki przestrzenne terenu nie pozwalają na zastosowanie odpowiednich wskaźników,
 - Inwestycja wiąże się z realizacją ogólnodostępnego parkingu strategicznego w strefie Centrum (dopuszcza się zwiększenie wskaźnika miejsc parkingowych).
 - Oznaczenie rozmieszczenia Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych, w przypadku budowy obiektów nowych, dotyczy całego obszaru lub terenu wskazanego oznaczeniem na mapach lub wg uściślenia w ustaleniach tekstowych. Oznaczenie adaptacji istniejącego Wielkopowierzchniowego Obiektu Handlowego oznacza również możliwość jego rozwoju i przekształceń funkcjonalno – programowych.

3.3. Parametry i wskaźniki graniczne zastosowane w STUDIUM dla stref funkcjonalno – przestrzennych

- Intensywność zabudowy określona liczbowo i ułamkiem dziesiętnym oznacza stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków projektowanych i adaptowanych, liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni terenu. Jako powierzchnię terenu przyjmuje się powierzchnię działki lub sumy działek objętych zamierzeniem inwestycyjnym, łącznie z terenami komunikacji wewnętrznej.
- Wysokość zabudowy podawana jako maksymalna (w przypadku strefy śródmiejskiej również jako minimalna) jest określona ilością kondygnacji nadziemnych lub w metrach w przypadku obiektów halowych.
- Ograniczenie wysokości elementów zagospodarowania w strefie podejścia do lotniska, wynikające z przepisów szczególnych, podano w formie graficznej na mapie STUDIUM.
- Maksymalna powierzchnia zabudowy wyrażona w procentach – parametr stosowany głównie w zabudowie mieszkaniowej dla sterowania procesami zagospodarowania terenów.
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna wyrażona w procentach – drugi parametr dla sterowania procesami zagospodarowania terenu i kształtowania środowiska przyrodniczego.
- Powierzchnie terenu odnoszące się do powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy przyjmować jak w przypadku parametru intensywności zabudowy j.w.

Objaśnienia końcowe

- Kategorie, klasy techniczne systemu transportowego oraz określenia i parametry użyte w ustaleniach infrastruktury technicznej wywodzą się z nazewnictwa, klasyfikacji i standardów przyjętych w ustawach oraz rozporządzeniach.

Określenie standardów urbanistycznych w niniejszym Studium stanowi wytyczną do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w których nastąpi uszczegółowienie w odniesieniu do poszczególnych działek i terenów.

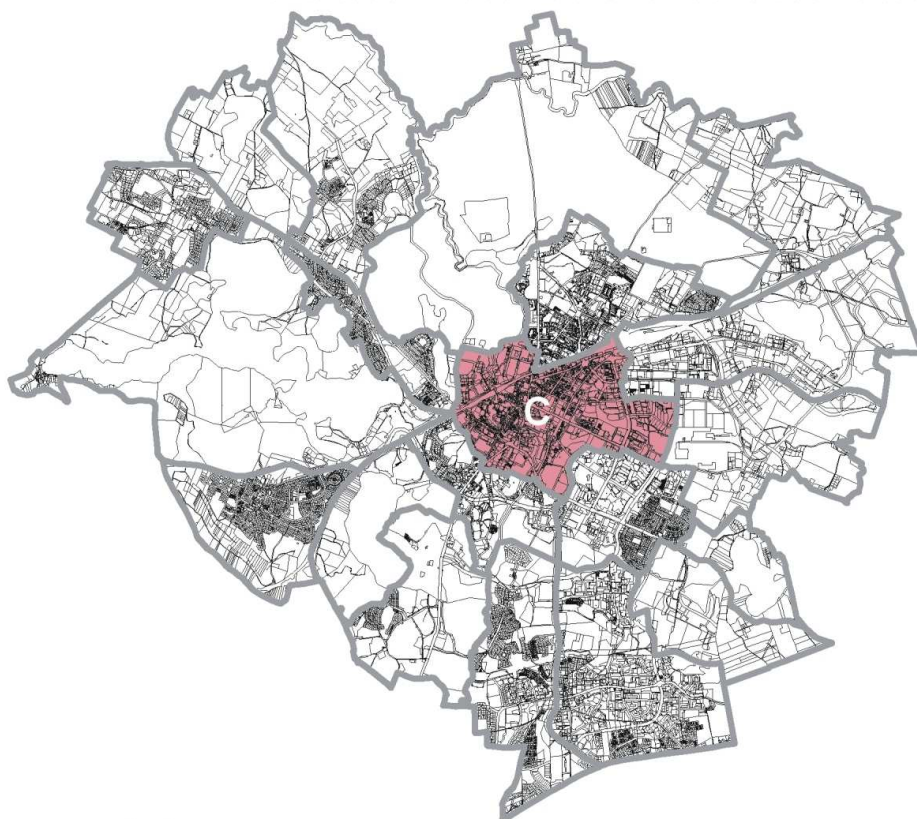
3.4. Ustalenia dla wyodrębnionych stref.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



PASMO AKTYWNOŚCI MIEJSKIEJ

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



STREFA ŚRÓDMIEJSKĄ C objęto całość terenów zawartych między strefami mieszkaniowymi M3 Likuzy - Jezioro Długie, M4 Zatorze, M6 Podgródzie i M7 Wschodnia, strefami usługowo - gospodarczymi G1 i G2 oraz Lasem Miejskim. W części północnej do strefy zaliczono tereny pokoszarowe w rejonie ulic Artyleryjska, Gietkowska i tereny kolejowe łącznie z dworcami Olsztyn Zachodni i Olsztyn Główny. Na wschodzie granica strefy przebiega wzdłuż ulic: Przemysłowej, Dworcowej, Kołobrzeskiej, W. Leonharda, M.J. Piłsudskiego i projektowanej ulicy Obiegowej. Granicę południową wyznaczają ulice W. Pstrowskiego, Niepodległości, W. Barczewskiego i zabudowa przy ulicy Na Skarpie.

C STREFA ŚRÓDMIEJSKA CENTRUM

3.4.1. C - STREFA ŚRÓDMIEJSKA - CENTRUM

1. Położenie

Strefą Śródmiejską C objęto całość terenów zawartych między strefami mieszkaniowymi M3 Likuzy – Jezioro Długie, M4 Zatorze, M6 Podgrodzie i M7 Wschodnia, strefami usługowo – gospodarczymi G1 i G2 oraz Lasem Miejskim. W części północnej do strefy zaliczono tereny pokoszarowe w rejonie ulic Artyleryjskiej i Gietkowskiej i tereny kolejowe łącznie z dworcami Olsztyn – Zachodni i Olsztyn – Główny. Na wschodzie granica strefy przebiega wzdłuż ulic: Przemysłowej, Dworcowej, Kołobrzeskiej, Leonharda al. Marsz. J. Piłsudskiego i projektowanej ulicy Obiegowej. Granicę południową wyznaczają ulice W. Pstrowskiego, Niepodległości, W. Barczewskiego i zabudowa przy ulicy Na Skarpie.

2. Podstawowe funkcje

W granicach strefy śródmiejskiej - CENTRUM C wyznacza się:

➤ **Obszary:**

- historycznego – STAREGO MIASTA,
- koncentracji usług ponadlokalnych - ogólnomiejskich, regionalnych i krajowych - CENTRUM,
- usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami – o wysokiej intensywności,
- koncentracji usług ponadlokalnych z zakresu funkcji metropolitalnych - nauki, szkolnictwa wyższego, zdrowia, administracji i kultury itp,
- mieszkalnictwa o wysokiej intensywności – zabudowy wielorodzinnej,
- mieszkalnictwa o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej,
- mieszkalnictwa o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej,
- koncentracji usług komercyjnych,
- rozmieszczenia Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych,
- zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej.

➤ **Tereny:**

- cmentarzy,
- ogrodów działkowych,
- wód powierzchniowych,
- zamknięte.

➤ **Elementy systemów:**

- komunikacji
- infrastruktury technicznej
- miejskiego systemu środowiska naturalnego.

3. Struktura przestrzenno – funkcjonalna strefy Śródmiejskiej C

➤ Do obszaru ścisłego - ukształtowanego urbanistycznie - CENTRUM zalicza się:

- STARE MIASTO wraz z terenami zieleni ograniczonymi rzeką Łyną i ulicami S. Pieniężnego, Jedności Słowiańskiej i F. Nowowiejskiego,
- zabudowa usługowa i mieszkaniowo – usługowa przylegająca do ciągu ulic 11 Listopada – al. Marsz. J. Piłsudskiego. Szerokość obszaru ścisłego CENTRUM sięga ul. A. Mickiewicza i Parku J. Kusocińskiego po stronie północnej, Parku Centralnego oraz terenów OSIR i Hali URANIA po stronie południowej,
- zabudowa usługowa i mieszkalno – usługowa wzdłuż ciągu ulic F. Szrajbera, S. Pieniężnego i 1 Maja,
- Park Centralny i rejon Zakola Łyny (ulice R. Knosały i Niepodległości).

➤ Do obszaru poszerzonego CENTRUM kwalifikują się:

- tereny zabudowy dziewiętnastowiecznej i przedwojennej zabudowy Górnego i Dolnego Przedmieścia – w rejonie ulic T. Kościuszki, Dąbrowszczaków, Partyzantów, M. Curie – Skłodowskiej, Wyzwolenia oraz M. Mochnackiego, Warszawskiej i Grunwaldzkiej,
- lokalne centra usługowe rozmieszczone „gniazdowo” na obszarze poszerzonego CENTRUM w rejonie Dworca Głównego, Dworca Zachodniego, w rejonie ulic T. Kościuszki, M. Kopernika, B. Głowackiego (Filharmonia, „Manhattan”), a także w rejonie ulic Warszawskiej i W. Barczewskiego,
- potencjalne zespoły usługowe i usługowo – mieszkaniowe obejmujące tereny pokoszarowe – „Artyleryjska”, „Gietkowska”.

➤ Do obszaru Śródmiejskiego kwalifikują się ponadto:

- zespoły zabudowy mieszkalno – usługowej położone w północno – wschodniej części Strefy C w rejonie ulic Dworcowej, W. Kętrzyńskiego, Kołobrzeskiej, Pana Tadeusza i Dworcowej róg al. Marsz. J. Piłsudskiego,
- zespoły zabudowy mieszkalno – usługowej położone w południowej części Strefy C w rejonie ulic W. Osieńskiego, W. Barczewskiego, Mariańskiej i Niepodległości oraz T. Kościuszki, E. Plater i Żołnierskiej.

4. Cele polityki przestrzennej w Strefie C Śródmiejskiej – CENTRUM:

- Podniesienie znaczenia przestrzeni śródmieścia jako miejsca identyfikacji tożsamości miasta Olsztyna w powszechnej wyobraźni mieszkańców jak i odbiorze zewnętrznym,
- Utrzymanie i rozwój koncentracji usług i administracji o znaczeniu ogólnomiejskim, regionalnym i krajowym – stałe podnoszenie atrakcyjności usługowej obszaru,
- Realizacja modelowego zagospodarowania obszaru ścisłego CENTRUM rozwijającego się wzdłuż dwóch osi – Zespół pokoszarowy Gietkowska, Stare Miasto i Zakole Łyny oraz Ratusz – Wielofunkcyjne CENTRUM STADION,
- Równoczesne z koncentracją usług utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowo – mieszkaniowych,

- Zachowanie i ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- Zachowanie i rozwój obszarów zieleni urządzonej, parkowej z usługami turystyki, sportu i rekreacji,
- Podnoszenie atrakcyjności architektury zabudowy i zagospodarowania terenów.

5. Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczenia terenów oraz działania zmierzające do realizacji celów polityki przestrzennej

- **Utrzymanie i ochrona zabudowy układu urbanistycznego STAREGO MIASTA wraz ze stałym podnoszeniem jakości przestrzeni oraz atrakcyjności funkcjonalnej obszaru,**
- **Lokalizacja nowych zespołów i obiektów usługowych na obszarze ścisłego CENTRUM oraz intensyfikacja wykorzystania już zagospodarowanych terenów, a w tym szczególnie:**
 - zagospodarowanie wielofunkcyjnego obszaru koncentracji usług w rejonie Placu Solidarności, Planetarium, obiektów i terenów OSIR i Hali URANIA,
 - zagospodarowanie wielofunkcyjnego obszaru koncentracji usług w rejonie realizacji nowego kompleksu sportowo – rekreacyjnego i istniejącego stadionu, Wielofunkcyjne CENTRUM STADION,
 - zagospodarowanie wielofunkcyjnego obszaru koncentracji usług i mieszkalnictwa w rejonie Zakola Łyny,
 - intensyfikację wykorzystania pozostałych terenów ścisłego CENTRUM,
 - zmianę funkcji niektórych terenów i obiektów, których lokalizację można wyprzewadzić poza obszar ścisłego CENTRUM, takich jak: Areszt Śledczy, Szkoły itp.
- **Zagospodarowanie terenów zdegradowanych urbanistycznie, funkcjonalnie i o zdekapitalizowanej zabudowie, a w tym:**
 - priorytet dla kompleksowego, opartego na jednolitej idei zagospodarowania rejonu Dworca Głównego PKP i PKS. Działania koncepcyjne i projektowe powinny rozstrzygać o przeznaczeniu terenów i sposobie zagospodarowania całości obszaru między Rondem Gen. J. Bema, a rejonem ulicy Przemysłowej z częścią terenów zamkniętych PKP. Celem działania jest uzyskanie nowej jakości przestrzeni publicznej placu przydworcowego – Placu Konstytucji, uzyskanie nowego standardu architektonicznego obiektu dworca, umożliwienia realizacji funkcji komercyjnych oraz poprawienie rozwiązań komunikacyjnych, w tym transportu publicznego,
 - priorytet dla rewitalizacji obszaru powojkowego byłych koszar przy ulicy Gietkowskiej wraz z terenami przyległymi, zawartymi między rzeką Łyną, torami kolejowymi PKP i Al. Wojska Polskiego. Przekształcenie obecnego użytkowania składowo – usługowego zdegradowanego zespołu pokoszarowego z zachowanym zabytkowym układem urbanistycznym, w Centrum Usługowe o wiodących funkcjach kultury, rozrywki, zdrowia, rekreacji, edukacji, administracji, handlu o mieszkalnictwa. Rozwiązania programowo – projektowe należy prowadzić w kierunku włą-

czenia omawianego obszaru w granice ścisłego CENTRUM i przy zachowaniu wytycznych ustalonych dla obszarów problemowych częściowej ochrony konserwatorskiej,

- sukcesywne, oparte o zintegrowane działania w zakresie rozwoju komunikacji i infrastruktury zagospodarowanie na cele mieszkalno – usługowe terenu byłych koszar przy ulicy Artyleryjskiej i włączenie tego zespołu urbanistycznego w obszar poszerzonego CENTRUM,
 - utrzymanie i rozwój istniejących przejść pieszych łączących Strefę Śródmiejską C i Zatorze w sposób bezkolizyjny z układem drogowym i torami PKP. Budowa nowych przejść w rejonie byłych koszar „Artyleryjska”, doliny rzeki Łyny, koszar „Gietkowska”, ul. Partyzantów – Hala Zatorzanka i wreszcie Dworca Głównego,
 - priorytet dla zagospodarowania i rewitalizacji Zakola Łyny wraz z Parkiem Centralnym. Nadanie obszarowi należytej rangi odpowiadającej położeniu w obszarze ścisłego CENTRUM. Przekształcenie urbanistycznie zdegradowanego i w większości zdekapitalizowanego zespołu zabudowy Zakola Łyny w atrakcyjny, miejski kwartał mieszkalno – usługowy – zintegrowany z zagospodarowaniem Parku Centralnego. W zagospodarowaniu Zakola Łyny przewiduje się również realizację celów publicznych, a w tym Muzeum Techniki w obiektach zabytkowych (np. tartak, zajezdnia) i na działkach przyległych.
- **Zachowanie i rozwój pozostałych elementów struktury przestrzennej Strefy C:**
- poprawa zagospodarowania i uintensywnienie zabudowy lokalnych centr usługowych w rejonie Dworca Zachodniego i Targowiska, w rejonie ulic M. Kopernika, T. Kościuszki, B. Głowackiego i Kołobrzeskiej oraz w otoczeniu ulic Starej Warszawskiej, A. Śliwy i W. Barczewskiego,
 - rewitalizacja kwartałów mieszkalno – usługowych zabudowy historycznej na obszarze Dolnego i Górnego Przedmieścia, wraz z kołnierzem zabudowy z końca XIX i początku XX wieku do ul. Kościuszki i Partyzantów, oparta o kompleksowe opracowania koncepcyjno – projektowe, a w tym działania polegające na remoncie, rewaloryzacji i konserwacji zabudowy istniejącej, wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej uzupełniającej, likwidację substandardowej zabudowy wewnątrz kwartałów oraz poprawę stanu zagospodarowania,
 - utrzymanie historycznego układu urbanistycznego obszarów j.w.,
 - utrzymanie podstawowej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na pozostałych terenach śródmiejskich oraz jednorodzinnej (zespół przy ul. J. Grotha i G. Narutowicza) z usługami podstawowymi, placami zabaw oraz urządzoną zielenią osiedlową. Dopuszczalne uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
- **Uzyskanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych Strefy Śródmiejskiej poprzez:**
- działania projektowe i realizacyjne na ciągach ulic i placów miejskich zmierzające do uzyskania reprezentacyjnego wyglądu w zakresie nawierzchni, małej architektury, form rzeźbiarskich, oświetlenia, zieleni i informacji wizualnej,

- uzyskanie ponadstandardowych rozwiązań zagospodarowania przestrzeni publicznych i otaczającej zabudowy zapewniających wysoki poziom architektoniczny i urbanistyczny poprzez projekty koncepcyjne, wariantowe i konkursowe,
 - uzyskanie reprezentacyjnych przestrzeni placów przydworcowych Dworca Głównego i Zachodniego – stanowiących wizytówkę miasta,
 - uzyskanie nowych przestrzeni publicznych na terenach zdegradowanych szczególnie w rejonach pretendujących do obszaru ścisłego CENTRUM takich jak zespół pokoszarowy „Gietkowska” i Zakole Łyny,
 - poprawa wyglądu zagospodarowanych przestrzeni publicznych przez działania naprawcze zmierzające do uzyskania spójności kompozycyjnej całych ciągów ulicznych oraz przestrzeni placów,
 - zachowanie i poprawa jakości terenów zieleni otoczenia Starego Miasta (w tym ochrona i rewitalizacja zieleni zabytkowej), Parku J. Kusocińskiego oraz zagospodarowanie Parku Centralnego i otoczenia rzeki Łyny w rejonie ulicy Gietkowskiej, jako terenów przestrzeni publicznej służących wypoczynkowi i rekreacji,
 - podniesienie jakości przestrzeni publicznej na terenach zieleni otoczenia Starego Miasta powinno się wiązać z uczytelnieniem przebiegu murów obronnych w terenie i nawierzchniach .
 - wprowadzenie w przestrzeń publiczną form przestrzennych, rzeźb i innych rodzajów przestrzennych działań plastycznych stanowiących znaki rozpoznawcze miasta Olsztyna w powszechnym odbiorze.
- **Lokalizacja wielofunkcyjnych obiektów usługowo – rekreacyjno – handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²:**
- Utrzymanie i możliwość rozbudowy istniejącego obiektu usługowo – rekreacyjno – handlowego ALFA przy al. Marsz. J. Piłsudskiego, przy zachowaniu placu przy pomniku Wyzwolenia Ziemi Warmińsko-Mazurskiej na zamknięciu ul. M. Kopernika jako przestrzeni publicznej.
 - Możliwość lokalizacji nowych obiektów usługowo – rekreacyjno – handlowych na terenach:
 - kompleksu zabudowy Dworca Głównego,
 - kompleksu usługowo – sportowo – rekreacyjnego STADION,
 - ścisłego Centrum położonych wzdłuż al. Marsz. J. Piłsudskiego,
 - rewitalizowanego obszaru byłych koszar przy ulicy Gietkowskiej.
 - Realizacja nowych obiektów usługowo – rekreacyjno – handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wyłącznie w formie wielofunkcyjnych „galerii” handlowych o atrakcyjnym programie i wysokim standardzie architektury,
 - Zakaz lokalizacji terenochłonnych jednokondygnacyjnych obiektów handlowych w tym hiper- i supermarketów z parkingami wyłącznie w poziomie terenu na obszarze całej Strefy Śródmiejskiej C,

- **Obszary zieleni urządzonej, parkowej i wód powierzchniowych:**
 - utrzymanie oraz poprawa atrakcyjności istniejących parków Otoczenia Starego Miasta oraz Parku Kusocińskiego,
 - zrealizowanie Parku Centralnego i zagospodarowania parkowe terenów doliny rzeki Łyny w rejonie ulicy Gietkowskiej,
 - zapewnienie spójności całego obszaru zieleni parkowej doliny rzeki Łyny, zachowanie ciągłości przestrzenno – funkcjonalnej przez realizację spacerowych bulwarów nabrzeżnych i ścieżek rowerowych, z uwzględnieniem ich rewaloryzacji na podstawie historycznych uwarunkowań , oraz uatrakcyjnienie wypoczynkowo – rekreacyjne obszarów parkowych,
 - dopuszczenie lokalizacji pomostów i przystani umożliwiających wykorzystanie rzeki Łyny jako drogi wodnej dla potrzeb rekreacji,
 - urządzenie rekreacyjnego (terenowego i wodnego) szlaku turystycznego wzdłuż rzeki Łyny realizowanego jako element systemu zagospodarowania doliny rzeki na obszarze całego miasta,
 - utrzymanie zieleni ulic i placów Strefy Śródmiejskiej oraz wprowadzenie nowych elementów zieleni w zagospodarowanie tych przestrzeni.
- **Tereny ogrodów działkowych:**
 - funkcjonowanie istniejących ogrodów działkowych wg regulacji przepisów o ogrodach działkowych,
 - preferowana zmiana użytkowania ogrodów działkowych położonych we wschodniej części strefy przy ul. Leonharda z ogrodniczej na zabudowę usług ogólnomiejskich,
 - realizacja zmian wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- **Tereny zamknięte – tereny trakcji kolejowej PKP oraz dworców:**
 - możliwość wyłączenia części terenów kolejowych z terenów zamkniętych i przekształcenia na funkcje usługowe,
 - utrzymanie i rozwój istniejących przejść pieszych łączących Strefę Śródmiejską C i Zatorze w sposób bezkolizyjny z układem drogowym i torami PKP. Budowa nowych przejść w rejonie byłych koszar „Artyleryjska”, doliny rzeki Łyny, koszar „Gietkowska”, ul. Partyzantów – Hala Zatorzanka i wreszcie Dworca Głównego

6. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów oraz użytkowania terenów.

- **Intensywność zabudowy:**
 - dla obszaru ścisłego CENTRUM, rejonu Dworca Głównego i zespołu pokoszarowego Gietkowska min 1,5 – max 4,0
 - dla pozostałych obszarów Strefy Śródmiejskiej min 1,0 – max 3,0

- **Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zabudowy mieszkaniowej:**
 - na obszarze zabudowy historycznej – 35%
 - na pozostałych terenach – 40%
- **Wysokość zabudowy - nowej:**
 - minimalna – 2 kondygnacje dla kondygnacji nadziemnych funkcji usługowych, handlowych, administracyjnych; nie dotyczy hal sportowo-widowiskowych, obiektów wystawienniczych, targowych itp.,
 - na terenie zabudowy historycznej – wysokość zabudowy obiektów nowych scharmonizowana z otaczającą zabudową istniejącą i respektującą historyczne dominanty kościołów, zamku, ratusza itp.,
 - na pozostałych terenach – max 12 kondygnacji nadziemnych, dopuszczalne dominanty ponad 12 kondygnacji na obszarze ścisłego CENTRUM poza terenami zabudowy historycznej j.w. oraz w lokalnych centrach usługowych.
- **Wskaźniki miejsc parkingowych przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową miasta (patrz rozdział transport).**

7. Zasady ochrony środowiska – kształtowanie Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego.

- Fragment strefy C leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, dla którego obowiązuje Rozporządzenie Nr 160 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. (Dz. U. Nr 201, poz. 3152).
- Dla utrzymania i ochrony zasobów naturalnych w dolinie rzeki Łyny przewiduje się:
 - ochronę doliny rzeki przez zagospodarowanie w formie parku z wydzielonymi terenami rekreacyjno – wypoczynkowymi,
 - zapewnienie ciągłości przestrzenno – funkcjonalnej i utrzymanie korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki na całym obszarze strefy oraz poprawa jego funkcjonowania w szczególności dla organizmów wodnych poprzez udroźnienie jazo-mostu przy ul. F. Nowowiejskiego.
- Zachowanie i ochrona zieleni na terenie nieczynnego cmentarza przy Al. Wojska Polskiego i stopniowe przekształcanie terenu w zieleń parkową,
- Utrzymanie i ochrona zieleni parkowej Parku J. Kusocińskiego – bezkolizyjnie prowadzenie trasy projektowanej ulicy Obiegowej ponad zagospodarowaniem parku,
- Utrzymanie i ochrona terenów zieleni urządzonej osiedlowej, w pasach drogowych ulic na terenie placów i przestrzeni publicznej.

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wyznacza się strefy: **A** - pełnej ochrony konserwatorskiej i **W** - bezwzględnej ochrony archeologicznej.

W strefie śródmiejskiej występują obszary problemowe **B1, B2, B3, B5, B7, B17, B25, B27, B28** częściowej ochrony konserwatorskiej, **K1, K2, K3, K6, K9** ochrony krajobrazu oraz strefa **OW** obserwacji archeologicznej, określone na rysunku Studium, zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi zawartymi w rozdziale „Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego” w II części Studium. Ponadto występują obszary problemowe ochrony ekspozycji czyli ciągi i punkty widokowe, również oznaczone na rysunku studium i opisane w w/w rozdziale.

W granicach strefy zlokalizowane są cmentarze historyczne oraz parki:

- park miejski Podzamcze (tereny wzdłuż rzeki Łyny od mostu Jana do wiaduktów kolejowych obejmujące d. Park Zamkowy, ogród przy Klubie Garnizonowym i pozostałe tereny między Zamkiem a wiaduktami kolejowymi),
- fragment Lasu Miejskiego z ciągiem spacerowym wzdłuż Łyny
- Park im. Janusza Kusocińskiego przy ul. Dworcowej,
- cmentarz katolicki Św. Jakuba łącznie z zieleńcem wokół kaplicy, ul. Wojska Polskiego,
- cmentarz żydowski , ul. Zyndrama z Maszkowic,
- cmentarz przyszpitalny , ul. Mariańska .

9. Zasady obsługi komunikacyjnej

- Utrzymanie i rozwój istniejących dróg układu podstawowego i obsługującego zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oraz wybranych dróg wewnętrznych. Modernizacja systemu transportowego z uwzględnieniem ustaleń dla przestrzeni publicznych,
- Priorytety działań niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania systemu transportowego miasta i Strefy Śródmiejskiej w kolejności:
 - budowa ulicy Artyleryjskiej w klasie drogi zbiorczej wraz z systemem połączeń z układem podstawowym ulic R. Schumana, Leśnej, Wojska Polskiego i 1-go Maja,
 - budowa ulicy Obiegowej w klasie drogi głównej – w pierwszym etapie na odcinku od ulicy W. Pstrowskiego do al. Marsz. J. Piłsudskiego,
 - budowa ulicy Nowej Grunwaldzkiej w klasie drogi zbiorczej. Realizacja ulicy w sposób bezkolizyjny (w drugim poziomie) z historyczną zabudową Dolnego Przedmieścia, objętą strefą B 1 pośredniej ochrony konserwatorskiej,
 - realizacja priorytetów j.w. jest warunkiem niezbędnym dla uzyskania układu pierścieniowego śródmiejskiego umożliwiającego wprowadzenie preferencji dla transportu publicznego, stref ruchu uspokojonego i dostępności pieszej i rowerowej,
 - wprowadzenie nowego systemu komunikacji publicznej w postaci linii tramwajowych – w pierwszym etapie na trasie w ciągu ulic Obiegowej, Żołnierskiej, T. Kościuszki, al. Marsz. J. Piłsudskiego, plac Konstytucji 3 Maja. Rozbudowa systemu w dalszych etapach z preferencją ciągów ulic układu podstawowego Obiegowej, Dworcowej, Towarowej, al. Marsz. J. Piłsudskiego itd.,

- modernizacja układu komunikacyjnego w rejonie Dworca Głównego w ramach zintegrowanego projektu przebudowy dworca i zagospodarowania przestrzeni publicznej,
 - realizacja układów obsługujących na obszarach zdegradowanych a w tym szczególnie pokoszarowych „Artyleryjska”, „Gietkowska” oraz części ścisłego CENTRUM w rejonie Zakola Łyny.
- Utrzymanie i rozwój dotychczasowego systemu transportu publicznego w zakresie sieci linii autobusowych.
 - Działania organizacji ruchu odpowiednio wewnątrz i na zewnątrz pierścienia komunikacyjnego Strefy w zakresie:
 - tworzenia stref limitowanego dostępu – strefy płatnego parkowania,
 - priorytetu dla transportu publicznego,
 - budowy ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, a w tym stosowanie rozwiązań bezkolizyjnych z ruchem kołowym i torami PKP,
 - wprowadzenia stref ruchu uspokojonego.
 - Budowa parkingów wielopoziomowych – ograniczenie stosowania na terenach zabudowy parkingów w poziomie terenu.

10. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną

- Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody,
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacyjny; zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków sanitarnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- Odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników istniejącą i projektowaną siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej; zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków deszczowych powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi,
- Zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
- Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić:
 - na obszarach uzbrojonych w sieci ciepłownicze w pierwszej kolejności z miejskiej sieci ciepłowniczej, natomiast przy braku takiej możliwości indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii.
 - na obszarach nie uzbrojonych w sieci ciepłownicze indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii.

- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej 110 kV, 15 kV i 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 110/15 kV i 15/0,4 kV.
- Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.
- Ustalonymi obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej. W uzasadnionych technicznie przypadkach, dopuszcza się lokalizację w.w. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych.
- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy bezwzględnie zawierać:
 - zapisy dotyczące gwarancji udostępniania terenu (w postaci pasów eksploatacyjnych) pod nowoprojektowane i istniejące sieci i urządzenia,
 - informacje dotyczące istniejącego uzbrojenia,
 - informację, że koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci ponosi Wnioskodawca ewentualnej przebudowy.
- Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci należy uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.
- Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania ulicy wraz z uzbrojeniem.

11. Inwestycje celu publicznego

➤ O znaczeniu lokalnym:

- Utrzymanie oraz budowa i rozbudowa układu drogowego, oraz obiektów i urządzeń transportu publicznego w tym:
- budowa układu pierścieniowego ulic Artyleryjskiej, Obiegowej, Grunwaldzkiej-odpowiednio klasy głównej i zbiorczej,
- budowa, utrzymanie i rozwój pozostałych ulic układu podstawowego i obsługującego zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i wybranych wewnętrznych,
- zagospodarowanie przestrzeni publicznych a w tym terenów rekreacyjnych i zieleni wraz z siecią ciągów i ścieżek rowerowych,
- rozwój transportu publicznego – budowa systemu sieci tramwajowej,
- inne określone w odrębnych ustawach.

➤ **O znaczeniu ponadlokalnym:**

- utrzymanie, budowa oraz rozwój ponadlokalnych elementów infrastruktury technicznej, w tym obiektów i infrastruktury PKP,
- budowa i utrzymanie oraz rozwój obiektów użyteczności publicznej o znaczeniu ponadlokalnym: obiektów sportowych, obiektów kultury, zdrowia, przedszkoli, szkół o zasięgu ponadlokalnym, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo – wychowawczych, administracji itp.,

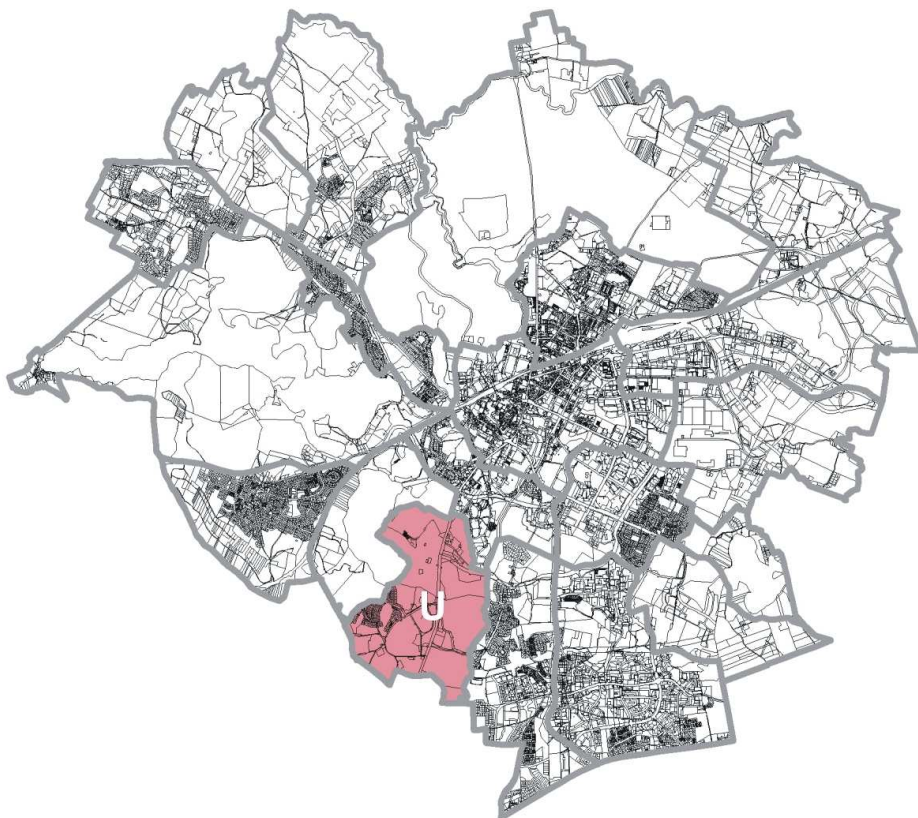
11. Inne szczególne ustalenia dla strefy :

Na części strefy **C** funkcjonują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego :

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu **CENTRUM** (Uchwała RM Nr XIII/212/03 z dnia 27.08.2003 r.)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **CENTRUM SPORTOWEGO** przy al. Marsz. J. Piłsudskiego w Olsztynie (Uchwała RM Nr XXXVII/473/04 z dnia 1.12.2004 r.)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu Śródmieścia między ulicami Feliksa Szrajbera, Niepodległości i rzeką Łyną - **ZAKOLE ŁYNY** (Uchwała RM Nr XXXVII/474/04 z dnia 1.12.2004 r.)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenów zieleni wokół Starego Miasta (...) – **PLANTY** (Uchwała RM Nr LV/747/06 z dn. 25.01.2006 r.)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ul. **ARTYLERYJSKA – KOSZARY**”. (Uchwała RM Nr LXVII/837/06 z dnia 06.09.2006 r.)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Olsztyn – **PARK CENTRALNY** (Uchwała RM Nr XXX/371/08 z dnia 27.08.2008 r.)

Całość zasad polityki miasta w zakresie tworzenia i realizacji planów zagospodarowania przestrzennego zawarta jest w rozdziale „Zasady polityki tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego”.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



Strefa **U** DZIELNICY UNIWERSYTECKIEJ jest położona po obu stronach ulicy Warszawskiej i zawarta pomiędzy Jeziorem Kortowskim a doliną rzeki Łyny. Od północy granicę stanowią tereny zamknięte należące do Ministerstwa Obrony Narodowej oraz osiedle mieszkaniowe "Mleczna", a na południu strefa graniczy z terenami Gminy Stawiguda..

U STREFA DZIELNICY UNIWERSYTECKIEJ

3.4.2. U - STREFA UNIwersYTETU WARMIŃSKO - MAZURSKIEGO

1. Położenie :

Strefa U jest położona po obu stronach ulicy Warszawskiej i zawarta jest pomiędzy Jeziorem Kortowskim a doliną rzeki Łyny. Od północy granicę stanowią tereny zamknięte należące do Ministerstwa Obrony Narodowej oraz osiedle mieszkaniowe „Mleczna”, a na południu strefa graniczy z terenami Gminy Stawiguda.

2. Podstawowe funkcje:

W granicach strefy Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego U wyznacza się :

➤ **Obszary :**

- koncentracji usług ponadlokalnych z zakresu funkcji metropolitalnych - nauki, szkolnictwa wyższego, zdrowia, administracji i kultury itp,
- koncentracji usług ogólnomiejskich o średniej i niskiej intensywności,
- mieszkalnictwa średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej,
- mieszkalnictwa niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej,
- zieleni urządzonej, parkowej i izolacyjnej,
- zieleni nieurządzonej – krajobrazowej i lasów ochronnych,

➤ **Tereny :**

- usług turystyki, sportu i rekreacji,
- technicznej obsługi miasta,
- tereny wód powierzchniowych,

➤ **Elementy systemów :**

- transportowego,
- infrastruktury technicznej ,
- miejskiego systemu środowiska naturalnego .

3. Cele polityki przestrzennej w Strefie Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego:

- Utrzymanie rangi terenów uniwersyteckich jako wyróżnika miasta Olsztyn i jego aspiracji metropolitalnych.
- Utrzymanie wysokich standardów zabudowy i zagospodarowania Strefy U jako „wizytówki” miasta na głównej trasie wjazdowej.
- Pogłębienie integracji Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego z społecznością miejską i strukturą przestrzenną Miasta.
- Wykorzystanie Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego jako istotnego pracodawcy dla mieszkańców miasta oraz ośrodka kadrowego współpracującego z pozostałymi strukturami miejskimi.
- Programowanie i projektowanie zagospodarowania strefy U w sposób zintegrowany z zagospodarowaniem Strefy Otoczenia Jeziora Kortowskiego **O3**.

- Zachowanie istniejących uwarunkowań zagospodarowania terenu w zakresie umożliwiającym eksploatację Elektrociepłowni „Kortowo”.

4. Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczenia terenów:

- **W granicach obszarów usług koncentracji ponadlokalnych z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego oraz zdrowia, koncentracji usług ogólnomiejskich – średniej i niskiej intensywności oraz usług turystyki, sportu i rekreacji:**
 - utrzymanie istniejących obszarów usług nauki i szkolnictwa wyższego oraz rezerw na ich dalszy rozwój,
 - rezerwy j.w. to tereny byłych Koszar przy ul. Warszawskiej, tereny uniwersyteckie przy ulicy J. Tuwima oraz obszary do przekształceń w strukturze zabudowy i zagospodarowania położone w południowej części strefy,
 - zachowanie historycznego układu urbanistycznego objętego ochroną, wzajemnych, historycznych zależności przestrzennych i wysokościowych,
 - dopuszczenie do lokalizacji na terenach uniwersyteckich funkcji usług ogólnomiejskich podnoszących atrakcyjność strefy zarówno dla społeczności uniwersyteckiej jak i mieszkańców miasta,
 - projektowanie i realizacja zagospodarowania terenów uniwersyteckich jako jednolitego, zintegrowanego z terenami zieleni i otoczeniem J. Kortowskiego obszaru przestrzeni publicznej,
 - stałe podnoszenie standardów urbanistycznych i architektonicznych zagospodarowania i zabudowy strefy jako obszaru przestrzeni publicznej ze szczególnym uwzględnieniem osi widokowych oraz zabudowy pierzei ulicy Warszawskiej,
 - wprowadzenie w przestrzeń publiczną, j.w. obiektów, form przestrzennych, rzeźb i innych działań planistycznych stanowiących w powszechnym odbiorze znaki rozpoznawcze Uniwersytetu i miasta Olsztyna,
 - uzupełnienie oferty usługowej strefy o tereny i obiekty turystyki, sportu i rekreacji rozmieszczone w sąsiedztwie J. Kortowskiego oraz pomiędzy ulicą Warszawską a rzeką Łyną,
 - realizacja systemów ciągów pieszych i ścieżek rowerowych zintegrowanych z siecią powiązań miejskich,
 - zachowanie obecnych uwarunkowań zagospodarowania terenu w otoczeniu Elektrociepłowni „Kortowo” mających wpływ na możliwość dotrzymywania wymagań ochrony środowiska w zakresie oddziaływania hałasowego (przeznaczenie terenu) i emisji do atmosfery (wysokość zabudowy).
- **W granicach obszarów mieszkalnictwa:**
 - utrzymanie i rozwój terenów mieszkalnictwa jako funkcji uzupełniającej podstawowe przeznaczenie strefy, zapewniającej całoroczne aktywne użytkowanie terenów uniwersyteckich,

- dopuszczenie do wzrostu procentowego udziału mieszkalnictwa w zagospodarowaniu strefy przez wprowadzenie tej funkcji jako uzupełniającej na tereny rezerw rozwojowych Uniwersytetu,
 - poprawa standardów zamieszkania przez realizację usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz wykorzystanie dla potrzeb rekreacji terenów zieleni ogólnodostępnej,
 - ograniczenie uciążliwości komunikacyjnej przez:
 - realizację stref ruchu uspokojonego.
 - zaniechanie zabudowy garażowej w formie jednokondygnacyjnych boksów,
 - budowę ciągów pieszych i ścieżek rowerowych w systemie łącznym z zagospodarowaniem strefy,
 - zachowanie obecnych uwarunkowań zagospodarowania terenu w otoczeniu Elektrociepłowni „Kortowo” mających wpływ na możliwość dotrzymywania wymagań ochrony środowiska w zakresie oddziaływania hałasowego (przeznaczenie terenu) i emisji do atmosfery (wysokość zabudowy).
- **Obszary zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej oraz zieleni nieurządzonej - krajobrazowej i lasów ochronnych:**
- utrzymanie i rozwój istniejącej zieleni urządzonej na terenach uniwersyteckich przez prowadzenie działań integrujących rozproszone zespoły zieleni istniejącej w połączone kompleksy parkowe,
 - włączenie w system urządzonej zieleni parkowej terenów nadbrzeżnych J. Kortowskiego z konsekwentną zasadą zachowania ciągłości obszaru i dostępności brzegów,
 - zagospodarowanie terenów parkowych j.w. należy prowadzić w sposób odpowiadający atrakcyjnej przestrzeni publicznej zarówno dla społeczności uniwersyteckiej jak i mieszkańców miasta. Konieczne wprowadzenie elementów edukacji botanicznej w formie arboretum, OGRODU BOTANICZNEGO itp.,
 - realizacja na terenach zieleni parkowej systemu tras spacerowych i ścieżek rowerowych powiązanych z systemem ogólnomiejskim,
 - utrzymanie zespołów zieleni krajobrazowej w rejonie terenów zabudowy jednorodzinnej oraz na terenach pokoszarowych i prowadzenie przekształceń w kierunku zieleni urządzonej,
 - utrzymanie rozległych terenów zieleni nieurządzonej – krajobrazowej doliny pojeziernej zawartej między ulicą Warszawską a rzeką Łyną tzw. „Trzciniowiska”. Częściowe przystosowanie dla potrzeb rekreacji.
- **Tereny wód powierzchniowych:**
- wykorzystanie rekreacyjne J. Kortowskiego z zastosowaniem urządzeń sportowo - rekreacyjnych, pomostów, marin i przystani zarówno na nabrzeżu jak i na tafli jeziora,

- wykorzystanie drogi wodnej rzeki Łyny jako drogi wodnej dla potrzeb rekreacji. Przystosowanie brzegów rzeki przy bezwzględnym zachowaniu istniejącej grobli w czasie istnienia polderu; dopuszcza się przystosowanie drogi wodnej Jez. Kortowskie – Rz. Kortówka
 - utrzymanie pozostałych zbiorników wodnych i rzeki Kortówki, przy zagospodarowaniu brzegów w formie zieleni urządzonej.
- **Tereny technicznej obsługi miasta:**
- utrzymanie i rozwój elektrociepłowni „Kortowo” jako podstawowego źródła energii cieplnej miasta,
 - utrzymanie i poprawa standardów technicznych zmniejszających uciążliwość elektrociepłowni dla środowiska.

5. Zasady ochrony środowiska – kształtowanie miejskiego systemu środowiska naturalnego :

- Dolina rzeki Łyny zwana „Trzciniowisko” stanowi istotny element korytarza ekologicznego biegnącego wzdłuż rzeki, łączącego rozległe obszary pradoliny i kompleksy leśne położone w Gminie Stawiguda z terenami Lasu Miejskiego. „Trzciniowisko” wyróżnia się dużą różnorodnością przyrodniczą z cennymi zespołami flory i fauny a w szczególności awifauny.
- Dla utrzymania i ochrony istniejących zasobów naturalnych doliny „Trzciniowisko” należy:
- w zagospodarowaniu utrzymać wartościowe kompleksy leśne i zieleń naturalną,
 - zapewnić ciągłość głównego korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Łyny oraz połączeń poprzez tereny parkowe Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego z Otoczeniem Jeziora Kortowskiego i doliną „Torfowiska Dajtki”,
 - wykonać ciągi piesze i ścieżki rowerowe kanalizujące ruch mieszkańców w wydzielonych korytarzach dla ochrony pozostałych terenów,
 - utrzymać optymalny poziom wód powierzchniowych – odpowiedni dla biologii „Trzciniowiska”. Dopuszczalne tworzenie lub odtworzenie dawnych lokalnych zbiorników wodnych. Zaleca się wykonanie ekspertyzy dotyczącej zasadności utrzymywania polderu – z uwzględnieniem aspektów: ekonomicznego, społecznego i wpływu na otaczające obiekty budowlane.
- Utrzymanie i ochrona pomników przyrody na obszarze uniwersyteckim i terenach pokoszarowych.
- Ochrona wód głębinowych w strefie ochrony pośredniej Ujęcia Wody „Kortowo”.
- Fragment strefy U leży w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, dla którego obowiązuje Rozporządzenie Nr 160 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. (Dz. U. Nr 201, poz. 3152).

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

W strefie funkcjonalno – przestrzennej Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego występują obszary problemowe: **B26, B29** - częściowej ochrony konserwatorskiej, **K3, K5** - ochrony krajobrazu oraz strefa **OW** - obserwacji archeologicznej. Granice obszarów problemowych ochrony konserwatorskiej, ochrony krajobrazu oraz strefy obserwacji archeologicznej przedstawione zostały na mapach Studium, a szczegółowe wytyczne dotyczące zasad ich ochrony znajdują się w rozdziale Studium obejmującym kierunki - „Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego”

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- Powiązanie z układem podstawowym miasta poprzez:
 - istniejącą drogę główną ul. Warszawską,
 - istniejącą ulicę zbiorczą – ul. J. Tuwima,
 - projektowane połączenie w klasie drogi zbiorczej ulicy Warszawskiej z zespołami mieszkaniowymi Jaroty – Sady, a w tym powiązanie z ciągiem ulic K. Kalinowskiego, W. Wawrzyczka oraz z ulicą ul. Bp. T. Wilczyńskiego,
- Utrzymanie i rozwój ulic układu podstawowego j.w. oraz ulic układu obsługującego, lokalnych i dojazdowych oraz wybranych dróg wewnętrznych,
- Priorytetem rozwoju systemu transportowego miasta i strefy **U** są:
 - wprowadzenie nowego systemu transportu publicznego w postaci linii tramwajowych; w pierwszym etapie w ciągu ul. J. Tuwima,
 - modernizacja ulicy Warszawskiej na odcinku poza granicami miasta do węzła Tomaszkowo w kierunku uzyskania przekroju dwujezdniowego,
 - projektowane połączenie ul. Warszawskiej z zespołami mieszkaniowymi Kortowo-Sady w klasie ulicy zbiorczej.
- Utrzymanie i rozwój transportu publicznego, a w tym linii autobusowych na ulicach układu podstawowego i wybranych ulicach układu obsługującego,
- Budowa i utrzymanie systemu ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną

- Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody,
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacyjny; zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków sanitarnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- Odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników istniejącą i projektowaną siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej

wej; zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków deszczowych powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi,

- Zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
- Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić:
 - na obszarach uzbrojonych w sieci ciepłownicze w pierwszej kolejności z miejskiej sieci ciepłowniczej, natomiast przy braku takiej możliwości indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii,
 - na obszarach nie uzbrojonych w sieci ciepłownicze indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej 110 kV, 15 kV i 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 110/15 kV i 15/0,4 kV.
- Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.
- Ustalonymi obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej. W uzasadnionych technicznie przypadkach, dopuszcza się lokalizację w.w. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych.
- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy bezwzględnie zawierać:
 - zapisy dotyczące gwarancji udostępniania terenu (w postaci pasów eksploatacyjnych) pod nowoprojektowane i istniejące sieci i urządzenia,
 - informacje dotyczące istniejącego uzbrojenia,
 - informację, że koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci ponosi Wnioskodawca ewentualnej przebudowy.
- Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci należy uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.
- Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania ulicy wraz z uzbrojeniem.

9. Inwestycje celu publicznego

➤ O znaczeniu lokalnym:

- Drogi klasy głównej, zbiorczej, lokalnej, dojazdowej oraz transport publiczny,
- Wybrane odcinki dróg wewnętrznych i place;
- Elementy i urządzenia infrastruktury technicznej;
- Utrzymanie i budowa obiektów użyteczności publicznej związanych ze sportem, rekreacją, szkolnictwem, kulturą i oświatą itp.;
- Zagospodarowanie terenów zieleni i rekreacji wraz z siecią ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- Innych ustalonych w odrębnych ustawach.

➤ O znaczeniu ponadlokalnym:

- Budowa i utrzymanie obiektów nauki i szkolnictwa wyższego,
- Modernizacja połączenia strefy U i miasta Olsztyna z węzłem Tomaszkowo OBWODNICZY, na odcinku poza granicami Miasta, w kierunku uzyskania przekroju dwujezdniowego.

10. Inne szczególne ustalenia dla strefy :

Na części strefy U funkcjonuje plan zagospodarowania przestrzennego terenów **Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego** w Kortowie – m. Olsztyn (Uchwała RM Nr XX/281/03 z dn. 17 grudnia 2003r.)

Całość zasad polityki miasta w zakresie tworzenia i realizacji planów zagospodarowania przestrzennego zawarta jest w rozdziale „Zasady polityki tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego”.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



Strefa **G1** jest zawarta między terenami leśnymi Lasu Miejskiego a wschodnią granicą miasta. Od południa granicę strefy stanowi linia kolejowa Olsztyn – Biskupiec, a na północy granica przebiega wzdłuż rzeki Wadąg. W używanym powszechnie nazewnictwie strefa określana jest jako Track lub Karolin.

G1 STREFA USŁUGOWO- GOSPODARCZA

3.4.3. G 1 - STREFA USŁUGOWO - GOSPODARCZA

1. Położenie

Strefa **G1** jest zawarta między terenami leśnymi Lasu Miejskiego a wschodnią granicą miasta. Od południa granicę strefy stanowi linia kolejowa Olsztyn – Biskupiec, a na północy granica przebiega wzdłuż rzeki Wadąg. W używanym powszechnie nazewnictwie strefa określana jest jako Track lub Karolin.

2. Podstawowe funkcje

W granicach strefy usługowo - gospodarczej **G1** wyznacza się:

➤ **Obszary:**

- usług, przemysłu i składów,
- rozmieszczenia Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych
- zieleni urządzonej,
- zieleni nieurządzonej - krajobrazowej,

➤ **Tereny:**

- obiektów technicznej obsługi miasta,
- tereny ogrodów działkowych i tereny rolnicze,
- wód powierzchniowych,
- zamknięte;

➤ **Elementy systemów:**

- komunikacji
- infrastruktury technicznej
- miejskiego systemu środowiska naturalnego;

3. Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów

➤ **W granicach obszarów usług, przemysłu i składów ustala się utrzymanie i rozwój funkcji usługowo - gospodarczych poprzez:**

- utrzymanie i rozwój istniejących zakładów usługowo, przemysłowo – skladowych,
- kompleksowe przygotowanie nowych terenów zainwestowania oraz usprawnianie systemu obsługi zabudowy istniejącej w oparciu o działania planistyczne, projektowe oraz realizacyjne w zakresie zagospodarowania, rozbudowy infrastruktury technicznej i komunikacji,
- preferencje dla rozwoju aktywności przemysłowo – produkcyjnej w zakresie technik i technologii innowacyjnych,
- wprowadzenie obiektów o funkcjach handlowych, usługowych i administracyjnych poprawiających obsługę i podnoszących atrakcyjność strefy w strukturze funkcjonalnej miasta,

- podnoszenie standardów architektonicznych i estetycznych obiektów oraz zagospodarowania terenów,
 - intensyfikacja wykorzystania terenów.
- **W zakresie rozmieszczenia Wielkoobszarowych Obiektów Handlowych**
Lokalizacja Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych typu handlu hurtowego oraz obiektów branżowych artykułów przemysłowych, salonów samochodowych, mebli, artykułów gospodarstwa domowego itp. – dopuszczona na całym obszarze usług, przemysłu i składów strefy G1.
- **W zakresie zieleni urządzonej, zieleni nieurządzonej - krajobrazowej i wód powierzchniowych:**
- wykorzystanie istniejącej zieleni nieurządzonej - krajobrazowej i fragmentów zadrzewień do tworzenia zieleni urządzonej lub izolacyjnej,
 - zachowanie krajobrazu rzeczno-terenowego oraz istniejącej zieleni w dolinie rzeki Wadąg; dopuszczalne korzystanie z wód płynących jako drogi wodnej dla kajaków i łódek wiosłowych oraz urządzenie strefy brzegowej stosownie do potrzeb (pomosty, place postojowe łódek i kajaków, dojazdy techniczne itp.).
- **W zakresie terenów technicznej obsługi miasta:**
- utrzymanie i rozwój wydzielonych terenów urządzeń wodociągowych działających w systemie zaopatrzenia w wodę mieszkańców miasta - SW Karolin i ujęcie wody Wadąg,
 - utrzymanie i zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi pasów eksploatacyjnych linii energetycznych wysokiego napięcia oraz terenu Głównego Punktu Zasilania miasta GPZ Olsztyn 1.
- **W granicach terenów zamkniętych**
Utrzymanie i rozwój terenów kolejowych PKP, a w tym linii kolejowej Olsztyn – Biskupiec oraz kolejowych bocznic towarowych.
- **W zakresie terenów ogrodów działkowych i terenów rolniczych:**
- funkcjonowanie istniejących zespołów ogrodów działkowych wg regulacji przepisów o ogrodach działkowych,
 - preferencje przekształceń terenów rolniczych i części ogrodów działkowych na funkcje usług, przemysłu i składów,
 - dopuszczalna zmiana użytkowania ogrodów działkowych położonych w sąsiedztwie Lasu Miejskiego i rzeki Wadąg z ogrodniczej na zabudowę letniskową.
- 4. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów oraz użytkowania terenów.**
- **Dla terenów usługowo – gospodarczych, produkcyjnych, składowych, handlowych i innych:**
- intensywność zabudowy – max 3.0
 - powierzchnia zabudowy działki – max 80%

- **Wskaźniki miejsc parkingowych przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową miasta (patrz rozdział transport).**

5. Zasady ochrony środowiska – kształtowanie Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego.

- Utrzymanie i ochrona istniejących kompleksów zieleni, a w tym zespołów zadrzewień i przekształcanie w zieleń towarzyszącą terenom inwestycyjnym, zieleń urządzonej lub zieleń izolacyjną,
- Projektowanie zieleni urządzonej w pasach drogowych ulic,
- Zachowanie zieleni krajobrazowej doliny rzeki Wadąg,
- Prowadzenie działań zmierzających do zachowania i poprawy jakości wody rzeki Wadąg,
- Ochrona wód głębinowych w strefie ochrony pośredniej Ujęcia Wody „Wadąg”, w szczególności ochrona doliny Wójtowej Strugi przed intensyfikacją zagospodarowania,
- Utrzymanie istniejących oczek wodnych i lokalnych retencji.
- Fragment strefy G1 leży w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, dla którego obowiązuje Rozporządzenie Nr 160 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. (Dz. U. Nr 201, poz. 3152).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W środkowej i zachodniej części strefy funkcjonalno – przestrzennej G1 występuje strefa obserwacji archeologicznej **OW**.

Granice strefy obserwacji archeologicznej przedstawione zostały na rysunku Studium, a szczegółowe wytyczne dotyczące zasad ochrony znajdują się w rozdziale Studium obejmującym kierunki - „Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego”

7. Zasady obsługi komunikacyjnej

- Utrzymanie i rozwój elementów układu podstawowego miasta znajdujących się w strefie, a w tym m.in.:
 - Budowa odcinka **OBWODNICZY** w klasie drogi głównej przebiegającego wzdłuż wschodniej granicy strefy – odcinek Wójtowo – Dywity w ciągu drogi krajowej Nr 51,
 - Budowa projektowanej ulicy zbiorczej łączącej ulicę Jagiellońską z **OBWODNICĄ** j.w.,
 - Utrzymanie i modernizacja ulic klasy lokalnej – Jagiellońskiej i ul. Zientary – Malewskiej,

- Budowa i częściowa adaptacja ulic układu obsługującego (lokalnych i dojazdowych) istniejących i projektowanych terenów usługowo - gospodarczych,
- Utrzymanie i rozwój transportu publicznego na sieci ulic układu podstawowego (i wybranych ulicach układu obsługującego) w zakresie utrzymania i rozwoju sieci linii autobusowych,
- Budowa systemu ścieżek rowerowych.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną

- Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody,
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacyjny; zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków sanitarnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- Odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników istniejącą i projektowaną siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej; zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków deszczowych powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi,
- Zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
- Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić:
 - na obszarach uzbrojonych w sieci ciepłownicze w pierwszej kolejności z miejskiej sieci ciepłowniczej, natomiast przy braku takiej możliwości indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii,
 - na obszarach nie uzbrojonych w sieci ciepłownicze indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej 110 kV, 15 kV i 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 110/15 kV i 15/0,4 kV.
- Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię ciepłą i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.
- Ustalonymi obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej. W uzasad-

nionych technicznie przypadkach, dopuszcza się lokalizację w.w. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych.

- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy bezwzględnie zawierać:
 - zapisy dotyczące gwarancji udostępniania terenu (w postaci pasów eksploatacyjnych) pod nowoprojektowane i istniejące sieci i urządzenia,
 - informacje dotyczące istniejącego uzbrojenia,
 - informację, że koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci ponosi Wnioskodawca ewentualnej przebudowy.
- Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci należy uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.
- Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania ulicy wraz z uzbrojeniem.

9. Inwestycje celu publicznego

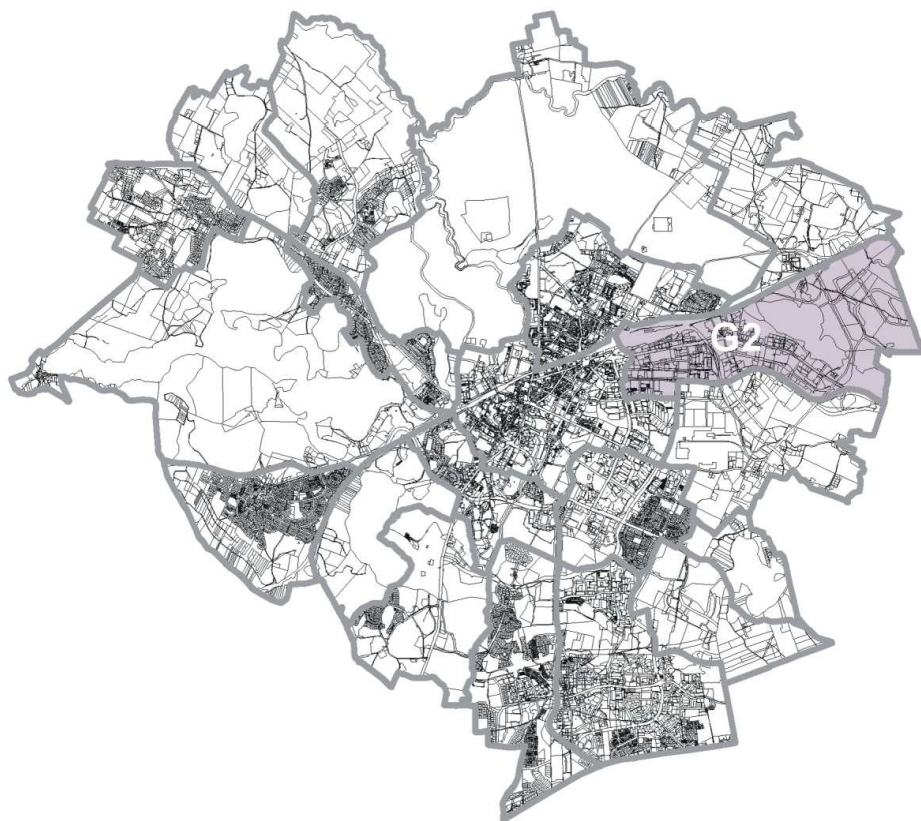
- **O znaczeniu ponadlokalnym:**
 - budowa odcinka drogi głównej w ciągu drogi krajowej Nr 51 stanowiącej OBWODNICĘ miasta,
 - utrzymanie i modernizacja głównych linii przesyłowych energii elektrycznej wysokiego napięcia wraz z głównym punktem zasilania miasta GPZ Olsztyn 1,
 - utrzymanie i rozwój terenów linii kolejowej PKP Olsztyn – Biskupiec.
- **O znaczeniu lokalnym:**
 - drogi klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej,
 - elementy i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - zagospodarowanie zieleni publicznej ogólnodostępnej,
 - inne określone w odrębnych ustawach.

10. Inne szczególne ustalenia dla strefy

Przygotowanie nowych terenów inwestycyjnych oraz usprawnienie obsługi zabudowy istniejącej wymaga kompleksowych działań planistycznych, projektowych i realizacyjnych w zakresie zagospodarowania, rozbudowy infrastruktury i komunikacji.

Całość zasad polityki miasta w zakresie tworzenia i realizacji planów zagospodarowania przestrzennego zawarta jest w rozdziale „Zasady polityki tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego”.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



Strefa **G2** zawiera się między ulicami Kołobrzeską i Towarową, a terenami zamkniętymi dworca PKP i linią kolejową Olsztyn – Biskupiec. Zachodnią granicę stanowią ulice Dworcowa i Przemysłowa, a na wschodzie strefa rozciąga się do granic miasta.

G2 STREFA USŁUGOWO- GOSPODARCZA

3.4.4. G 2 - STREFA USŁUGOWO - GOSPODARCZA

1. Położenie

Strefa zawiera się między ulicami Kołobrzeską i Towarową, a terenami zamkniętymi dworca PKP i linią kolejową Olsztyn – Biskupiec. Zachodnią granicę stanowią ulice Dworcowa i Przemysłowa, a na wschodzie strefa rozciąga się do granic miasta.

2. Podstawowe funkcje

W granicach strefy usługowo - gospodarczej **G2** wyznacza się:

➤ **Obszary:**

- usług, przemysłu i składów,
- rozmieszczenia Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych,
- zieleni urządzonej,
- zieleni nieurządzonej - krajobrazowej i parkowej,
- obszary wód powierzchniowych;

➤ **Tereny:**

- obiektów technicznej obsługi miasta,
- zamknięte;

➤ **Elementy systemów:**

- komunikacji
- infrastruktury technicznej
- miejskiego systemu środowiska naturalnego;

3. Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów

➤ **W granicach obszarów usług, przemysłu i składów ustala się utrzymanie i rozwój funkcji usługowo - gospodarczych poprzez:**

- modernizację i podnoszenie standardów technicznych i technologicznych istniejącej zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej i rzemiosła,
- utrzymanie i wprowadzanie dalszych obiektów handlowych, usługowych, gastronomicznych, administracyjno – biurowych i innych obsługujących strefę oraz podnoszących atrakcyjność strefy w strukturze funkcjonalnej miasta,
- intensyfikację wykorzystania terenów, a w tym koncentrację usług, handlu oraz obiektów biurowo – administracyjnych w sąsiedztwie dworca kolejowego PKP,
- przygotowanie nowych terenów usługowo – gospodarczych na obszarze położonym między Jeziorem Track a granicami miasta (Track Wschód), a w tym realizowanie uzbrojenia i wykonanie dróg układu obsługującego,
- podnoszenie standardów architektonicznych i estetycznych oraz zagospodarowania terenów,

- utrzymanie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i socjalnej w sąsiedztwie ulicy Kołobrzeskiej i Dworcowej,
 - wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej jedynie na zachodnim obrzeżu strefy w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych strefy śródmiejskiej.
- **W zakresie rozmieszczenia Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych:**
- utrzymanie i rozwój istniejącego Wielkopowierzchniowego Obiektu Handlowego – handlu hurtowego przy ulicy Lubelskiej (obecnie MACRO),
 - dopuszczenie realizacji nowych obiektów handlowych branży przemysłowej odpowiadających kwalifikacji Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych w formie galerii handlowych oraz super- i hipermarketów. Rozmieszczenie WOH na obszarze całej strefy w rejonie dróg układu podstawowego Lubelskiej i Towarowej (istniejące i projektowane) oraz projektowanej OBWODNICZY,
- **W zakresie zieleni urządzonej, zieleni nieurządzonej - krajobrazowej i parkowej oraz wód powierzchniowych:**
- wykorzystanie istniejącej zieleni nieurządzonej - krajobrazowej i fragmentów zadrzewień do tworzenia zieleni urządzonej lub izolacyjnej,
 - utrzymanie i odtworzenie wartości krajobrazowych Jeziora Track wraz z jego otoczeniem,
 - utrzymanie i przystosowanie do potrzeb urządzenia terenów sportu i rekreacji terenów zieleni nieurządzonej - krajobrazowej wraz z lokalnymi oczkami wodnymi w rejonie toru motocrosowego.
- **W granicach terenów technicznej obsługi miasta:**
- utrzymanie i rozwój zajezdni autobusowej komunikacji miejskiej,
 - budowa zajezdni dla przewidywanej miejskiej trakcji tramwajowej,
 - dopuszczenie zmiany lokalizacji zajezdni j.w. i przeznaczenie pozyskanego terenu na funkcje usługowo – gospodarcze,
 - budowa na wyznaczonych terenach położonych na północ od ulicy Lubelskiej – we wschodniej części strefy (Track Wschód) Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów odpowiadającego za gospodarkę odpadami miasta i regionu,
 - utrzymanie istniejącego Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów przy ulicy Lubelskiej; zamiana funkcji terenu na inne cele usługowo – gospodarcze w przypadku przeniesienia działalności do projektowanego zakładu j.w.,
 - budowa nowego źródła ciepła Olsztyn-Wschód, zintegrowanego technicznie i technologicznie z Zakładem Unieszkodliwiania Odpadów j.w.,
 - utrzymanie terenu i urządzeń istniejących studni głębinowych przy ulicy Lubelskiej; zamiana funkcji terenu i przeznaczenia na inne cele usługowo – gospodarcze po zakończeniu eksploatacji ujęcia wody.
- **W granicach terenów zamkniętych:**
- utrzymanie i rozwój terenów kolejowych PKP, a w tym linii kolejowych Olsztyn – Biskupiec i Olsztyn – Szczytno oraz podstawowego układu istniejących bocznicy,

- umożliwienie przekształceń części terenów kolejowych, zajętych przez nieczynne torowiska i bocznice oraz obiekty kolejowe na funkcje usługowo – gospodarcze,
 - umożliwienie przekształceń części terenów kolejowych położonych w sąsiedztwie dworca PKP na cele koncentracji usług komercyjnych.
- **W zakresie elementów infrastruktury:**
- utrzymanie lokalnej retencji wód powierzchniowych Jeziora Track i lokalnych oczek wodnych,
 - utrzymanie i zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi pasów eksploatacyjnych linii energetycznych wysokiego napięcia oraz terenu Głównego Punktu Zasilania GPZ Północ.

4. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów oraz użytkowania terenów.

- **Dla terenów usługowo – gospodarczych, produkcyjnych, składowych, handlowych i innych:**
- intensywność zabudowy – max 3.0
 - powierzchnia zabudowy działki – max 80%
- **Wskaźniki miejsc parkingowych przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową miasta (patrz rozdział transport).**

5. Zasady ochrony środowiska – kształtowanie Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego.

- Utrzymanie i ochrona istniejących kompleksów zieleni, a w tym zespołów zadrzewień i przekształcanie w zieleni urządzonej lub zieleni izolacyjną,
- Projektowanie zieleni urządzonej w pasach drogowych ulic,
- Utrzymanie Jeziora Track wraz z terenami zieleni nieurządzonej - krajobrazowej położonymi w sąsiedztwie północno – zachodniej części jeziora stanowiącymi obszar o dużej różnorodności środowiskowej z cennymi zespołami flory i fauny, postulowany do objęcia ochroną,
- Rewitalizacja zespołu dworskiego i parkowego położonego w obszarze zieleni nieurządzonej - krajobrazowej j.w.,
- Prowadzenie działań zmierzających do poprawy jakości wód Jeziora Track a w tym głównie likwidacja źródeł zanieczyszczeń i podczyszczanie ścieków deszczowych,
- Utrzymanie istniejących „oczek” wodnych i lokalnych retencji,
- Przeciwdziałanie zanieczyszczeniom poprzez instalowanie urządzeń do redukcji zanieczyszczeń powietrza i poprawę sprawności obecnie funkcjonujących urządzeń
- Ochrona wód głębinowych w strefie ochrony pośredniej Ujęcia Wody „Wadąg”.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W strefie funkcjonalno – przestrzennej G2 występują obszary problemowe:

- częściowej ochrony konserwatorskiej - **B32** obejmującą tereny założenia dworskiego Track wraz z częścią parkową,
- częściowej ochrony konserwatorskiej - **B33** na terenie dawnego założenia dworsko – parkowego Grądek,
- ochrony krajobrazowej - **K8** w otoczeniu założenia dworsko – parkowego Track.

Granice obszarów problemowych ochrony konserwatorskiej, ochrony ekspozycji przedstawione zostały na rysunku Studium, a szczegółowe wytyczne dotyczące zasad ich ochrony znajdują się w rozdziale Studium obejmującym kierunki - „Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego”

7. Zasady obsługi komunikacyjnej

- Utrzymanie i rozbudowa elementów układu podstawowego miasta znajdujących się w strefie, a w tym m.in.:
 - modernizacja ulicy Towarowej w parametrach klasy drogi głównej oraz budowa nowego odcinka od skrzyżowania z ulicą Budowlaną do węzła „Grądek” projektowanej OBWODNICY. Priorytet realizacji tego elementu układu podstawowego w systemie transportowym miasta,
 - budowa odcinka OBWODNICY „w klasie drogi głównej” przebiegającego wzdłuż wschodniej granicy strefy – odcinek Wójtowo – Dywity w ciągu drogi krajowej Nr 51,
 - budowa projektowanej ulicy lokalnej łączącej ulice Lubelską i Towarową z projektowaną OBWODNICĄ (odcinek Wójtowo – Dywity), na terenie Track - Wschód,
 - modernizacja ulicy Lubelskiej do klasy technicznej ulicy zbiorczej wraz z budową nowego wiaduktu linii kolejowej Olsztyn – Szczytno i przebudową systemu połączeń komunikacyjnych w rejonie węzła Grądek,
- Utrzymanie i modernizacja istniejących ulic układu obsługującego,
- Budowa ulic układu obsługującego nowych terenów usługowo – gospodarczych na obszarze położonym między Jeziorem Track a granicami miasta,
- Utrzymanie i rozwój transportu publicznego na sieci ulic układu podstawowego (i wybranych ulicach układu obsługującego) w zakresie utrzymania i rozwoju sieci linii autobusowych oraz poprzez rozbudowę systemu linii tramwajowych,
- Utrzymanie i rozwój systemu ścieżek rowerowych.
- Utrzymanie kategorii drogi krajowej Nr 16 w ciągu ulicy Towarowej – Lubelskiej do czasu wybudowania OBWODNICY.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną

- Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody,

- Odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacyjny; zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków sanitarnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- Odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników istniejącą i projektowaną siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej; zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków deszczowych powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi,
- Zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
- Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić:
 - na obszarach uzbrojonych w sieci ciepłownicze w pierwszej kolejności z miejskiej sieci ciepłowniczej, natomiast przy braku takiej możliwości indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii,
 - na obszarach nie uzbrojonych w sieci ciepłownicze indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej 110 kV, 15 kV i 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 110/15 kV i 15/0,4 kV.
- Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.
- Ustalonymi obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej. W uzasadnionych technicznie przypadkach, dopuszcza się lokalizację w.w. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych.
- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy bezwzględnie zawierać:
 - zapisy dotyczące gwarancji udostępniania terenu (w postaci pasów eksploatacyjnych) pod nowoprojektowane i istniejące sieci i urządzenia,
 - informacje dotyczące istniejącego uzbrojenia,
 - informację, że koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci ponosi Wnioskodawca ewentualnej przebudowy.
- Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci należy uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie

warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.

- Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania ulicy wraz z uzbrojeniem.

9. Inwestycje celu publicznego

➤ **O znaczeniu ponadlokalnym:**

- utrzymanie kategorii drogi krajowej w ciągu ulicy Towarowej – Lubelskiej do czasu wybudowania OBWODNICZY,
- budowa odcinka drogi głównej w ciągu drogi krajowej Nr 51 stanowiącej OBWODNICĘ miasta,
- budowa Zakładu Utylizacji Odpadów – funkcjonującego w programie gospodarki odpadami w rejonie i zintegrowanego z systemem zaopatrzenia miasta w ciepło,
- utrzymanie i modernizacja głównych linii przesyłowych energii elektrycznej wysokiego napięcia wraz z Głównym Punktem Zasilania GPZ Północ,
- utrzymanie i rozwój terenów linii kolejowej PKP Olsztyn – Biskupiec i Olsztyn - Szczytno.

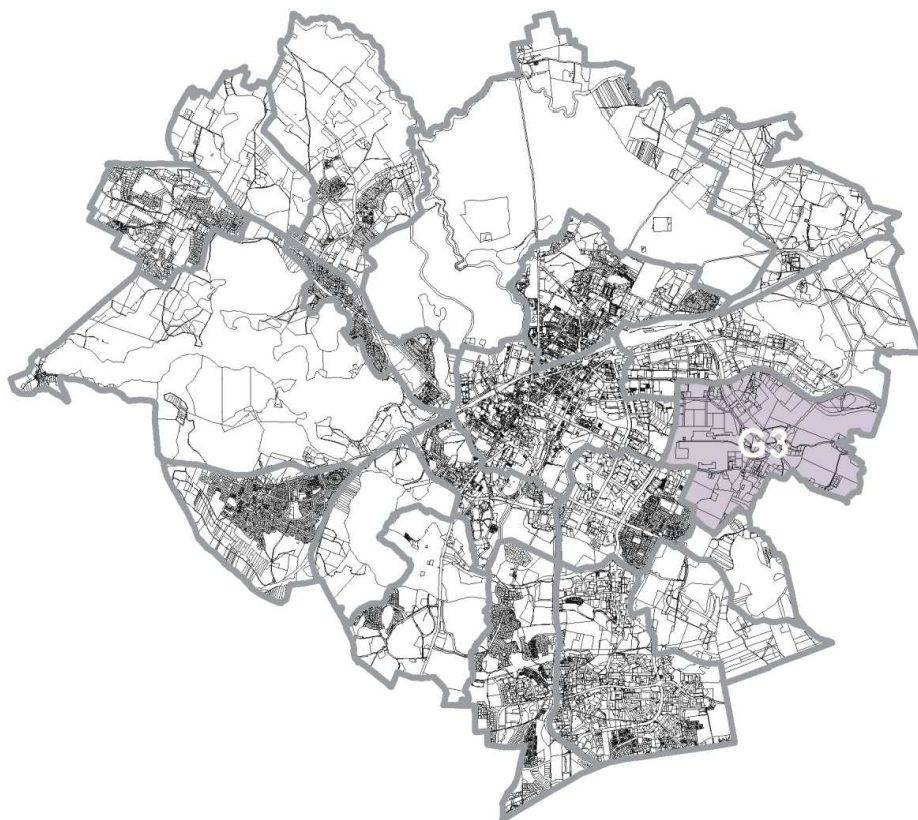
➤ **O znaczeniu lokalnym:**

- drogi klasy głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej,
- elementy i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym rozbudowa systemu zaopatrzenia w ciepło Olsztyn – Wschód,
- zagospodarowanie zieleni publicznej ogólnodostępnej,
- inne określone w odrębnych ustawach.

10. Inne szczególne ustalenia dla strefy

- Dla części Strefy G2 obowiązuje Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego TRACK WSCHÓD (Uchwała RM Nr XXXVIII/492/04 z dnia 29.12.2004 r.). Całość zasad polityki miasta w zakresie tworzenia i realizacji planów zagospodarowania przestrzennego zawarta jest w rozdziale „Zasady polityki tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego”.
- Dla części strefy obejmującej nowe tereny zainwestowania (Dzielnica Przemysłowa WSCHÓD) należy przeprowadzić kompleksowe działania projektowe, a następnie realizacyjne w zakresie budowy elementów infrastruktury i układu komunikacyjnego.
- Całość zasad polityki miasta w zakresie tworzenia i realizacji planów zagospodarowania przestrzennego zawarta jest w rozdziale „Zasady polityki tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego”.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



Strefą **G3** objęte są tereny położone na wschód od ulicy W. Leonharda i rozciągające się wzdłuż ulic Towarowej i Marszałka J. Piłsudskiego. Od wschodu strefa dochodzi do granicy miasta Olsztyn.

G3 STREFA USŁUGOWO- GOSPODARCZA

3.4.5. G 3 - STREFA USŁUGOWO - GOSPODARCZA

1. Położenie

Strefą objęte są tereny położone na wschód od ulicy W. Leonharda i rozciągające się wzdłuż ulic Towarowej i al. Marsz. J. Piłsudskiego. Od wschodu strefa dochodzi do granicy miasta Olsztyn.

2. Podstawowe funkcje

W granicach strefy usługowo - gospodarczej G3 wyznacza się:

➤ Obszary:

- usług, przemysłu i składów,
- rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii i ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- koncentracji usług komercyjnych,
- rozmieszczenia Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych,
- zieleni urządzonej,
- zieleni nieurządzonej - krajobrazowej;

➤ Tereny:

- technicznej obsługi miasta,
- parku naukowo - technologicznego,
- tereny ogrodów działkowych i tereny rolnicze,
- zamknięte;

➤ Elementy systemów:

- komunikacji
- infrastruktury technicznej
- miejskiego systemu środowiska naturalnego;

3. Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów

➤ W granicach obszarów przemysłu i składów oraz koncentracji usług komercyjnych ustala się utrzymanie i rozwój funkcji usługowo – gospodarczych poprzez:

- preferencje dla rozwoju aktywności przemysłowo – produkcyjnej w zakresie technik i technologii innowacyjnych,
- utrzymanie i wprowadzanie dalszych obiektów handlowych, usługowych, gastronomicznych, administracyjnych, socjalnych i innych pomocniczych obsługujących strefę oraz podnoszących atrakcyjność strefy w strukturze funkcjonalnej miasta,
- intensyfikację wykorzystania terenów,

- podnoszenie standardów architektonicznych i estetycznych obiektów oraz zagospodarowania terenów,
 - wykorzystanie istniejącej zieleni nieurządzonej - krajobrazowej i fragmentów za-
drzewień do tworzenia zieleni izolacyjnej lub urządzonej,
 - utrzymanie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i socjalnej; w przypadku
wyprowadzenia tej funkcji poza strefę przeznaczenie pozyskanego terenu ustala się
jako usługowo – gospodarcze,
 - wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej dopuszczalne jedynie na obrzeżach
strefy w bezpośrednim sąsiedztwie stref mieszkaniowych.
- **Przewiduje się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawial-
nych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (z wyłączeniem energii wiatru), a
także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospo-
darowaniu terenu. Obszar ich rozmieszczenia wskazany został na załączniku graficz-
nym pn. „Kierunki przekształceń zagospodarowania przestrzennego” - mapa nr 1.**
- **W zakresie rozmieszczenia Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych:**
- utrzymanie i rozwój istniejącego Wielkopowierzchniowego Obiektu Handlowego
w narożniku ulic W. Leonharda i Towarowej (obecnie OBI),
 - dopuszczenie realizacji nowych obiektów handlowych branży przemysłowej odpo-
wiadających kwalifikacji Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych w for-
mie galerii handlowych oraz super- i hipermarketów. Rozmieszczenie WOH na ob-
szarze całej strefy w sąsiedztwie dróg układu podstawowego al. Marsz. J. Piłsud-
skiego, W. Leonharda i Towarowej (istniejącej i projektowanej),
- **W zakresie terenów Parku Naukowo – Technologicznego:**
- budowa i rozwój obiektów badawczych dla technologii innowacyjnych,
 - uzyskanie wysokich standardów architektonicznych projektowanej zabudowy i za-
gospodarowania odpowiadających przestrzeni publicznej,
 - zachowanie równowagi między projektowaną zabudową a terenami istniejącej na
terenie Parku i w sąsiedztwie zieleni krajobrazowej,
 - stworzenie rezerwy terenu w granicach miasta na działania wdrożeniowe efektów
pracy Parku Naukowo – Technologicznego.
- **W zakresie ogrodów działkowych i terenów rolniczych:**
Funkcjonowanie istniejącego kompleksu ogrodów działkowych wg regulacji przepisów
o ogrodach działkowych; dopuszcza się przekształcenie ogrodów działkowych na inne
funkcje; preferencje przekształceń na tereny usługowe i Parku Naukowo – Technolo-
gicznego; realizacja zmian wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodaro-
wania przestrzennego.
- **W granicach terenów zamkniętych:**
- utrzymanie i rozwój linii kolejowej Olsztyn – Szczytno,
 - utrzymanie funkcjonujących w strefie systemu bocznic kolejowych i wykorzystanie
ich do transportu towarowego.

- W zakresie terenów technicznej obsługi miasta i elementów infrastruktury:
 - utrzymanie istniejącego zbiornika retencyjnego wód opadowych wraz z obiektem przepompowni funkcjonującego w miejskim systemie kanalizacji deszczowej; dopuszczenie funkcji usługowych przy zachowaniu parametrów technicznych zbiornika,
 - utrzymanie lokalnej retencji w obniżeniach terenowych,
 - budowa elementu systemu zaopatrzenia w ciepło EC Olsztyn – Wschód, lokalizacja nowego źródła ciepła - elektrociepłowni, pracującej na potrzeby miejskiej sieci ciepłowniczej, wykorzystującej paliwa kopalne, biomasę i inne nośniki kwalifikowane jako odnawialne źródła energii oraz paliwa alternatywne (m.in. RDF produkowany na bazie odpadów komunalnych),
 - utrzymanie funkcjonowania obiektów elektrociepłowni na terenie fabryki opon jako źródła produkcji ciepła na potrzeby miasta; dopuszcza się zmiany w systemie zaopatrzenia miasta w ciepło i redukcję omawianego źródła ciepła – przy spełnieniu warunku utrzymania bilansu potrzeb w oparciu o nowe źródło ciepła realizowane na innych terenach,
 - utrzymanie i zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi pasów eksploatacyjnych linii energetycznych wysokiego napięcia oraz terenów GPZ „Michelin” i Wschód.

4. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów oraz użytkowania terenów.

- Dla terenów usługowo – gospodarczych, produkcyjnych, składowych, handlowych i innych:
 - intensywność zabudowy – max 3.0
 - powierzchnia zabudowy działki – max 80%
- Wskaźniki miejsc parkingowych przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową miasta (patrz rozdział transport).

5. Zasady ochrony środowiska – kształtowanie Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego.

- utrzymanie i ochrona istniejących kompleksów zieleni, a w tym zespołów zadrzewień i przekształcanie w zieleń urządzonej lub zieleń izolacyjną,
- projektowanie zieleni urządzonej w pasach drogowych ulic,
- utrzymanie i objęcie ochroną doliny pojeziernej położonej przy wschodniej granicy miasta a stanowiącej fragment dużego kompleksu lokalnej retencji wód powierzchniowych (tzw. Rozlewisko Klebarskie),
- przeciwdziałanie zanieczyszczeniom poprzez instalowanie urządzeń do redukcji zanieczyszczeń powietrza i poprawę sprawności obecnie funkcjonujących urządzeń,
- wykorzystanie odnawialnych źródeł energii do produkcji energii w EC Olsztyn – Wschód w ramach rozbudowy systemu zaopatrzenia miasta w ciepło,

- rekultywacja istniejącego składowiska popiołów EC - Michelin.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W strefie funkcjonalno – przestrzennej G3 występuje strefa obserwacji archeologicznej OW w sąsiedztwie terenów wsi Ostrzeszewo i granic miasta.

Granice strefy obserwacji archeologicznej przedstawione zostały na rysunku Studium, a szczegółowe wytyczne dotyczące zasad ochrony znajdują się w rozdziale Studium obejmującym kierunki - „Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego”

7. Zasady obsługi komunikacyjnej

- Utrzymanie i rozbudowa elementów układu podstawowego miasta znajdujących się w strefie, a w tym m.in.:
 - modernizacja ulicy Towarowej w parametrach klasy głównej oraz budowa nowego odcinka od skrzyżowania z ulicą Budowlaną do węzła „Grądek” projektowanej OBWODNICY. Priorytet realizacji elementu układu podstawowego j.w. w systemie transportowym miasta,
 - modernizacja al. Marsz. J. Piłsudskiego w klasie technicznej ulicy zbiorczej od skrzyżowania z ulicami Kardynała S. Wyszyńskiego i W. Leonharda do granic miasta,
 - budowa projektowanej ulicy lokalnej łączącej al. Marsz. J. Piłsudskiego z Strefą O4 Otoczenia Jeziora Skanda i obsługującej Park Naukowo – technologiczny,
- Utrzymanie, budowa i modernizacja ulic układu obsługującego,
- Budowa przyległego do granic miasta odcinka trasy drogi głównej ruchu przyspieszonego OBWODNICY – od ulicy al. Marsz. J. Piłsudskiego do węzła „Grądek”,
- Utrzymanie i rozwój transportu publicznego na sieci ulic układu podstawowego i wybranych ulicach układu obsługującego) w zakresie utrzymania i rozwoju sieci linii autobusowych oraz poprzez rozbudowę systemu linii tramwajowych,
- Utrzymanie i rozwój systemu ścieżek rowerowych.
- Utrzymanie kategorii drogi krajowej Nr 16 w ciągu ulic Towarowej i W. Leonharda do czasu wybudowania OBWODNICY.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną

- Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody,
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacyjny; zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków sanitarnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków,

- Odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników istniejącą i projektowaną siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej; zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków deszczowych powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi,
- Zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
- Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić:
 - na obszarach uzbrojonych w sieci ciepłownicze w pierwszej kolejności z miejskiej sieci ciepłowniczej, natomiast przy braku takiej możliwości indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii,
 - na obszarach nie uzbrojonych w sieci ciepłownicze indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej 110 kV, 15 kV i 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 110/15 kV i 15/0,4 kV.
- Przewiduje się możliwość budowy i przebudowy urządzeń i linii elektroenergetycznych związanych z budową EC Olsztyn-Wschód.
- Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.
- Ustalonymi obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej. W uzasadnionych technicznie przypadkach, dopuszcza się lokalizację w.w. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych.
- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy bezwzględnie zawierać:
 - zapisy dotyczące gwarancji udostępniania terenu (w postaci pasów eksploatacyjnych) pod nowoprojektowane i istniejące sieci i urządzenia,
 - informacje dotyczące istniejącego uzbrojenia,
 - informację, że koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci ponosi Wnioskodawca ewentualnej przebudowy.

- Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci należy uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.
- Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania ulicy wraz z uzbrojeniem.

9. Inwestycje celu publicznego

- **O znaczeniu ponadlokalnym:**
 - utrzymanie kategorii dróg krajowych w ciągu ulic: Towarowej i Leonharda– do czasu wybudowania OBWODNICZY,
 - budowa odcinka drogi głównej ruchu przyspieszonego w ciągu drogi krajowej Nr 16 wraz z węzłem „Grądek” stanowiącej OBWODNICĘ miasta,
 - utrzymanie i modernizacja głównych linii przesyłowych energii elektrycznej wysokiego napięcia wraz z głównymi punktami zasilania GPZ „Michelin” i GPZ Wschód,
 - utrzymanie i rozwój terenów kolejowych, w tym linii PKP Olsztyn – Szczytno.
- **O znaczeniu lokalnym:**
 - Drogi klasy głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej,
 - Elementy i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym budowa systemu zaopatrzenia w ciepło Olsztyn – Wschód
 - Inne określone w odrębnych ustawach.

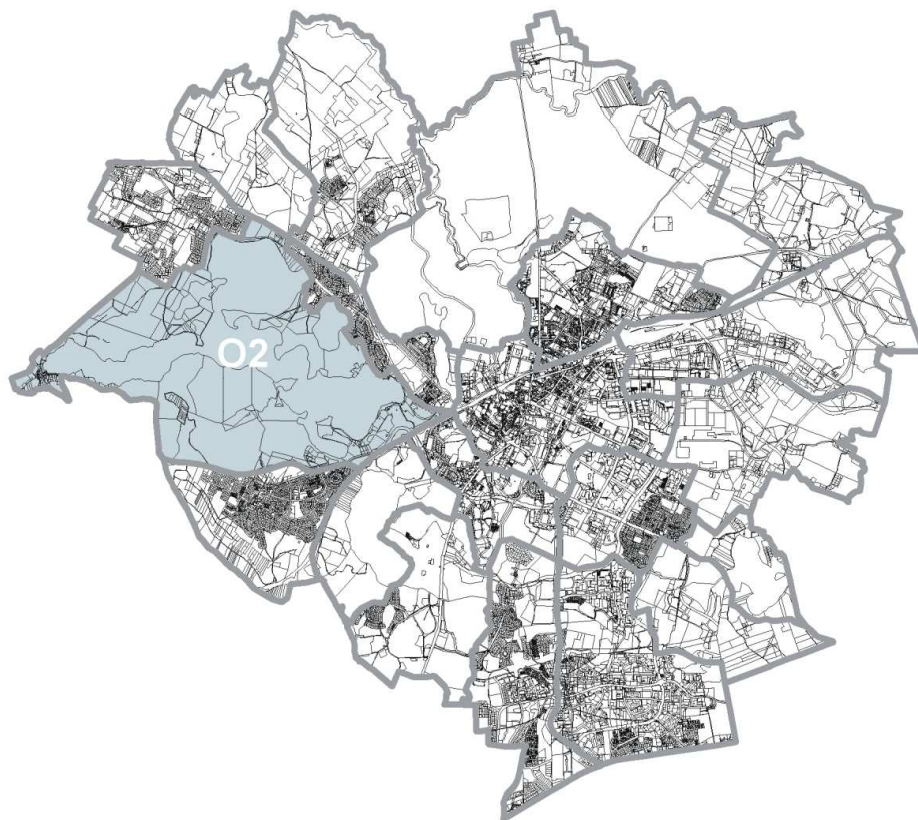
10. Inne szczególne ustalenia dla strefy

Na części terenów Strefy G3 obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyn (...) **„DZIELNICA PRZEMYSŁOWA–WSCHÓD 1”**, (Uchwała RM Nr XLIII/561/05 z dn. 15.04.2005 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyn (...) - **„DZIELNICA PRZEMYSŁOWA–WSCHÓD 2”** (Uchwała RM Nr XXXVII/475/04 z dn 1.12.2004 r.),
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...)” - **„DZIELNICA PRZEMYSŁOWA – WSCHÓD 3”** (Uchwała RM Nr LVII/763/06 z dnia 22.02.2006 r.)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna **Otoczenia Jeziora SKANDA** (Uchwała RM Nr XXVII/339/08 z dnia 25.06.2008 r.)

Całość zasad polityki miasta w zakresie tworzenia i realizacji planów zagospodarowania przestrzennego zawarta jest w rozdziale „Zasady polityki tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego”

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



Strefa O2 OTOCZENIA JEZIORA KRZYWEGO jest zawarta między osiedlami zabudowy jednorodzinnej Dajtki, Likusy, Gutkowo. Powstałe odcinki granicy strefy między osiedlami j.w. wyznaczają linie kolejowe Olsztyn – Olsztynek i Olsztyn – Morąg. Zachodnią granicą strefy jest granica miasta, wraz z terenami dawnej wsi Łupstych.

O2 STREFA OTOCZENIA JEZ. KRZYWEGO

3.4.6. O 2 - STREFA OTOCZENIA JEZIORA KRZYWEGO

1. Położenie

Strefa jest zawarta między osiedlami zabudowy jednorodzinnej Dajtki, Likusy, Gutkowo. Powstałe odcinki granicy strefy – między osiedlami j.w. – wyznaczają linie kolejowe Olsztyn – Olsztynek i Olsztyn – Morąg. Zachodnią granicą strefy jest granica miasta, wraz z terenami dawnej wsi Łupstych.

2. Podstawowe funkcje

W granicach strefy Otoczenia Jeziora Krzywego **O2** wyznacza się:

➤ **Obszary:**

- usług ogólnomiejskich o średniej i niskiej intensywności,
- zieleni nieurządzonej – krajobrazowej oraz parkowej i urządzonej,
- mieszkalnictwa niskiej intensywności z przeważającą zabudową jednorodziną,

➤ **Tereny:**

- usług turystyki, sportu i rekreacji
- tereny ogrodów działkowych;
- lotniska
- lasów ochronnych,
- wód powierzchniowych

➤ **Elementy systemów:**

- komunikacji
- infrastruktury technicznej
- miejskiego systemu środowiska naturalnego;

3. Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów

➤ **W granicach terenów usług turystyki, sportu i rekreacji, obszarów usług ogólnomiejskich średniej i niskiej intensywności oraz zieleni nieurządzonej - krajobrazowej, parkowej, urządzonej i wód powierzchniowych:**

- Priorytetem zmian w strukturze przestrzennej strefy **O2** jest wprowadzenie różnorodnych form usług turystyki, sportu i rekreacji jako funkcji dominujących,
- Dominująca funkcja turystyczna, sportowa, rekreacyjna dotyczy zarówno zagospodarowania wydzielonych działek budowlanych jak pozostałych terenów strefy **O2** oraz wód powierzchniowych,
- Wykorzystanie terenów na funkcje turystyczne, sportowe i rekreacyjne należy planować odpowiednio do położenia:
 - rejon Zatoki Grunwaldzkiej, Zatoki Miłej i Słonecznej Polany stanowi obszar koncentracji działek zabudowy o najwyższej intensywności zabudowy oraz tere-

- nów urządzonej przestrzeni publicznej; rejon ten ma zadanie buforu przejmującego największą ilość użytkowników otoczenia jeziora,
- rejon osiedla Likusy stanowi obszar o „gniazdowej” formie rozmieszczenia działek zabudowy, średniej intensywności zabudowy oraz obszar rozległych terenów zieleni nieurządzonej - krajobrazowej,
 - rejon Gutkowo – Łupstych stanowi obszar o przeważających terenach zieleni nieurządzonej - krajobrazowej z nielicznymi fragmentami zabudowy o niskiej intensywności,
- Realizacja zabudowy i zagospodarowanie terenów na funkcje turystyczne, sportowe i rekreacyjne przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju dla naturalnego środowiska i eksponowania jego walorów przyrodniczo – krajobrazowych,
 - Funkcją uzupełniającą zagospodarowanie turystyczne są usługi ogólnomiejskie położone przy ul. Sielskiej; zalecany kierunek przekształceń – usługi handlowe, administracyjne, turystyczne, konieczność zachowania możliwości realizacji dwupoziomowego węzła Sielska-R. Szumana - al. Armii Krajowej,
 - Przestrzeganie wysokich standardów architektury projektowanych obiektów i zagospodarowania terenów,
 - Zachowanie skali zabudowy w parametrach wysokości i wielkości projektowanych obiektów w odniesieniu do zieleni krajobrazowej.
 - Urządzenie zagospodarowania bezpośredniego otoczenia działek budowlanych w formie zieleni urządzonej i parkowej,
 - Przystosowanie zieleni nieurządzonej - krajobrazowej dla potrzeb sportu, rekreacji i wypoczynku w formie lokalnych przekształceń w zieleń urządzoną i parkową (boiska sportowe, terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne, pola golfowe, trasy narciarskie, crosy rowerowe, polany wypoczynkowe, plaże, punkty widokowe itp.),
 - Połączenie całości zagospodarowania strefy systemem ciągów spacerowych (a w tym bulwarów i promenad nadbrzeżnych) oraz ścieżek rowerowych,
 - Prowadzenie ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych w systemie połączeń z otoczeniem jezior Żbik i Redykajny, jeziorem Kortowskim i pozostałymi obszarami miasta, a w tym z zastosowaniem rozwiązań bezkolizyjnych z liniami kolejowymi i ciągami komunikacyjnymi,
 - Wykorzystanie rekreacyjne wód powierzchniowych przez sprzęt pływający,
 - Zagospodarowanie wód powierzchniowych z zastosowaniem urządzeń sportowo – rekreacyjnych, pomostów, marin i przystani oraz obiektów usługowo – turystycznych zarówno w linii brzegowej jak i na tafli jeziora,
- **W granicach lasów ochronnych:**
- Zachowanie i wyłączenia z zabudowy obszaru leśnego – części kompleksu leśnego Nadleśnictwa Kudypy,
 - Utrzymanie w naturalnej formie drzewostanów i strefy litoralnej linii brzegowej Jeziora Krzywego,

- Przystosowanie do funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej obszaru leśnego przez prowadzenie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych tworzących południowe zamknięcie pętli spacerowo – rowerowej wokół jeziora.
- **W granicach obszaru lotniska:**
 - Utrzymanie i rozwój lotniska Aeroklubu Polskiego jako lokalnego portu lotniczego, bazy sportów lotniczych i innych funkcji lotniczych oraz usługowych,
 - Utrzymanie istniejącej infrastruktury lotniczej i jej rozwój oraz realizacja nowych obiektów o funkcjach usługowo – technicznych lotniska,
 - Egzekwowanie ograniczeń w wysokości zabudowy i sposobu zagospodarowania dla terenów położonych w sąsiedztwie lotniska wynikających z „powierzchni podejścia” i „powierzchni bocznej przejściowej” wg rysunku na mapie oraz zapisu w ust.10 – Inne szczególne ustalenia dla strefy,
 - Przekształcenie gruntów leśnych występujących w obrębie lotniska oraz w bezpośrednim sąsiedztwie i przeznaczenie na cele nieleśne – wynikające z rozbudowy infrastruktury lotniska oraz usunięcia „przeszkód lotniczych”.
- **W granicach obszarów mieszkalnictwa:**
 - Utrzymanie i rozwój mieszkalnictwa z przeważającą zabudową jednorodzinną w rejonie wsi Łupstych,
 - Utrzymanie lokalnych działek zabudowy mieszkaniowej istniejącej na terenie strefy,
 - Preferowanie przekształceń zabudowy mieszkaniowej położonej w sąsiedztwie linii brzegowej jeziora na funkcje turystyczne, sportowo – rekreacyjne.
- **W granicach terenów ogrodów działkowych:**
 - Funkcjonowanie istniejącego kompleksu ogrodów działkowych wg regulacji przepisów o ogrodach działkowych; dopuszcza się przekształcenie ogrodów działkowych na inne funkcje; preferencje przekształceń ogrodów działkowych na tereny o funkcji turystycznej, sportowo – rekreacyjnej, usługowej lub mieszkalnictwa wysokiej intensywności; realizacja zmian wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- **W zakresie elementów infrastruktury:**

Utrzymanie i rozwój ujęcia wody i stacji uzdatniania SUW Zachód wraz z terenami czynnych studni głębinowych i miejsc studni rezerwowych.

4. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów oraz użytkowania terenów.

- **Dla turystycznej, sportowej, rekreacyjnej i innych usług:**
 - wysokość zabudowy – max 3 kondygnacje nadziemne lub max 12 m (przy obiektach halowych)
 - intensywność zabudowy – max 1,5
 - powierzchnia biologicznie czynna – min 30%

- **Dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności:**
 - wysokość zabudowy – max 3 kondygnacje nadziemne
 - intensywność zabudowy – max 0,7
 - powierzchnia biologicznie czynna – min 35%
- **Dla funkcji na przekształconych terenach ogrodów działkowych:**
 - wysokość zabudowy – max 9 kondygnacje nadziemne
 - intensywność zabudowy – max 3,0
 - powierzchnia biologicznie czynna – min 30%
- **Wskaźniki miejsc parkingowych przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową miasta (patrz rozdział transport).**

5. Zasady ochrony środowiska – kształtowanie Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego.

Strefa **O2** jest drugim co do wielkości i zasobów przyrodniczych, po terenie Miejskim, elementem Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego. Na obszarze strefy występują rozległe tereny lasów gminnych i część kompleksu leśnego Nadleśnictwa Kudypy. W zachodniej części strefy na terenach położonych między osiedlami Gutkowo a linią brzegową jeziora znajdują się dwie doliny. W sąsiedztwie drogi łączącej Gutkowo z Łupstychem (ulica Żurawia) – „Żurawia Dolina” oraz dolina zarastającego Jeziora Sgnitek na południe od Osiedla Gutkowo. Obydwa obszary wyróżniają się dużą różnorodnością środowiska z cennymi zespołami flory i fauny a w szczególności awifauny.

- Dla utrzymania i ochrony istniejących zasobów środowiska naturalnego; w celu uniknięcia jego degradacji, przy jednoczesnym korzystaniu z walorów turystycznych, sportowych, rekreacyjnych, należy:
 - Zapewnić korzystanie z terenów w strefie w sposób zorganizowany przestrzennie i technicznie,
 - Koncentrować projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenów turystycznych, sportowych, rekreacyjnych w lokalnych zespołach pozostawiając wolne od zabudowy rozległe tereny zieleni nieurządzonej - krajobrazowej, parkowej i urządzonej,
 - Tworzyć z zabudowy i urządzonych terenów przyległych strefy buforowe, koncentrujące na swym obszarze większość uczestników turystyki, sportu i rekreacji,
 - Prowadzić zrównoważony rozwój funkcji turystyczno, sportowo, rekreacyjnych przy zachowaniu i eksponowaniu walorów przyrodniczo – krajobrazowych,
 - Chronić tereny leśne, tereny zieleni krajobrazowej oraz zielen porastającą pasy przybrzeżne jeziora wraz z strefami litoralnymi na większości obszaru strefy – za wyjątkiem terenów koncentracji usług turystyczno, sportowo, rekreacyjnych,
 - Przystosować obszary leśne, zieleni nieurządzonej - krajobrazowej i strefy przybrzeżnej dla potrzeb rekreacji, sportu i wypoczynku poprzez wprowadzenie fragmentów zieleni urządzonej, parkowej a także wykonanie ciągów pieszych, ścieżek

- rowerowych, crosów, nartostrad, tras konnych itp. – kanalizujących ruch uczestników w wydzielonych strefach i korytarzach, dla ochrony pozostałych terenów,
- Utrzymać i rozwijać powiązania systemu z odpowiednimi terenami otoczenia jeziora Kortowskiego, Redykajny, Żbik, oraz obszarem Lasu Miejskiego,
 - Prowadzić działania zmierzające do poprawy jakości wód Jeziora Krzywego, a w tym głównie likwidacja źródeł zanieczyszczeń i podczyszczanie ścieków deszczowych.
- W granicach strefy należy objąć ochroną tereny cenne przyrodniczo i zagrożone, w szczególności:
- dolinę leśną – krajobrazową „Żurawia Dolina”,
 - wody i otoczenie zarastającego Jeziora Sgnitek,
 - zagrożoną osuwiskami skarpe Jeziora Krzywego w rejonie Osiedla Gutkowo,
- Na terenach istniejących czynnych studni głębinowych ujęcia wody „Zachód” należy zabezpieczyć strefy ochrony bezpośredniej. Niewielki fragment strefy O2 (zachodnia część) leży w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, dla którego obowiązuje Rozporządzenie Nr 160 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. (Dz. U. Nr 201, poz. 3152).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W strefie funkcjonalno – przestrzennej Otoczenie Jeziora Krzywego występują obszary problemowe:

- częściowej ochrony konserwatorskiej - **B36** obejmującą tereny historycznej zabudowy wsi Łupstych.
- strefa obserwacji archeologicznej **OW** obejmująca tereny przyległe do linii brzegowej Jeziora Krzywego w rejonach wsi Łupstych, osiedla Gutkowo i osiedla Likusy, tereny zawarte między Jeziorem Sukiel, a Jeziorem Krzywym oraz tereny w rejonie Plaży Miejskiej.

Granice obszarów problemowych ochrony konserwatorskiej oraz strefy obserwacji archeologicznej przedstawione zostały na rysunku Studium, a szczegółowe wytyczne dotyczące zasad ich ochrony znajdują się w rozdziale Studium obejmującym kierunki - „Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego”

7. Zasady obsługi komunikacyjnej

- Powiązanie z układem podstawowym miasta poprzez:
 - Istniejącą ulicę klasy głównej – ulicę Sielską,
 - Istniejącą ulicę klasy zbiorczej – aleja R. Schumana,
 - Istniejącą ulicę klasy zbiorczej – ulice Bałtycką (pośrednio przez obszar strefy **M3**),

- Projektowaną do przebudowy, w klasie technicznej ulicy lokalnej, istniejącą drogę gruntową łączącą osiedla Gutkowo i Łupstych.
- Zrealizowanie układu obsługującego strefę poprzez utrzymanie i rozwój sieci drogowej ulic dojazdowych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych,
- Projektowanie układu obsługującego strefę w sposób uwzględniający specyfikę obszaru strefy i zlokalizowanych na jej terenie usług turystycznych, sportowych, rekreacyjnych poprzez zastosowanie indywidualnych rozwiązań zagospodarowania pasów drogowych,
- Utrzymanie i rozwój transportu publicznego a w tym linii autobusowych na ulicach układu podstawowego, a także opcjonalne powiązanie z projektowanym układem linii tramwajowych.
- Utrzymanie przyległych do obszaru strefy linii kolejowych.,
- Rozwój systemów ciągów pieszych, a w tym urządzonych promenad i bulwarów nabrzeżnych oraz ścieżek rowerowych,
- Utrzymanie i rozwój turystycznej komunikacji wodnej na całości akwenu Jeziora Krzywego i Rzeki Korówki wraz z siecią przystani i przystanków.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną

- Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody,
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacyjny;
- Odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników istniejącą i projektowaną siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej; zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków deszczowych powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi,
- Zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia,
- Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej 110 kV, 15 kV i 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 110/15 kV i 15/0,4 kV. Na terenie miejscowości Łupstych, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV, należy przewidzieć możliwość wybudowania nowej stacji elektroenergetycznej 110/15 kV (jako lokalizacji alternatywnej dla Dajtek lub Gronit) wraz z wykonaniem powiązań 15 kV do lokalnych sieci 15 kV w obszarach – Dajtki, Gronity, Kudypy, Kortowo, Gutkowo, Łupstych.
- Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną,

energię ciepłą i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.

- Ustalonymi obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej. W uzasadnionych technicznie przypadkach, dopuszcza się lokalizację ww. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych.
- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy bezwzględnie zawierać:
 - zapisy dotyczące gwarancji udostępniania terenu (w postaci pasów eksploatacyjnych) pod nowoprojektowane i istniejące sieci i urządzenia,
 - informacje dotyczące istniejącego uzbrojenia,
 - informację, że koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci ponosi Wnioskodawca ewentualnej przebudowy.
- Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci należy uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.
- Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania ulicy wraz z uzbrojeniem.

9. Inwestycje celu publicznego

- **O znaczeniu ponadlokalnym:**
 - Utrzymanie i rozwój lotniska Aeroklubu Polskiego,
 - Utrzymanie i modernizacja głównych linii przesyłowych energii elektrycznej wysokiego napięcia,
 - Modernizacja połączeni ul. Sielskiej z węzłem Kudypy OBWODNICY, na odcinku poza granicami Miasta, w kierunku uzyskania przekroju dwujezdniowego.
- **O znaczeniu lokalnym:**
 - Drogi klasy głównej, zbiorczej, lokalnej, dojazdowej, wybrane drogi wewnętrzne i ciągi pieszo - jezdne oraz transport publiczny,
 - Elementy i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - Ujęcie wody pitnej i stacji uzdatniania SUW Zachód wraz z systemem studni głębinowych,
 - Budowa obiektów sportowych i przystani wodnych,
 - Zagospodarowanie terenów rekreacyjnych wraz z siecią ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,

- Innych określonych w odrębnych ustawach.

10. Inne szczególne ustalenia dla strefy

- Na części obszaru strefy **O2** funkcjonują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Otoczenia jeziora Krzywego, **Rej. LIKUSY** w Olsztynie (Uchwała RM Nr XIV/171/07 z dnia 29.08.2007 r.),
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Otoczenia Jeziora Krzywego w Olsztynie – rejon DAJTKI** (Uchwała RM Nr LII/599/09 z dnia 16.11.2009 r.),

Całość zasad polityki miasta w zakresie tworzenia i realizacji planów zagospodarowania przestrzennego zawarta jest w rozdziale „Zasady polityki tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego”.

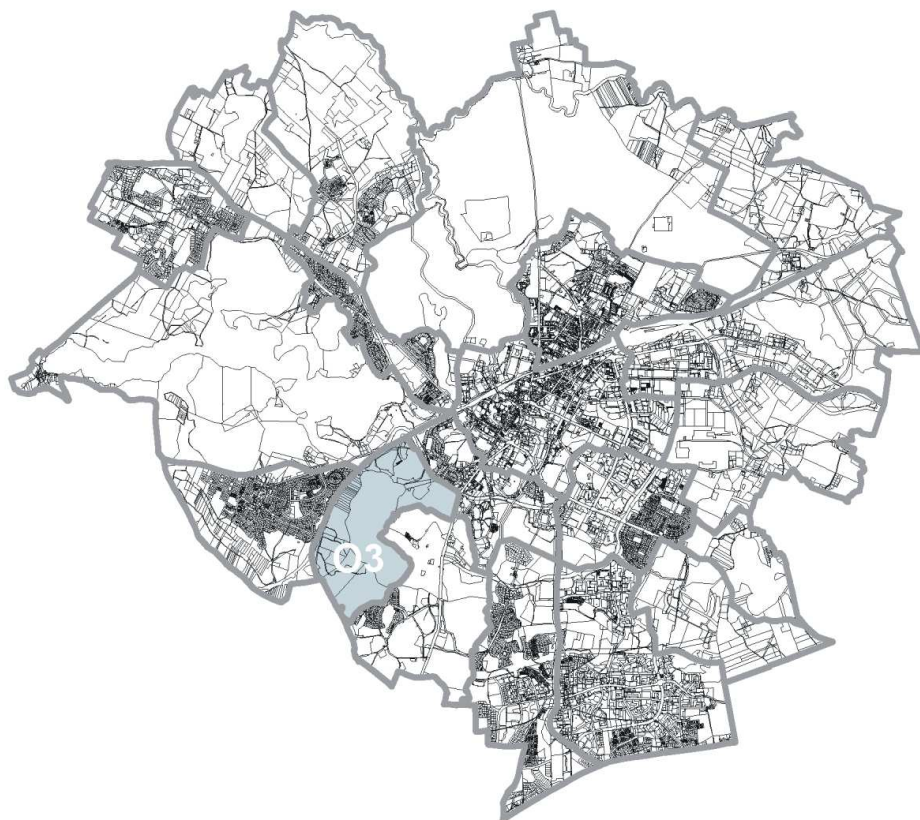
- Na części strefy obowiązują ograniczenia wynikające z zasięgu powierzchni podejścia i powierzchni bocznej przejściowej dla lotniska Dajtki dotyczące wysokości obiektów budowlanych i drzew.
- W rejonie ulicy Sielskiej znajduje się strefa powierzchni podejścia i powierzchni bocznej płaszczyzn nalotów istniejącego lotniska. Decyzje zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji znajdujące się w strefie nalotów muszą uwzględniać wysokość zabudowy odpowiednio do wymagań w/w płaszczyzn nalotów,
- Na terenie objętym Strefą **O2**, obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Dajtki. Obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, usytuowane w zasięgu podejścia, powinny być niższe o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne otoczenie lotniska (Dz. U. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.).

Przeszkody lotnicze muszą być zgłoszone Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz oznakowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W otoczeniu lotniska, tj. w odległości do 5 km od jego granicy zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z art. 87 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. Nr 100 z 2006 r., poz. 696 z późn. zm.)

- Ochrona czystości wód powierzchniowych – Jeziora Krzywego i Jeziora Sukiel wymaga konsekwentnego respektowania zasady odprowadzania ścieków sanitarnych z terenów zainwestowania do systemu kanalizacji komunalnej i odprowadzania ścieków deszczowych poza granice zlewni bezpośredniej. W wypadkach technicznie i ekonomicznie uzasadnionych dopuszcza się odprowadzanie ścieków deszczowych do wód powierzchniowych po odpowiednim podczyszczeniu.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



Strefa **O3 OTOCZENIA JEZIORA KORTOWSKIEGO** zawiera się między torami linii kolejowej PKP Olsztyn – Olsztynek, a terenami Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego graniczącymi z południowo-wschodnią linią brzegową Jeziora Kortowskiego. Od północy i wschodu granicę strefy wyznaczają ul. Armii Krajowej i Al. Warszawska.

O3 STREFA OTOCZENIA JEZIORA KORTOWSKIEGO

3.4.7. O 3 - STREFA OTOCZENIA JEZIORA KORTOWSKIEGO

1. Położenie

Strefa zawiera się między torami linii kolejowej PKP Olsztyn – Olsztynek, a terenami Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego graniczącymi z południowo – wschodnią linią brzegową Jeziora Kortowskiego. Od północy i wschodu granicę strefy wyznaczają ulice Armii Krajowej i Warszawska.

2. Podstawowe funkcje

W granicach strefy otoczenia jezior **O3** wyznacza się:

➤ **Obszary:**

- usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego o wysokiej intensywności,
- mieszkalnictwa o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej,
- zieleni nieurządzonej - krajobrazowej,

➤ **Tereny:**

- usług turystyki, sportu i rekreacji,
- ogrodów działkowych,
- lasów ochronnych
- zamknięte,
- wód powierzchniowych,

➤ **Elementy systemów:**

- komunikacji,
- infrastruktury technicznej,
- miejskiego systemu środowiska naturalnego;

3. Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów

➤ **W granicach obszarów usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego o wysokiej intensywności, mieszkalnictwa o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej oraz terenów usług turystyki, sportu i rekreacji:**

- Przekształcenie terenów położonych między ulicami Armii Krajowej i Warszawską, a północno – wschodnim brzegiem jeziora w obszar usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego o wysokiej intensywności,
- Sukcesywne włączanie istniejących terenów zamkniętych w obszar funkcjonalny j.w. lub ze zmianą funkcji na usługi ponadlokalne,
- Dopuszczenie do realizacji zespołu mieszkalnictwa niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej na terenach położonych między zachodnią linią brzegową Jeziora Kortowskiego, a torami kolejowymi PKP Olsztyn – Olsztynek,

- Przystosowanie do potrzeb usług turystyki, sportu i rekreacji wybranych terenów położonych w sąsiedztwie linii brzegowej Jeziora Kortowskiego,
 - Wykonanie systemu połączeń funkcjonalnych strefy **O3** z sąsiednimi strefami: mieszkaniowej **M5**, otoczenia Jeziora Krzywego **O2**, Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego **U** oraz innymi obszarami miasta w postaci m.in. ciągów pieszych iścieżek rowerowych, a w tym z zastosowaniem rozwiązań bezkolizyjnych z linia kolejową i układem komunikacyjnym,
- **W zakresie zieleni nieurządzonej - krajobrazowej, zieleni urządzonej, lasów ochronnych i wód powierzchniowych:**
- Zachowanie obszarów cennych przyrodniczo w postaci dużych kompleksów leśnych i zieleni nieurządzonej – krajobrazowej,
 - Zachowanie na obszarze zieleni nieurządzonej – krajobrazowej naturalnych zadrzewień i zakrzewień, zieleni na skarpach oraz cieków i zbiorników wodnych,
 - Przystosowanie zieleni nieurządzonej - krajobrazowej dla potrzeb sportu, rekreacji i wypoczynku w formie lokalnych przekształceń w zieleń urządzoną i parkową (boiska sportowe, terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne, trasy narciarskie, polany wypoczynkowe, plaże, punkty widokowe itp.),
 - Połączenie całości zagospodarowania strefy systemem ciągów spacerowych oraz ścieżek rowerowych,
 - Wykorzystanie rekreacyjne wód powierzchniowych Jeziora Kortowskiego i Rzeki Kortówki przez sprzęt pływający i urządzenie strefy brzegowej stosownie do potrzeb (pomosty, place postojowe sprzętu pływającego, dojazdy techniczne itp.),
- **W granicach terenów zamkniętych:**
- Założenie stopniowego przekształcenia terenów zamkniętych pozostających w zarządzie MON w obszar usług ponadlokalnych, ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wysokiej intensywności,
 - Działania j.w. na terenach objętych strefą częściowej ochrony konserwatorskiej należy prowadzić z wymogami konserwatorskimi obowiązującymi w strefie,
 - Na pozostałym terenie nie zakłada się obowiązku adaptacji zabudowy istniejącej,
 - utrzymanie i rozwój linii kolejowej PKP Olsztyn – Olsztynek.
- **W granicach terenów ogrodów działkowych:**
- Funkcjonowanie istniejących ogrodów działkowych wg regulacji przepisów o ogrodach działkowych,
 - Preferowana zmiana użytkowania ogrodów działkowych położonych w zachodniej części strefy – na środkowej polanie - z ogrodniczej na zabudowę letniskową,
 - Preferowane przekształcenie istniejącego zespołu ogrodów działkowych położonych w sąsiedztwie północnego brzegu Jeziora Kortowskiego w tereny usług turystyki, sportu i rekreacji,
 - Realizacja zmian wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów oraz użytkowania terenów.

➤ Dla usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego:

- wysokość zabudowy – max 9 kondygnacji nadziemnych
- intensywność zabudowy – min 1,2 - max 3,0
- powierzchnia biologicznie czynna – min 30%

➤ Dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności:

- wysokość zabudowy – max 3 kondygnacje nadziemne
- powierzchnia zabudowy – max 25%
- powierzchnia biologicznie czynna – min 35%

➤ Dla terenów usług turystyki, sportu i rekreacji:

- wysokość zabudowy – max 3 kondygnacje
- intensywność zabudowy – max 1,2
- powierzchnia biologicznie czynna – min 30%

➤ Wskaźniki miejsc parkingowych przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową miasta (patrz rozdział transport).

5. Zasady ochrony środowiska – kształtowanie Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego.

Strefa **O3** Otoczenia Jeziora Kortowskiego stanowi ogniwo pośrednie w Miejskim Systemie Środowiska Naturalnego, łączące obszary „Torfowisko Dajtki” oraz Otoczenia Jeziora Krzywego z „Trzcinowiskiem Kortowskim” pradoliny rzeki Łyny.

➤ Dla utrzymania i ochrony istniejących zasobów naturalnych Otoczenia Jeziora Kortowskiego należy:

- W zagospodarowaniu utrzymać wartościowe kompleksy zieleni naturalnej, zespoły leśne i system wód powierzchniowych,
- Zapewnić łączność Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego poprzez korytarze ekologiczne łączące Strefę z „Torfowiskiem Dajtki”, Otoczeniem Jeziora Krzywego **O2** i pośrednio poprzez tereny Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego **U** z pradoliną rzeki Łyny,
- Przystosować obszary stanowiące publiczne tereny rekreacyjne, zapewniające wypoczynek codzienny mieszkańców tej części miasta, do potrzeb rekreacji, sportu i wypoczynku; a w tym wykonać ciągi piesze, ścieżki rowerowe, itp.; kanalizujące ruch mieszkańców w wydzielonych korytarzach dla ochrony pozostałych terenów,
- Zachować środowisko bezpośredniego otoczenia rzeki Kortówki poprzez maksymalne prowadzenie nurtu rzeki w korycie odkrytym i prowadzenie przekształceń brzegów w kierunku zieleni urządzonej z wykorzystaniem istniejących zadrzewień i zakrzewień,

- Prowadzenie działań zmierzających do poprawy jakości wód Jeziora Kortowskiego i rzeki Kortówki, a w tym głównie likwidacja źródeł zanieczyszczeń i podczyszczanie ścieków deszczowych.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W strefie funkcjonalno – przestrzennej Otoczenie Jeziora Kortowskiego występują obszary problemowe:

- częściowej ochrony konserwatorskiej - **B26** obejmującą tereny byłych koszar wojskowych przy ulicy Warszawskiej i Armii Krajowej,
- strefa obserwacji archeologicznej **OW** obejmująca pozostałe tereny zawarte między Jeziorem Kortowskim, a ulicą Armii Krajowej.

Granice obszarów problemowych ochrony konserwatorskiej oraz strefy obserwacji archeologicznej przedstawione zostały na rysunku Studium, a szczegółowe wytyczne dotyczące zasad ich ochrony znajdują się w rozdziale Studium obejmującym kierunki - „Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego”

7. Zasady obsługi komunikacyjnej

- Realizacja kierunków zmian w dyspozycji przestrzennej i w przeznaczeniu terenów wymaga budowy układu obsługującego (ulic dojazdowych i wewnętrznych) połączonego z ulicą Armii Krajowej,
- Utrzymanie i rozbudowa połączenia komunikacyjnego z układem obsługującym osiedla Dajtki – bezkolizyjnego z linią kolejową PKP,
- W obrębie strefy nie zakłada się realizacji transportu publicznego. Transport publiczny rozwijany jest w przyległej ulicy Armii Krajowej,
- Budowa systemu ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.
- Utrzymanie kategorii drogi krajowej Nr 16 w ciągu ulicy Armii Krajowej– do czasu wybudowania OBWODNICZY,

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną

- Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody,
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacyjny; zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków sanitarnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- Odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników istniejącą i projektowaną siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej

wej; zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków deszczowych powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi,

- Zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
- Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej 110 kV, 15 kV i 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 110/15 kV i 15/0,4 kV.
- Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.
- Ustalonymi obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej. W uzasadnionych technicznie przypadkach, dopuszcza się lokalizację w.w. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych.
- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy bezwzględnie zawierać:
 - zapisy dotyczące gwarancji udostępniania terenu (w postaci pasów eksploatacyjnych) pod nowoprojektowane i istniejące sieci i urządzenia,
 - informacje dotyczące istniejącego uzbrojenia,
 - informację, że koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci ponosi Wnioskodawca ewentualnej przebudowy.
- Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci należy uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.
- Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania ulicy wraz z uzbrojeniem.

9. Inwestycje celu publicznego

- **O znaczeniu lokalnym:**
 - drogi klasy lokalnej i dojazdowej,
 - elementy i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - zagospodarowanie zieleni publicznej ogólnodostępnej,
 - budowa obiektów sportowych i przystani wodnych,

- inne określone w odrębnych ustawach.
- **O znaczeniu ponadlokalnym:**
Utrzymanie kategorii drogi krajowej w ciągu ulicy Armii Krajowej – do czasu wybudowania OBWODNICY,

10. Inne szczególne ustalenia dla strefy

Dla potrzeb zrealizowania kierunków i zmian przestrzennych oraz przeznaczenia terenów w strefie niezbędne jest przeprowadzenie odpowiednich procedur planistycznych.

Działania planistyczne i projektowanie zagospodarowania przestrzennego Strefy Otoczenia Jez. Kortowskiego należy prowadzić w sposób zintegrowany z przyległymi strefami Otoczenia Jez. Krzywego i Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego.

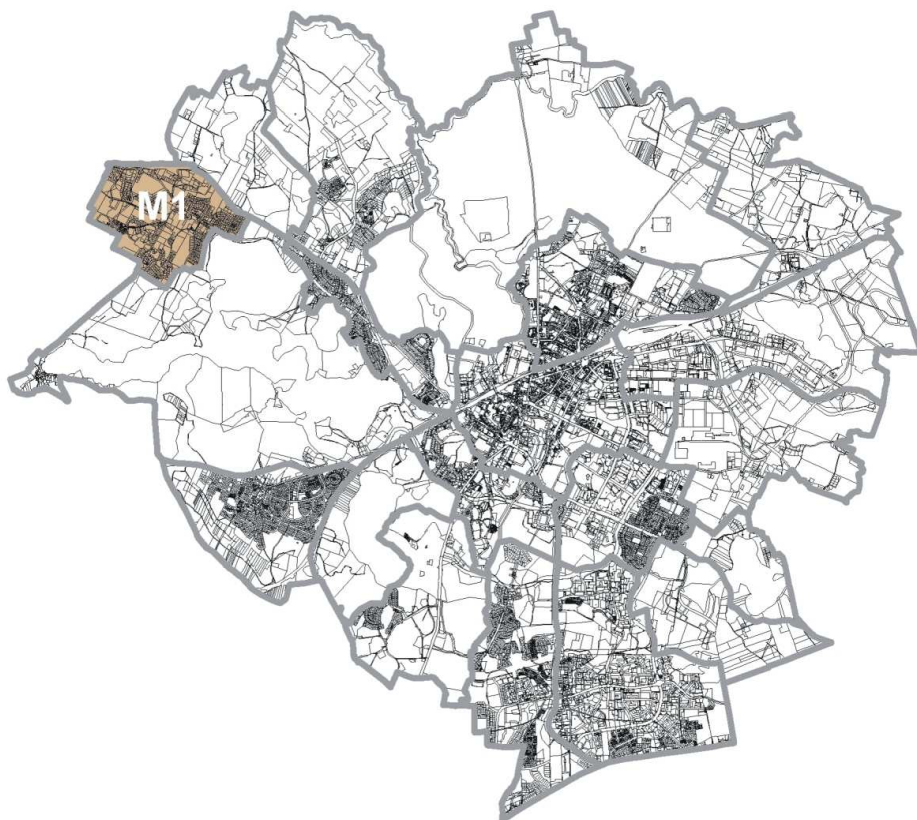
Całość zasad polityki miasta w zakresie tworzenia i realizacji planów zagospodarowania przestrzennego zawarta jest w rozdziale „Zasady polityki tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego”.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



PASMA MIESZKALNICTWA USŁUG I REKREACJI

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



Strefa **M1 GUTKOWO** jest położona w północno - zachodniej części miasta, przy granicy gminy Olsztyn z gminą Jonkowo. Od północy ograniczona jest linią kolejową, od wschodu i południa jeziorem Ukiel i zielonymi terenami przyjeziornymi.

M1 STREFA MIESZKANIOWA GUTKOWO

3.4.8. M 1 STREFA MIESZKANIOWA - GUTKOWO

1. Położenie :

Strefa **M 1** jest położona w północno - zachodniej części miasta, przy granicy gminy Olsztyn z gminą Jonkowo. Od północy ograniczona jest linią kolejową, od wschodu i południa – jeziorem Krzywym i zielonymi terenami przyjeziornymi.

2. Podstawowe funkcje :

W granicach strefy mieszkaniowej **M 1** wyznacza się :

➤ **Obszary :**

- mieszkalnictwa o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej ,
- usług, przemysłu i składów oraz innej aktywności gospodarczej,
- koncentracji usług komercyjnych,
- zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej,

➤ **Tereny :**

- usług turystyki, sportu i rekreacji,
- tereny zamknięte,
- teren cmentarza,
- tereny lasów ochronnych,

➤ **Elementy systemów :**

- transportowego ,
- infrastruktury technicznej ,
- miejskiego systemu środowiska naturalnego .

3. Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów :

➤ **W granicach obszarów mieszkalnictwa :**

- Utrzymanie charakteru strefy jako podmiejskiego osiedla mieszkaniowego z przewagą zabudowy jednorodzinnej,
- Utrzymanie intensywności zabudowy mieszkaniowej przewidzianej w aktualnie obowiązujących planach miejscowych ,
- Nakaz utrzymania terenów przewidzianych w planach miejscowych pod funkcje publiczne, traktowanych jako rezerwy i zagospodarowanych tymczasowo jako zieleni,
- Nakaz utrzymania, ogólnodostępnych terenów zielonych, zachowania ciągów zieleni i korytarzy ekologicznych,
- Priorytetem dla strefy Gutkowa jest poprawa standardów zamieszkania, poprzez realizację i poprawę układu komunikacyjnego, realizację usług towarzyszących zabu-

dowie mieszkaniowej oraz szersze wykorzystanie dla potrzeb rekreacji osiedlowych terenów zieleni ogólnodostępnej i naturalnej,

- Realizacja nowych kwartałów zabudowy zależna jest od równoległego wykonania obsługi komunikacyjnej i zabezpieczenia pozostałej, niezbędnej infrastruktury,
 - W kształtowaniu zabudowy nowoprojektowanej należy kierować się zasadą, aby zespoły zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej wolnostojącej oddzielać zabudową „pośrednią” – zabudową jednorodziną szeregową, bliźniaczą - wypośredkowaną zarówno pod względem intensywności zabudowy jak i kubatury oraz wysokości.
 - Postępująca wraz z mieszkalnictwem realizacja uzupełniającej infrastruktury społecznej z zakresu usług podstawowych m. in. handlu, szkolnictwa, służby zdrowia, opieki społecznej, kultury, administracji publicznej, sportu i rekreacji, a także kultu religijnego,
 - Ograniczenie funkcji konfliktowych w obszarach mieszkaniowych i w bezpośrednim sąsiedztwie przez ograniczenie lokalizacji: uciążliwych zakładów usługowych, usługowo-produkcyjnych, powodujących wzmożony ruch kołowy, składowanie materiałów na posesji, ograniczenie lokalizowania na terenie działek zabudowy jednorodzinnej wolnostojących budynków gospodarczych lub usługowych;
- **Obszary zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej:**
- Dopuszczanie na terenach zieleni urządzonej i parkowej obiektów małej architektury i terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - Dopuszczenie niezbędnych urządzeń technicznych infrastruktury i urządzeń służących dostosowaniu terenu do funkcji rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców ,
 - Utrzymanie ogólnodostępnych terenów zielonych, ciągów zieleni i korytarzy ekologicznych,
 - Zachowanie na obszarze zieleni naturalnych zadrzewień i zakrzewień, zieleni na skarpach oraz cieków i zbiorników wodnych oraz naturalnej rzeźby terenu
- **Tereny lasów ochronnych:**
- Zachowanie obszarów cennych przyrodniczo, w postaci kompleksów zieleni wysokiej, włączonych w ciągi zieleni urządzonej, funkcjonujące w miejskim systemie środowiska naturalnego,
- **W granicach usług, przemysłu i składów oraz innej aktywności gospodarczej:**
- Utrzymanie funkcji terenów przeznaczonych pod usługi i rzemiosło i składy – przy konieczności stosowania standardów technicznych wykluczających ich uciążliwość dla przyległych terenów mieszkaniowych oraz podnoszenia walorów architektonicznych i estetycznych obiektów oraz zagospodarowania terenu.
 - Możliwość przekształcenia na funkcje mniej uciążliwe – tzn. mieszkaniowe,
- **Obszary koncentracji usług komercyjnych:**

Rezerwowane tereny zabudowy handlowo-usługowej o powierzchni sprzedaży do 2000 m², lokalizowane w miejscach dobrze skomunikowanych – tj. w centralnej części strefy, przy projektowanej ulicy Nowej Bałtyckiej, jednak poza obszarem historycznej wsi, objętej strefą częściowej ochrony konserwatorskiej.

➤ **W granicach usług turystyki, sportu i rekreacji:**

- Istotne jest wyeksponowanie i udostępnienie walorów rekreacyjnych terenów Gutkowa poprzez powiązanej osiedla systemem ścieżek rowerowych i ciągów pieszych z pozostałą częścią miasta.
- Z racji dużej ilości terenów zielonych oraz sąsiedztwa jeziora Krzywego, Gutkowo może być wykorzystywane turystycznie lub jako zaplecze sportowo - rekreacyjne dla mieszkańców (aktualnie obowiązujący plan sankcjonuje istniejące boisko przy Parafii Św. Wawrzyńca, funkcjonujące w życiu osiedla, przewiduje rozbudowę istniejącej szkoły z uzupełnieniem o funkcje sportowe, realizację osiedlowego centrum kultury z funkcjami kulturalno –sportowo -rekreacyjnymi).

➤ **Teren cmentarza:**

Istniejący cmentarz parafialny może być utrzymany jako czynny i powiększony w granicach ustalonych planem zagospodarowania, z zachowaniem strefy ochronnej, wymaganej przepisami odrębnymi.

➤ **Tereny zamknięte:**

Teren stacji i torów PKP - utrzymanie i rozwój, możliwość wykorzystania dla komunikacji miejskiej i podmiejskiej.

4. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów :

➤ **Graniczne wartości użytkowania terenów w zabudowie wielorodzinnej:**

- maksymalna intensywność zabudowy 0,5,
- maksymalna wysokość zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne,
- co najmniej 30% powierzchni działki objętej pozwoleniem na budowę należy zagospodarować w formie zwartych kompleksów zieleni, mających powierzchnię biologicznie czynną ;

➤ **Graniczne wartości użytkowania terenów w zabudowie jednorodzinnej:**

- minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej wynosi 600 m²
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 kondygnacje,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki -25% ;

➤ **Wskaźniki miejsc parkingowych**

Przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową Miasta (patrz rozdział transport).

5. Zasady ochrony środowiska – kształtowanie miejskiego systemu środowiska naturalnego :

Część zachodnia strefy M1 leży w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, dla którego obowiązuje Rozporządzenie Nr 160 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. (Dz. U. Nr 201, poz. 3152).

- Zachowanie, utrzymanie oraz ochrona określonych w aktualnie obowiązujących planach miejscowych terenów zieleni urządzonej i krajobrazowej, lasów oraz zieleni osiedlowej towarzyszącej zabudowie;
- Kształtowanie miejskiego systemu środowiska naturalnego w formie zapewniającej ciągłość i wzajemne powiązanie,
- Zachowanie i ochrona zieleni na terenie historycznego cmentarza.

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

W strefie funkcjonalno – przestrzennej Gutkowo występują: obszar problemowy **B34** częściowej ochrony konserwatorskiej (teren historycznej wsi) i strefa **OW** - obserwacji archeologicznej w granicach których ochronie podlegają:

- wzgórze kościelne z kościołem p.w. Św. Wawrzyńca, cmentarzem i starodrzewem, stanowiące dominantę wysokościową w strukturze przestrzennej wsi ,
- budynek dawnej szkoły na działce nr.20 obr 135, stanowiący element wyróżniający w strukturze przestrzennej wsi,
- kapliczki przydrożne,
- cmentarz parafialny,
- układ i zabudowa parcel typowa dla struktur przestrzennych wsi warmińskich z charakterystycznymi rozwiązaniami budownictwa mieszkaniowego dla końca XIX w do lat 30-tych XX w (tj. z budynkami mieszkalnymi powstałymi przed 1940 r.),
- zespół zabudowy kolei,

Granice obszarów problemowych ochrony konserwatorskiej oraz strefy obserwacji archeologicznej przedstawione zostały na rysunku Studium, a szczegółowe wytyczne dotyczące zasad ich ochrony znajdują się w rozdziale Studium obejmującym kierunki - „Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego”

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

Priorytety działań niezbędnych dla prawidłowego systemu transportowego miasta i strefy Gutkowo:

- Realizacja ul. Nowej Bałtyckiej oraz jej połączeń z terenami osiedla. Istniejąca infrastruktura nie spełnia wymogów rozwijającego się osiedla.
- Realizacja sieci dróg lokalnych i dojazdowych na terenie strefy,
- Utrzymanie i rozwój transportu publicznego na ulicach układu podstawowego (Bałtycka, Nowa Bałtycka) i obsługującego, a w tym linii autobusowych,

- Wyeksponowanie i udostępnienie walorów rekreacyjnych terenów Gutkowa poprzez powiązanej osiedla systemem ścieżek rowerowych i ciągów pieszych z pozostałą częścią miasta,
- Konieczność modernizacji połączenia ulicy Żurawiej w klasie L z ulicą Sielską i konsekwencji z węzłem projektowanej obwodnicy (Kudypy).

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną

- Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody,
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacyjny; zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków sanitarnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- Odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników istniejącą i projektowaną siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej; zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków deszczowych powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi,
- Zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
- Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej 110 kV, 15 kV i 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 110/15 kV i 15/0,4 kV.
- Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.
- Ustalonymi obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej. W uzasadnionych technicznie przypadkach, dopuszcza się lokalizację w.w. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych.
- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy bezwzględnie zawierać:
 - zapisy dotyczące gwarancji udostępniania terenu (w postaci pasów eksploatacyjnych) pod nowoprojektowane i istniejące sieci i urządzenia,
 - informacje dotyczące istniejącego uzbrojenia,

- informację, że koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci ponosi Wnioskodawca ewentualnej przebudowy.
- Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci należy uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.
- Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania ulicy wraz z uzbrojeniem.

9. Inwestycje celu publicznego

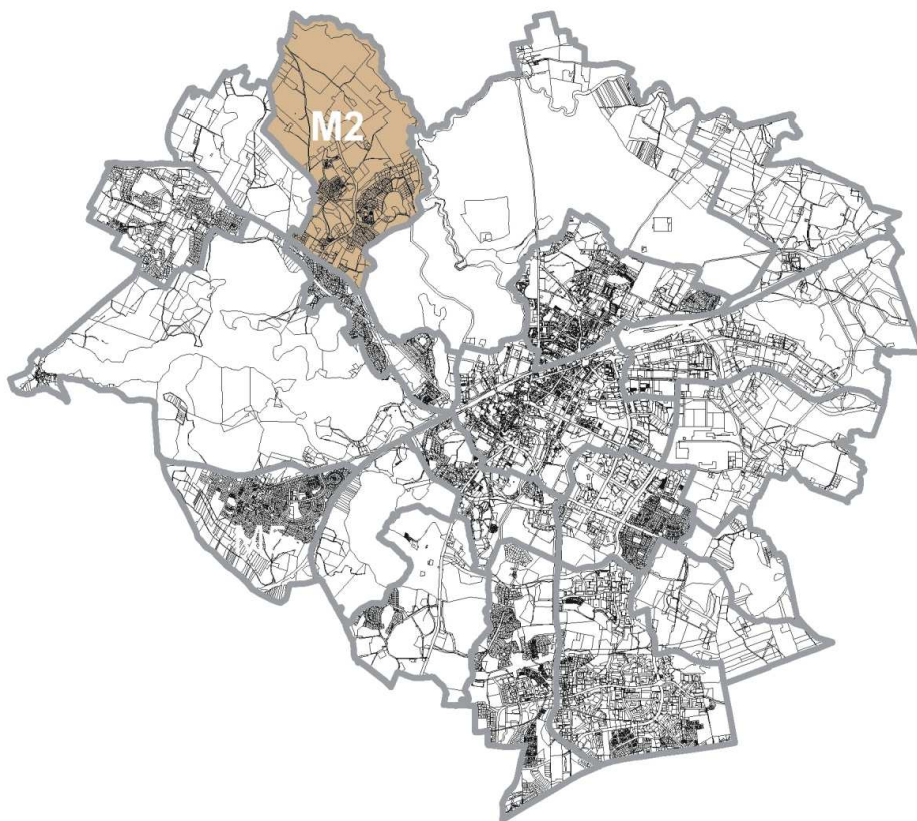
- **O znaczeniu lokalnym:**
 - Utrzymanie i budowa dróg lokalnych i dojazdowych z niezbędną infrastrukturą,
 - Realizacja usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, w szczególności oświatowych (szkoły, przedszkola), sportowych, sakralnych, ochrony zdrowia (przychodnia, żłobek), kultury itp.,
 - Realizacja systemu ścieżek rowerowych i ciągów pieszych łączącego osiedle z pozostałą częścią miasta,
 - Zagospodarowanie zieleni ogólnodostępnej i naturalnej, w celu szerszego ich wykorzystania dla potrzeb rekreacji,
- **O znaczeniu ponadlokalnym:**
 - Realizacja ulicy Nowej Bałtyckiej i modernizacja istniejącej ul. Bałtyckiej w klasie technicznej ulicy zbiorczej, leżącej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 527 i komunikującej tereny miasta z sąsiednimi wsiami, funkcjonującymi jako podmiejskie osiedla mieszkaniowe,
 - utrzymanie i rozwój linii kolejowej Olsztyn – Szczytno.

10. Inne szczególne ustalenia dla strefy :

- Strefa prawie w całości, objęta jest następującymi planami miejscowymi:
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo- rejon ulic Podbipięty i Skrzetuskiego (Uchwała Nr LIII/800/2001 Rady Miasta Olsztyn z dnia 14 listopada 2001r.
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Gutkowo w Olsztynie, rejon ul. Żurawiej (Uchwała Nr LV/829/2001 Rady Miasta Olsztyn z dnia 19 grudnia 2001r.)
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Gutkowo w Olsztynie rejon ulic Wołodyjowskiego i Bałtyckiej. (Uchwała Nr XX/280/2003 Rady Miasta Olsztyn z dnia 17 grudnia 2003r.)

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo w Olsztynie (Uchwała Nr XLVI/615/05 Rady Miasta Olsztyn z dnia 22 czerwca 2005r.)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Kresowej w Olsztynie (Uchwała Nr LXIII/811/2006 Rady Miasta Olsztyn z dnia 28 czerwca 2006r.)
- Na terenach zabudowy mieszkaniowej i w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązuje zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na konstrukcjach masztowo-wieżowych.
- Całość zasad polityki miasta w zakresie tworzenia i realizacji planów zagospodarowania przestrzennego zawarta jest w rozdziale „Zasady polityki tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego”.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



Strefa **M2 REDYKAJNY** jest położona w północno-zachodniej części Miasta. Od południa ograniczona linią kolejową, od zachodu przylega do strefy **O1** otoczenia Jezior Redykajny i Żbik oraz granicy Miasta z Gminą Jonkowo, od północy strefa ograniczona jest doliną rzeki Łyny, która stanowi naturalną granicę Miasta. Wschodnią granicą tej strefy jest kompleks Lasu Miejskiego.

M2 STREFA MIESZKANIOWA REDYKAJNY

3.4.9. M 2 - STREFA MIESZKANIOWA – REDYKAJNY

1. Położenie

Strefa **M2** jest położona w północno-zachodniej części Miasta. Od południa ograniczona linią kolejową, od zachodu przylega do strefy **O1** otoczenia Jezior Redykajny i Żbik oraz granicy Miasta z Gminą Jonkowo, od północy strefa ograniczona jest doliną rzeki Łyny, która stanowi naturalną granicę Miasta. Wschodnią granicą tej strefy jest kompleks Lasu Miejskiego.

2. Podstawowe funkcje

W granicach strefy mieszkaniowej **M2** wyznacza się:

➤ **Obszary:**

- mieszkalnictwa o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej,
- zieleni nieurządzonej – krajobrazowej,
- zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej,
- usług ogólnomiejskich – średniej i niskiej intensywności,
- usług, przemysłu i składów oraz innej działalności gospodarczej,
- usług ponadlokalnych z zakresu funkcji metropolitalnych nauki, szkolnictwa wyższego, zdrowia, administracji i kultury itp.

➤ **Tereny:**

- usług turystyki, sportu i rekreacji,
- technicznej obsługi miasta,
- wód powierzchniowych,
- użytkowane rolniczo,
- lasów ochronnych,
- zamknięte,

➤ **Elementy systemów:**

- transportowego
- infrastruktury technicznej
- miejskiego systemu środowiska naturalnego

3. Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów

➤ **W granicach obszarów mieszkalnictwa:**

- Utrzymanie charakteru strefy jako podmiejskiego osiedla mieszkaniowego o małej intensywności zabudowy – podstawowa rezerwa miasta dla tego typu zabudowy mieszkaniowej; istniejące tereny użytkowane rolniczo przeznaczone do przekształceń w kierunku mieszkalnictwa i usług oznaczono odpowiednio na mapie STUDIUM

- Priorytetem dla strefy Redykajn jest poprawa standardów zamieszkania, poprzez realizację i poprawę układu komunikacyjnego, realizację usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz szersze wykorzystanie dla potrzeb rekreacji osiedlowych terenów zieleni ogólnodostępnej i naturalnej,
- Realizację nowych kwartałów zabudowy uzależnia się od równoległego przygotowania inwestycji z zakresu obsługi komunikacyjnej i zabezpieczenia pozostałej, niezbędnej infrastruktury oraz usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
- Ograniczenie funkcji konfliktowych w obszarach mieszkaniowych i w bezpośrednim sąsiedztwie przez:
 - ograniczenie lokalizacji: uciążliwych zakładów usługowych, usługowo-produkcyjnych powodujących wzmożony ruch kołowy, składowanie materiałów na posesji,
 - zakaz lokalizacji uciążliwych urządzeń infrastruktury, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - ograniczenie lokalizowania na terenie działek zabudowy jednorodzinnej wolnostojących budynków gospodarczych lub usługowych;
- Na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie obowiązuje zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na konstrukcjach masztowo-wieżowych;
- Ograniczenie uciążliwości komunikacyjnej przez:
 - realizację stref uspokojonego ruchu,
 - budowę ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - utworzenie pasm zieleni o funkcji ochronnej i izolacji akustycznej;
 - stosowanie osłon izolacji akustycznej przy trasach tranzytowych; szczególnie wskazane stosowanie ekranów akustycznych obsadzonych roślinami.
- **W granicach obszarów usług ogólnomiejskich - średniej i niskiej intensywności:**
 - Utrzymanie i rozwój zespołu usług kultu religijnego przy ul. Hozjusza.
- **W granicach obszarów usług ponadlokalnych z zakresu funkcji metropolitalnych - nauki, szkolnictwa wyższego, zdrowia, administracji i kultury itp**
 - W granicach strefy M2 funkcjonuje Wyższe Seminarium Duchowne. Działania na rzecz rozwoju funkcji poprzez przekształcenia funkcjonalne istniejącej zabudowy i rozbudowy na terenach przyległych,
 - Zapewnienie możliwości funkcjonowania i rozwoju Domu Opieki „Laurentius” przy ul. Hozjusza.
 - Preferencja dla projektowania i realizacji nowych domów opieki i domów seniora.
- **W granicach obszarów usług, przemysłu i składów oraz innej działalności gospodarczej:**
 - Możliwość utrzymania i rozwoju funkcji terenów przeznaczonych w sąsiedztwie ulic pod usługi, produkcję i rzemiosło – przy konieczności stosowanie standardów technicznych wykluczających ich uciążliwość dla przyległych terenów mieszka-

niowych oraz podnoszenia walorów architektonicznych i estetycznych obiektów i terenów tej aktywności gospodarczej;

- Modernizacje i podnoszenie standardów technicznych i technologicznych istniejącej zabudowy produkcyjnej, usługowej i rzemiosła,
 - Dopuszczalne zmiany funkcji na mniej uciążliwe usługi i mieszkalnictwo.
- **W granicach obszarów zieleni nieurządzonej - krajobrazowej, urządzonej, parkowej, izolacyjnej, lasów ochronnych, wód powierzchniowych oraz terenów usług turystyki, sportu i rekreacji:**
- Ochrona krajobrazowa południowych brzegów Jeziora Podkówka i terenów w sąsiedztwie Jez. Redykajny z dopuszczeniem lokalizowania obiektów turystyki, sportu i rekreacji, zorganizowania ogólnodostępnej plaży, itp.,
 - Przystosowanie zieleni nieurządzonej - krajobrazowej dla potrzeb sportu, rekreacji i wypoczynku w formie lokalnych przekształceń w zieleń urządzonej i parkową (boiska sportowe, terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne, trasy narciarskie, crosy rowerowe, polany wypoczynkowe, plaże, punkty widokowe itp.),
 - Połączenie całości zagospodarowania strefy systemem ciągów spacerowych oraz ścieżek rowerowych,
 - Prowadzenie ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych w systemie połączeń z otoczeniem Jeziora Krzywego, Lasem Miejskim, otoczeniem Jezior Żbik i Redykajny oraz osiedlem mieszkaniowym Gutkowo, a w tym z zastosowaniem rozwiązań bezkolizyjnych z linia kolejową i układem komunikacyjnym,
 - Tereny lasów - zachowanie obszarów cennych przyrodniczo, w postaci kompleksów zieleni wysokiej, włączonych w ciągi zieleni nieurządzonej - krajobrazowej oraz urządzonej, funkcjonujące w miejskim systemie środowiska naturalnego,
- **W zakresie terenów użytkowanych rolniczo:**
- Istniejące tereny użytkowane rolniczo przeznaczone do przekształceń w kierunku mieszkalnictwa i usług wyznaczono na mapie STUDIUM,
 - Utrzymanie pozostałych terenów użytkowanych rolniczo; preferowana zamiana na użytki zielone i zieleń nieurządzonej - krajobrazową,
 - Dopuszcza się utrzymanie, modernizację i rozbudowę istniejących siedlisk,
 - Obowiązuje zakaz realizacji nowych siedlisk.
- **W zakresie terenów technicznej obsługi miasta:**
- Utrzymanie i rozwój oczyszczalni ścieków Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji przy ul. Leśnej. – strefa ograniczonego użytkowania i oddziaływania w granicach działki oczyszczalni.
- **Tereny zamknięte**
- Teren torów PKP - utrzymanie i rozwój, możliwość wykorzystania dla komunikacji miejskiej i podmiejskiej.

4. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów

- Dla Strefy M2 ustala się następujące graniczne wartości użytkowania terenów:
 - **Wysokość zabudowy:**
 - wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - max IV kondygnacje,
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – max II kondygnacje,
 - **Intensywność zabudowy:**
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - maksymalna intensywność zabudowy 0,9 ,
 - **Maksymalna powierzchnia zabudowy działek:**
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – max 30%;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – max 25%;
 - **Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:**
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 45%;
 - dla zabudowy jednorodzinnej – 50%;
- W kształtowaniu zabudowy nowoprojektowanej należy kierować się zasadą, aby zespoły zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej wolnostojącej oddzielać zabudową „pośrednią” – zabudową jednorodziną szeregową, bliźniaczą i atrialną - wypośrodkowaną zarówno pod względem intensywności zabudowy jak i kubatury oraz wysokości.
- **Wskaźniki miejsc parkingowych przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową miasta - patrz rozdział Transport.**

5. Zasady ochrony środowiska - kształtowanie Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego

- Północny fragment strefy M2 leży w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, dla którego obowiązuje Rozporządzenie Nr 160 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. (Dz. U. Nr 201, poz. 3152).
- W strefie wyznaczone zostały dwa biegnące z południowego-wschodu na północy-zachód korytarze ekologiczne, które powinny podlegać ochronie.
- Wymagane jest działanie zmierzające do utrzymania i ochrony terenów zieleni, stanowiących publiczne tereny rekreacyjno-wypoczynkowe o znaczeniu lokalnym i służące wypoczynkowi codziennemu mieszkańców osiedli. Kształtowanie miejskiego systemu środowiska naturalnego w formie zapewniającej ciągłość i wzajemne powiązanie.
- Ochrona krajobrazowa południowych brzegów Jeziora Podkówka z dopuszczeniem lokalizowania obiektów turystyki, sportu i rekreacji, zorganizowania ogólnodostępnej plaży, itp
- Prowadzenie działań zmierzających do poprawy jakości wód Jeziora Podkówka, w tym głównie likwidacja źródeł zanieczyszczeń i podczyszczanie ścieków deszczowych.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

W strefie funkcjonalno – przestrzennej Redykajny występuje strefa **OW** - obserwacji archeologicznej wzdłuż linii kolejowej w pasie o szerokości ok. 250m.

Granice strefy obserwacji archeologicznej przedstawione zostały na rysunku Studium, a szczegółowe wytyczne dotyczące zasad ich ochrony znajdują się w rozdziale Studium obejmującym kierunki - „Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego”.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej strefy

Powiązanie z układem podstawowym miasta gwarantowane poprzez:

- istniejącą ulicą zbiorczą Bałtycką.
- konieczną realizację ul. Nowej Bałtyckiej oraz jej połączeń z terenami osiedla, jako podstawowego warunku zapewnienia obsługi komunikacyjnej strefy Redykajny. Na dzień dzisiejszy istniejąca infrastruktura nie spełnia wymogów rozwijającego się osiedla.
- utrzymanie i rozwój ulic układu obsługującego – lokalnych i dojazdowych;
- utrzymanie i rozwój transportu publicznego, a w tym linii autobusowych na ulicach układu podstawowego i wybranych ulicach układu obsługującego;
- realizacja systemu ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszych;

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną

- Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody,
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacyjny; zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków sanitarnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- Odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników istniejącą i projektowaną siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej; zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków deszczowych powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi,
- Zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
- Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii,
- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej 110 kV, 15 kV i 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 110/15 kV i 15/0,4 kV.
- Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną,

energię ciepłą i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.

- Ustalonymi obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej. W uzasadnionych technicznie przypadkach, dopuszcza się lokalizację w.w. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych.
- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy bezwzględnie zawierać:
 - zapisy dotyczące gwarancji udostępniania terenu (w postaci pasów eksploatacyjnych) pod nowoprojektowane i istniejące sieci i urządzenia,
 - informacje dotyczące istniejącego uzbrojenia,
 - informację, że koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci ponosi Wnioskodawca ewentualnej przebudowy.
- Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci należy uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.
- Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania ulicy wraz z uzbrojeniem.

9. Inwestycje celu publicznego

- **O znaczeniu lokalnym:**
 - Drogi klasy zbiorczej, lokalnej, dojazdowej oraz transport publiczny,
 - Wybrane odcinki dróg wewnętrznych i place;
 - Elementy i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - Utrzymanie i budowa obiektów użyteczności publicznej związanych ze sportem, rekreacją, szkolnictwem, kulturą i oświatą itp.;
 - Zagospodarowanie terenów zieleni i rekreacji wraz z siecią ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - Inne ustalone w odrębnych ustawach.
- **O znaczeniu ponadlokalnym i wojewódzkim:**
 - realizacja ulicy Nowej Bałtyckiej i modernizacja istniejącej Bałtyckiej, leżącej w ciągu dróg wojewódzkich i komunikującej tereny wsi podmiejskich, przejmujących rolę osiedli mieszkaniowych,
 - utrzymanie, rozwój i budowa nowych obiektów szkolnictwa wyższego, zdrowia i innych funkcji ponadlokalnych.

10. Inne szczególne ustalenia dla strefy

➤ Na obszarze strefy M2 funkcjonują mpzp :

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego w południowej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie,)Uchwała RM Nr XXVIII/395/04 z dnia 30.06.2004 r.),
- oraz 4 plany obejmujące obszary o niewielkich powierzchniach dla działek:
 - dz. Nr 44 obr. 155 (Uchwała RM Nr IX/94/03 z dnia 30.04.2003 r.);
 - dz. Nr 36 obr. 156 (Uchwała RM Nr XXIV/479/2000 z dnia 16.02.2000 r.);
 - dz. Nr 3/11 i 6 obr. 156 (Uchwała RM Nr XIX/290/99 z dnia 25.11.1999 r.);
 - dz. Nr 3/11 obr. 156 (Uchwała RM Nr XLVII/556/98 z dnia 17.06.1998r.)

Całość zasad polityki miasta w zakresie tworzenia i realizacji planów zagospodarowania przestrzennego zawarta jest w rozdziale „Zasady polityki tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego”.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



Strefa **M3 LIKUZY – JEZ. DŁUGIE** jest położona w północno
- zachodniej części miasta, po obu stronach ulicy Bałtyckiej,
od południa ograniczają ją jeziora Krzywe i Sukiel od północy
linia kolejowa, Las Miejski i Jezioro Długie
częściowo objęte strefą.

M3 STREFA MIESZKANIOWA LIKUZY - JEZ. DŁUGIE

3.4.10. M 3 - STREFA MIESZKANIOWA LIKUSY

1. Położenie :

Strefa **M 3** jest położona w północno - zachodniej części miasta, po obu stronach ulicy Bałtyckiej, od południa ograniczają ją jeziora Krzywego i Sukiel od północy linia kolejowa , Las Miejski i Jezioro Długie – częściowo objęte strefą..

2. Podstawowe funkcje:

W granicach strefy mieszkaniowej **M 3** wyznacza się :

➤ **Obszary :**

- mieszkalnictwa o niskiej intensywności z dominującą zabudową jednorodzinną ,
- obszary mieszkalnictwa o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej,
- usług koncentracji ogólnomiejskich – średniej i niskiej intensywności i usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
- usług, przemysłu i składów oraz innej aktywności gospodarczej,
- zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej,

➤ **Tereny :**

- usług turystyki, sportu i rekreacji,
- tereny zamknięte,
- tereny wód powierzchniowych,

➤ **Elementy systemów :**

- transportowego,
- infrastruktury technicznej ,
- miejskiego systemu środowiska naturalnego .

3. Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów :

➤ **W granicach obszarów mieszkalnictwa :**

- Teren w większości zainwestowany, stanowiący ukształtowane zespoły z usługami podstawowymi i terenami zielonymi,
- Nakaz utrzymania dotychczasowej intensywności zabudowy mieszkaniowej,
- Zachowanie, utrzymanie oraz ochrona istniejących i projektowanych terenów zieleni,
- Utrzymanie wartościowych układów urbanistycznych osiedli mieszkaniowych,
- Poprawa układu komunikacyjnego, poprzez modernizację ul. Bałtyckiej i budowę ulicy Nowej Bałtyckiej,
- Ograniczenie funkcji konfliktowych w obszarach mieszkaniowych i w bezpośrednim sąsiedztwie przez ograniczenie lokalizacji: uciążliwych zakładów usługowych,

usługowo-produkcyjnych powodujących wzmożony ruch kołowy, składowanie materiałów na posesji, ograniczenie lokalizowania na terenie działek zabudowy jednorodzinnej wolnostojących budynków gospodarczych lub usługowych;

➤ **Obszary usług koncentracji ogólnomiejskich – średniej i niskiej intensywności i usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,**

- W skład usług wchodzi: SP 7, Zespół Szkół Ekonomicznych, Zespół Szkół Elektronicznych i Telekomunikacji, gimnazjum, dom pomocy społecznej, kościół, sklepy itp.
- Utrzymanie oraz rozbudowa bazy usługowej dla mieszkańców w obiektach nowo projektowanych i adaptowanych.

➤ **Obszary zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej:**

- Dopuszczanie na terenach zieleni urządzonej i parkowej obiektów małej architektury i terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- Dopuszczenie niezbędnych urządzeń technicznych infrastruktury i urządzeń służących dostosowaniu terenu do funkcji rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców
- Utrzymanie i ochrona istniejących i projektowanych terenów zieleni urządzonej, osiedlowej i krajobrazowej; a w szczególności Skweru Wolnego Tybetu, terenów wokół Jeziora Długiego oraz połączenie tych terenów z całością strefy i zagospodarowaniem stref sąsiednich systemem ciągów spacerowych oraz ścieżek rowerowych,

➤ **W granicach usług, przemysłu i składów oraz innej aktywności gospodarczej:**

- Utrzymanie i rozwój funkcji terenów zlokalizowanych przy zachodniej granicy jednostki pod rzemiosło i składy – przy konieczności stosowanie standardów technicznych wykluczających ich uciążliwość dla przyległych terenów mieszkaniowych i usług turystycznych oraz podnoszenia walorów architektonicznych i estetycznych obiektów i zagospodarowania terenów.
- Utrzymanie i rozwój funkcji usługowo- składowej terenów przyległych do terenów PKP w rejonie istniejącego wiaduktu na zasadach jak wyżej.

➤ **W granicach usług turystyki, sportu i rekreacji:**

Tereny pod usługi turystyczno – rekreacyjne, zlokalizowane są w rejonie ul Leśnej, nad Jezioro Długim. Zagospodarowanie łącznie z zielenią urządzoną otoczenia Jeziora Długiego.

➤ **Tereny zamknięte**

Tereny PKP, kierunek Olsztyn – Morąg - utrzymanie i rozwój, możliwość wykorzystania dla komunikacji miejskiej i podmiejskiej.

4. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów :

➤ **Graniczne wartości użytkowania terenów w zabudowie wielorodzinnej:**

- maksymalna intensywność zabudowy do 1,0,
- maksymalna wysokość nowej zabudowy – do siedmiu kondygnacji nadziemnych,

- co najmniej 35% powierzchni działki objętej pozwoleniem na budowę należy zagospodarować w formie zwartych kompleksów zieleni, mających powierzchnię biologicznie czynną
- **Graniczne wartości użytkowania terenów w zabudowie jednorodzinnej:**
- minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 600 m²
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 kondygnacje,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki -25%;
- **Wskaźniki miejsc parkingowych – przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową Miasta (patrz rozdział transport);**

5. Zasady ochrony środowiska – kształtowanie miejskiego systemu środowiska naturalnego :

- Kształtowanie miejskiego systemu środowiska naturalnego w formie zapewniającej ciągłość i wzajemne powiązanie, pomiędzy otoczeniem Jeziora Krzywego a Jeziorem Długim i Lasem Miejskim,
- Zachowanie, utrzymanie oraz ochrona istniejących i projektowanych terenów zieleni urządzonej i krajobrazowej oraz zieleni osiedlowej towarzyszącej zabudowie;

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

W strefie funkcjonalno – przestrzennej Likusy występują obszary problemowe **B35** i **B23** częściowej ochrony konserwatorskiej (teren historycznej wsi Likusy oraz terenu osiedla nad jeziorem Długim), a także strefa **OW** - obserwacji archeologicznej, określone na rysunku Studium.

W granicach obszaru problemowego **B35** ochronie podlegają :

- na terenie dawnej wsi Likusy, układ i zabudowa parcel typowa dla struktur przestrzennych wsi warmińskich z charakterystycznymi rozwiązaniami budownictwa mieszkaniowego dla końca XIX w – do lat 30-tych XX w.,
- kaplica przy ul. Bałtyckiej 74a, wpisana do rejestru zabytków,
- kapliczka przydrożna ,
- budynki historyczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

W granicach obszaru problemowego **B23** ochronie podlega:

- układ urbanistyczny i zabudowa osiedla projektowanego w latach 30-tych XX wieku, stanowiącego przykład osiedla, którego kompozycja przestrzenna nawiązuje do idei miasta ogrodu.

Granice obszarów problemowych ochrony konserwatorskiej oraz strefy obserwacji archeologicznej przedstawione zostały na rysunku Studium, a szczegółowe wytyczne dotyczące zasad ich ochrony znajdują się w rozdziale Studium obejmującym kierunki - „Ochrona

dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego”

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- Powiązanie z układem podstawowym miasta poprzez:
 - istniejącą ulicę klasy zbiorczej – Bałtyckiej,
 - projektowaną ulicę klasy zbiorczej – Nowej Bałtyckiej
- Priorytety działań niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania systemu transportowego miasta i strefy Likusy:
- Modernizacja istniejącej ulicy Bałtyckiej na odcinku od skrzyżowania Schumana – Artyleryjska do zjazdu na wiadukt kolejowy PKP, w celu uzyskania drogi klasy zbiorczej o dwóch pasach ruchu na każdym kierunku,
- Budowa ulicy Nowej Bałtyckiej w klasie drogi zbiorczej o przekroju dwujezdniowym,
- Utrzymanie i rozwój istniejących dróg układu podstawowego, j.w., oraz układu obsługującego lokalnych, dojazdowych i wybranych dróg wewnętrznych,
- Utrzymanie i rozwój transportu publicznego na ulicach układu podstawowego (Bałtycka, Nowa Bałtycka) i obsługującego, a w tym linii autobusowych
- Utrzymanie i rozwój ścieżek rowerowych i ciągów pieszych

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną

- Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody,
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacyjny; zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków sanitarnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- Odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników istniejącą i projektowaną siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej; zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków deszczowych powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi,
- Zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
- Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić:
 - na obszarach uzbrojonych w sieci ciepłownicze w pierwszej kolejności z miejskiej sieci ciepłowniczej, natomiast przy braku takiej możliwości indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii,

- na obszarach nie uzbrojonych w sieci ciepłownicze indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej 110 kV, 15 kV i 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 110/15 kV i 15/0,4 kV.
- Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię ciepłą i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.
- Ustalonymi obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej. W uzasadnionych technicznie przypadkach, dopuszcza się lokalizację w.w. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych.
- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy bezwzględnie zawierać:
 - zapisy dotyczące gwarancji udostępniania terenu (w postaci pasów eksploatacyjnych) pod nowoprojektowane i istniejące sieci i urządzenia,
 - informacje dotyczące istniejącego uzbrojenia,
 - informację, że koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci ponosi Wnioskodawca ewentualnej przebudowy.
- Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci należy uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.
- Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania ulicy wraz z uzbrojeniem.

9. Inwestycje celu publicznego

- **O znaczeniu lokalnym:**
 - Utrzymanie i rozbudowa dróg lokalnych i dojazdowych oraz wybranych dróg wewnętrznych z niezbędną infrastrukturą,
 - Realizacja systemu ścieżek rowerowych i ciągów pieszych łączącego strefę z pozostałą częścią miasta,
 - Utrzymanie istniejących lub lokalizacja nowych obiektów publicznych, obejmujących obiekty służby zdrowia , oświaty i opieki społecznej itp.,

- Utrzymanie i ochrona istniejących, oraz zakładanie nowych terenów zieleni urządzonej.
- **O znaczeniu ponadlokalnym:**
 - Realizacja ulicy Nowej Bałtyckiej i modernizacja istniejącej Bałtyckiej, leżącej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 527 i komunikującej tereny sąsiednich wsi, funkcjonujących jako podmiejskie osiedla mieszkaniowe.

10. Inne szczególne ustalenia dla strefy :

Na fragmentach strefy obowiązują ustalenia następujących planów miejscowych:

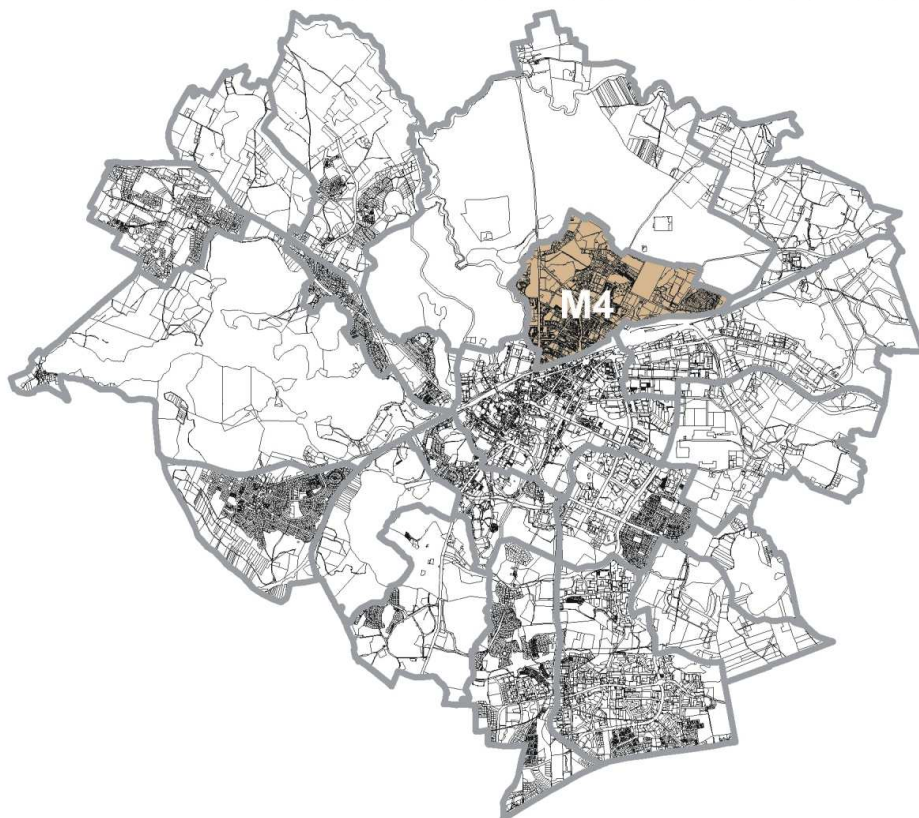
- „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ul. Artyleryjska – KOSZARY” (Uchwała Nr LX VII/837/06ady Miasta Olsztyn z dnia 6 września 2006r.)
- „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia Jeziora Krzywego, rejon Likusy w Olsztynie”. (Uchwała Nr XIV/171/07 Rady Miasta Olsztyn z dnia 29 sierpnia 2007r.)

Całość zasad polityki miasta w zakresie tworzenia i realizacji planów zagospodarowania przestrzennego zawarta jest w rozdziale „Zasady polityki tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego”.

Znaczna część strefy graniczy z obszarami jezior oraz lasu miejskiego, co przy realizacji inwestycji narzuca wymóg szczególnej dbałości o środowisko.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej i w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązuje zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na konstrukcjach masztowo-wieżowych.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



Strefa **M4 ZATORZE** jest położona w północnej części Miasta, za torami. Od południa oddzielona linią kolejową od Centrum, od północy z kolei ograniczona kompleksem Lasu Miejskiego.

Zachodnią naturalną granicę stanowi dolina rzeki Łyny, natomiast od wschodu teren ten styka się z dzielnicą przemysłową (nazywaną powszechnie Track, Karolin). Do strefy włączono osiedla Zatorze, Wojska Polskiego, Podleśna oraz Zieloną Górkę.

M4 STREFA MIESZKANIOWA ZATORZE

3.4.11. M 4 - STREFA MIESZKANIOWA – ZATORZE

1. Położenie

Strefa **M4** jest położona w północnej części Miasta, za torami. Od południa oddzielona linią kolejową od Centrum, od północy z kolei ograniczona kompleksem Lasu Miejskiego. Zachodnią naturalną granicę stanowi dolina rzeki Łyny, natomiast od wschodu teren ten styka się z dzielnicą przemysłową (nazywaną powszechnie Track, Karolin). Do strefy włączono osiedla Zatorze, Wojska Polskiego, Podleśna oraz Zieloną Górkę.

2. Podstawowe funkcje

W granicach strefy mieszkaniowej **M4** wyznacza się:

➤ **Obszary:**

- mieszkalnictwa o wysokiej intensywności - zabudowy wielorodzinnej,
- mieszkalnictwa o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej,
- mieszkalnictwa o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej,
- usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami o wysokiej intensywności,
- obszary koncentracji usług ogólnomiejskich średniej i niskiej intensywności,
- obszary zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej,
- obszary zieleni nieurządzonej – krajobrazowej,
- usług, przemysłu i składów,
- koncentracji usług ponadlokalnych z zakresu funkcji metropolitalnych - nauki, szkolnictwa wyższego, zdrowia, administracji i kultury itp,

➤ **Tereny:**

- cmentarzy,
- usług turystyki, sportu i rekreacji,
- technicznej obsługi miasta,
- wód powierzchniowych,
- ogrodów działkowych,
- zamknięte,

➤ **Elementy systemów:**

- transportowego
- infrastruktury technicznej
- miejskiego systemu środowiska naturalnego

3. Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów

➤ **W granicach obszarów mieszkalnictwa:**

- Utrzymanie dominującej funkcji – zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności, stanowiącej ukształtowane historyczne kwartały wraz z usługami podstawowymi

wymi: szkołami, ośrodkami zdrowia, obiektami kultury i lokalnymi centrami usługowymi;

- Utrzymanie i uzupełnianie istniejącej zabudowy w strefach ochrony konserwatorskiej wg zapisów Studium rozdział „Dziedzictwo kulturowe – kierunki”;
 - rewitalizacja w ramach zintegrowanych działań związanych z przekształceniem całych kwartałów zabudowy mieszkaniowej objętych strefami ochrony konserwatorskiej z zachowaniem historycznego układu urbanistycznego oraz czytelnego układu funkcjonalnego;
 - Utrzymanie funkcji zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej położonych przy ul. Radiowej, Oficerskiej i J. Fałata, E. Abramowskiego, Tczewskiej, Toruńskiej i Bydgoskiej, J. Kossaka, na Zielonej Górcie, jako uzupełniającej funkcję dominującą. Możliwe uzupełnienia tkanki poprzez nową zabudowę oraz rozbudowę i modernizację budynków istniejących, przy uwzględnieniu rewaloryzacji istniejących zasobów zabudowy historycznej objętej strefami ochrony konserwatorskiej zgodnie z zasadami określonymi w Studium rozdział „Dziedzictwo kulturowe – kierunki”;
 - Poprawa warunków zamieszkania:
 - działania na rzecz poprawy warunków zamieszkania przez podnoszenie standardów technicznych i walorów architektonicznych istniejących budynków;
 - uzupełnienie terenów zabudowy mieszkaniowej o usługi nieuciążliwe w zakresie handlu i gastronomii, oświaty, kultury, opieki nad dziećmi, osobami starszymi, niepełnosprawnymi, itp.;
 - urządzenie terenów zieleni osiedlowej, placów zabaw, miejsc rekreacji i wypoczynku;
 - Ograniczenie funkcji konfliktowych w najbliższym sąsiedztwie obszarów mieszkaniowych: uciążliwych zakładów usługowych, usługowo-produkcyjnych powodujący wzmożony ruch kołowy, składowanie materiałów na posesji,
 - Zakaz lokalizacji uciążliwych urządzeń infrastruktury na obszarach mieszkalnictwa o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej.
- **W granicach obszarów usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami o wysokiej intensywności:**
- Rozwój usług ogólnomiejskich wzdłuż ulic Wojska Polskiego, Jagiellońskiej, B. Limanowskiego;
 - Utrzymanie i uporządkowanie obszaru usług ogólnomiejskich w otoczeniu hali targowej „Zatorzanka”;
 - Działania na rzecz stworzenia obszaru zabudowy mieszkaniowej i usług o wysokich standardach urbanistycznych i architektonicznych na terenie byłych koszar przy ul. Jagiellońskiej

- **W granicach obszarów koncentracji usług ponadlokalnych z zakresu funkcji metropolitalnych - nauki, szkolnictwa wyższego, zdrowia, administracji i kultury itp, oraz usług ogólnomiejskich średniej i niskiej intensywności:**
 - W granicach strefy M4 funkcjonują dwie wyższe uczelnie, : Olsztyńska Szkoła Wyższa im. J. Rusieckiego przy ul. Bydgoskiej oraz Wyższa Szkoła Informatyki i Ekonomii TWP mająca swoje siedziby w dawnym kinie Grunwald przy Al. Wojska Polskiego oraz przy ul. Jagiellońskiej. Działania na rzecz rozwoju poprzez przekształcenia funkcjonalne i przestrzenne istniejącej zabudowy oraz zajmowanie nowych terenów.
 - Utrzymanie i rozwój istniejących obiektów służby zdrowia w rejonie Al. Wojska Polskiego (Poliklinika, Szpital Psychiatryczny),
 - W przypadku byłego Szpitala Kolejowego działającego obecnie w strukturze Szpitala Miejskiego możliwość utrzymania funkcji zdrowia lub zmiana na usługi lub mieszkalnictwo.
 - Zapewnienie możliwości funkcjonowania i rozwoju Domu Kombatanta przy ul. J. Fałata.
 - Utrzymanie i rozwój terenów usług podstawowych z zakresu oświaty i szkolnictwa. Wykorzystanie terenów szkolnych na rozwój sportu.
 - Utrzymanie i rozwój Centrum Edukacji i Inicjatyw Kulturalnych przy ul. Parkowej.
 - Umożliwienie rozwoju usług ogólnomiejskich w rejonie ul. M. Rataja, Hanki Sawickiej, Bydgoskiej, Jagiellońskiej, Borowej, M. Zientary-Malewskiej.
- **W granicach obszarów usług, przemysłu i składów oraz innej działalności gospodarczej ustala się utrzymanie i rozwój funkcji usługowo-gospodarczych przez:**
 - Modernizację i podnoszenie standardów technicznych i technologicznych istniejącej zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej i rzemiosła,
 - Utrzymanie i wprowadzanie dalszych obiektów handlowych, usługowych, gastronomicznych, administracyjno – biurowych i innych obsługujących strefę oraz podnoszących atrakcyjność strefy w strukturze funkcjonalnej miasta,
 - Intensyfikację wykorzystania terenów, a w tym koncentrację usług, handlu oraz obiektów biurowo – administracyjnych w sąsiedztwie dworca kolejowego PKP, poprawa atrakcyjności terenów przez połączenie piesze Dworzec – Zatorze.
 - Podnoszenie standardów architektonicznych i estetycznych oraz zagospodarowania terenów,
 - Dopuszczalne zmiany funkcji na usługi i mieszkalnictwo w sąsiedztwie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.
- **W granicach obszarów zieleni i wód powierzchniowych:**
 - utrzymanie i uatrakcyjnienie Parku Jakubowo objętego prawną ochroną konserwatorską (wpis do rejestru zabytków),
 - bezwzględne zachowanie istniejących przejść do Lasu Miejskiego,
 - ochrona istniejących terenów zieleni urządzonej, osiedlowej i krajobrazowej,

- tworzenie nowych obszarów zieleni urządzonej, w tym park pomiędzy ulicami Jagiellońską i Poprzeczną, zwany „Jańskową Doliną”.
- **W zakresie terenów cmentarzy:**
 - Utrzymanie czynnego cmentarza Komunalnego przy ul. Poprzecznej,
 - Nieczynne cmentarze zabytkowe i parki pocmentarne przy ulicach M. Rataja, J. Baczewskiego i Wojska Polskiego podlegają prawnej ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece na zabytkami. Obowiązuje utrzymanie parkowego charakteru i zachowanie czytelnej kompozycji przestrzennej historycznych alejek i nasadzeń. Przestrzenie nieczynnych cmentarzy należy sukcesywnie przekształcać w parki, z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich.
- **W zakresie terenów zamkniętych:**
 - W granicach strefy funkcjonuje teren zamknięty przy ul. Jagiellońskiej, będącego we władaniu Ministerstwa Obrony Narodowej. W przypadku wyłączenia go spod władania MON istnieje możliwość wprowadzenia funkcji usługowej i mieszkalnej.
- **W zakresie usług turystyki, sportu i rekreacji:**
 - Dla terenu przy Alei Sybiraków (tereny klubu Warmia) utrzymanie funkcji sportowej z rozbudową programu o obiekty turystyki i rekreacji. Preferencja dla działań zapewniających możliwość poszerzenia tego terenu o część przylegających ogrodów działkowych.
- **W zakresie ogrodów działkowych:**
 - Funkcjonowanie istniejących kompleksów ogrodów działkowych wg regulacji przepisów o ogrodach działkowych; dopuszcza się przekształcenie ogrodów działkowych na inne funkcje.
 - Preferencja zmian przeznaczenia terenów ogrodów działkowych na funkcje terenów sąsiednich.
- **W zakresie terenów technicznej obsługi miasta:**
 - Poprawa funkcjonowania Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji przy ul. Oficerskiej przez usprawnienie i zmianę połączeń komunikacyjnych z układem komunikacyjnym miasta.

4. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów

- **Dla strefy M4 ustala się następujące graniczne wartości użytkowania terenów:**
 - **Wysokość zabudowy:**
 - wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej wielorodzinnej - max V kondygnacji,
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – max III kondygnacje,
 - wysokość zabudowy usługowej – max 18 m, nie dotyczy obiektów halowych widowiskowo-sportowych, wystawienniczych itp.
 - **Intensywność zabudowy:**

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (do V kondygnacji) – min 0,5 – max 0,9;
- dla obszarów zabudowy mieszkaniowo – usługowej – min 0,7 – max 1,4;
- dla obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min 0,2 – max 0,6;
- **Maksymalna powierzchnia zabudowy działek:**
 - dla obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 45 %,
 - dla obszarów zabudowy mieszkaniowo –usługowej i usługowej – 50 %,
 - dla obszarów zabudowy jednorodzinnej – 35 %,
 - dla terenów usług publicznych, sportu i rekreacji – 35 %.
- **Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:**
 - dla obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 25 %,
 - dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 35 %,
 - dla terenów sportu i rekreacji – 40 %.
- **Wskaźniki miejsc parkingowych przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową miasta (patrz rozdział transport).**

5. Zasady ochrony środowiska - kształtowanie Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego

- W strefie M4 występują elementy współtworzące miejski system środowiska naturalnego, które wymagają ochrony i atrakcyjnego zagospodarowania. Największym i najatrakcyjniejszym terenem zielonym jest Park Jakubowo, którego początki sięgają 1862 r. Rozbudowany po wystawie przemysłowej w 1910r. i następnie w 1928r., powiększony o część południową, obejmującą m.in. dawny staw browarniany. Ukształtowany został park z okazałym budynkiem parkowym (dzisiejsze Centrum Edukacji i Inicjatyw Kulturalnych), dwoma stawami, ozdobnym basenem, fontannami, siecią dróg parkowych i placów (m. in. z pomnikiem plebiscytowym), rozległymi trawnikami i rabatami kwiatowymi, grupami i masywami drzew łączących się z Lasem Miejskim i ciągiem spacerowym wzdłuż rzeki Łyny. Teren wpisany do rejestru zabytków i podlegający ochronie. Przedłużeniem ciągu układów zieleni wysokiej o charakterze parkowym tworzą Park przy ul. M. Rataja (dawny cmentarz ewangelicko-augsburski), dawny cmentarz ewangelicki przy Poliklinice – obecnie park przyszpitalny, cmentarz rzymskokatolicki Św. Józefa, które podlegają prawnej ochronie konserwatorskiej.
- Ochrona i wyeksponowanie pomnika przyrody na skraju lasu przy ul. Radiowej (dąb szypułkowy);
- Pomiędzy ulicami Poprzeczną, Jagiellońską na terenie zwanym „Jaśkową Doliną” utworzenie nowego parku.
- Zachowanie, utrzymanie oraz ochrona terenów zieleni naturalnej, krajobrazowej, wartościowego zadrzewienia towarzyszącego zabytkowym założeniom oraz zieleni osiedlowej towarzyszącej zabudowie. Wymagane jest działanie zmierzające do utrzymania

i ochrony terenów zieleni, stanowiących publiczne tereny rekreacyjno-wypoczynkowe o znaczeniu lokalnym i służące wypoczynkowi codziennemu mieszkańców osiedli.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

- **Obszary problemowe** - częściowej ochrony konserwatorskiej znajdujące się w strefie funkcjonalno – przestrzennej Zatorze, obejmują tereny przemieszanej zabudowy, z ubytkami struktury przestrzennej. Ochrona konserwatorska będzie polegała na utrzymaniu i zachowaniu zasadniczych elementów rozplanowania (w tym traktów historycznych), skali charakteru zabudowy, zachowaniu istniejącej substancji o wartościach kulturowych.
 - B8 – Zatorze I - obejmująca obszar pomiędzy ulicami: S. Żeromskiego, Jagiellońską, M. Niedziałkowskiego, S. Moniuszki, M. Zientary-Malewskiej i linia kolejową;
 - B9 – Zatorze II – obejmująca obszar pomiędzy ulicami Wojska Polskiego, a doliną Łyny;
 - B10 – osiedle przy ul. Radiowej;
 - B11 – osiedle przy ul. J. Fałata;
 - B12 – osiedle przy ul. E. Abramowskiego, Tczewskiej, Toruńskiej i Bydgoskiej;
 - B13 – osiedle przy ul. Tczewskiej i H. Sawickiej;
 - B14 – osiedle mieszkaniowe pomiędzy ul. W. Reymonta i S. Moniuszki;
 - B15 – osiedle przy ul. J. Kossaka;
 - B16 – osiedle „Zielona Górka”;
 - B24 – koszary przy ul. Jagiellońskiej;
 - B37 – Park Jakubowo;
- W strefie funkcjonalno – przestrzennej Zatorze występuje obszar problemowy ochrony krajobrazowej **K7** – tereny niezabudowane między cmentarzem Św. Józefa a Al. Sybiraków.
- **Strefa E** – ochrony ekspozycji - ciągi i punkty widokowe:
 - Bryła cmentarza św. Józefa od strony ul. Sybiraków i pl. Powstańców Warszawy - ciąg widokowy z całego obszaru placu i odcinka ul. Sybiraków po niezabudowanej zachodniej stronie,
 - Osiedle willowe przy ul. J. Fałata od Al. Wojska Polskiego,
- Ochroną konserwatorską objęte są cmentarze:
 - Ewangelicki przy ul. J. Baczewskiego;
 - Rzymsko-katolicki parafii Św. Józefa i NSPJ przy ul. M. Rataja;
 - Dawny cmentarz ewangelicko-augsburski przy Al. Wojska Polskiego – obecnie park miejski;
- W strefie **M4** znajdują się zabytki wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Warmińsko-Mazurskiego, z których 4 znajdują się poza strefami ochrony konserwatorskiej,

są to: plebania oraz kościół parafialny p.w. Św. Józefa przy ul. Jagiellońskiej 41; Dom Zdrojowy przy Al. Wojska Polskiego 33 (obecnie przychodnia) oraz kolejowa wieża wodociągowa przy ul. Zientary-Malewskiej. Ponadto w granicach strefy funkcjonalnej znajduje się wiele obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Granice obszarów problemowych ochrony konserwatorskiej, ochrony krajobrazu, ochrony ekspozycji przedstawione zostały na rysunku Studium, a szczegółowe wytyczne dotyczące zasad ich ochrony znajdują się w rozdziale Studium obejmującym kierunki - „Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego”

7. Zasady obsługi komunikacyjnej strefy

- Powiązanie z układem podstawowym miasta gwarantowane poprzez:
 - Istniejące ulice klasy zbiorczej– Wojska Polskiego, Jagiellońska, Sybiraków, B. Limanowskiego oraz lokalny ciąg Poprzeczna – M. Zientary-Malewskiej,
 - Utrzymanie kategorii drogi krajowej Nr 51 w ciągu ulic B. Limanowskiego, Alei Sybirakówi dalej Wojska Polskiego. Z chwilą realizacji OBWODNICZY wyżej wymienione ulice zmieniają kategorię na drogi gminne.
 - Utrzymanie i rozwój ulic układu obsługującego – lokalnych, dojazdowych i wybranych dróg wewnętrznych;
 - Utrzymanie i rozwój transportu publicznego, a w tym linii autobusowych na ulicach układu podstawowego i wybranych ulicach układu obsługującego;
 - Utrzymanie i rozwój ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszych;
 - Utrzymanie i rozwój istniejących przejść pieszych łączących Strefę Śródmiejską C i Zatorze w sposób bezkolizyjny z układem drogowym i torami PKP. Budowa nowych przejść w rejonie, ul. Partyzantów – Hala Zatorzanka i Dworca Głównego,
 - Ograniczenie uciążliwości komunikacyjnej w obszarach zabudowy mieszkaniowej przez:
 - realizację stref uspokojonego ruchu,
 - budowę ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - zaniechanie realizacji parkingów zamkniętych ograniczających rotację samochodów
 - realizację parkingów wielopoziomowych,
 - zaniechanie zabudowy garażowej w formie zespołów garaży jednokondygnacyjnych,
 - stosowanie osłon izolacji akustycznej przy trasach tranzytowych - szczególnie wskazane stosowanie ekranów akustycznych obsadzonych roślinami.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną

- Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody,

- Odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacyjny; zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków sanitarnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- Odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników istniejącą i projektowaną siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej; zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków deszczowych powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi,
- Zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
- Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić:
 - na obszarach uzbrojonych w sieci ciepłownicze w pierwszej kolejności z miejskiej sieci ciepłowniczej, natomiast przy braku takiej możliwości indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii,
 - na obszarach nie uzbrojonych w sieci ciepłownicze indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej 110 kV, 15 kV i 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 110/15 kV i 15/0,4 kV.
- Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię ciepłą i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.
- Ustalonymi obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej. W uzasadnionych technicznie przypadkach, dopuszcza się lokalizację w.w. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych.
- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy bezwzględnie zawierać:
 - zapisy dotyczące gwarancji udostępniania terenu (w postaci pasów eksploatacyjnych) pod nowoprojektowane i istniejące sieci i urządzenia,
 - informacje dotyczące istniejącego uzbrojenia,
 - informację, że koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci ponosi Wnioskodawca ewentualnej przebudowy.

- Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci należy uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.
- Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania ulicy wraz z uzbrojeniem.

9. Inwestycje celu publicznego

- **O znaczeniu lokalnym:**
 - Drogi klasy, zbiorczej, lokalnej, dojazdowej oraz transport publiczny,
 - Wybrane odcinki dróg wewnętrznych i place;
 - Elementy i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - Utrzymanie i budowa obiektów użyteczności publicznej związanych ze sportem, rekreacją, szkolnictwem, kulturą i oświatą, itp.;
 - Zagospodarowanie terenów zieleni i rekreacji wraz z siecią ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - Innych ustalonych w odrębnych ustawach.
- **O znaczeniu ponadlokalnym:**
 - Utrzymanie przebiegu drogi krajowej nr 51. – do czasu realizacji Obwodnicy.

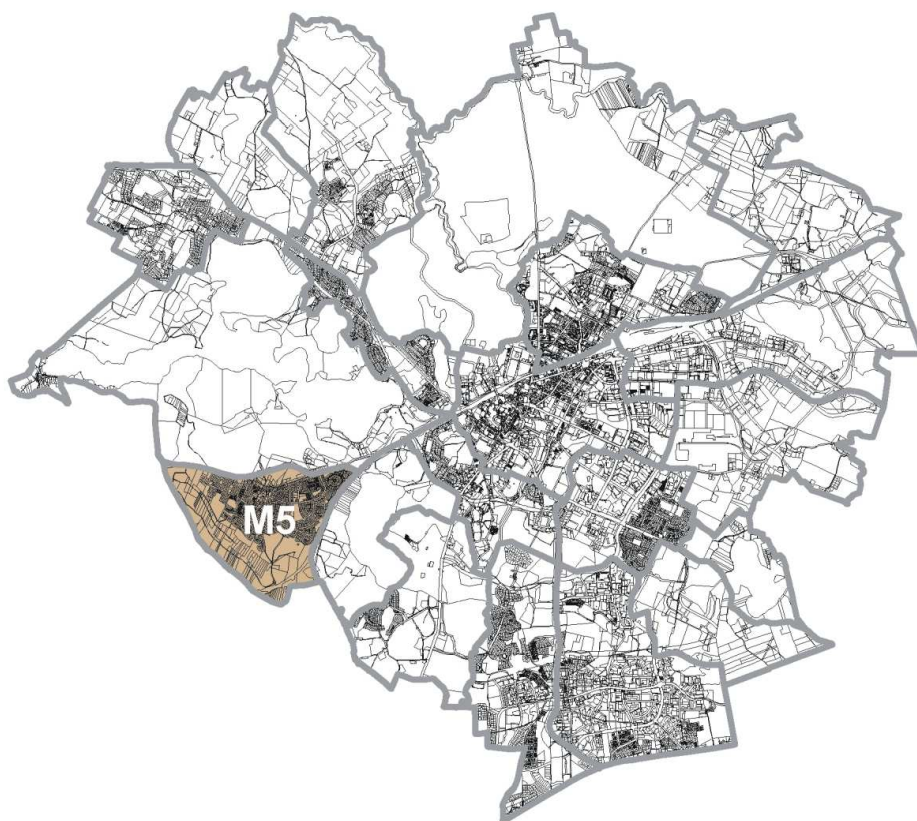
10. Inne szczególne ustalenia dla strefy

- Na obszarze strefy M4 funkcjonują mpzp :
 - Zmiana miejscowego plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna dla terenu między ulicami: Jagiellońską, H. Sawickiej, Katowicką, Toruńską, Rataja i Chełmińską; Uchwała Nr XXXII/517/2000 Rady Miejskiej w Olsztynie z dnia 28 czerwca 2000r. wraz ze zmianami: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu między ulicami: Jagiellońską, H. Sawickiej, Katowicką, Toruńską, Rataja i Chełmińską Uchwała RM Nr XXVIII/394/04 z dnia 30.06.2004 r. oraz Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna, dla terenu przy ul. Toruńskiej w obszarze działki 97/22 obręb 23 Uchwała RM Nr LXVII/838/06 z dnia 06.09.2006 r.
 - Zmiana Planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna w rejonie ulicy Borowej; Uchwała Nr V/46/03 Rady Miasta Olsztyn z dnia 29 stycznia 2003r.
 - Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Olsztyna dla działki Nr 12, obręb 24 położonej przy ul. Oficerskiej w Olsztynie. Uchwała RM Nr X/151/03 z dnia 28.05.2003 r.

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ul. Jagiellońska – KOSZARY Uchwała RM Nr XLV/599/05 z dnia 25.05.2005 r.

Obszary gdzie przewiduje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź ich zmiana, wg „Zasad polityki tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego”.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



Strefa **M5 DAJTKI** jest zawarta między ul. Sielską od północy, linią kolejową Olsztyn – Olsztynek od wschodu. Granicę strefy od strony południowej i zachodniej wyznacza granica miasta.

M5 STREFA MIESZKANIOWA DAJTKI

3.4.12. M 5 - STREFA MIESZKANIOWA - DAJTKI

1. Położenie

Strefa jest zawarta między ul. Sielską od północy, linią kolejową Olsztyn – Olsztynek od wschodu. Granicę strefy od strony południowej i zachodniej wyznacza granica miasta.

2. Podstawowe funkcje

W granicach strefy mieszkaniowej M5 Dajtki wyznacza się:

➤ Obszary:

- mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy z przewagą zabudowy jednorodzinnej,
- koncentracji usług komercyjnych
- usług ogólnomiejskich – średniej i niskiej intensywności,
- zieleni nieurządzonej - krajobrazowej,
- zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej.

➤ Tereny:

- lasów ochronnych,
- użytkowane rolniczo.

➤ Elementy systemów:

- transportowego,
- infrastruktury technicznej,
- miejskiego systemu środowiska naturalnego.

3. Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów

➤ W granicach obszarów mieszkalnictwa:

- Utrzymanie i rozwój podstawowej funkcji mieszkalnictwa w formie zabudowy jednorodzinnej z uwzględnieniem poprawy ładu przestrzennego, architektury obiektów i zagospodarowania przestrzeni publicznej.
- Poprawa standardów zamieszkania i jakości życia mieszkańców poprzez:
 - utrzymanie i rozwój usług towarzyszących zabudowie w zakresie infrastruktury społecznej i usług podstawowych: handlu, gastronomii, nieuciążliwych usług rzemiosła, kultury, oświaty, rekreacji i sportu,
 - ograniczenie funkcji konfliktowych w obszarze zabudowy mieszkaniowej poprzez działania eliminujące usługi uciążliwe funkcjonujące na działkach zabudowy jednorodzinnej lub w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - utrzymanie, modernizację i rozwój układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, w tym stworzenie stref ruchu uspokojonego, realizację ciągów pieszych, zieleni izolacyjnej i ścieżek rowerowych,

- ograniczenie uciążliwości układu komunikacyjnego ulicy Sielskiej i lotniska poprzez realizację zieleni izolacyjnej i ekranów akustycznych,

- **W granicach obszarów koncentracji usług komercyjnych:**
 - Wykorzystanie terenów na funkcje koncentracji usług komercyjnych należy planować w rejonie zainwestowania leżącym pomiędzy ulicami Starą Sielską i Sielską,
 - Rozmieszczenie usług ogólnomiejskich w sąsiedztwie ul. Sielskiej oraz w centrum osiedla mieszkaniowego Dajtki,
 - Realizacja zabudowy i zagospodarowania terenów na funkcje koncentracji usług komercyjnych powinna przestrzegać wysokich standardów architektury projektowanych obiektów i zagospodarowania terenu.
- **W granicach terenów zieleni nieurządzonej - krajobrazowej, lasów ochronnych oraz zieleni urządzonej, parkowej i izolacyjnej:**
 - Zachowanie i ochrona istniejących terenów zieleni urządzonej, parkowej i izolacyjnej oraz połączenie tych terenów w całości strefy zagospodarowania systemem ciągów spacerowych oraz ścieżek rowerowych,
 - Zachowanie i ochrona terenów istniejącej zieleni nieurządzonej - krajobrazowej oraz lasów ochronnych leżących w rejonie doliny „Torfowisko Dajtki” i kształtowanie ich powiązań z elementami współtworzącymi Miejski System Przyrodniczy.
- **W granicach terenów użytkowanych rolniczo:**
 - Utrzymanie terenów użytkowanych rolniczo. Preferowana zamiana na użytki zielone i zieleń nieurządzoną - krajobrazową,
 - Dopuszcza się utrzymanie, modernizację, rozbudowę istniejących siedlisk,
 - Obowiązuje zakaz realizacji nowych siedlisk.

4. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów oraz użytkowania terenów.

- **Dla funkcji koncentracji usług komercyjnych:**
 - Wysokość obiektów w strefie musi uwzględniać powierzchnię podejścia i powierzchnię boczną przejściową dla istniejącego w tym rejonie lotniska ograniczających wysokość zabudowy,
 - Wysokość zabudowy - max 6 kondygnacje nadziemne lub 15 m (w przypadku obiektów halowych) z zastrzeżeniem wysokości obiektów znajdujących się w zasięgu powierzchni podejścia jw,
 - Intensywność zabudowy – max 3,0
 - Powierzchnia biologicznie czynna – min 20%
- **Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności w odniesieniu do zabudowy nowej:**
 - Wysokość zabudowy - max 3 kondygnacje nadziemne,
 - Powierzchnia zabudowy – max 25%
 - Powierzchnia biologicznie czynna – min 35%

- **Wskaźniki miejsc parkingowych przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową miasta (patrz rozdział transport).**

5. Zasady ochrony środowiska – kształtowanie Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego

- W południowo – zachodniej części strefy znajduje się „Torfowisko Dajtki” oraz przyległe do niego lasy ochronne. Stanowią one podstawowy element Miejskiego Systemu Środowiska w strefie **M5**,
- „Torfowisko Dajtki” to dolina o długości ponad 2,5 km i szerokości około 0,3 km stanowi naturalny system przyrodniczy będący częścią korytarza ekologicznego łączącego istniejące w południowej i zachodniej części obszary lasów ochronnych Nadleśnictwa Kudypy oraz tereny zieleni nieurządzonej - krajobrazowej jeziora Kortowskiego. Teren doliny posiada endemiczny charakter przyrodniczy i jest miejscem zamieszkania i lęgów 37 gatunków ptaków oraz (prawdopodobnie) żółwia błotnego.
- Teren „Torfowiska Dajtki” należy objąć ochroną,
- Dla utrzymania i ochrony istniejących zasobów naturalnych doliny „Torfowisko Dajtki” należy:
 - W zagospodarowaniu utrzymać wartościowe kompleksy zieleni naturalnej, kompleksy leśne,
 - Utrzymać poziom wód gruntowych na poziomie najkorzystniejszym dla środowiska naturalnego doliny, szczególnie dla występujących w tym ekosystemie roślin i zamieszkujących go ptaków i zwierząt,
 - Zapewnić łączność Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego poprzez korytarze ekologiczne łączące „Torfowisko Dajtki” i otaczające je lasy ochronne z lasami ochronnymi strefy **O3** Otoczenia Jeziora Kortowskiego oraz obszarami lasów ochronnych strefy **O2** Otoczenia Jeziora Krzywego,
 - Wykonanie ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, itp.; kanalizujących ruch mieszkańców w wydzielonych korytarzach dla ochrony pozostałych terenów,
- Utrzymanie i ochrona terenów zieleni urządzonej występującej w zabudowie mieszkaniowej.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- Obowiązuje ochrona konserwatorska istniejącego cmentarza przy ul. Stara Sielska.
- Obowiązuje ochrona konserwatorska istniejącego XIX wiecznego kościoła parafialnego.

W strefie znajduje się obszar problemowy częściowej ochrony konserwatorskiej B38 , w ramach którego chronione są pozostałości historycznego układu ruralistycznego, typowego dla wsi warmińskiej, z rozwiązaniami budownictwa mieszkaniowego, charakterystycznymi dla końca XIX w- do lat 30-tych XX w. .

Granice obszarów problemowych ochrony konserwatorskiej przedstawione zostały na rysunku Studium, a szczegółowe wytyczne dotyczące zasad ich ochrony znajdują się w rozdziale Studium obejmującym kierunki - „Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego”

7. Zasady obsługi komunikacyjnej.

- Utrzymanie powiązania z układem komunikacyjnym miasta poprzez istniejącą ulicę klasy głównej – ulicę Sielską,
- Podwyższenie parametrów technicznych powiązania ulicy Sielskiej z projektowaną OBWODNICĄ (odcinek: granica miasta – węzeł drogowy KUDYPY) do klasy drogi głównej, dwujezdniowej,
- Utrzymanie i modernizacja istniejącej sieci drogowej ulic dojazdowych oraz wybranych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych,
- Utrzymanie i rozwój sieci ciągów pieszych w kwartałach mieszkalnych i ścieżek rowerowych,
- Utrzymanie i rozwój połączeń komunikacji miejskiej - linii autobusowych.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną

- Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody,
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacyjny; zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków sanitarnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- Odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników istniejącą i projektowaną siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej; zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków deszczowych powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi,
- Zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
- Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej 110 kV, 15 kV i 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 110/15 kV i 15/0,4 kV. W bezpośrednim sąsiedztwie ul. Sielskiej, w pobliżu granic administracyjnych miasta Olsztyna, należy przewidzieć możliwość wybudowania nowej stacji elektroenergetycznej 110/15 kV (jako lokalizacji alternatywnej dla Łupstychu lub Gronit) wraz z wykonaniem powiązań 15 kV do lokalnych sieci 15 kV w obszarach – Dajtki, Gronity, Kudypy, Kortowo, Gutkowo, Łupstych.

- Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię ciepłą i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.
- Ustalonymi obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej. W uzasadnionych technicznie przypadkach, dopuszcza się lokalizację w.w. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych.
- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy bezwzględnie zawierać:
 - zapisy dotyczące gwarancji udostępniania terenu (w postaci pasów eksploatacyjnych) pod nowoprojektowane i istniejące sieci i urządzenia,
 - informacje dotyczące istniejącego uzbrojenia,
 - informację, że koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci ponosi Wnioskodawca ewentualnej przebudowy.
- Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci należy uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.
- Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania ulicy wraz z uzbrojeniem.

9. Inwestycje celu publicznego

- **O znaczeniu ponadlokalnym:**
 - Utrzymanie kategorii ulicy Sielskiej jako drogi krajowej Nr 16 do czasu realizacji OBWODNICY,
 - Uzyskanie parametrów drogi głównej dwujezdniowej dla połączenia między ulicą Sielską, a OBWODNICĄ – projektowany węzeł drogowy KUDYPY.
- **O znaczeniu lokalnym:**
 - Wybrane drogi lokalne, dojazdowe, wybrane drogi wewnętrzne i ciągi pieszo - jezdne oraz transport publiczny,
 - Utrzymanie i budowa obiektów użyteczności publicznej związanych ze sportem, rekreacją, szkolnictwem, kulturą i oświatą;
 - Elementy i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - Zagospodarowanie terenów zieleni publicznej ogólnodostępnej wraz z siecią ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

10. Inne szczególne ustalenia dla strefy

- Na obszarze strefy, w sytuacjach bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,
- W rejonie ulicy Sielskiej znajduje się strefa powierzchni podejścia i powierzchni bocznej płaszczyzn nalotów istniejącego lotniska. Decyzje zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji znajdujące się w strefie nalotów muszą uwzględniać wysokość zabudowy odpowiednio do wymagań w/w płaszczyzn nalotów,
- Na terenie objętym Strefą M5, obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Dajtki .

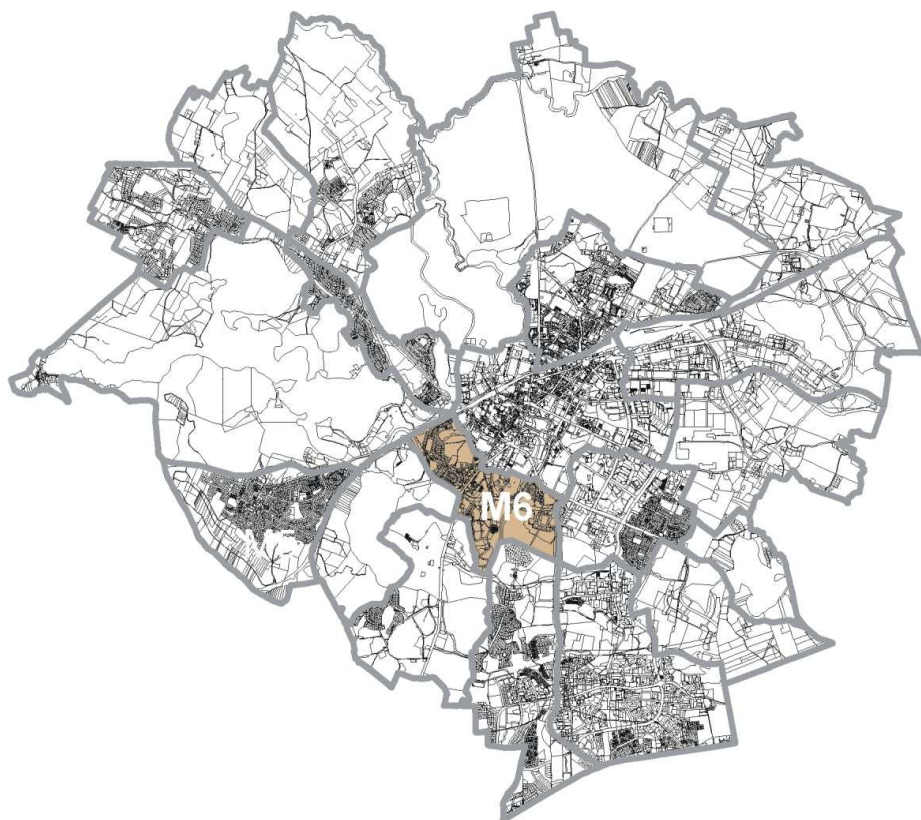
Obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, usytuowane w zasięgu podejścia, powinny być niższe o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne otoczenie lotniska (Dz. U. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.).

Przeszkody lotnicze muszą być zgłoszone Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz oznakowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W otoczeniu lotniska, tj. w odległości do 5 km od jego granicy zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z art. 87 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. Nr 100 z 2006 r., poz. 696 z późn. zm.)

W północno - zachodniej części strefy w rejonie pomiędzy ulicami Sielską i Rolną funkcjonują plany zagospodarowania przestrzennego. Całość zasad polityki miasta w zakresie tworzenia i realizacji planów zagospodarowania przestrzennego zawarta jest w rozdziale „Zasady polityki tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego”.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



Do strefy **M6 PODGRODZIE** włączono tereny po obu stronach Al. Obrońców Tobruku i po północnej stronie Al. Armii Krajowej, zachodnią granicę strefy wyznacza linia kolejowa Olsztyn – Olsztynek, a wschodnią Al. Gen. W. Sikorskiego.

M6 STREFA MIESZKANIOWA PODGRODZIE

3.4.13. M 6 - STREFA MIESZKANIOWA - PODGRODZIE

1. Położenie

Do strefy **M6** włączono tereny po obu stronach al. Obrońców Tobruku i po północnej stronie al. Armii Krajowej, zachodnią granicę strefy wyznacza linia kolejowa Olsztyn – Olsztynek, a wschodnią ulica W. Sikorskiego. Strefa obejmuje część obszaru osiedla Podgrodzie, osiedle Grunwaldzkie oraz tereny rodzinnych ogrodów działkowych zlokalizowane pomiędzy al. W. Sikorskiego i rzeką Łyną oraz na zapleczu ulic K. Jagiellończyka, Szarych Szeregów, a także w sąsiedztwie ulicy Armii Krajowej.

2. Podstawowe funkcje

W granicach strefy mieszkaniowej **M6** wyznacza się:

➤ **Obszary:**

- mieszkalnictwa o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej;
- mieszkalnictwa o wysokiej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej;
- mieszkalnictwa o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej;
- obszary usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami – o wysokiej intensywności;
- usług ogólnomiejskich – średniej i niskiej intensywności;
- rozmieszczenia Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych;
- usług, przemysłu i składów oraz innej aktywności gospodarczej;
- zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej.

➤ **Tereny:**

- usług turystyki, sportu i rekreacji,
- cmentarza,
- wód powierzchniowych,
- ogrodów działkowych
- tereny zamknięte

➤ **Elementy systemów:**

- transportowego,
- infrastruktury technicznej,
- miejskiego systemu środowiska naturalnego.

3. Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów

➤ **Obszary mieszkalnictwa o średniej i wysokiej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej:**

- Utrzymanie podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami podstawowymi; szkołami, obiektami kultury, kultu religijne-

go, ośrodkami zdrowia, placami zabaw, lokalnymi centrami usługowymi oraz terenami zieleni urządzonej;

- Utrzymanie i uzupełnianie istniejącej zabudowy w obszarach problemowych ochrony konserwatorskiej oraz zachowanie budynków wpisanych do rejestru zabytków i budynków wymienionych w Gminnej Ewidencji Zabytków zgodnie z wytycznymi zawartymi w części Studium , kierunki - „Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego”
 - Dopuszczenie przebudowy istniejących niezabytkowych zespołów mieszkaniowych wyłącznie w ramach zintegrowanych działań związanych z przekształceniem całych zespołów zabudowy z zachowaniem czytelnego układu funkcjonalnego;
 - Prowadzenie działań na rzecz poprawy warunków zamieszkania przez podnoszenie standardów technicznych i walorów architektonicznych istniejących budynków;
 - Uzupełnienie terenów zabudowy mieszkaniowej o usługi nieuciążliwe w zakresie handlu i gastronomii, szkolnictwa, kultury, opieki nad dziećmi, osobami starszymi, niepełnosprawnymi itp.;
 - Utrzymanie i uzupełnienie terenów sportu i rekreacji, terenów zieleni urządzonej osiedlowej, placów zabaw;
 - Ograniczenie uciążliwości komunikacyjnej przez:
 - realizację stref uspokojonego ruchu,
 - budowę ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - zaniechanie realizacji parkingów zamkniętych ograniczających rotację samochodów,
 - realizację parkingów wielopoziomowych,
 - zaniechanie zabudowy garażowej w formie zespołów jednokondygnacyjnych bok-sów garażowych,
 - stosowanie osłon izolacji akustycznej przy trasach tranzytowych - szczególnie wskazane stosowanie ekranów akustycznych obsadzonych roślinami.
- **Obszary mieszkalnictwa o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej:**
- Utrzymanie podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej,
 - Utrzymanie i uzupełnienie istniejącej zabudowy w obszarach problemowych ochrony konserwatorskiej zgodnie z zasadami określonymi w Studium, kierunki - rozdział „Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego” z uwzględnieniem rewaloryzacji istniejących zasobów zabudowy;
 - Uzupełnienie terenów zabudowy mieszkaniowej o usługi nieuciążliwe w zakresie handlu i gastronomii, szkolnictwa, opieki nad dziećmi, osobami starszymi, niepełnosprawnymi;
 - Uzupełnienie urządzenia terenów zieleni osiedlowej, placów zabaw, miejsc rekreacji i wypoczynku;

- Ograniczenie funkcji konfliktowych w obszarach mieszkaniowych i w bezpośrednim sąsiedztwie przez:
 - ograniczenie lokalizacji uciążliwych zakładów usługowych, usługowo-produkcyjnych powodujących wzmożony ruch kołowy, składowanie materiałów na posesji,
 - zakaz lokalizacji uciążliwych urządzeń infrastruktury, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - ograniczenie lokalizowania na terenie działek zabudowy jednorodzinnej wolnostojących budynków gospodarczych lub usługowych;
 - Na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie obowiązuje zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na konstrukcjach masztowo-wieżowych;
 - Ograniczenie uciążliwości komunikacyjnej przez:
 - realizację stref uspokojonego ruchu,
 - budowę ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - stosowanie osłon izolacji akustycznej przy trasach tranzytowych - szczególnie wskazane stosowanie ekranów akustycznych obsadzonych roślinami.
- **Obszary usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami – o wysokiej intensywności z obszarem Wielkopowierzchniowego Obiektu Handlowego oraz obszary usług ogólnomiejskich – średniej i niskiej intensywności:**
- tereny osiedlowych centrów usługowo-handlowych, zwarta zabudowa mieszkaniowa z usługami w niższych kondygnacjach, jednostkowe obiekty handlowo-usługowe o funkcji ponadpodstawowej w tym, firmowe salony sprzedaży samochodów z usługami serwisowymi:
 - Utrzymanie istniejących funkcji i rozwój – w przypadku odpowiednich warunków terenowych, lokalizacyjnych;
 - Koncentracja obiektów usług ponadpodstawowych (salony sprzedaży samochodów z usługami serwisowymi) w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych – ulice: Obrońców Tobruku, Armii Krajowej;
 - Konieczność stosowania wysokich standardów technicznych eliminujących szkodliwe oddziaływanie na otoczenie;
 - Oddzielenie zespołów zabudowy usługowej od zabudowy mieszkaniowej zielenią urządzoną o charakterze izolacyjnym;
 - Zapewnienie miejsc postojowych przeznaczonych dla samochodów osobowych i dostawczych zgodnie z przyjętymi wskaźnikami;
 - Przekształcenie terenu przemysłowo – składowego w rejonie ulic: M. Kasprzaka, W. Pstrowskiego i W. Sikorskiego na obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej i usług. ramach funkcji usług dopuszcza się realizację Wielkopowierzchniowego Obiektu Handlowego (WOH);

- Realizacja nowych obiektów usługowo – rekreacyjno – handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wyłącznie w formie wielofunkcyjnych „galerii” handlowych o atrakcyjnym programie i wysokim standardzie architektury,
 - Zakaz lokalizacji terenochłonnnych jednokondygnacyjnych obiektów handlowych w tym hiper- i super- marketów z parkingami wyłącznie w poziomie terenu na obszarze całej Strefy **M6**,
 - Podnoszenie walorów architektonicznych obiektów przez stosowanie materiałów wykończeniowych wysokiej jakości, nowoczesnych rozwiązań technicznych, indywidualnych form architektonicznych.
- **Obszary usług, przemysłu i składów oraz innej aktywności gospodarczej:**
- Utrzymanie funkcji usługowych i produkcyjnych z perspektywą podnoszenia standardów technicznych, technologicznych istniejących obiektów;
 - Konieczność stosowania wysokich standardów technicznych ograniczających szkodliwe oddziaływanie na otoczenie;
 - Podnoszenie walorów architektonicznych i estetycznych obiektów i terenów aktywności gospodarczej;
 - Wymagane zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki i na terenach komunikacyjnych;
- **Obszary zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej, tereny usług turystyki, sportu i rekreacji i tereny wód powierzchniowych:**
- Wyznacza się teren „Zespołu parkowego Korczaka – Mleczna” z zielenią urządzoną w stylu parku krajobrazowego, teren parku obejmuje dolinę rzeki Łyny i teren zawarty pomiędzy zabudową mieszkaniową przy ulicach J. Korczaka i Polnej – określa się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - realizacja obszaru zieleni parkowej zintegrowanego kompozycyjnie z terenami zieleni nieurządzonej – krajobrazowej;
 - ochrona naturalnej rzeźby terenu, ochrona zieleni naturalnej, wartościowego zadrzewienia na obszarze doliny rzeki Łyny;
 - wprowadzenie zakazu zabudowy obszarów zieleni z wyjątkiem obiektów o funkcjach wynikających z turystycznego, sportowo-rekreacyjnego zagospodarowania;
 - utrzymanie i dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych (stawów, rozlewisk) z przystosowaniem do funkcji rekreacyjnych;
 - utrzymanie i rekultywacja systemu wód powierzchniowych, w tym cieków, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych;
 - dopuszczenie realizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych połączonych funkcjonalnie z zielenią urządzoną parkową, izolacyjną ;
 - realizacja ciągów pieszo-rowerowych z towarzyszącymi obiektami małej architektury o funkcjach rekreacyjnych oraz realizacja niezbędnych urządzeń infrastruktury;

- w strefie rzeki Łyny dopuszczenie lokalizacji przystani, pomostów, budowy mostów lub kładek o charakterze rekreacyjnym, umożliwiających wykorzystanie rzeki Łyny jako drogi wodnej dla potrzeb rekreacji;
- Urządzenie rekreacyjnego terenowego i wodnego szlaku turystycznego wzdłuż rzeki Łyny, realizowanego jako element systemu zagospodarowania doliny rzeki Łyny na obszarze całego miasta;
- Przywrócenie dostępności prawego brzegu rzeki Łyny przez ograniczenie działalności rodzinnych ogrodów działkowych w pasie o szerokości około 100 m od brzegu rzeki;
- Uzupelnienia urządzenia terenów zieleni osiedlowej, placów zabaw, miejsc rekreacji i wypoczynku;
- W rejonie rzeki Kortówki - utrzymanie terenu zieleni nieurządzonej – krajobrazowej z przekształceniami w kierunku zieleni urządzonej;
- Utrzymanie terenów wód powierzchniowych: rzeka Łyna, rzeka Kortówka, niewielkie zbiorniki wodne na obszarach zieleni i na terenach ogrodów działkowych, rowy melioracyjne, urządzenia wodne;
- **Tereny ogrodów działkowych:**
 - Funkcjonowanie istniejących kompleksów rodzinnych ogrodów działkowych wg obowiązujących przepisów prawa;
 - Wzmożenie działań nadzoru budowlanego w zakresie przestrzegania prawa dotyczącego funkcjonowania rodzinnych ogrodów działkowych;
 - Prowadzenie działań zmierzających do przekształcenia terenochłonnych ogrodów działkowych na funkcję mieszkalnictwa, usług i ogólnodostępnych terenów zieleni z utrzymaniem korytarzy ekologicznych - realizacja przekształceń wyłącznie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
 - Przekształcenie rodzinnych ogrodów działkowych położonych w pasie o szerokości około 100 m od linii brzegu rzeki Łyny w ogólnodostępny teren zieleni parkowej, połączony z zielenią naturalną, krajobrazową, włączony do kompleksowego zagospodarowania doliny rzeki Łyny.
- **Teren cmentarza:**
 - cmentarz garnizonowy historyczny zlokalizowany przy ul. Szarych Szeregów, objęty ochroną konserwatorską;
 - Zachowanie i utrzymanie zgodnie z warunkami konserwatora zabytków.
- **Tereny zamknięte**
 - tereny PKP kierunek Olsztyn – Ostróda, Olsztyn – Olsztynek
 - Utrzymanie i rozwój (modernizacja).

4. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów

- **Dla strefy M6 ustala się następujące graniczne wartości użytkowania terenu:**
 - **Wysokość zabudowy:**
 - wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej wielorodzinnej - max 7 kondygnacji,
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – max III kondygnacje,
 - wysokość zabudowy usługowej – max 18 m, nie dotyczy obiektów halowych widowiskowo-sportowych, wystawienniczych itp.
 - **Intensywność zabudowy:**
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (do V kondygnacji) – min 0,5 – max 0,9;
 - dla obszarów zabudowy mieszkaniowo – usługowej – min 0,7 – max 1,5;
 - dla obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min 0,2 – max 0,6;
 - **Maksymalna powierzchnia zabudowy działek:**
 - dla obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 45 %,
 - dla obszarów zabudowy mieszkaniowo –usługowej i usługowej – 50 %,
 - dla obszarów zabudowy jednorodzinnej – 35 %,
 - dla terenów usług publicznych, sportu i rekreacji – 35 %.
 - **Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:**
 - dla obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 25 %,
 - dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 35 %,
 - dla terenów sportu i rekreacji – 40 %.
- **Wskaźniki miejsc parkingowych – przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową Miasta (patrz rozdział transport).**

5. Zasady ochrony środowiska – kształtowanie miejskiego systemu środowiska naturalnego

- Fragment strefy M6 leży w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, dla którego obowiązuje Rozporządzenie Nr 160 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. (Dz. U. Nr 201, poz. 3152).
- Dla utrzymania i ochrony zasobów naturalnych w dolinie rzeki Łyny przewiduje się:
 - Ochronę doliny rzeki Łyny przez zagospodarowanie w formie parku krajobrazowego z wydzielonymi terenami rekreacyjno-sportowymi;
 - Ograniczenie działalności ogrodów działkowych położonych w strefie rzeki z przekształceniem, w pasie około 100 m od brzegu rzeki, na teren zieleni parkowej, krajobrazowej;
- Kształtowanie miejskiego systemu środowiska naturalnego w formie zapewniającej ciągłość przestrzenno-funkcjonalną przez utrzymanie tzw. korytarzy ekologicznych wzdłuż rzeki Łyny i przez tereny ogrodów działkowych wzdłuż ul. K. Jagiellończyka;

- Zachowanie, utrzymanie i ochrona terenów zieleni nieurządzonej - krajobrazowej, zieleni na terenie cmentarza historycznego przy ulicy Szarych Szeregów oraz projektowanych terenów zieleni parkowej;
- Zachowanie środowiska wód otwartych rzeki Kortówki, prowadzenie przekształceń brzegów w kierunku zieleni urządzonej;
- Utrzymanie oraz ochrona terenów zieleni parkowej, krajobrazowej oraz zieleni osiedlowej towarzyszącej zabudowie.

➤

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- W strefie funkcjonalno – przestrzennej Podgrodzie występują obszary problemowe:
 - Częściowej ochrony konserwatorskiej **B19** – ulica S. Grabowskiego;
 - Częściowej ochrony konserwatorskiej **B21** i **B22** – osiedle Grunwaldzkie – rejon ulic: J. Bażyńskiego, Juranda ze Spychowa, Lipowa;
 - Ochrony krajobrazu **K4** – dolina rzeki Łyny, teren po prawej stronie rzeki Łyny do ul. Gen. W. Sikorskiego;
 - Ochrony ekspozycji **E** - ciągi widokowe: widok z ulic Warszawskiej, A. Śliwy w kierunku centrum, widok z ulicy W. Sikorskiego w kierunku doliny rzeki Łyny;
 - Obserwacji archeologicznej **OW** – całość strefy **M6**;
 - Strefy ochrony konserwatorskiej zostały przedstawione na rysunku Studium.

W granicach strefy funkcjonalnej **M6** oprócz wydzielonych obszarów stref ochrony konserwatorskiej znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków - budynki przy ul. Warszawskiej i rzeźba „Chrystus upadający pod krzyżem” - przy skrzyżowaniu ulic K. Jagiellończyka i A. Śliwy, a także domy i kamienice o wartościach historycznych – ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz teren historycznego cmentarza garnizonowego z kwaterą żołnierzy radzieckich przy ul. Szarych Szeregów

Granice obszarów problemowych ochrony konserwatorskiej, ochrony krajobrazu, ochrony ekspozycji oraz strefy obserwacji archeologicznej przedstawione zostały na rysunku Studium, a szczegółowe wytyczne dotyczące zasad ich ochrony znajdują się w rozdziale Studium obejmującym kierunki - „Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego”

7. Zasady obsługi komunikacyjnej

- Powiązanie z układem podstawowym miasta poprzez:
 - Istniejące ulice klasy głównej – Armii Krajowej, Obrońców Tobruku, Warszawską, W. Sikorskiego,
 - Istniejącą ulicą klasy zbiorczej – J. Tuwima,
 - Projektowaną ulicę klasy głównej – „Obiegowa” z węzła W. Sikorskiego, Obrońców Tobruku i W. Pstrowskiego;
- Utrzymanie i rozwój ulic układu obsługującego – lokalnych i dojazdowych;

- Utrzymanie i rozwój transportu publicznego, a w tym linii autobusowych na ulicach układu podstawowego i wybranych ulicach układu obsługującego;
- Wprowadzenie transportu publicznego w postaci linii tramwajowych: w pierwszym etapie w ciągu ulic W. Sikorskiego i „Obiegowej” oraz w dalszych etapach opcjonalne powiązanie ze Strefą Jeziora Krzywego O2;
- Utrzymanie przyległych do obszaru strefy linii kolejowych;
- Utrzymanie i rozwój ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszych;
- Wykorzystanie rzeki Łyny jako drogi wodnej;
- Utrzymanie kategorii drogi krajowej Nr 16 w ciągu ulic Armii Krajowej i Obrońców Tobruku oraz drogi krajowej nr 51 na odcinku ul. Warszawskiej (do skrzyżowania z Armii Krajowej); z chwilą realizacji OBWODNICZY wymienione ulice zmieniają kategorię na drogi gminne.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną

- Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody,
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacyjny; zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków sanitarnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- Odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników istniejącą i projektowaną siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej; zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków deszczowych powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi,
- Zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
- Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić:
 - na obszarach uzbrojonych w sieci ciepłownicze w pierwszej kolejności z miejskiej sieci ciepłowniczej, natomiast przy braku takiej możliwości indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii,
 - na obszarach nie uzbrojonych w sieci ciepłownicze indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej 110 kV, 15 kV i 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 110/15 kV i 15/0,4 kV.
- Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną,

energię ciepłą i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.

- Ustalonymi obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej. W uzasadnionych technicznie przypadkach, dopuszcza się lokalizację w.w. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych.
- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy bezwzględnie zawierać:
 - zapisy dotyczące gwarancji udostępniania terenu (w postaci pasów eksploatacyjnych) pod nowoprojektowane i istniejące sieci i urządzenia,
 - informacje dotyczące istniejącego uzbrojenia,
 - informację, że koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci ponosi Wnioskodawca ewentualnej przebudowy.
- Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci należy uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.
- Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania ulicy wraz z uzbrojeniem.

9. Inwestycje celu publicznego

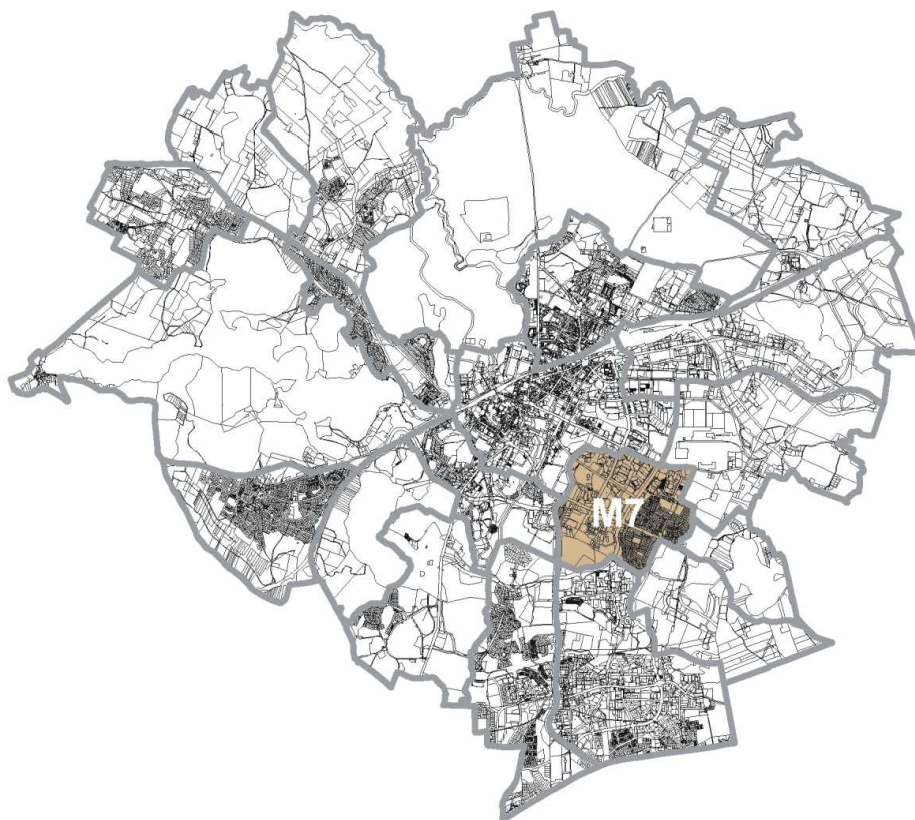
- **O znaczeniu ponadlokalnym:**
 - Utrzymanie kategorii dróg krajowych – do czasu wybudowania OBWODNICY, a ulicach Armii Krajowej, Warszawskiej, Obrońców Tobruku;
 - Utrzymanie i modernizacja linii energetycznych wysokiego napięcia wraz z głównym punktem zasilania GPZ Południe.
 - Utrzymanie i rozwój (modernizacja) terenów kolejowych
- **O znaczeniu lokalnym:**
 - Drogi klasy głównej, zbiorczej, lokalnej dojazdowej oraz transport publiczny;
 - Wybrane odcinki dróg wewnętrznych i place;
 - Elementy i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - Utrzymanie i budowa obiektów użyteczności publicznej z zakresu infrastruktury społecznej, obiektów sportowych, przystani wodnych;
 - Zagospodarowanie terenów zieleni i rekreacyjnych wraz z siecią ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - Innych ustalonych w odrębnych ustawach.

10. Inne szczególne ustalenia dla strefy

Na obszarze strefy, na działkach zabudowy mieszkaniowej lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie obowiązuje zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na konstrukcjach masztowo-wieżowych;

Całość zasad polityki miasta w zakresie tworzenia i realizacji planów zagospodarowania przestrzennego zawarta jest w rozdziale „Zasady polityki tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego”.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



Strefa mieszkaniowa **M7 WSCHODNIA** jest położona w części wschodniej miasta ograniczona od północy Al. M.J. Piłsudskiego, od wschodu graniczy z terenami ogrodów działkowych zlokalizowanych pomiędzy Al. M.J. Piłsudskiego i Al. W. Pstrowskiego, od południa z ulicami – Synów Pułku i ul. I. Krasickiego, od zachodu granicę wyznacza Al. W. Sikorskiego i pas drogowy zarezerwowany na budowę ul. Obiegowej.

M7 STREFA MIESZKANIOWA WSCHODNIA

3.4.14. M 7 - STREFA MIESZKANIOWA - WSCHODNIA

1. Położenie

Strefę mieszkaniową M7 położoną we wschodniej części Miasta wydzielają: na północy al. Marsz. J. Piłsudskiego, na południu ulice Synów Pułku i I. Krasickiego, od strony zachodniej granicą jest ulica W. Sikorskiego i projektowana ulica „Obiegowa”, na wschód obszar strefy sięga do terenu ogrodów działkowych.

2. Podstawowe funkcje

W granicach strefy mieszkaniowej M7 wyznacza się:

➤ **Obszary:**

- mieszkalnictwa o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej,
- mieszkalnictwa o wysokiej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej,
- mieszkalnictwa o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej,
- koncentracji usług ponadlokalnych - ogólnomiejskich, regionalnych i krajowych,
- usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami – o wysokiej intensywności,
- usług ogólnomiejskich – średniej i niskiej intensywności,
- usług, przemysłu i składów oraz innej aktywności gospodarczej,
- koncentracji usług komercyjnych,
- rozmieszczenia Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych,
- zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej,

➤ **Tereny:**

- ogrodów działkowych,

➤ **Elementy systemów:**

- transportowego,
- infrastruktury technicznej,
- miejskiego systemu środowiska naturalnego.

3. Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów

➤ **Obszary mieszkalnictwa o wysokiej i średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej:**

- Utrzymanie podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami podstawowymi; szkołami, obiektami kultury, kultu religijnego, ośrodkami zdrowia, placami zabaw, lokalnymi centrami usługowymi oraz urządzoną zielenią osiedlową;

- Dopuszczenie przebudowy istniejących zespołów mieszkaniowych; zalecanie w ramach zintegrowanych działań związanych z przekształceniem całych zespołów zabudowy z zachowaniem czytelnego układu funkcjonalnego;
 - Zwiększanie intensywności zabudowy przez realizację nowych budynków mieszkalnych lub usługowo - handlowych wyłącznie na podstawie analiz planistycznych określających zasady i możliwości realizacji nowych obiektów w granicach istniejącego osiedla mieszkaniowego;
 - Prowadzenie działań na rzecz poprawy warunków zamieszkania przez podnoszenie standardów technicznych i walorów architektonicznych istniejących budynków;
 - Uzupełnienie terenów zabudowy mieszkaniowej o usługi nieuciążliwe w zakresie handlu i gastronomii, szkolnictwa, kultury, opieki nad dziećmi, osobami starszymi, niepełnosprawnymi itp.;
 - Prowadzenie działań na rzecz poprawy warunków zamieszkania przez podnoszenie standardów technicznych i walorów architektonicznych istniejących budynków;
 - Utrzymanie i uzupełnienie urządzenia terenów sportu i rekreacji, terenów zieleni urządzonej osiedlowej, placów zabaw;
 - Ograniczenie uciążliwości komunikacyjnej przez:
 - realizację stref uspokojonego ruchu,
 - budowę ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - zaniechanie realizacji parkingów zamkniętych ograniczających rotację samochodów,
 - realizację parkingów wielopoziomowych,
 - zaniechanie zabudowy garażowej w formie zespołów jednokondygnacyjnych bok-sów garażowych,
 - stosowanie osłon izolacji akustycznej przy trasach tranzytowych - wskazane stosowanie ekranów akustycznych obsadzonych roślinami.
- **Obszary mieszkalnictwa o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej:**
- Utrzymanie podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej;
 - Utrzymanie i uzupełnienie istniejącej zabudowy w obszarach problemowych ochrony konserwatorskiej zgodnie z zasadami określonymi w Studium, kierunki - rozdział „Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego” z uwzględnieniem rewaloryzacji istniejących zasobów zabudowy;
 - Uzupełnienie terenów zabudowy mieszkaniowej o usługi nieuciążliwe w zakresie handlu i gastronomii, szkolnictwa, opieki nad dziećmi, osobami starszymi, niepełnosprawnymi itp.;
 - Uzupełnienie urządzenia terenów zieleni osiedlowej, placów zabaw, miejsc rekreacji i wypoczynku;

- Ograniczenie funkcji konfliktowych w obszarach mieszkaniowych i w bezpośrednim sąsiedztwie przez ograniczenie lokalizacji: uciążliwych zakładów usługowych, usługowo-produkcyjnych powodujących wzmożony ruch kołowy, składowanie materiałów na posesji, ograniczenie lokalizowania na terenie działek zabudowy jednorodzinnej wolnostojących budynków gospodarczych lub usługowych;
- Na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie obowiązuje zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na konstrukcjach masztowo-wieżowych;
- Ograniczenie uciążliwości komunikacyjnej przez:
 - realizację stref uspokojonego ruchu,
 - budowę ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - stosowanie osłon izolacji akustycznej przy trasach tranzytowych, szczególnie wskazane stosowanie ekranów akustycznych obsadzonych roślinami,
- **Obszary koncentracji usług ponadlokalnych - ogólnomiejskich, regionalnych i krajowych:**
 - Związanych z działalnością służby zdrowia: tereny szpitali: Wojewódzki Specjalistyczny Szpital Dziecięcy, Wojewódzki Szpital Specjalistyczny (z lądowiskiem dla helikopterów ratowniczych), Wojewódzka Stacja Pogotowia Ratunkowego, poradnie specjalistyczne;
 - Banków, administracji, służb sanitarnych (Wojewódzka Stacja Sanitarно-Epidemiologiczna, Powiatowa Stacja Sanitarно-Epidemiologiczna);
- Utrzymanie i rozwój funkcji usługowych, w tym związanych ze służbą zdrowia, z perspektywą podnoszenia standardów obiektów w zakresie wyposażenia technicznego, estetyki i sposobu zagospodarowania terenu;
- Dopuszczenie przebudowy istniejących zespołów wyłącznie w ramach zintegrowanych działań z zachowaniem czytelnego układu funkcjonalnego;
- Dopuszczenie zmiany funkcji terenu Aresztu Śledczego Olsztyn zlokalizowanego przy ulicy Opolskiej na funkcję mieszkalnictwa lub usług;
- Wymagane zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki i na terenach komunikacyjnych;
- **Obszary usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami – o wysokiej intensywności oraz obszary usług ogólnomiejskich – średniej i niskiej intensywności:**
 - tereny osiedlowych centrów usługowo-handlowych, jednostkowe obiekty handlowo-usługowe o funkcji ponadpodstawowej, zabudowa usługowo-handlowa wzdłuż głównych ulic, tereny oświaty, kultu religijnego,
- Utrzymanie istniejących funkcji i rozwój w przypadku odpowiednich warunków terenowych, lokalizacyjnych;
- Przekształcenie terenu zieleni nieurządzonej po północno-wschodniej stronie projektowanego węzła komunikacyjnego - skrzyżowanie ulic: W. Pstrowskiego,

W. Sikorskiego i projektowanej ulicy „Obiegowej”, na teren usług ogólnomiejskich lub mieszkalnictwa z usługami - o wysokiej intensywności,

- Utrzymanie i rozwój obiektów handlowo – usługowych z podnoszeniem standardów architektonicznych i technicznych oraz możliwość przekształcenia na funkcję związaną ze sportem i rekreacją, administracją lub mieszkalnictwem wielorodzinnym;
 - Podnoszenie walorów architektonicznych obiektów przez stosowanie materiałów wykończeniowych wysokiej jakości, nowoczesnych rozwiązań technicznych, indywidualnych form architektonicznych;
 - Stosowanie wysokich standardów technicznych eliminujących szkodliwe oddziaływanie na otoczenie;
 - Projektowane zespoły zabudowy usługowej oddzielać od zabudowy mieszkaniowej zielenią urządzoną o charakterze rekreacyjnym i izolacyjnym;
 - Wymagane zapewnienie miejsc postojowych przeznaczonych dla samochodów osobowych i dostawczych zgodnie z przyjętymi wskaźnikami;
- **Obszary usług komercyjnych oraz usług. przemysłu i składów:**
- Przekształcenie istniejących obszarów usług, przemysłu i składów w kierunku usług komercyjnych;
 - Utrzymanie funkcji usługowych z perspektywą przekształceń prowadzących do podnoszenia walorów architektonicznych, estetyki, standardów technicznych, technologicznych zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - Konieczność stosowania wysokich standardów technicznych z wyeliminowaniem szkodliwego oddziaływania na otoczenie;
 - Zalecane tworzenie stref zieleni izolacyjnej;
 - Wymagane zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki i na terenach komunikacyjnych;
 - W rejonie ulicy Metalowej, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej możliwe przekształcenie istniejących funkcji w kierunku mieszkalnictwa, obiektów opieki społecznej, służby zdrowia z uwzględnieniem walorów przyrodniczych i krajobrazowych lokalizacji;
- **Obszary Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych (WOH):**
- Utrzymanie i rozwój istniejących Wielkopowierzchniowego Obiektu Handlowego (obecnie TESCO),
 - Dopuszczenie realizacji nowych obiektów handlowych z przewagą branży przemysłowej, odpowiadających kwalifikacji Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych, w formie galerii handlowych oraz super – i hipermarketów na obszarze usług komercyjnych w rejonie ulic W. Pstrowskiego i Synów Pułku;
 - Realizacja nowych obiektów usługowo – rekreacyjno – handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wyłącznie w formie wielofunkcyjnych „galerii” handlowych o atrakcyjnym programie i wysokim standardzie architektury,

- Zakaz lokalizacji terenochłonnych jednokondygnacyjnych obiektów handlowych w tym hiper- i super- marketów z parkingami wyłącznie w poziomie terenu na obszarze całej Strefy M7
 - Oddzielenie zespołów zabudowy usługowej od zabudowy mieszkaniowej zielenią urządzoną o charakterze izolacyjnym.
- **Obszary zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej:**
- Utrzymanie założenia dworsko - parkowego z pozostałością dawnego folwarku w Nagórkach – ul. Metalowa (park, budynek pałacu i wozowni wpisane do rejestru zabytków);
 - Utrzymanie terenów zieleni urządzonej, parkowej, terenów rekreacji i sportu na terenach osiedli i przy obiektach o funkcji oświatowej, a w tym tereny zieleni urządzonej, parkowej na terenach mieszkalnictwa pomiędzy ulicami: Marsz. J. Piłsudskiego, Kard. S. Wyszyńskiego, W. Pstrowskiego i projektowaną ulicą „Obiegową”;
 - Realizacja ciągów pieszo-rowerowych z towarzyszącymi obiektami małej architektury o funkcjach rekreacyjnych;
 - Dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych (stawów) o funkcji rekreacyjnej na terenach zieleni parkowej, zieleni urządzonej osiedlowej;
 - Utrzymanie i rekultywacja systemu wód powierzchniowych w tym cieków, rowów melioracyjnych w obszarze zieleni i ogrodów działkowych;
- **Tereny ogrodów działkowych:**
- Funkcjonowanie istniejących kompleksów rodzinnych ogrodów działkowych wg obowiązujących przepisów prawa;
 - Wzmożenie działań nadzoru budowlanego w zakresie przestrzegania prawa dotyczącego funkcjonowania rodzinnych ogrodów działkowych;
 - Prowadzenie działań zmierzających do przekształcenia ogrodów działkowych na inne funkcje (mieszkalnictwo, usługi, ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej, krajobrazowej) z zachowaniem korytarza ekologicznego - realizacja przekształceń wyłącznie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów

- **Dla strefy M7 ustala się następujące graniczne wartości użytkowania terenów:**
- **Wysokość zabudowy:**
 - wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej wielorodzinnej - max XII kondygnacji,
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – max III kondygnacje,
 - wysokość zabudowy usługowej – max 18 m; nie dotyczy obiektów halowych widowiskowo-sportowych, wystawienniczych itp.;
 - **Intensywność zabudowy:**
 - dla obszarów zabudowy mieszkaniowo – usługowej – min 0,7 – max 1,5;

- dla obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min 0,2 – max 0,6;

- **Maksymalna powierzchnia zabudowy działek:**

- dla obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 45 % ,

- dla obszarów zabudowy mieszkaniowo –usługowej i usługowej – 50 % ,

- dla obszarów zabudowy jednorodzinnej – 35 % ,

- dla terenów usług publicznych, sportu i rekreacji – 35 % .

- **Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:**

- dla obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 25 % ,

- dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 35 % ,

- dla terenów sportu i rekreacji – 40 % .

➤ **Wskaźniki miejsc parkingowych – przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową Miasta (patrz rozdział transport).**

5. Zasady ochrony środowiska – kształtowanie miejskiego systemu środowiska naturalnego

➤ Kształtowanie miejskiego systemu środowiska naturalnego w formie zapewniającej ciągłość przestrzenno-funkcjonalną, utrzymanie tzw. korytarzy ekologicznych przez tereny zieleni nieurządzonej - krajobrazowej, tereny ogrodów działkowych w kierunku: jezioro Skanda – rzeka Łyna;

➤ Zachowanie, utrzymanie oraz ochrona terenów zieleni parkowej, oraz zieleni osiedlowej urządzonej towarzyszącej zabudowie;

- Utrzymanie (z zakazem zabudowy) terenów zieleni urządzonej, parkowej, powiązanych funkcjonalnie z obszarami mieszkalnictwa - pomiędzy halą widowiskowo-sportową pomiędzy al. Marsz. J. Piłsudskiego a ulicą Żołnierską oraz tereny zieleni wewnątrz kwartałów zabudowy wyznaczonych ulicami: Żołnierską, Dworcową, Marsz. J. Piłsudskiego, Kard. S. Wyszyńskiego oraz Żołnierską, Dworcową, W. Pstrowskiego, Kard. S. Wyszyńskiego.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

➤ W strefie funkcjonalno – przestrzennej Wschodnia występują obszary problemowe:

- Częściowej ochrony konserwatorskiej **B30** – założenie dworsko - parkowe z pozostałością folwarku w Nagórkach (park, budynek pałacu i wozowni wpisane do rejestru zabytków) - obecnie Muzeum Przyrody, objęte również strefą ochrony ekspozycji **E**,
- Częściowej ochrony konserwatorskiej: **B18** - historyczny zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. R. Traugutta, **B 20** – historyczny zespół zabudowy zlokalizowany po obu stronach ulicy W. Pstrowskiego, od skrzyżowania z ulicą S. Wyszyńskiego w kierunku wschodnim – Osiedle Mazurskie;

- Ochrony krajobrazu **K4** - w rejonie korytarza ekologicznego, zieleni parkowej;
- Ochrony ekspozycji **E** - ciąg widokowy od ulic Synów Pułku i W. Sikorskiego w kierunku terenów założenie dworsko - parkowego;

Granice obszarów problemowych ochrony konserwatorskiej, ochrony krajobrazu, ochrony ekspozycji przedstawione zostały na rysunku Studium, a szczegółowe wytyczne dotyczące zasad ich ochrony znajdują się w rozdziale Studium obejmującym kierunki - „Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego”

7. Zasady obsługi komunikacyjnej

- Powiązanie z układem podstawowym miasta poprzez:
 - Istniejące ulice klasy głównej – W. Sikorskiego, W. Pstrowskiego, S. Wyszyńskiego;
 - Istniejące ulice klasy zbiorczej – Dworcowa, al. Marsz. J. Piłsudskiego, Synów Pułku;
 - Projektowaną ulicę klasy głównej – „Obiegowa”; realizacja ulicy stanowi priorytet dla funkcjonowania systemu transportowego miasta i strefy **M7**;
- Utrzymanie i rozwój ulic układu podstawowego j. w. oraz ulic układu obsługującego – lokalnych i dojazdowych:
 - Utrzymanie i rozwój transportu publicznego, a w tym linii autobusowych na ulicach układu podstawowego i wybranych ulicach układu obsługującego;
- Wprowadzenie transportu publicznego w postaci linii tramwajowych: w pierwszym etapie w ciągu ulic W. Sikorskiego i „Obiegowej” oraz następnie rozbudowę systemu;
- Utrzymanie i rozwój ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszych, ze szczególnym uwzględnieniem połączenia przyległego do strefy **M7**, osiedla Nagórki poprzez tereny zabudowy usługowej przy ulicy Metalowej i tereny mieszkaniowe pomiędzy ulicami S. Wyszyńskiego i Dworcową w kierunku Wielofunkcyjnego CENTRUM STADION przy al. Marsz. J. Piłsudskiego;
- Utrzymanie kategorii dróg krajowych Nr 16, Nr 51, Nr 53 – w ciągach ulic W. Pstrowskiego i Kard. S. Wyszyńskiego, do czasu realizacji OBWODNICZY.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną

- Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody,
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacyjny; zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków sanitarnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- Odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników istniejącą i projektowaną siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projekto-

wanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej; zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków deszczowych powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi,

- Zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
- Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić:
 - na obszarach uzbrojonych w sieci ciepłownicze w pierwszej kolejności z miejskiej sieci ciepłowniczej, natomiast przy braku takiej możliwości indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii,
 - na obszarach nie uzbrojonych w sieci ciepłownicze indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej 110 kV, 15 kV i 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 110/15 kV i 15/0,4 kV.
- Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.
- Ustalonymi obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej. W uzasadnionych technicznie przypadkach, dopuszcza się lokalizację w.w. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych.
- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy bezwzględnie zawierać:
 - zapisy dotyczące gwarancji udostępniania terenu (w postaci pasów eksploatacyjnych) pod nowoprojektowane i istniejące sieci i urządzenia,
 - informacje dotyczące istniejącego uzbrojenia,
 - informację, że koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci ponosi Wnioskodawca ewentualnej przebudowy.
- Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci należy uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.
- Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania ulicy wraz z uzbrojeniem.

9. Inwestycje celu publicznego

➤ O znaczeniu ponadlokalnym:

- Utrzymanie kategorii dróg krajowych Nr 16, Nr 51, Nr 53 w ciągach ulic W. Pstrowskiego i S. Wyszyńskiego;
- Utrzymanie i modernizacja linii przesyłowych energii elektrycznej wysokiego napięcia.

➤ O znaczeniu lokalnym:

- Drogi klasy głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oraz transport publiczny;
- Wybrane odcinki dróg wewnętrznych i place,
- Elementy i urządzenia infrastruktury technicznej;
- Utrzymanie i budowa obiektów użyteczności publicznej z zakresu infrastruktury społecznej, kultury, sportu;
- Zagospodarowanie terenów zieleni i rekreacji wraz z siecią ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- Innych ustalonych w odrębnych ustawach.

10. Inne szczególne ustalenia dla strefy

➤ Na obszarze strefy, na działkach zabudowy mieszkaniowej lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie obowiązuje zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na konstrukcjach masztowo-wieżowych.

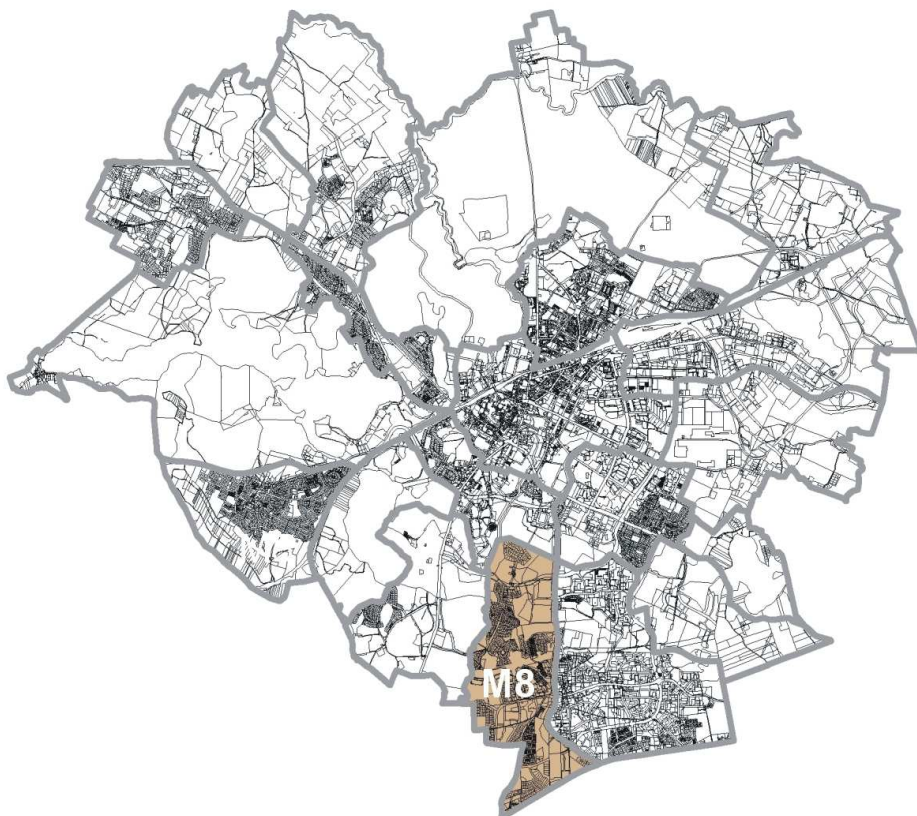
➤ W części strefy **M7** funkcjonują plany zagospodarowania przestrzennego:

Zatwierdzenie miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu między ulicami: Sikorskiego, Pstrowskiego, Metalową i ogrodami działkowymi w Olsztynie – 1995 r.

Całość zasad polityki miasta w zakresie tworzenia i realizacji planów zagospodarowania przestrzennego zawarta jest w rozdziale „Zasady polityki tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego”.

-

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



Strefa mieszkaniowa **M8 BRZEZINY- POZORTY** została wyznaczona w południowej części miasta, od północy ograniczona jest terenami ogrodów działkowych usytuowanych pomiędzy Al. W. Sikorskiego a rzeką Łyną, od wschodu granicę wyznacza istniejąca i projektowana Al. W. Sikorskiego, od południa i zachodu - granica administracyjna miasta i rzeka Łyna.

M8 STREFA MIESZKANIOWA BRZEZINY-SADY

3.4.15. M 8 - STREFA MIESZKANIOWA - BRZYZINY - SADY

1. Położenie

Do strefy mieszkaniowej **M8** włączono tereny pomiędzy rzeką Łyną i ulicą W. Sikorskiego (istniejącą i projektowaną), na północy graniczące z obszarem ogrodów działkowych, na południu sięgające do granicy administracyjnej miasta.

2. Podstawowe funkcje

W granicach strefy mieszkaniowej **M8** wyznacza się:

➤ **Obszary:**

- mieszkalnictwa o wysokiej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej,
- mieszkalnictwa o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej,
- mieszkalnictwa o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej,
- koncentracji usług ponadlokalnych z zakresu funkcji metropolitalnych - nauki, szkolnictwa wyższego, zdrowia, administracji i kultury itp,
- koncentracji usług komercyjnych,
- rozmieszczenia Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych,
- usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami – o wysokiej intensywności,
- usług ogólnomiejskich - średniej i niskiej intensywności
- zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej,
- zieleni nieurządzonej - krajobrazowej

➤ **Tereny:**

- usług turystyki, sportu i rekreacji,
- technicznej obsługi miasta,
- ogrodów działkowych,
- wód powierzchniowych,

➤ **Elementy systemów:**

- transportowego,
- infrastruktury technicznej,
- miejskiego systemu środowiska naturalnego.

3. Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów

➤ **Obszary mieszkalnictwa o wysokiej i średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej:**

- Utrzymanie i rozwój podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami podstawowymi; szkołami, obiektami kultury, kultu

religijnego, ośrodkami zdrowia, placami zabaw, lokalnymi centrami usługowymi oraz urządzoną zielenią osiedlową;

- Realizacja zespołów mieszkaniowych wg spójnej koncepcji urbanistycznej z utworzeniem obszarów przestrzeni publicznych – terenów zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej, rowerowej w powiązaniu z lokalizacją obiektów usługowo-handlowych i obiektów użyteczności publicznej;
 - Dopuszczenie przebudowy istniejących zespołów mieszkaniowych wyłącznie w ramach zintegrowanych działań związanych z przekształceniem całych zespołów zabudowy z zachowaniem czytelnego układu funkcjonalnego;
 - Przekształcenie i uzupełnienie zabudowy folwarku w Pozortach na funkcję usługowo-mieszkalną zgodnie z warunkami konserwatorskimi;
 - Uzupełnienie terenów zabudowy mieszkaniowej o usługi nieuciążliwe w zakresie handlu i gastronomii, szkolnictwa, kultury, opieki nad dziećmi, osobami starszymi, niepełnosprawnymi itp.;
 - Prowadzenie działań na rzecz poprawy warunków zamieszkania przez podnoszenie standardów technicznych i walorów architektonicznych projektowanych i istniejących budynków;
 - Urządzenie, utrzymanie i uzupełnienie urządzenia terenów sportu i rekreacji, terenów zieleni urządzonej osiedlowej, placów zabaw;
 - Ograniczenie uciążliwości komunikacyjnej przez:
 - realizację stref uspokojonego ruchu,
 - budowę ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - zaniechanie realizacji parkingów zamkniętych ograniczających rotację samochodów,
 - realizację parkingów wielopoziomowych w wybranych miejscach,
 - zakaz zabudowy garażowej w formie zespołów jednokondygnacyjnych boksów garażowych,
 - utworzenie pasm zieleni o funkcji ochronnej i izolacji akustycznej;
 - stosowanie systemowych osłon izolacji akustycznej przy trasach tranzytowych - wskazane stosowanie ekranów akustycznych obsadzonych roślinami.
- **Obszary mieszkalnictwa o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej:**
- Utrzymanie podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej;
 - Dopuszczenie przekształceń określonych na mapie, niezagospodarowanych terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności w kierunku mieszkalnictwa średniej intensywności;
 - Uzupełnienie terenów zabudowy mieszkaniowej o usługi nieuciążliwe w zakresie handlu i gastronomii, szkolnictwa, opieki nad dziećmi, osobami starszymi, niepełnosprawnymi itp.;

- Uzupełnienie urządzenia terenów zieleni osiedlowej, placów zabaw, miejsc rekreacji i wypoczynku;
- Ograniczenie funkcji konfliktowych w obszarach mieszkaniowych i w bezpośrednim sąsiedztwie przez:
 - ograniczenie lokalizacji: uciążliwych zakładów usługowych, usługowo-produkcyjnych powodujących wzmożony ruch kołowy, składowanie materiałów na posesji,
 - ograniczenie lokalizowania na terenie działek zabudowy jednorodzinnej wolnostojących budynków gospodarczych lub usługowych;
- Na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie obowiązuje zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na konstrukcjach masztowo-wieżowych;
- Ograniczenie uciążliwości komunikacyjnej przez:
 - realizację stref uspokojonego ruchu,
 - budowę ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - utworzenie pasm zieleni o funkcji ochronnej i izolacji akustycznej;
 - stosowanie osłon izolacji akustycznej przy trasach tranzytowych, szczególnie wskazane stosowanie ekranów akustycznych obsadzonych roślinami.
- **Obszary koncentracji** usług ponadlokalnych z zakresu funkcji metropolitalnych - nauki, szkolnictwa wyższego, zdrowia, administracji i kultury itp:
 - Związanych z działalnością: nauki i szkolnictwa – placówka naukowo-badawcza Polskiej Akademii Nauk - przy ulicy J. Tuwima i obiekt dydaktyczno-badawczy w dawnym folwarku w Pozortach w rejonie ulic J. Tuwima i G. Nowaka,
 - Utrzymanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego;
 - Dopuszczenie przekształcenia zabudowy folwarku w Pozortach na funkcję usługowo-mieszkalną zgodnie z warunkami konserwatorskimi;
- **Obszar koncentracji usług komercyjnych i rozmieszczenia Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych (WOH):**
 - Rozmieszczenie istniejących wielkopowierzchniowych obiektów handlowo-usługowych (WOH):
 - wzdłuż ulicy W. Sikorskiego, na obszarze usług komercyjnych (obecnie między innymi: REAL, MEDIA MARKT, PRAKTIKER);
 - Dopuszczenie realizacji nowych Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych typu galeria handlowa - u zbiegu projektowanych ulic: W. Sikorskiego i J. Tuwima, w granicach obszaru usług komercyjnych;
 - Utrzymanie i rozwój funkcji usługowo-handlowych z podnoszeniem standardów architektonicznych i technicznych, wskazane łączenie funkcji handlu z funkcją usług rekreacyjno-sportowych, kulturą, oświatą, gastronomią;
 - Realizacja nowych obiektów o powierzchni powyżej 2000 m² wyłącznie w formie wielofunkcyjnych galerii handlowych o atrakcyjnym programie i wysokich stan-

dardach w zakresie architektury, wyposażenia technicznego, z wprowadzeniem zieleni urządzonej na teren obiektów handlowo-usługowych i wykorzystaniem walorów krajobrazowych lokalizacji;

- Zakaz lokalizacji terenochłonnych jednokondygnacyjnych obiektów handlowych w tym hiper- i super- marketów z parkingami wyłącznie w poziomie terenu na obszarze całej Strefy M8,
 - Skoordynowanie realizacji i rozwoju wielkopowierzchniowych obiektów handlowo-usługowych z rozwojem systemu komunikacji drogowej;
 - Dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących zespołów handlowych, w tym WOH, wyłącznie w ramach zintegrowanych działań z jednoczesnym podniesieniem standardów architektonicznych,
 - Dopuszczenie przekształcenia usług komercyjnych w kierunku usług ogólnomiejskich lub mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami – o wysokiej intensywności;
 - Powiązanie funkcjonalne z obszarami przestrzeni publicznych: ciągami pieszymi, rowerowymi, placami;
 - Wymagane zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki i na terenach komunikacyjnych;
 - Oddzielenie zespołów zabudowy usługowej od zabudowy mieszkaniowej zielenią urządzoną o charakterze izolacyjnym;
- **Obszary usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami – o wysokiej intensywności oraz obszary usług ogólnomiejskich – średniej i niskiej intensywności:**
- Tereny osiedlowych centrów usługowo-handlowych, jednostkowe obiekty handlowo-usługowe o funkcji ponadpodstawowej, zabudowa usługowo-handlowa wzdłuż głównych ulic, tereny oświaty, kultu religijnego
- Utrzymanie istniejących funkcji;
 - Projektowanie zespołów zabudowy usługowej z uwzględnieniem zieleni urządzonej o charakterze rekreacyjnym i izolacyjnym;
 - Powiązanie funkcjonalne z obszarami przestrzeni publicznych: ciągami pieszymi, rowerowymi, placami;
 - Projektowanie obiektów o wysokich walorach architektonicznych przez stosowanie dobrej jakości materiałów wykończeniowych, nowoczesnych rozwiązań technicznych, indywidualnych form architektonicznych, jednocześnie zharmonizowanych z krajobrazem.
 - Stosowanie wysokich standardów technicznych eliminujących szkodliwe oddziaływanie na otoczenie;
 - Wymagane zapewnienie miejsc postojowych przeznaczonych dla samochodów osobowych i dostawczych zgodnie z przyjętymi wskaźnikami;

- **Obszary zieleni urządzonej, nieurządzonej – krajobrazowej, parkowej, izolacyjnej, tereny usług turystyki, sportu i rekreacji, tereny wód powierzchniowych:**
 - Utrzymanie charakterystycznych cech układu przestrzennego strefy **M8**, sposobu zagospodarowania podporządkowanemu naturalnemu ukształtowaniu terenu z zachowaniem istniejącej zieleni i wód powierzchniowych – sytuowanie mieszkalnictwa i terenów inwestycyjnych pomiędzy dwiema naturalnie ukształtowanymi dolinami krajobrazowymi:
 - doliną rzeki Łyny, będącą fragmentem większego korytarza ekologicznego, z obszarami zieleni nieurządzonej – krajobrazowej, zieleni urządzonej, parkowej z terenami rekreacyjno-sportowymi, stykającą się z przyległymi terenami zabudowy,
 - doliną przebiegającą pomiędzy terenami zabudowy w Pozortach, Brzezinach i w rejonie ulicy Bartąskiej a terenami inwestycyjnymi położonymi przy ulicy W. Sikorskiego (istniejącej i projektowanej), stanowiącą teren zieleni nieurządzonej - krajobrazowej oraz teren zieleni parkowej;
 - Wykorzystanie ciągłości systemu zieleni urządzonej, połączenie komunikacyjne terenów zieleni z obszarami mieszkalnictwa i usług przez urządzenie ciągów pieszych, rowerowych z towarzyszącymi obiektami małej architektury o funkcjach rekreacyjnych oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury;
 - Dopuszczenie realizacji obiektów kubaturowych o funkcji sportowo – rekreacyjnej z wykorzystaniem naturalnych walorów lokalizacji.
 - W strefie rzeki Łyny:
 - dopuszczenie lokalizacji przystani, pomostów, budowy mostów lub kładek o charakterze rekreacyjnym,
 - wykorzystanie rzeki Łyny jako drogi wodnej dla potrzeb rekreacji,
 - utrzymanie i przywrócenie dostępności prawego brzegu rzeki Łyny przez urządzenie ciągów pieszych, rowerowych i ograniczenie zagospodarowania na cele ogrodów przydomowych przyległej zabudowy mieszkaniowej osiedla Brzeziny;
 - Utrzymanie założenia dworsko - parkowego Pozorty;
 - Utrzymanie pomników przyrody w rejonie dawnego folwarku Pozorty,
 - Utworzenie i utrzymanie terenów zieleni urządzonej, parkowej, terenów rekreacji i sportu na terenach osiedli mieszkaniowych oraz przy obiektach o funkcji oświatowej;
 - Dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych (stawów, rozlewisk) z przystosowaniem do funkcji rekreacyjnej;
 - Utrzymanie i rekultywacja systemu wód powierzchniowych w tym cieków, rowów melioracyjnych w obszarze zieleni urządzonej i nieurządzonej – krajobrazowej;
- **Tereny ogrodów działkowych:**
 - Teren przy ulicy J. Tuwima, wzdłuż rzeki Łyny i w bezpośrednim sąsiedztwie za- bytkowego parku w Pozortach,

- Funkcjonowanie istniejących rodzinnych ogrodów działkowych wg obowiązujących przepisów prawa;
 - Wzmożenie działań nadzoru budowlanego w zakresie przestrzegania prawa dotyczącego funkcjonowania rodzinnych ogrodów działkowych;
 - Podjęcie działań w kierunku przekształcenia całości ogrodów działkowych w ogólnodostępny teren zieleni urządzonej, parkowej połączony w funkcjonalną całość z terenem zabytkowego parku przy dawnym folwarku w Pozortach,
- **Tereny technicznej obsługi miasta:**
- Utrzymanie urządzeń do podczyszczania wód opadowych w systemie kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe do rzeki Łyny.

4. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów

- **Obszar po północnej stronie pasa drogowego projektowanej ulicy „NDP”:**
- zabudowa wielorodzinna - do 4 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
 - zabudowa jednorodzinna – do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- **Obszar po południowej stronie projektowanej ulicy „NDP”:**
- zabudowa wielorodzinna wysokiej intensywności – od 4 do 7 kondygnacji nadziemnych,
 - zabudowa wielorodzinna średniej intensywności – od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - zabudowa jednorodzinna – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - zabudowa usługowo – handlowa max 18 m; nie dotyczy obiektów halowych widowiskowo-sportowych, wystawienniczych itp.
- **Wskaźniki miejsc parkingowych – przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową Miasta (patrz rozdział transport);**

5. Zasady ochrony środowiska – kształtowanie miejskiego systemu środowiska naturalnego

- Kształtowanie miejskiego systemu środowiska naturalnego w formie zapewniającej ciągłość przestrzenno-funkcjonalną, utrzymanie tzw. korytarzy ekologicznych o kierunku „jezioro Ukiel – rzeka Łyna – jezioro Skanda” i wzdłuż rzeki Łyny;
- Stopniowe przekształcenie terenów zieleni nieurządzonej – krajobrazowej w zieleni parkową, zieleni urządzonej z zachowaniem obszarów cennych przyrodniczo, zadrzewień, zbiorników i cieków wodnych, z przystosowaniem dla celów sportu, rekreacji i wypoczynku;
 - Ochrona doliny rzeki Łyny pomiędzy terenem zabytkowego parku w Pozortach a Obszarem Chronionego Krajobrazu - przez wyłączenie z działalności rodzinnych ogrodów działkowych i przekształceniem na teren zieleni parkowej;

- Urządzenie, utrzymanie oraz ochrona z zakazem zabudowy terenów zieleni parkowej, krajobrazowej oraz zieleni urządzonej powiązanej funkcjonalnie z obszarami zabudowy mieszkaniowej;
- Fragment strefy M8 leży w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, dla którego obowiązuje Rozporządzenie Nr 160 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. (Dz. U. Nr 201, poz. 3152).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- W strefie funkcjonalno –przestrzennej Brzeziny – Sady występują obszary problemowe:
 - Częściowej ochrony konserwatorskiej **B31** – założenie dworsko – parkowe, objęte również strefą ochrony ekspozycji **E** od ulicy J. Tuwima
 - Ochrony krajobrazu **K3**, - dolina rzeki Łyny, K4 - w rejonie korytarza ekologicznego,
 - Ochrony ekspozycji **E** - ciąg widokowy od ul. W. Sikorskiego w kierunku założenia dworsko-parkowego;
 - Strefa obserwacji archeologicznej **OW** - całość strefy mieszkaniowej **M8**,
 - Obiekty wpisane do rejestru zabytków na terenie dawnego majątku w Pozortach: park dworski, cmentarz rodowy, pomniki przyrody - pojedyncze drzewa i aleja.

Granice obszarów problemowych ochrony konserwatorskiej, ochrony krajobrazu, ochrony ekspozycji oraz strefy obserwacji archeologicznej przedstawione zostały na rysunku Studium, a szczegółowe wytyczne dotyczące zasad ich ochrony znajdują się w rozdziale Studium obejmującym kierunki - „Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego”

7. Zasady obsługi komunikacyjnej

- Powiązanie z układem podstawowym miasta poprzez:
 - Istniejącą ulicę klasy głównej – W. Sikorskiego,
 - Projektowaną ulicę klasy głównej – przedłużenie ulicy W. Sikorskiego,
 - Istniejące ulice klasy zbiorczej – J. Tuwima, W. Wawrzyczka, ul. Bp. T. Wilczyńskiego,
 - Projektowane ulice klasy zbiorczej – przedłużenie ulicy ul. Bp. T. Wilczyńskiego, ulica tzw. „NDP” (Nauka - Dom - Praca) – połączenie ulicy W. Sikorskiego z Warszawską oraz ulica J. Bukowskiego od skrzyżowania z projektowaną al. Gen. Wł. Sikorskiego i do przedłużenia ul. Bp. T. Wilczyńskiego (poza granicą miasta);

- Podjęcie działań w celu uzyskania klasy drogi głównej dla połączenia pomiędzy terenem miasta a węzłem „Butryny” projektowanej OBWODNICY;
- Połączenie poprzez OBWODNICĘ południową z drogami krajowymi: Nr 51, Nr 53 i Nr 16;
- Utrzymanie i rozwój ulic układu podstawowego j.w. oraz ulic układu obsługującego – lokalnych i dojazdowych, placów i wybranych dróg wewnętrznych;
- Utrzymanie i rozwój transportu publicznego, a w tym linii autobusowych na ulicach układu podstawowego i wybranych ulicach układu obsługującego;
- Wprowadzenie transportu publicznego w postaci linii tramwajowych: w pierwszym etapie w ciągu ulicy W. Sikorskiego i J. Tuwima;
- Utrzymanie i rozwój ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszych.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną

- Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody,
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacyjny; zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków sanitarnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- Odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników istniejącą i projektowaną siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej; zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków deszczowych powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi,
- Zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
- Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić:
 - na obszarach uzbrojonych w sieci ciepłownicze w pierwszej kolejności z miejskiej sieci ciepłowniczej, natomiast przy braku takiej możliwości indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii,
 - na obszarach nie uzbrojonych w sieci ciepłownicze indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej 110 kV, 15 kV i 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 110/15 kV i 15/0,4 kV.
- Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną,

energię ciepłą i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.

- Ustalonymi obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej. W uzasadnionych technicznie przypadkach, dopuszcza się lokalizację w.w. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych.
- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy bezwzględnie zawierać:
 - zapisy dotyczące gwarancji udostępniania terenu (w postaci pasów eksploatacyjnych) pod nowoprojektowane i istniejące sieci i urządzenia,
 - informacje dotyczące istniejącego uzbrojenia,
 - informację, że koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci ponosi Wnioskodawca ewentualnej przebudowy.
- Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci należy uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.
- Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania ulicy wraz z uzbrojeniem.

9. Inwestycje celu publicznego

- **O znaczeniu ponadlokalnym:**
 - Połączenie drogowe pomiędzy terenem miasta a węzłem „Butryny” projektowanej OBWODNICZY;
 - Budowa przedłużenia ulicy W. Sikorskiego w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 598
- **O znaczeniu lokalnym:**
 - Drogi klasy głównej, zbiorczej, lokalnej, dojazdowej oraz transport publiczny,
 - Wybrane odcinki dróg wewnętrznych i place;
 - Elementy i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - Utrzymanie i budowa obiektów użyteczności publicznej związanych ze sportem, rekreacją, szkolnictwem, kulturą i oświatą itp.;
 - Zagospodarowanie terenów zieleni i rekreacji wraz z siecią ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - Innych ustalonych w odrębnych ustawach.

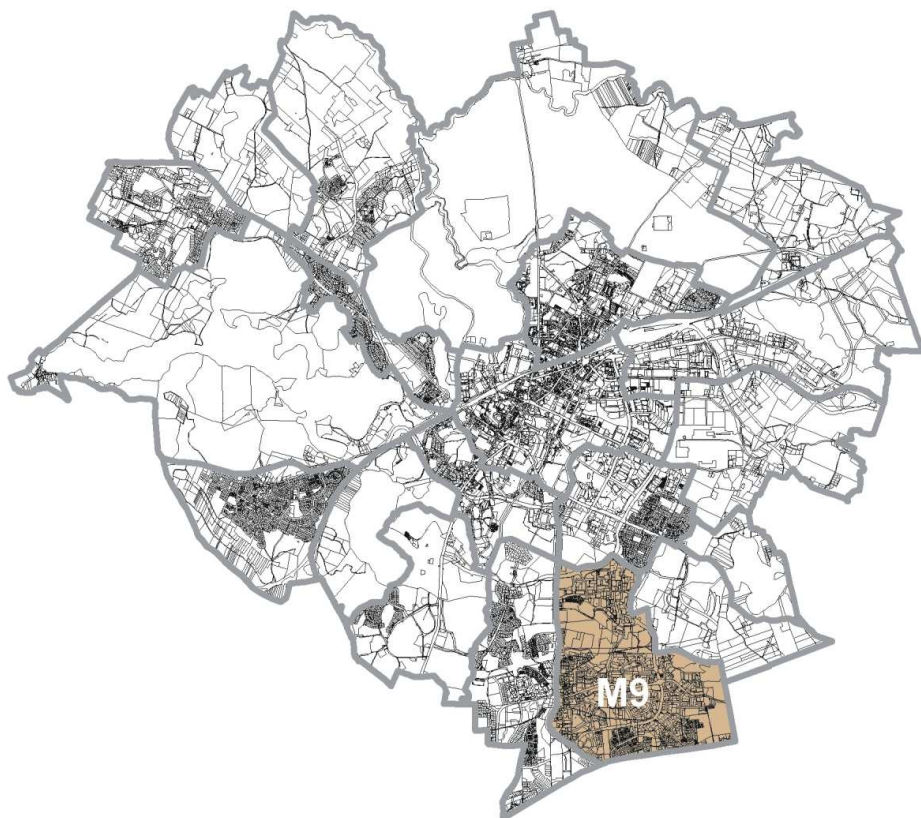
10. Inne szczególne ustalenia dla strefy

- Na obszarze strefy, na działkach zabudowy mieszkaniowej lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie obowiązuje zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na konstrukcjach masztowo-wieżowych;
- W całej strefie **M8** funkcjonują plany zagospodarowania przestrzennego:
 - Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Olsztyna oraz planu szczegółowego UN-8, BRZEZINY - POZORTY w Olsztynie – 1997 r.,
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego BRZEZINY - POZORTY w części obejmującej pas drogowy ulicy J. Tuwima w Olsztynie – 2003 r.,
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna dla terenu położonego w południowej części Miasta w rejonie ulicy Bartąskiej – „KORTOWO-SADY” – 2004 r.,

Zasady dotyczące tworzenia planów zawarte w rozdziale „Zasady polityki tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego”.

Całość zasad polityki miasta w zakresie tworzenia i realizacji planów zagospodarowania przestrzennego zawarta jest w rozdziale „Zasady polityki tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego”.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



Strefa **M9** jest położona w południowo-wschodniej części miasta gdzie graniczy z gminami Purda i Stawiguda. Od zachodu ograniczona jest Al. Wł. Sikorskiego, od północy ul. Synów Pułku, od wschodu ul. I. Krasickiego i projektowaną trasą komunikacji (przedłużenie trasy NDP). W granicach tej strefy są trzy osiedla mieszkaniowe : **NAGÓRKI , JAROTY, PIECZEWO..**

M9 STREFA MIESZKANIOWA NAGÓRKI, JAROTY, PIECZEWO

3.4.16. M 9 - STREFA MIESZKANIOWA - NAGÓRKI, JAROTY, PIECZEWO

1. Położenie

Strefa **M 9** jest położona w południowo-wschodniej części miasta gdzie graniczy z gminami Purda i Stawiguda. Od zachodu ograniczona jest Al. Wł. Sikorskiego, od północy ul. Synów Pułku, od wschodu ul. I. Krasickiego i projektowaną trasą komunikacji (przedłużenie trasy NDP).

W granicach tej strefy są trzy osiedla mieszkaniowe : NAGÓRKI , JAROTY, PIECZEWO .

2. Podstawowe funkcje

W granicach strefy mieszkaniowej **M 9** wyznacza się:

➤ **Obszary :**

- mieszkalnictwa o wysokiej intensywności z dominującą zabudową wielorodzinną ,
- mieszkalnictwa o średniej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej ,
- usług ogólnomiejskich – średniej i niskiej intensywności
- usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami o wysokiej intensywności,
- koncentracji usług komercyjnych ,
- rozmieszczenia Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych ,
- zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej ;

➤ **Tereny :**

- lasów ochronnych ;

➤ **Elementy systemów :**

- transportowego ,
- infrastruktury technicznej ,
- miejskiego systemu środowiska naturalnego .

3. Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów

➤ **W granicach obszarów mieszkalnictwa :**

- Utrzymanie podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej i jednorodzinnej z usługami podstawowymi: szkołami, obiektami kultury, ośrodkami zdrowia, placami zabaw, lokalnymi centrami usługowymi oraz urządzoną zielenią z obiektami sportu i rekreacji;
- Realizowanie nowej zabudowy mieszkalnictwa wielorodzinnego wyłącznie na wolnych, niezabudowanych terenach. Ograniczenie zwiększenia intensywności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej na terenach już zagospodarowanych wyłącznie do niezbędnych przekształceń ;

- Dopuszczenie przebudowy istniejących zespołów mieszkaniowych zalecane w ramach zintegrowanych działań związanych z przekształceniem całych zespołów zabudowy z zachowaniem czytelnego układu funkcjonalnego;
 - Uzupełnienie obszarów o podstawowe usługi nieuciążliwe w zakresie handlu i gastronomii, kultury, służby zdrowia, opieki nad dziećmi, osobami starszymi i niepełnosprawnymi itp.;
 - Działanie na rzecz poprawy warunków zamieszkania przez podnoszenie standardów technicznych i walorów architektonicznych istniejących budynków ;
 - Uzupełnienie urządzenia terenów zieleni osiedlowej, placów zabaw, miejsc rekreacji i wypoczynku codziennego ;
 - Ograniczenie sytuacji konfliktowych w obszarach sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz ograniczenie funkcji usługowych, usługowo-produkcyjnych powodujących uciążliwość (wzmożony ruch kołowy, składowanie materiałów, hałas);
 - Na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie obowiązuje zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na konstrukcjach masztowo-wieżowych ;
 - Ograniczenie lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych na terenie działek zabudowy jednorodzinnej;
 - Ograniczenie uciążliwości komunikacyjnej przez:
 - realizację stref uspokojonego ruchu,
 - budowę ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - zaniechanie realizacji parkingów zamkniętych ograniczających rotację samochodów ,
 - realizację parkingów wielopoziomowych,
 - zaniechanie zabudowy garażowej w formie zespołów jednokondygnacyjnych bok-sów,
 - stosowanie zieleni izolacyjnej i osłon izolacji akustycznej przy trasach tranzytowych -
szczególnie wskazane stosowanie ekranów akustycznych obsadzanych roślinami .
- **Usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami o wysokiej intensywności:**
- Ulice Bp. T. Wilczyńskiego i M. Wańkowicza/K. Barcza pozostają lokalnymi centrami handlowo-usługowymi :
 - wymagane zapewnienie miejsc postojowych i transportu dostawczego,
 - podnoszenie standardów technicznych, technologicznych i estetycznych,
 - projektowane zespoły zabudowy usługowej oddzielać od zabudowy mieszkaniowej,
 - zielenią urządzoną o charakterze rekreacyjnym i izolacyjnym ;

➤ **Koncentracji usług komercyjnych, usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami o wysokiej intensywności i rozmieszczenia Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych:**

- Utrzymuje się przeznaczenie terenu przy ul. Bsp. I. Krasickiego jako Wielkopowierzchniowy Obiekt Handlowy (obecnie Carrefour);
- Możliwa jest przebudowa, rozbudowa, modernizacja, zmiana funkcji ;
- Dopuszczalna rozbudowa lokalnego centrum usługowego i lokalizacja obiektu handlowego na obszarze koncentracji usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami o wysokiej intensywności przy zbiegu ulic Bsp. I. Krasickiego / K. Barcza.
- Wyznacza się obszar koncentracji usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami – o wysokiej intensywności między Nagórkami i Jarotami u zbiegu ulic Gen. Wł. Sikorskiego i Jarockiej jako rejon lokalizacji Wielkopowierzchniowego Obiektu Handlowego: warunkiem zagospodarowania obszaru na wskazane funkcje jest wykonanie ulicy zbiorczej, tzw. NDP, na odcinku od ul. Gen. Wł. Sikorskiego do Bsp. I. Krasickiego.
- Realizacja nowych obiektów usługowo – rekreacyjno – handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wyłącznie w formie wielofunkcyjnych „galerii” handlowych o atrakcyjnym programie i wysokim standardzie architektury;
- Zakaz lokalizacji terenochłonnych jednokondygnacyjnych obiektów handlowych w tym hiper- i super- marketów z parkingami wyłącznie w poziomie terenu na obszarze całej Strefy M9
- Oddzielenie zespołów zabudowy usługowej od zabudowy mieszkaniowej zielenią urządzoną o charakterze izolacyjnym.

➤ **Zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej:**

- Wyznacza się obszar w dolinie między Nagórkami a Jarotami na zieleni urządzonej – parkową z funkcją rekreacyjno-wypoczynkową i sportową, z ciągami pieszymi i rowerowymi. Utrzymuje się naturalny, ciągły, przebiegający równoleżnikowo korytarz ekologiczny, z zakazem zabudowy ze względu na konieczność przewietrzania doliny i niekorzystne pod zabudowę warunki ekofizjograficzne (wysoki poziom wód gruntowych, spływ chłodnego i wilgotnego powietrza, wody powierzchniowe);
- Utrzymuje się zieleni parkową i rekreacyjną między ulicami W. Witosa, B. Laszki, Bajkową i inne istniejące enklawy zieleni, oznaczone na mapie STUDIUM, cennej przyrodniczo (zakaz zabudowy kubaturowej);
- Zachowanie oraz ochrona naturalnej rzeźby terenu, ochrona i pielęgnacja istniejącej zieleni naturalnej, nieurządzonej - krajobrazowej, wartościowego zadrzewienia (szpalery), zieleni towarzyszącej terenom zainwestowanym ;
- Utrzymanie i podnoszenie jakości terenów sportowych, rekreacyjnych na terenach o funkcjach oświatowych, oraz na obszarach zabudowy mieszkaniowej (wypoczynek codzienny);

- Wyłączenie z zabudowy terenów zieleni, z dopuszczeniem obiektów małej architektury i urządzeń służących dostosowaniu terenu do funkcji rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców oraz niezbędnych urządzeń technicznych infrastruktury ;
 - Utrzymanie i dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych z przystosowaniem do funkcji rekreacyjnych oraz zachowanie ciągłości systemu urządzeń wodnych.
- **Działanie na rzecz usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej:**
- Zachowanie istniejących obiektów i funkcji usług: handlu, oświaty, służby zdrowia, kultury, kultu religijnego, administracji z możliwością ich rozbudowy, remontów i modernizacji polegającej na podnoszeniu standardów technicznych i estetycznych obiektów oraz ich dostępności dla osób niepełnosprawnych;
 - Z analizy uwarunkowań wynika, że strefa mieszkaniowa **M9** posiada niewystarczające nasycenie usług związanych z kulturą, rekreacją, sportem i gastronomią, wskazuje się lokalizację tych usług przy kompleksach urządzonej zieleni i głównym ciągu pieszo-rowerowym biegnącym centralnie, z Nagórek do Jarot.
- **Lasów ochronnych:**
- Utrzymanie i przystosowanie lasów ochronnych zajmujących południowo-wschodnią część strefy jako zaplecze wypoczynku przy intensywnej zabudowie mieszkaniowej;
 - Zakaz zabudowy;
 - Przystosowanie do potrzeb rekreacji przez realizację ciągów pieszych, rowerowych, obiektów małej architektury, urządzeń rekreacyjnych i niezbędnej infrastruktury.

4. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów

- **Wysokość zabudowy:**
- maksymalna wysokość nowej zabudowy wielorodzinnej – 7 kondygnacji ,
 - maksymalna wysokość zabudowy jednorodzinnej – 3,0 kondygnacje ,
 - zabudowa usług, sportu i rekreacji – max 18 m; nie dotyczy obiektów halowych widowiskowo-sportowych, wystawienniczych itp.
- **Intensywność zabudowy:**
- mieszkaniowej wielorodzinnej – max 1,2 ,
 - mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – min. 0,7 - max 1,5 ,
 - mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 0,2 - max 0,5 .

W odniesieniu do istniejącej zabudowy - utrzymanie wskaźników intensywności i wysokości zabudowy na obecnym poziomie .

- **Maksymalna powierzchnia zabudowy działek:**
- dla obszarów zabudowy wielorodzinnej wysokiej (7 kondygnacji) – 40 % ,
 - dla obszarów zabudowy wielorodzinnej z usługami (nie wbudowanymi) – 50 % ,
 - dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 35 % ,
 - dla terenów usług publicznych, sportu i rekreacji – 45 % .

- **Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:**
 - dla obszarów zabudowy wielorodzinnej i usługowej – 30 % ,
 - dla obszarów zabudowy jednorodzinnej - 35 % ,
 - dla terenów sportu i rekreacji – 40 %.
- **Wskaźniki miejsc parkingowych – przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową Miasta (patrz rozdział transport).**

5. Zasady ochrony środowiska – kształtowanie miejskiego systemu środowiska naturalnego

- W strefie **M9** występują elementy współtworzące miejski system środowiska naturalnego, które wymagają ochrony oraz ich atrakcyjnego zagospodarowania. Dotyczy to terenów zieleni naturalnej między Nagórkami a Jarotami, terenów zieleni w rejonie ulic B. Laszki i Bajkowej, zieleni urządzonej wzdłuż głównego ciągu pieszo-rowerowego przebiegającego centralnie od ulicy Barcza do Bajkowej oraz zieleni krajobrazowo-ekologicznej i lasów ochronnych we wschodniej części omawianej strefy. Warunkiem prawidłowego funkcjonowania, stabilności i odporności przyrodniczej terenów zieleni jest zapewnienie ciągłości przestrzenno - funkcjonalnej obszarów (korytarze ekologiczne), właściwe zagospodarowanie i utrzymanie oraz wzajemne ich powiązanie w spójny system terenów biologicznie czynnych.
- Działanie w zakresie kształtowania istniejących terenów zieleni zmierzające do utrzymania i ochrony terenów zieleni, stanowiących publiczne tereny rekreacyjno – wypoczynkowe o znaczeniu lokalnym i służące wypoczynkowi codziennemu mieszkańców osiedli.
- Zachowanie, utrzymanie oraz ochrona terenów zieleni naturalnej, krajobrazowej, parkowej, wartościowego zadrzewienia oraz zieleni osiedlowej towarzyszącej zabudowie.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W strefie funkcjonalno – przestrzennej Nagórki, Jaroty, Pieczewo występują obszary problemowe ochrony ekspozycji **E**: ciągi widokowe z al. Gen. Wł. Sikorskiego oraz z ul. Synów Pułku w kierunku Starego Miasta.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej

- Powiązanie z układem podstawowym miasta poprzez istniejące ulice: Synów Pułku, Gen. Wł. Sikorskiego, Bsp. I. Krasickiego, Bp. T. Wilczyńskiego, W. Witosa ;
- Sprawne funkcjonowanie systemu komunikacyjnego wymaga wykonania dróg:
 - Trasa NDP (klasa G) do węzła Szczęsne OBWODNICZY, w obrębie strefy **M9** - odcinek od al. c Sikorskiego do ul. Bsp. I. Krasickiego w klasie technicznej ulicy zbiorczej;

- Połączenie ul. Bp. T. Wilczyńskiego z obszarem Strefy M10 - PIECZEWO II;
- Al. Gen. Wł. Sikorskiego od ul. Bp. T. Wilczyńskiego do granicy miasta w kierunku Butryn (klasa G), droga wojewódzka Nr 598 ;
- Przedłużenie ul. W. Witosa do ul. J. Bukowskiego (klasa Z).
- Utrzymanie i rozwój ulic układu podstawowego jak wyżej oraz układu obsługującego, to jest ulic lokalnych i dojazdowych ;
 - Utrzymanie i rozwój transportu publicznego, a w tym linii autobusowych na ulicach układu podstawowego i wybranych ulicach układu obsługującego ;
 - Wprowadzenie transportu publicznego w postaci linii tramwajowych - w pierwszym etapie w ciągu Al. Wł. Sikorskiego i W. Witosa, a następnie rozbudowa systemu – połączenie ze Strefą M10 - PIECZEWO II;
- Utrzymanie i rozwój ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych:
 - Ciąg pieszo-rowerowy przebiegający południkowo od ulicy K. Barcza (Nagórki) do ulicy Bajkowej (Jaroty);
 - Ciąg pieszo-rowerowy przebiegający równoleżnikowo w zielonej dolinie między Nagórkami a Jarotami łączący strefy mieszkaniowe M8, M9, M10;
 - Zapewnienie ciągłości przebiegu ciągów pieszo-rowerowych (system miejski) .
- Dostosować przejścia dla pieszych na skrzyżowaniach ulic i ciągi piesze dla ruchu osób niepełnosprawnych na wózkach i niewidomych (ul. E. Paukszty -Dom Niewidomych i Dom Opieki).

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną

- Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody,
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacyjny; zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków sanitarnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- Odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników istniejącą i projektowaną siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej; zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków deszczowych powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi,
- Zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
- Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić:
 - na obszarach uzbrojonych w sieci ciepłownicze w pierwszej kolejności z miejskiej sieci ciepłowniczej, natomiast przy braku takiej możliwości indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii,

- na obszarach nie uzbrojonych w sieci ciepłownicze indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej 110 kV, 15 kV i 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 110/15 kV i 15/0,4 kV.
- Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię ciepłą i gaz przewodowy zapewniają odpowiednie właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.
- Ustalonymi obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej. W uzasadnionych technicznie przypadkach, dopuszcza się lokalizację w.w. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych.
- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy bezwzględnie zawierać:
 - zapisy dotyczące gwarancji udostępniania terenu (w postaci pasów eksploatacyjnych) pod nowoprojektowane i istniejące sieci i urządzenia,
 - informacje dotyczące istniejącego uzbrojenia,
 - informację, że koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci ponosi Wnioskodawca ewentualnej przebudowy.
- Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci należy uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.
- Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania ulicy wraz z uzbrojeniem.

9. Inwestycje celu publicznego

- **O znaczeniu lokalnym:**
 - Utrzymanie oraz budowa i rozbudowa: ul. W. Witosa, systemu dróg oraz transportu publicznego ;
 - Budowa i rozbudowa ciągów pieszych i rowerowych ;
 - Utrzymanie, budowa i rozbudowa infrastruktury technicznej ;
 - Budowa i utrzymanie obiektów użyteczności publicznej i placówek opiekuńczo – wychowawczych itp.;

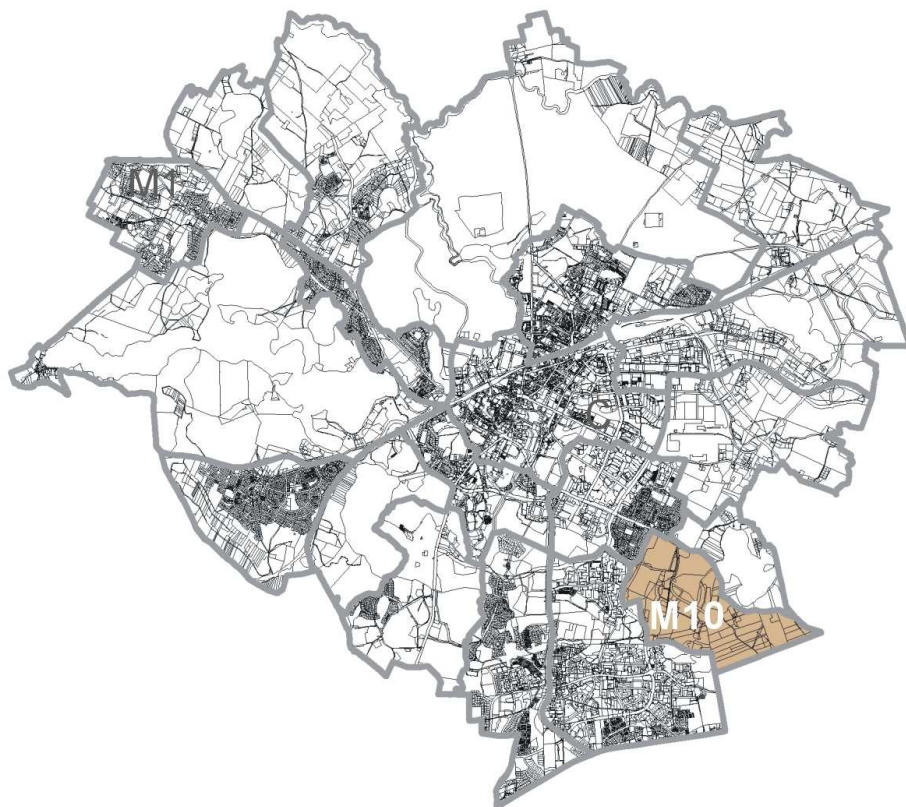
- Utrzymanie i ochrona terenów zieleni urządzonej, terenów wypoczynku, rekreacji i sportu ;
 - Zagospodarowanie i utrzymanie ciągłości zieleni naturalnej i urządzonej, tereny rekreacji i sportu między Nagórkami a Jarotami (utrzymanie ciągłości korytarza ekologicznego w strefach M8, M9, M10) ;
 - Utrzymanie i zagospodarowanie zieleni naturalnej i urządzonej rejonie ulic B. Laszki i Bajkowej na Jarotach .
- **O znaczeniu ponadlokalnym:**
- Utrzymanie, modernizacja i budowa dróg ponadlokalnych – droga wojewódzka Nr 598 (przedłużenie al. Gen. Wł. Sikorskiego);
 - Utrzymanie gazociągu wysokiego ciśnienia;
 - Utrzymanie i modernizacja linii energetycznych wysokiego napięcia wraz z głównym punktem zasilania GPZ Jaroty.

10. Inne szczególne ustalenia dla strefy

- Na obszarze strefy **M9** funkcjonują:
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu między Nagórkami i Jarotami, Uchwała RM Nr XXX/340/97 z dn.26.02.1997 r.
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olsztyn – Jaroty B-11, Uchwała RM Nr XLVI/614/05 z dn. 22.06.2005 r.
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna – rejon Pieczęwo, Uchwała RM Nr XI/119/07 z dn. 30.05.2007 r. (w części)

Całość zasad polityki miasta w zakresie tworzenia i realizacji planów zagospodarowania przestrzennego zawarta jest w rozdziale „Zasady polityki tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego”.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



Strefa **M10 PIECZEWO II** jest położona w południowo- wschodniej części miasta i zawarta między istniejącymi ulicami W. Pstrowskiego i I. Krasickiego, osiedlami Pieczewo i Kolonią Mazurską a granicami miasta. Nazwa **PIECZEWO** dla tego nieistniejącego obecnie osiedla została przyjęta roboczo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

M10 STREFA MIESZKANIOWA PIECZEWO II

3.4.17. M 10 - STREFA MIESZKANIOWA PIECZEWO II

1. Położenie

Strefa **M10** jest położona w południowo – wschodniej części miasta i zawarta między istniejącymi ulicami W. Pstrowskiego i Krasickiego, osiedlami Pieczewo i Kolonia Mazurska a granicami miasta.

Nazwa **PIECZEWO** dla tego nieistniejącego obecnie osiedla została przyjęta roboczo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2. Podstawowe funkcje

W granicach strefy mieszkaniowej **M10** wyznacza się:

➤ **Obszary:**

- mieszkalnictwa o wysokiej intensywności z dominującym budownictwem wielorodzinnym,
- mieszkalnictwa o niskiej intensywności z dominującą zabudową jednorodzinną,
- usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami – o wysokiej intensywności,
- usług sportu, turystyki i rekreacji,
- usług, przemysłu i składów,
- obszary zieleni nieurządzonej – krajobrazowej i urządzonej, parkowej;

➤ **Tereny:**

- tereny ogrodów działkowych,
- tereny rolnicze;

➤ **Elementy systemów:**

- transportowego
- infrastruktury technicznej
- miejskiego systemu środowiska naturalnego

3. Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów

➤ **W granicach obszarów mieszkalnictwa:**

- Utrzymanie terenów głównej rezerwy rozwoju mieszkalnictwa wielorodzinnego dla miasta Olsztyna,
- Uzupełnienie projektowanej zabudowy wielorodzinnnej, na terenach obrzeżnych, mieszkalnictwem o niskiej intensywności w formie zabudowy jednorodzinnej,
- Realizowanie w/w zabudowy w sposób kompleksowy z pełnym zabezpieczeniem w infrastrukturę i obsługę komunikacyjną poszczególnych sektorów wyznaczonych dla funkcji mieszkaniowych,

- Zachowanie zasady koncentracji zabudowy na wydzielonych obszarach z pozostawieniem dużych kompleksów zieleni krajobrazowej i parkowej funkcjonujących w miejskim systemie środowiska naturalnego,
- Jednoczesne realizowanie z zabudową mieszkaniową zagospodarowania terenów zieleni parkowej i osiedlowej, powiązanej systemem ścieżek rowerowych i ciągów pieszych; wyposażanie terenów zieleni w urządzenia sportu i rekreacji.
- **W granicach zieleni nieurządzonej – krajobrazowej i urządzonej, parkowej:**
 - Zachowanie obszarów cennych przyrodniczo, w postaci dużych kompleksów zieleni nieurządzonej - krajobrazowej i parkowej,
 - Zachowanie na obszarze zieleni nieurządzonej - krajobrazowej i urządzonej, parkowej, naturalnych zadrzewień i zakrzewień, zieleni na skarpach oraz cieków i zbiorników wodnych,
 - Dopuszczenie na terenach zieleni lub na wydzielonych działkach budowy obiektów i urządzeń budowlanych służących sportowi, rekreacji i wypoczynku,
 - Dopuszczenie realizacji na terenie zieleni nieurządzonej - krajobrazowej cmentarza dla zwierząt domowych.
- **W zakresie obszarów usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami o wysokiej intensywności i usług sportu, turystyki i rekreacji:**
 - Postępująca wraz z mieszkalnictwem realizacja uzupełniającej infrastruktury społecznej z zakresu usług podstawowych m.in. handlu, szkolnictwa, służby zdrowia, opieki społecznej, kultury, administracji publicznej, sportu i rekreacji, a także kultu religijnego,
 - Koncentracja funkcji usługowych nieuciążliwych w sąsiedztwie projektowanej ulicy zbiorczej,
 - Koncentracja usług nieuciążliwych, rzemiosła i produkcji w sąsiedztwie projektowanej OBWODNICY miasta Olsztyna.
- **W zakresie ogrodów działkowych i terenów rolniczych:**
 - Funkcjonowanie istniejącego kompleksu ogrodów działkowych wg regulacji przepisów o ogrodach działkowych; dopuszcza się przekształcenie ogrodów działkowych na funkcje usług lub mieszkalnictwa; realizacja zmian wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- **W zakresie elementów infrastruktury:**
 - Zachowanie i rozwój funkcjonowania wydzielonych terenów urządzeń wodociągowych działających w systemie zaopatrzenia w wodę mieszkańców miasta SW Jaroty,
 - Zachowanie funkcjonowania wydzielonych terenów infrastruktury telekomunikacyjnej – masztu telewizyjnego Pieczewo,
 - Przestrzeganie wynikających z istnienia funkcjonujących urządzeń telekomunikacyjnych j.w. ograniczeń w zabudowie, a w tym szczególnie w zabudowie mieszkaniowej,

- Utrzymanie i zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi pasów eksploatacyjnych linii energetycznych wysokiego napięcia.

4. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów

➤ Dla strefy M10 ustala się następujące graniczne wartości użytkowania terenów:

- **Wysokość zabudowy:**

- wys. zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wielorodzinnej – max 15m,
- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – max 10 m,
- wysokość zabudowy usług, przemysłu i składów – max 15 m,
- wysokość zabudowy usług sportu i rekreacji – max 15 m,
- wysokość zabudowy usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami o wysokiej intensywności – max 20 m,

Graniczne wartości wysokości zabudowy wynikają z podporządkowania zagospodarowania strefie oddziaływania pola elektromagnetycznego masztu telewizyjnego.

- **Intensywność zabudowy:**

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min 0,5 – max 0,9,
- dla obszarów zabudowy mieszkaniowo – usługowej – min 0,7 – max 2,5,
- dla obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min 0,2 – max 0,7.

- **Maksymalna powierzchnia zabudowy działek:**

- dla obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 45 %,
- dla obszarów zabudowy mieszkaniowo –usługowej i usługowej – 50%,
- dla obszarów zabudowy jednorodzinnej – 35%,
- dla terenów usług turystyki, sportu i rekreacji – 40%.

- **Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:**

- dla obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 30%,
- dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 35%,
- dla terenów sportu i rekreacji – 40%.

➤ Wskaźniki miejsc parkingowych przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową miasta (patrz rozdział transport).

5. Zasady ochrony środowiska - kształtowanie Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego

Strefa **M10** odznacza się bogatym ukształtowaniem terenu oraz dużymi połaciami naturalnych zadrzewień, zakrzewień, a także występowaniem terenów podmokłych, cieków i zbiorników wodnych. Obszary bogate przyrodniczo w sposób oczywisty mają swój udział w Miejskim Systemie Środowiska Naturalnego. W strefie **M10** obszary te stanowią około 60 % ogólnej powierzchni.

Dla utrzymania i ochrony istniejących zasobów naturalnych w formie zieleni nieurządzonej - krajobrazowej i urządzonej, parkowej należy:

- W zagospodarowaniu utrzymać wartościowe kompleksy zieleni naturalnej i system wód powierzchniowych,
- Projektować korytarze ekologiczne zapewniające ciągłość systemu,
- Przystosować obszary stanowiące publiczne tereny rekreacyjne, zapewniające wypoczynek codzienny mieszkańców tej części miasta, do potrzeb rekreacji, sportu i wypoczynku; a w tym wykonać ciągi piesze, ścieżki rowerowe, crosy rowerowe, nartostrady itp.; Kanalizujące ruch mieszkańców w wydzielonych korytarzach dla ochrony pozostałych terenów,
- Utrzymać powiązania Systemu z odpowiednimi terenami Otoczenia Jeziora Skanda i strefy mieszkaniowej Jaroty – Nagórki.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

W strefie funkcjonalno – przestrzennej Pieczewo II występuje strefa obserwacji archeologicznej OW w sąsiedztwie Jeziora Skanda.

Granice strefy obserwacji archeologicznej przedstawione zostały na rysunku Studium, aszczegółowe wytyczne dotyczące zasad ochrony znajdują się w rozdziale Studium obejmującym kierunki - „Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego”

7. Zasady obsługi komunikacyjnej strefy

- Powiązanie z układem podstawowym miasta poprzez:
 - Istniejącą ulicę W. Pstrowskiego obecnie wyprowadzającą ruch z miasta na drogę krajową Nr 53; po wybudowaniu OBWODNICZY kategoria ulicy j.w. ulegnie zmianie z krajowej na gminną, a klasa techniczna drogi z obecnej Z ulegnie obniżeniu do L,
 - Projektowaną ulicę klasy głównej łączącej układ podstawowy miasta z projektowanym węzłem „Szczęsne” OBWODNICZY. Priorytet realizacji tego elementu układu podstawowego w systemie transportowym miasta,
 - Projektowane ulice – zbiorczą i lokalną łączące całość w jednolity system.
- Budowa fragmentu drogi głównej ruchu przyspieszonego OBWODNICZY miasta Olsztyna w ciągu drogi krajowej Nr 16.
- Wykonanie połączenia układu podstawowego z węzłem Szczęsne OBWODNICZY stanowi priorytet rozbudowy systemu transportu w mieście.
- Budowa ulic projektowanego osiedla (zbiorczej, lokalnej i dojazdowych) musi być skoordynowana z zabudową mieszkaniową i usługową w sposób zapewniający funkcjonowanie poszczególnych terenów w chwili oddania do użytku.
- Na drogach układu podstawowego należy wprowadzić transport publiczny uruchamiany bezpośrednio po zasiedleniu poszczególnych fragmentów strefy.
- Prawidłowe funkcjonowanie projektowanego osiedla należy zapewnić przez wykonanie systemu ciągów pieszych i ścieżek rowerowych wewnętrznych i łączących projektowa-

ną zabudowę z Miejskim Systemem Środowiska Naturalnego i systemem ścieżek rowerowych miasta.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną

- Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody,
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacyjny; zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków sanitarnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- Odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników istniejącą i projektowaną siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej; zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków deszczowych powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi,
- Zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
- Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić:
 - na obszarach uzbrojonych w sieci ciepłownicze w pierwszej kolejności z miejskiej sieci ciepłowniczej, natomiast przy braku takiej możliwości indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii,
 - na obszarach nie uzbrojonych w sieci ciepłownicze indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej 110 kV, 15 kV i 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 110/15 kV i 15/0,4 kV.
- Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.
- Ustalonymi obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej. W uzasadnionych technicznie przypadkach, dopuszcza się lokalizację w.w. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych.
- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy bezwzględnie zawierać:

- zapisy dotyczące gwarancji udostępniania terenu (w postaci pasów eksploatacyjnych) pod nowoprojektowane i istniejące sieci i urządzenia,
 - informacje dotyczące istniejącego uzbrojenia,
 - informację, że koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci ponosi Wnioskodawca ewentualnej przebudowy.
- Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci należy uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.
- Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania ulicy wraz z uzbrojeniem.

9. Inwestycje celu publicznego

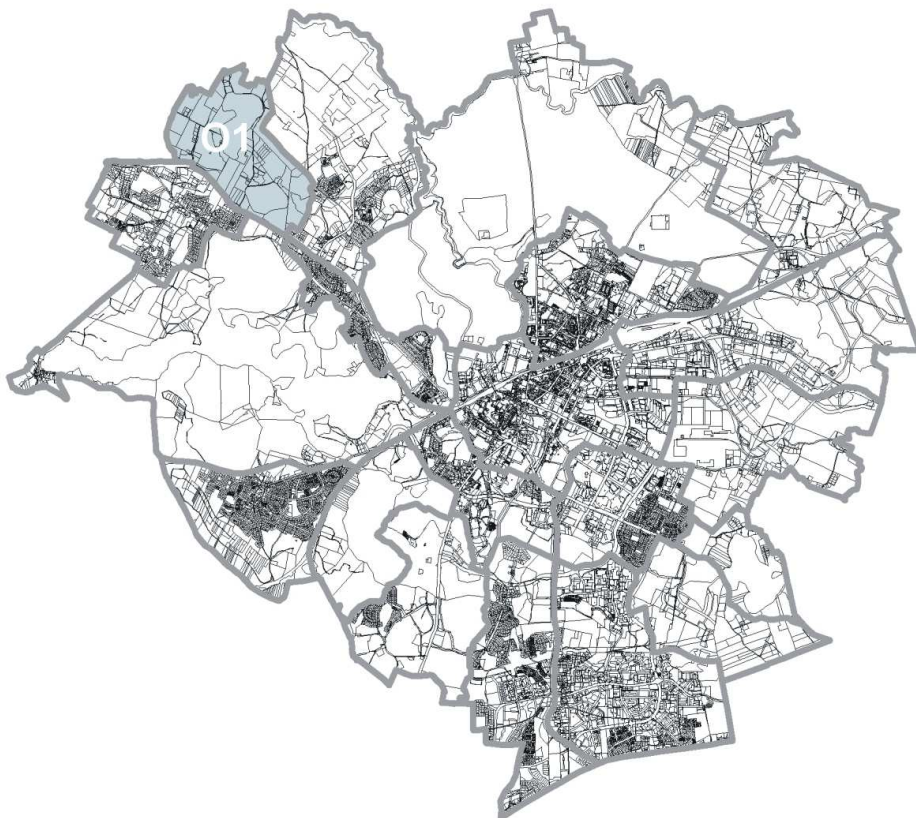
- **O znaczeniu lokalnym:**
- Budowa projektowanych dróg klasy głównej, zbiorczej, lokalnej i ulic dojazdowych oraz utrzymanie istniejącej ulicy W. Pstrowskiego,
 - Budowa ulic dojazdowych projektowanego osiedla mieszkaniowego,
 - Budowa elementów i urządzeń infrastruktury,
 - Utrzymanie i rozwój istniejących systemów infrastruktury, a w tym systemu zaopatrzenia w wodę miasta,
 - Zagospodarowanie zieleni publicznej ogólnodostępnej,
 - Inne określone w ustawach.
- **O znaczeniu ponadlokalnym, wojewódzkim i krajowym:**
- Utrzymanie kategorii drogi krajowej Nr 53 w ciągu ulicy Pstrowskiego – do czasu wybudowania OBWODNICZY,
 - Utrzymanie i rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej - masztu telewizyjnego i obiektów towarzyszących,
 - Utrzymanie linii energetycznych wysokiego napięcia,
 - Budowa drogi głównej ruchu przyspieszonego – OBWODNICZY miasta Olsztyna w ciągu drogi krajowej Nr 16.

10. Inne szczególne ustalenia dla strefy

- Na obszarze strefy **M10** funkcjonuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **PIECZEWO II** (Uchwała RM Nr XI/119/07 z dnia 30.05.2007 r.). Całość zasad polityki miasta w zakresie tworzenia i realizacji planów zagospodarowania przestrzennego zawarta jest w rozdziale „Zasady polityki tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego”.

- Przygotowanie nowych terenów zabudowy należy prowadzić w oparciu o kompleksowe opracowania projektowe i działania realizacyjne w zakresie budowy elementów infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego.
- Przestrzeganie wynikających z istnienia funkcjonujących urządzeń telekomunikacyjnych - masztu telewizyjnego Pieczewo – ograniczeń w zabudowie, a w tym szczególnie w zabudowie mieszkaniowej.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



Południową i zachodnią granicę strefy **01 OTOCZENIA JEZIOR ŻBIK I REDYKAJNY** wyznaczają tory kolejowe linii Olsztyn -Morąg oraz granica miasta. Na wschodzie strefa obejmuje tereny leśne sąsiadujące z Jeziorem Żbik, a na północy dolinę pojezierną łączącą Jezioro Żbik z Jeziorem Redykajny.

01 STREFA OTOCZENIA JEZIOR REDYKAJNY I ŻBIK

3.4.18. O 1 - STREFA OTOCZENIA JEZIOR REDYKAJNY I ŻBIK

3. Położenie

Południową i zachodnią granicę strefy wyznaczają tory kolejowe linii Olsztyn – Morąg oraz granica miasta. Na wschodzie strefa obejmuje tereny leśne sąsiadujące z Jeziorem Żbik, a na północy doliną pojezierną łączącą Jezioro Żbik z Jeziorem Redykajny.

2. Podstawowe funkcje

W granicach strefy otoczenia jezior **O1** wyznacza się:

➤ **Obszary:**

- usług turystyki, sportu i rekreacji,
- mieszkalnictwa o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej,
- zieleni nieurządzonej - krajobrazowej i zieleni urządzonej,
- lasu ochronnego,
- wód powierzchniowych,

➤ **Tereny:**

- ogrodów działkowych użytkowane rolniczo,
- tereny zamknięte.

➤ **Elementy systemów:**

- komunikacji
- infrastruktury technicznej
- miejskiego systemu środowiska naturalnego;

3. Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów

➤ **W granicach obszarów usług turystyki, sportu i rekreacji:**

- Priorytetem zmian w strukturze przestrzennej strefy **O1** jest wprowadzenie różnorodnych form usług turystyki, sportu i rekreacji jako funkcji dominujących,
- Dominująca funkcja turystyczna, sportowa, rekreacyjna dotyczy zarówno zagospodarowania wydzielonych działek budowlanych jak przyległych terenów nie przeznaczonych pod zabudowę strefy **O1** oraz wód powierzchniowych,
- Wykorzystanie terenów na funkcje turystyczne, sportowe i rekreacyjne należy koncentrować głównie w obszarze między jeziorami Żbik i Redykajny oraz wokół południowej części obu akwenów,
- Przystosowanie wschodniego brzegu Jeziora Redykajny i przyległych terenów (północnej części akwenu) na potrzeby rekreacji mieszkańców osiedla Redykajny,
- Realizacja zabudowy i zagospodarowanie terenów na funkcje turystyczne, sportowe i rekreacyjne przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju dla naturalnego środowiska i eksponowania jego walorów przyrodniczo – krajobrazowych,

- Przestrzeganie wysokich standardów architektury projektowanych obiektów i zagospodarowania terenów,
 - Zachowanie skali zabudowy w parametrach wysokości i wielkości projektowanych obiektów w odniesieniu do zieleni nieurządzonej – krajobrazowej i lasów ochronnych,
 - Urządzenie zagospodarowania bezpośredniego otoczenia działek budowlanych w formie zieleni urządzonej,
- **W granicach obszarów zieleni nieurządzonej - krajobrazowej, zieleni urządzonej, lasów ochronnych i wód powierzchniowych:**
- Zachowanie obszarów cennych przyrodniczo w postaci dużych kompleksów leśnych i zieleni nieurządzonej – krajobrazowej,
 - Zachowanie na obszarze zieleni nieurządzonej – krajobrazowej naturalnych zadrzewień i zakrzewień, zieleni na skarpach oraz cieków i zbiorników wodnych,
 - Przystosowanie zieleni nieurządzonej - krajobrazowej dla potrzeb sportu, rekreacji i wypoczynku w formie lokalnych przekształceń w zieleń urządzonej i parkową (boiska sportowe, terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne, trasy narciarskie, crosy rowerowe, polany wypoczynkowe, plaże, punkty widokowe itp.),
 - Połączenie całości zagospodarowania strefy systemem ciągów spacerowych oraz ścieżek rowerowych,
 - Prowadzenie ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych w systemie połączeń z otoczeniem Jeziora Krzywego i osiedlami mieszkaniowymi Gutkowo i Redykajny, a w tym z zastosowaniem rozwiązań bezkolizyjnych z linia kolejową i układem komunikacyjnym,
 - Wykorzystanie rekreacyjne wód powierzchniowych jezior przez sprzęt pływający (z wyłączeniem łodek motorowych) i urządzenie strefy brzegowej stosownie do potrzeb (pomosty, place postojowe sprzętu pływającego, dojazdy techniczne itp.),
- **W granicach obszaru mieszkalnictwa o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej:**
- Przeznaczenie części terenów nieprzydatnych do zagospodarowania turystycznego, sportowego i rekreacyjnego na funkcje mieszkalnictwa w formie zabudowy jednorodzinnej,
 - Utrzymanie lokalnych działek zabudowy mieszkaniowej istniejącej na terenie strefy,
- **W granicach terenów ogrodów działkowych i terenów użytkowanych rolniczo:**
- Funkcjonowanie istniejących ogrodów działkowych wg regulacji przepisów o ogrodach działkowych,
 - Preferowana zmiana użytkowania ogrodów działkowych z ogrodniczej na zabudowę letniskową,

- Preferencje przekształceń terenów rolniczych położonych w zachodniej części strefy na funkcje usług turystycznych, sportu i rekreacji oraz mieszkalnictwa niskiej intensywności,
- Realizacja zmian wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

➤ **W granicach terenów zamkniętych:**

- Utrzymanie i rozwój linii kolejowej PKP Olsztyn - Morąg.

4. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów oraz użytkowania terenów.

➤ **Dla terenów usług turystyki i rekreacji:**

- wysokość zabudowy – max 3 kondygnacje nadziemne
- powierzchnia zabudowy – max 30%
- powierzchnia biologicznie czynna – min 50%

➤ **Dla terenów usług sportu:**

- powierzchnia zabudowy – max 60%
- powierzchnia biologicznie czynna – min 20%

➤ **Dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z przeważającą zabudową jednorodzinną:**

- wysokość zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne
- powierzchnia zabudowy – max 20%
- powierzchnia biologicznie czynna – min 60%

➤ **Wskaźniki miejsc parkingowych przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową miasta (patrz rozdział transport).**

5. Zasady ochrony środowiska – kształtowanie Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego.

Strefa **O1** Otoczenia Jezior Żbik i Redykajny jest bardzo ważnym elementem Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego. Bogate ukształtowanie terenu, zespoły leśne i połacie naturalnych zadrzewień i zakrzewień oraz jeziora, ciek i zbiorniki wodne stwarzają warunki dla dużej różnorodności środowiskowej z cennymi zespołami flory i fauny, a w szczególności awifauny.

➤ Dla utrzymania i ochrony istniejących zasobów naturalnych Otoczenia Jezior Żbik i Redykajny należy:

- W zagospodarowaniu utrzymać wartościowe kompleksy zieleni naturalnej, zespoły leśne i system wód powierzchniowych,
- Zapewnić ciągłość Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego poprzez korytarze ekologiczne łączące Strefę z Otoczeniem Jeziora Krzywego oraz Lasem Miejskim z wykorzystaniem korytarzy ekologicznych osiedla mieszkaniowego Redykajny,
- Przystosować obszary stanowiące publiczne tereny rekreacyjne, zapewniające wypoczynek codzienny mieszkańców tej części miasta, do potrzeb rekreacji, sportu

i wypoczynku; a w tym wykonać ciągi piesze, ścieżki rowerowe, itp.; kanalizujące ruch mieszkańców w wydzielonych korytarzach dla ochrony pozostałych terenów,

- Prowadzenie działań zmierzających do poprawy jakości wód Jezior Żbik i Redykajny, a w tym głównie likwidacja źródeł zanieczyszczeń i podczyszczanie ścieków deszczowych.
- Część północna strefy O1 leży w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, dla którego obowiązuje Rozporządzenie Nr 160 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. (Dz. U. Nr 201, poz. 3152).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W strefie funkcjonalno – przestrzennej Otoczenie Jezior Redykajny i Żbik występuje strefa obserwacji archeologicznej **OW** w sąsiedztwie południowego brzegu Jeziora Żbik.

Granice strefy obserwacji archeologicznej przedstawione zostały na mapie Studium, a wytyczne dotyczące zasad ochrony znajdują się w rozdziale Studium obejmującym kierunki - „Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego”

7. Zasady obsługi komunikacyjnej

- Budowa elementów układu podstawowego miasta, a w tym m.in.:
 - Budowa ulicy Zbiorczej tzw. Nowej Bałtyckiej w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 527 Olsztyn - Morąg,
 - Budowa ulicy Lokalnej łączącej strefę z ulicą Nową Bałtycką i ulicą Kard. St. Hozjusza na osiedlu mieszkaniowym Redykajny,
- Utrzymanie i budowa ulic układu obsługującego,
- Zrealizowanie na ulicach układu podstawowego j.w. transportu publicznego w zakresie rozwoju sieci linii autobusowych,
- Budowa systemu ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną

- Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zachodniej strefy ciśnienia; zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody podziemnej,
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacyjny. Obsłużenie północnej części Strefy wymagać będzie budowy lokalnej przepompowni ścieków. Zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków sanitarnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- Odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników: rzeki Łyny i Kanału Warkalskiego, istniejącą i projektowaną siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia ście-

ków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej; zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków deszczowych powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi. Zgodnie z Programem rozbudowy kanalizacji deszczowej należy przebudować kolektor średnicowy dn 1200 mm na dn 2200 mm,

- Zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia,
- Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii,
- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej 110 kV, 15 kV i 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 110/15 kV i 15/0,4 kV.
- Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.
- Ustalonymi obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej. W uzasadnionych technicznie przypadkach, dopuszcza się lokalizację w.w. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych.
- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy bezwzględnie zawierać:
 - zapisy dotyczące gwarancji udostępniania terenu (w postaci pasów eksploatacyjnych) pod nowoprojektowane i istniejące sieci i urządzenia,
 - informacje dotyczące istniejącego uzbrojenia,
 - informację, że koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci ponosi Wnioskodawca ewentualnej przebudowy.
- Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci należy uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.
- Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania ulicy wraz z uzbrojeniem.

9. Inwestycje celu publicznego

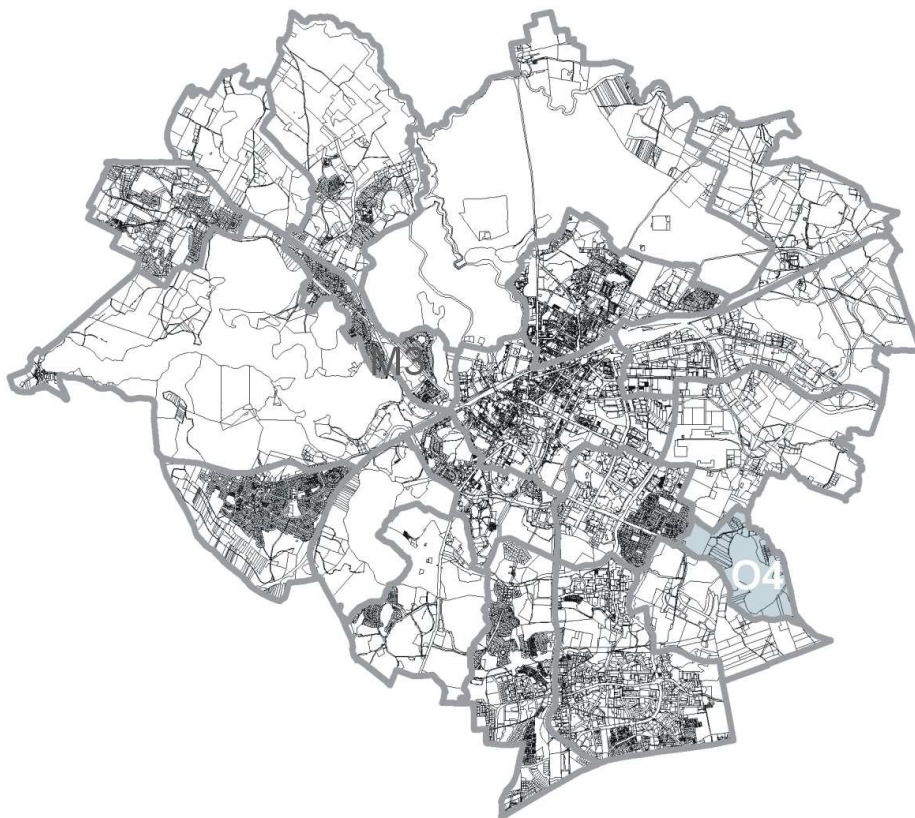
- **O znaczeniu lokalnym:**
 - Drogi klasy lokalnej i dojazdowej, place i wybrane drogi dojazdowe,

- Elementy i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - Zagospodarowanie zieleni publicznej ogólnodostępnej, ciągi piesze i rowerowe,
 - Inne określone w odrębnych ustawach.
- **O znaczeniu ponadlokalnym:**
- Realizacja ulicy Nowej Bałtyckiej leżącej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 527 i komunikującej tereny sąsiednich wsi, funkcjonujących jako podmiejskie osiedla mieszkaniowe.
 - Utrzymanie i rozwój linii kolejowej PKP Olsztyn - Morąg.

10. Inne szczególne ustalenia dla strefy

Na części obszaru strefy **O1** funkcjonuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Całość zasad polityki miasta w zakresie tworzenia i realizacji planów zagospodarowania przestrzennego zawarta jest w rozdziale „Zasady polityki tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego”.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



Strefa **O4 OTOCZENIA JEZIORA SKANDA** obejmuje tereny zieleni nieurządzonej - krajobrazowej i lasu ochronnego w sąsiedztwie Jeziora Skanda. Na zachodzie strefa graniczy z osiedlem Kolonia Mazurska, a na wschodzie z granicą miasta. Południową granicę strefy wyznacza ulica W. Pstrowskiego, a północną tereny usług położone w sąsiedztwie Alei Marszałka J. Piłsudskiego.

O4 STREFA OTOCZENIA JEZ. SKANDA

3.4.19. O 4 - STREFA OTOCZENIA JEZIORA SKANDA

1. Położenie

Strefa obejmuje tereny zieleni nieurządzonej - krajobrazowej i lasu ochronnego w sąsiedztwie Jeziora Skanda. Na zachodzie strefa graniczy z osiedlem Kolonia Mazurska, a na wschodzie z granicą miasta. Południową granicę strefy wyznacza ulica W. Pstrowskiego, a północną tereny usług położone w sąsiedztwie al. Marsz J. Piłsudskiego.

2. Podstawowe funkcje

W granicach strefy otoczenia jezior **O4** wyznacza się:

➤ **Obszary:**

- usług turystyki, sportu i rekreacji,
- mieszkalnictwa o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej,
- zieleni nieurządzonej - krajobrazowej,
- lasu ochronnego,
- wód powierzchniowych,

➤ **Elementy systemów:**

- komunikacji
- infrastruktury technicznej
- miejskiego systemu środowiska naturalnego;

3. Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów

➤ **W granicach obszarów usług turystyki, sportu i rekreacji:**

- Priorytetem zmian w strukturze przestrzennej strefy **O4** jest wprowadzenie różnorodnych form usług turystyki, sportu i rekreacji jako funkcji dominujących,
- Dominująca funkcja turystyczna, sportowa, rekreacyjna dotyczy zarówno zagospodarowania wydzielonych działek budowlanych jak pozostałych terenów strefy **O4** oraz wód powierzchniowych,
- Wykorzystanie terenów na funkcje turystyczne, sportowe i rekreacyjne należy koncentrować głównie w sąsiedztwie Jeziora Skanda na jego południowym i zachodnim brzegu,
- Realizacja zabudowy i zagospodarowanie terenów na funkcje turystyczne, sportowe i rekreacyjne przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju dla naturalnego środowiska i eksponowania jego walorów przyrodniczo – krajobrazowych,
- Przestrzeganie wysokich standardów architektury projektowanych obiektów i zagospodarowania terenów,

- Zachowanie skali zabudowy w parametrach wysokości i wielkości projektowanych obiektów w odniesieniu do zieleni nieurządzonej – krajobrazowej i lasów ochronnych,
 - Urządzenie zagospodarowania bezpośredniego otoczenia działek budowlanych w formie zieleni urządzonej,
 - **W granicach obszarów zieleni nieurządzonej - krajobrazowej, lasów ochronnych i wód powierzchniowych:**
 - Zachowanie obszarów cennych przyrodniczo w postaci dużych kompleksów leśnych i zieleni nieurządzonej – krajobrazowej,
 - Zachowanie na obszarze zieleni nieurządzonej – krajobrazowej naturalnych zadrzewień i zakrzewień, zieleni na skarpach oraz cieków i zbiorników wodnych,
 - Dopuszczenie do rekreacyjnego wykorzystania terenów zieleni nieurządzonej – krajobrazowej i terenów leśnych poprzez realizację ciągów pieszych, tras spacerowych, ścieżek rowerowych, punktów widokowych, polan wypoczynkowych i urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
 - Dopuszczenie do korzystania z wód Jeziora Skanda przez sprzęt pływający wraz z urządzeniem strefy brzegowej stosownie do potrzeb (pomosty, place postojowe łódek i kajaków, dojazdy techniczne itp.),
 - **W granicach obszaru mieszkalnictwa o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej:**
 - Przeznaczenie części terenów nieprzydatnych do zagospodarowania turystycznego, sportowego i rekreacyjnego na funkcje mieszkalnictwa w formie zabudowy jednorodzinnej,
 - Utrzymanie lokalnych działek zabudowy mieszkaniowej istniejącej na terenie strefy,
 - Preferowanie przekształceń zabudowy mieszkaniowej położonej w sąsiedztwie linii brzegowej jeziora na funkcje turystyczne, sportowe i rekreacyjne,
 - **W zakresie elementów infrastruktury:**
 - Utrzymanie i zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi pasów eksploatacyjnych linii energetycznych wysokiego napięcia.
- 4. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów oraz użytkowania terenów.**
- **Dla terenów usług turystyki, sportu i rekreacji:**
 - wysokość zabudowy – max 3 kondygnacje nadziemne
 - powierzchnia zabudowy – max 35%
 - powierzchnia biologicznie czynna – min 50%
 - **Dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z przeważającą zabudową jednorodziną:**
 - wysokość zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne
 - powierzchnia zabudowy – max 25%

- powierzchnia biologicznie czynna – min 50%
- **Wskaźniki miejsc parkingowych przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową miasta (patrz rozdział transport).**

5. Zasady ochrony środowiska – kształtowanie Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego.

Strefa **O4** Otoczenia Jeziora Skanda stanowi jeden z istotnych elementów Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego. Bogate ukształtowanie terenu, zespoły leśne i połączenia naturalnych zadrzewień i zakrzewień oraz cieki i zbiorniki wodne stwarzają warunki dla dużej różnorodności środowiskowej z cennymi zespołami flory i fauny, a w szczególności awifauny.

- Dla utrzymania i ochrony istniejących zasobów naturalnych Otoczenia Jeziora Skanda należy:
 - W zagospodarowaniu utrzymać wartościowe kompleksy zieleni naturalnej, zespoły leśne i system wód powierzchniowych,
 - Objąć ochroną najcenniejsze przyrodniczo fragmenty Strefy położone między osiedlem mieszkaniowym Kolonia Mazurska a Jeziorem Skanda,
 - Zapewnić ciągłość Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego poprzez korytarze ekologiczne łączące Strefę z doliną rzeki Łyny i odpowiednimi terenami Strefy Mieszkaniowej Pieczewo **M10**,
 - Przystosować obszary stanowiące publiczne tereny rekreacyjne, zapewniające wypoczynek codzienny mieszkańców tej części miasta, do potrzeb rekreacji, sportu i wypoczynku; a w tym wykonać ciągi piesze, ścieżki rowerowe, itp.; kanalizujące ruch mieszkańców w wydzielonych korytarzach dla ochrony pozostałych terenów,
 - Prowadzenie działań zmierzających do poprawy jakości wód Jeziora Skanda, w tym głównie likwidacja źródeł zanieczyszczeń i podczyszczanie ścieków deszczowych.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W strefie funkcjonalno – przestrzennej Otoczenie Jeziora Skanda występuje strefa obserwacji archeologicznej **OW** na obszarze bezpośredniego otoczenia brzegów Jeziora Skanda. Granice strefy obserwacji archeologicznej przedstawione zostały na rysunku Studium, a szczegółowe wytyczne dotyczące zasad ochrony znajdują się w rozdziale Studium obejmującym kierunki - „Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego”

7. Zasady obsługi komunikacyjnej

- Utrzymanie i rozwój istniejącego układu drogowego, a w tym w szczególności:

- Utrzymanie istniejącego powiązania z układem podstawowym miasta poprzez ulicę W. Pstrowskiego, po wybudowaniu OBWODNICY klasa techniczna ulicy ulegnie obniżeniu do drogi lokalnej L,
 - Doprowadzenie do standardów technicznych istniejących ulic: Granicznej i Plażowej – odpowiednio klasy drogi lokalnej L i klasy drogi dojazdowej D,
 - Budowa dróg dojazdowych układu obsługującego,
 - Zapewnienie transportu publicznego na sieci ulic układu podstawowego w zakresie utrzymania i rozwoju sieci linii autobusowych,
- Prawidłowe funkcjonowanie obiektów turystyczno, sportowo, rekreacyjnych i zagospodarowanie terenów zieleni Strefy Otoczenia Jeziora Skanda należy zapewnić przez wykonanie systemu ciągów pieszych i ścieżek rowerowych połączonego z siecią ciągów i ścieżek miasta.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną

- Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody,
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacyjny; zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków sanitarnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- Odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników istniejącą i projektowaną siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej; zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków deszczowych powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi,
- Zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
- Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej 110 kV, 15 kV i 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 110/15 kV i 15/0,4 kV.
- Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.
- Ustalonymi obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej. W uzasadnionych technicznie przypadkach, dopuszcza się lokalizację w.w. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych.

- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy bezwzględnie zawierać:
 - zapisy dotyczące gwarancji udostępniania terenu (w postaci pasów eksploatacyjnych) pod nowoprojektowane i istniejące sieci i urządzenia,
 - informacje dotyczące istniejącego uzbrojenia,
 - informację, że koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci ponosi Wnioskodawca ewentualnej przebudowy.
- Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci należy uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.
- Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania ulicy wraz z uzbrojeniem.

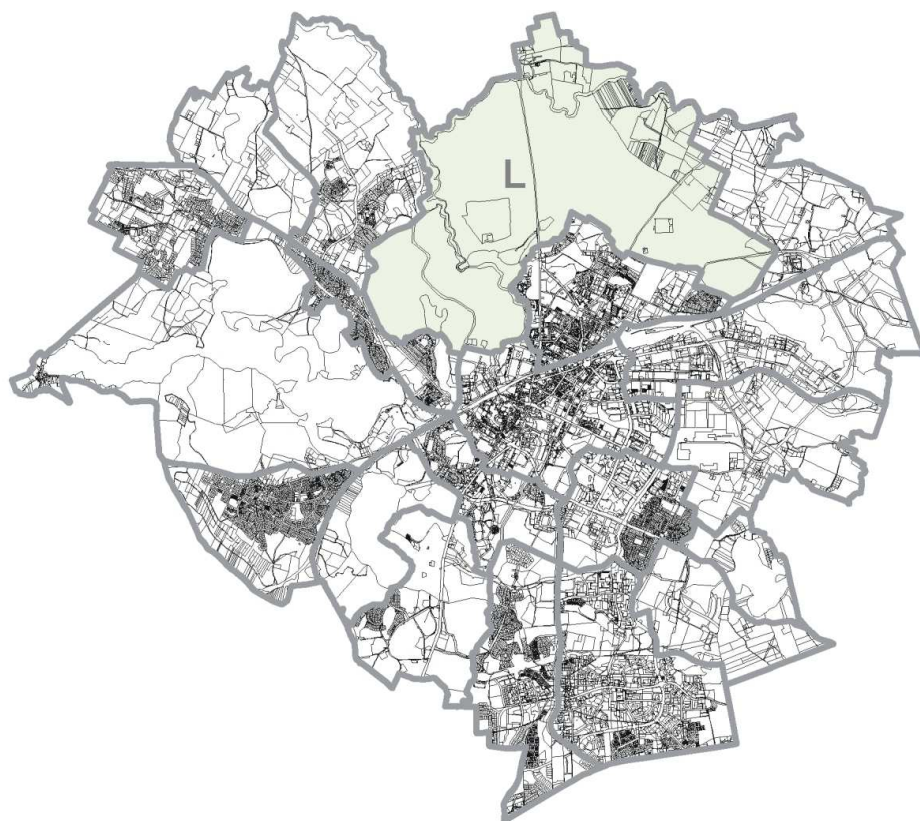
9. Inwestycje celu publicznego

- **O znaczeniu ponadlokalnym:**
 - Utrzymanie i modernizacja głównych linii przesyłowych energii elektrycznej wysokiego napięcia,
- **O znaczeniu lokalnym:**
 - Drogi klasy lokalnej, dojazdowej oraz wybrane drogi wewnętrzne,
 - Elementy i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - Zagospodarowanie zieleni publicznej ogólnodostępnej, budowa i rozwój ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
 - Inne określone w odrębnych ustawach.

10. Inne szczególne ustalenia dla strefy

Na obszarze strefy **O4** funkcjonuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Całość zasad polityki miasta w zakresie tworzenia i realizacji planów zagospodarowania przestrzennego zawarta jest w rozdziale „Zasady polityki tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego”.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



Do strefy **L LASU MIEJSKIEGO** zaliczono całość obszaru Lasu Miejskiego zawartego między osiedlami mieszkaniowymi **REDYKAJNY** i **LIKUSY**, dzielnicą mieszkaniową **ZATORZE** a terenami usługowo- gospodarczymi **TRACK**, **KAROLIN**.
Od strony północnej strefa **L** sięga do granicy miasta.

L STREFA LASU MIEJSKIEGO

3.4.20. L - STREFA LASU MIEJSKIEGO

1. Położenie

Do strefy L zaliczono całość obszaru Lasu Miejskiego zawartego między osiedlami mieszkaniowymi REDYKAJNY i LIKUSY, dzielnicą mieszkaniową Zatorze a terenami usługowo – gospodarczymi TRACK, KAROLIN. Od strony północnej strefa L sięga do granicy miasta.

2. Podstawowe funkcje

W granicach strefy L wyznacza się:

➤ **Obszary:**

- lasów ochronnych
- zieleni nieurządzonej – krajobrazowej i urządzonej, parkowej
- obszary usług turystyki, sportu i rekreacji,

➤ **Tereny:**

- usług ogólnomiejskich – średniej i niskiej intensywności,
- ogródków działkowych,
- tereny wód powierzchniowych,
- tereny zamknięte,

➤ **Elementy systemów:**

- komunikacji,
- infrastruktury technicznej,
- miejskiego systemu środowiska naturalnego.

3. Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów

➤ **W zakresie:**

- lasów ochronnych
- zieleni nieurządzonej – krajobrazowej i urządzonej, parkowej,
- obszarów usług turystyki, sportu i rekreacji,
- terenów wód powierzchniowych,
- terenów ogrodów działkowych.

Utrzymanie zwartego kompleksu leśnego tworzącego jeden z głównych elementów pierścienia środowiska naturalnego miasta Olsztyna.

Zachowanie funkcji lasu ochronnego przy jednocześnie prowadzonej umiarkowanej działalności gospodarczej.

Podstawowymi funkcjami dla której będą prowadzone przekształcenia w zagospodarowaniu terenów leśnych są rekreacja, sport i wypoczynek.

W tym celu przyjmuje się następujące kryteria przydatności i działania rozwoju obszaru:

Strefa A – intensywnego zagospodarowania rekreacyjnego o powierzchni ogólnej ca 400 ha.

Strefa A obejmuje tereny południowej ściany lasu kompleksu głównego. Chłonność w tej strefie nie powinna przekraczać 50 osób/ha. Szerokość strefy kompleksu głównego od 20-200m. Rejony koncentracji programu wypoczynkowego nie powinny przekraczać 30% powierzchni terenu strefy. Strefa A w kompleksie lasu miejskiego stanowi strefę przejściową (buforową) do strefy wnętrza lasu i stanowi ochronę zewnętrzną kompleksu głównego przed nadmierną penetracją. Drzewostany w strefie A powinny stanowić minimum 70% ogólnej powierzchni strefy (maksimum 30% urządzenia wypoczynkowe i sportowe).

Strefa B – masowego wypoczynku o powierzchni ogólnej ca 600 ha.

Szerokość tej strefy wynosi 10-100m w kompleksie głównym lasu gm. Olsztyn. Powiększenie szerokości strefy do 100m przyjmuje się w miejscach występowania koncentracji programu wypoczynkowego w strefie A oraz w miejscach istniejącej zabudowy miejskiej występującej na obrzeżu lasu. Strefa B przeznaczona jest dla ekstensywnego użytkowania wypoczynkowego o chłonności właściwej dla stopnia przydatności lasu dla wypoczynku. Drzewostan w tej strefie powinny stanowić około 90% powierzchni strefy, pozostała część to urządzenia wypoczynkowo-sportowe.

Strefa C - rozrzedzonego ruchu turystyczno-wypoczynkowego o ogólnej powierzchni ca 400ha.

Strefa ta przeznaczona jest dla ekstensywnego użytkowania wypoczynkowego o chłonności właściwej dla przydatności lasu do wypoczynku. Do strefy tej zaliczono wewnątrz kompleksu głównego lasu oraz pozostałe kompleksy leśne nie zaliczone do strefy A i B. Urządzenia dla wypoczynku pobytowego (polany wypoczynkowe, parkingi, tory saneczkowe, nartostrady) należy lokalizować na obrzeżu tej strefy wspólnie z zagospodarowaniem stref A i B.

Strefa historycznego zagospodarowania wypoczynkowo-rekreacyjnego

Strefa ta obejmuje tereny zawarte między ulicą Leśną, a doliną rzeki Łyny oraz sąsiedztwo Stadionu Leśnego. Łączy w sobie części terenów strefy A i B. Na obszarze tym funkcjonowało bogate zagospodarowanie rekreacyjno-wypoczynkowe zrealizowane przed rokiem 1945.

Prace projektowe zagospodarowania tych terenów należy poprzedzić analizą materiałów dokumentujących historyczne zagospodarowanie. Na obszarze strefy, w projektowanym zagospodarowaniu należy stosować tradycyjne formy architektury lub formy harmonijnie nawiązujące do tradycji historycznej.

Strefa Parku Florystycznego

Dla całości terenu Parku Florystycznego należy opracować kompleksową koncepcję zagospodarowania wypoczynkowo-edukacyjną z ustaleniem tras ścieżek edukacyjnych oraz form informacji i promocji wizualnej parku.

Strefa dolin rzek Łyna i Wadąg

W zagospodarowaniu strefy brzegowej rzeki Łyna i Wadąg należy zachować istniejący krajobraz rzeczny oraz istniejącą zieleń. Zmiany w naturalnym wyglądzie koryta i brzegów wynikające z niezbędnych inwestycji (pomosty, kładki i mosty, umocnienia osuwisk, wpusty brzegowe itp.) ograniczyć do minimum. Dopuszcza się budowę ujęć wody do celów przeciwpożarowych. Dopuszczalne korzystanie z wód płynących jako drogi wodnej kajaków i łodzi wiosłowych i urządzenie strefy brzegowej stosowanie do potrzeb (pomosty, place postojowe łódek i kajaków, dojazdy techniczne itp.)

- Działalność gospodarcza na obszarze Lasu Miejskiego musi być prowadzona w oparciu o plan urządzenia lasu uwzględniający rekreacyjne wykorzystanie obszaru (j.w.).
 - Funkcjonowanie istniejącego kompleksu ogrodów działkowych wg regulacji przepisów o ogrodach działkowych; dopuszcza się przekształcenie ogrodów działkowych na inne funkcje; realizacja zmian wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 - Kierunki zmian na obszarze Lasu Miejskiego zakładają zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, położonej w sąsiedztwie ul. P. Diernowa i ul. Wadąskiej.
- **W zakresie usług turystyki, sportu i rekreacji oraz usług ogólnomiejskich:**
- W granicach terenu Stadionu Leśnego i przyległych strzelnic przyjmuje się kierunki zmian zagospodarowania przestrzennego prowadzące do uzyskania kompleksu sportowo – rekreacyjnego wraz z pełną infrastrukturą funkcjonalną obsługi. Całość działań zmierzających do realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu Stadionu Leśnego musi być zintegrowana z urządzeniem przyległych stref A, B, Lasu Miejskiego, Parku Florystycznego i doliny rzeki Łyny.
 - Na terenach położonych na obrzeżach Lasu Miejskiego, w rejonie ulic Jagiellońskiej, P. Diernowa i Wadąskiej, utrzymuje się funkcje usług komunalnych (cmentarz i schronisko dla zwierząt), zdrowia, administracji i usług komercyjnych.
 - W obrębie strefy L, na granicy z gminą Dywity znajduje się część Cmentarza Komunalnego. Pozostały teren cmentarza jest położony poza granicami miasta Olsztyn. Rozwój Cmentarza Komunalnego wymaga wspólnej polityki przestrzennej gminy Dywity i miasta Olsztyna skierowanej na zabezpieczenie terenów i podniesienie standardu urządzenia tej głównej olsztyńskiej nekropolii.
- **W zakresie terenów infrastruktury:**
- Utrzymanie istniejących obiektów i możliwość przebudowy i rozbudowy oraz możliwość budowy nowych obiektów technicznej obsługi miasta, a w tym m.in.:
 - istniejącego punktu zlewnego ścieków sanitarnych,

- istniejących urządzeń głównego punktu zasilania energetycznego GPZ Zachód,
 - istniejącej małej elektrowni wodnej,
 - Utrzymanie i rezerwacja pasów eksploatacyjnych dla istniejących i projektowanych sieci na terenach o innym przeznaczeniu niż pasy drogowe ulic,
 - Utrzymanie i zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi pasów eksploatacyjnych linii energetycznych wysokiego napięcia.
- **W zakresie terenów zamkniętych:**
- Na terenie Lasu Miejskiego znajduje się działka nr 5-16 wielkości 32 ha 5295m² mająca status terenu zamkniętego. Zgodnie z art. 14 ust 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów zamkniętych nie sporządza się planu miejscowego. Funkcjonująca na tym terenie strzelnica wojskowa stwarza zagrożenie bezpieczeństwa w strefie ochronnej strzelnicy, przyległej do terenu działki, a tym samym ogranicza wykorzystanie Lasu Miejskiego. Należy podjąć działania mające na celu zmianę statusu omawianej działki i zagospodarowania jej odpowiednio do funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej Lasu Miejskiego. Do czasu zakończenia funkcjonowania strzelnicy na obszarze strefy ochronnej obowiązują ograniczenia użytkowania lasu zgodnie z rozporządzeniem MON w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać strzelnice garnizonowe oraz ich usytuowanie.

4. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów

- Na terenie strefy L Lasu Miejskiego sposób zagospodarowania i intensywność wykorzystania rekreacyjnego powinien odpowiadać wyżej opisanym kierunkom zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczenia terenów.
- Na terenach wydzielonych usług – ze względu na wysoce zindywidualizowany sposób zabudowy dopuszcza się ustalanie wskaźników w sposób indywidualny – chyba, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rozstrzyga inaczej.
- Na terenach zabudowy mieszkaniowej istniejącej nie ustala się wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów - chyba, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rozstrzyga inaczej.
- Wskaźniki miejsc parkingowych przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową miasta (patrz rozdział transport).

5. Zasady ochrony środowiska – kształtowanie Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego

- Gospodarka leśna Lasu Miejskiego prowadzona jest w oparciu o plany urządzenia lasu. Realizują one wieloletni program przebudowy gatunkowej lasu, zmierzający do racjonalnego wykorzystania żyzności siedlisk, a tym samym prowadzić do zwiększenia udziału drzew liściastych. Integralną częścią planów urządzeniowych j.w. stanowi Program Ochrony Przyrody Lasu Miejskiego.

- Na obszarze planu znajdują się dwa rezerwaty przyrody :
 - „Mszar” – utworzony na mocy Zarządzenia Ministra Leśnictwa z dnia 08.12.1953r. (MP. z 1953r., Nr A-116, poz 1511),
 - „Redykajny” – utworzony na mocy Zarządzenia Wojewody Olsztyńskiego z dnia 22.12.1948r. (Olsztyński Dziennik Wojewódzki, rok V, Nr 2(58) z dnia 20.01.1949r.).
- Rezerwaty „Redykajny” i „Mszar” są ścisłymi rezerwatami torfowiskowymi i wymagają wzmożonej ochrony przed nadmierną penetracją ludzi.
- Bezpośrednie otoczenie rezerwatów powinno zachować dotychczasowy charakter leśny, bez wprowadzania jakichkolwiek nowych elementów infrastruktury technicznej (drogi leśne i utwardzone, rowy odwadniające, rurociągi, budynki i budowle). Na terenach rezerwatów: „Redykajny”, „Mszar” zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom rezerwatu przyrody. Szczegółowe zasady określają odpowiednie Plany Ochrony Rezerwatów.
- Fragment strefy L (doliny rzek Łyny i Wadąg) leży w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, dla którego obowiązuje Rozporządzenie Nr 160 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. (Dz. U. Nr 201, poz. 3152).
- Doliny rzek Łyny i Wadąg są objęte obszarem chronionego krajobrazu wprowadzonym na mocy Rozporządzenia Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14.04.2003r. Zakres ochrony określa treść rozporządzenia.
- Na części terenów przyległych do brzegów rzek obejmujących strome skarpy i lasy stanowiące cenne fragmenty przyrody plan ustala strefę ochronną jako tereny o funkcji glebochronnej. W strefie tej obowiązuje zakaz niszczenia roślinności, zakaz zmian w ukształtowaniu terenu grożących erozją wodną oraz ograniczenie dostępności i urządzania form rekreacji mogących spowodować proces degradacji terenów dolin rzek.
- Utrzymanie i objęcie ochroną dolin rzek, a w tym prowadzenie działań zmierzających do zachowania i poprawy jakości wód powierzchniowych.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W strefie funkcjonalno – przestrzennej Lasu Miejskiego występują obszary problemowe:

- ochrony krajobrazowej **K9** zgodnie z wytycznymi szczegółowymi zawartymi w ustaleniach Studium dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego.
- strefy obserwacji archeologicznej **OW** w rejonie doliny rzeki Wadąg oraz w sąsiedztwie Jeziora Długiego.

Na terenie Lasu Miejskiego – w sąsiedztwie Al. Wojska Polskiego znajdują się pozostałości historycznych cmentarzy wojennych. Na terenach cmentarzy zagospodarowanie terenów leśnych należy ograniczyć do uporządkowania terenu, odtworzenia cmentarzy lub

realizacji form plastycznych symbolizujących i upamiętniających miejsca spoczynku. W bezpośrednim sąsiedztwie terenów cmentarzy nie należy lokalizować urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

Granice obszarów problemowych ochrony konserwatorskiej oraz strefy obserwacji archeologicznej przedstawione zostały na rysunku Studium, a szczegółowe wytyczne dotyczące zasad ich ochrony znajdują się w rozdziale Studium obejmującym kierunki - „Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego”

7. Zasady obsługi komunikacyjnej

- Utrzymanie i rozwój istniejącego układu drogowego a w tym w szczególności:
 - Uzyskanie standardów technicznych i parametrów ulic układu podstawowego komunikacji miasta – Wojska Polskiego, Jagiellońskiej i M. Zientary - Malewskiej (odpowiednio klasą Z i L) wraz z obsługą terenów przyległych.
 - Utrzymanie i przebudowa dróg układu obsługującego,
 - Utrzymanie i modernizowanie dróg wewnętrznych i leśnych,
 - Utrzymanie i budowa parkingów leśnych,
 - Utrzymanie i rozwój transportu publicznego na sieci ulic układu podstawowego,
 - Utrzymanie i rozwój systemów:
 - ciągów pieszych, a w tym szlaków turystycznych,
 - ciągów rowerowych na obszarach leśnych i wzdłuż ulic
 - tras sportowych – crosów rowerowych, jazdy konnej i nartostrad.
- Utrzymanie kategorii drogi krajowej Nr 51 w ciągu alei Wojska Polskiego do czasu realizacji OBWODNICY.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną

- Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody,
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacyjny;
- Odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników istniejącą i projektowaną siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej; zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków deszczowych powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi,
- Zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
- Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii.

- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej 110 kV, 15 kV i 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 110/15 kV i 15/0,4 kV.
- Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.
- Ustalonymi obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej. W uzasadnionych technicznie przypadkach, dopuszcza się lokalizację w.w. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych.
- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy bezwzględnie zawierać:
 - zapisy dotyczące gwarancji udostępniania terenu (w postaci pasów eksploatacyjnych) pod nowoprojektowane i istniejące sieci i urządzenia,
 - informacje dotyczące istniejącego uzbrojenia,
 - informację, że koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci ponosi Wnioskodawca ewentualnej przebudowy.
- Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci należy uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.
- Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania ulicy wraz z uzbrojeniem.

9. Inwestycje celu publicznego.

- **O znaczeniu ponadlokalnym:**
 - Utrzymanie kategorii drogi krajowej – do czasu wybudowania OBWODNICZY, na alei Wojska Polskiego,
 - Utrzymanie i rozwój głównych linii przesyłowych energii elektrycznej wysokiego napięcia wraz z głównym punktem zasilania miasta GPZ Zachód,
 - Utrzymanie i rozwój kompleksu opieki zdrowotnej (Szpital Pulmonologiczny przy ul.Jagiellońskiej) o znaczeniu ponadlokalnym.
- **O znaczeniu lokalnym:**
 - Drogi klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej,
 - Elementy i urządzenia infrastruktury technicznej,

- Utrzymanie lasu ochronnego i zagospodarowanie terenów zieleni publicznej ogólnodostępnej wraz z systemem ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
- Budowa obiektów sportowych i sportowo-rekreacyjnych,
- Inne określone w odrębnych ustawach.

10. Inne szczególne ustalenia dla strefy

- Na obszarze strefy **L** Las Miejski za wyjątkiem niewielkiego fragmentu położonego na północ od rzeki Wadąg funkcjonuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **LASU MIEJSKIEGO** w Olsztynie (Uchwała RM Nr LV/748/06 z dnia 25.01.2006r.). Całość zasad polityki miasta w zakresie tworzenia i realizacji planów zagospodarowania przestrzennego zawarta jest w rozdziale „Zasady polityki tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego”.
- Zmiana statusu terenów zamkniętych strzelnica – należących do MON i przeznaczenie ich na funkcje rekreacji, sportu i wypoczynku – priorytetem działań samorządu i władz miasta. Do czasu zakończenia funkcjonowania strzelnicy na obszarze strefy ochronnej obowiązują ograniczenia użytkowania lasu zgodnie z rozporządzeniem MON w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać strzelnice garnizonowe oraz ich usytuowanie.
- Obszar Lasu Miejskiego wymaga podjęcia kompleksowych działań projektowo – realizacyjnych przystosowujących tereny leśne do funkcji rekreacyjno, sportowo, wypoczynkowych – zgodnie z ustaleniami kierunków dla strefy.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



ELEMENTY SYSTEMÓW MIEJSKICH

3.5. Kierunki rozwoju systemów miejskich: przyrodniczego, transportu i infrastruktury technicznej

3.5.1. Miejski System Środowiska Naturalnego

Zgodność struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta z predyspozycjami lokalnego środowiska naturalnego ma bezpośredni wpływ na równowagę ekosystemu i optymalizuje koszty funkcjonowania. W tym celu przy planowaniu rozwoju miasta należy brać pod uwagę takie lokalne uwarunkowania jak: klimat, rzeźbę terenu, hydrologię, florę i faunę, produkcję rolniczą, krajobraz, ochronę przyrody, czynniki degradujące środowisko naturalne, hałas.

3.5.1.1. Klimat

Mazurska dzielnica klimatyczna – do której należy Olsztyn – jest najchłodniejsza w nizinnej części Polski, a związane jest to głównie z chłodnymi zimami i wiosnami. Warunki te kształtują bardzo krótki okres wegetacyjny, który dla rejonu Olsztyna wynosi tylko około 200 dni.

Przeważają zdecydowanie wiatry z kierunku południowo – zachodniego (ok. 18%). Także dość znaczny udział mają wiatry z kierunku zachodniego (ok. 13%). Częstość wiania wiatrów z pozostałych kierunków wynosi średnio około 7-10%. Przeważają wiatry słabe i o średniej prędkości.

Na klimat lokalny ma wpływ rzeźba terenu. Obniżenia terenowe przyczyniają się do zalegania chłodnego, wilgotnego powietrza, dużych wahań dobowych temperatury, mniejszych prędkości wiatrów, występowania przymrozków wczesną jesienią. Tereny te nie są korzystne dla zabudowy mieszkaniowej. Topoklimat terenów wyniesionych jest na ogół bardziej sprzyjający pobytowi ludzi. Cechą ujemną jest narażenie na działanie silnych wiatrów w kulminacjach pagórków.

Obszary leśne w znaczny sposób oddziałują na warunki klimatyczne i zdrowotne terenów bezpośrednio przyległych. Zmniejszają dobowe amplitudy temperatury, powodują znaczne wyciszenie prędkości wiatrów.

Na klimat lokalny ma wpływ także występowanie akwenów wodnych. Przy czym oddziaływanie klimatyczne akwenów Olsztyna przejawia się wyraźniej w wilgotności powietrza niż w temperaturze ze względu na stosunkowo niedużą powierzchnię poszczególnych jezior.

3.5.1.2. Rzeźba terenu

Powierzchnia obszaru Olsztyna charakteryzuje się urozmaiconą, młodoglacjalną rzeźbą. Została ona ukształtowana głównie przez lądolód ostatniego zlodowacenia w jego fazie pomorskiej oraz procesy zachodzące po jego ustąpieniu, a w ostatnich wiekach także poprzez działalność człowieka.

Pod zabudowę nie nadają się tereny o dużych spadkach (zbocza dolin i pagórków), tereny o intensywnie zróżnicowanej rzeźbie, obszary dolin rzecznych i podmokłych zagłębień bezodpływowych.

Na terenie miasta znajdują się tereny narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych (przełomowy odcinek rzeki Łyny odznaczający się stromymi zboczami, strome skarpy doliny rzeki Wadąg, część obrzeży jeziora Krzywego, które są na długich odcinkach strome, o charakterze klifowym (dotyczy to zwłaszcza wysokiego zbocza o złożonej genezie przy ul. Stokowej).

Skarpy zagrożone osuwaniem należy pozostawić niezabudowane, porośnięte zielenią a lasom je porastającym nadać status lasów glebochronnych.

3.5.1.3. Hydrologia

Miasto Olsztyn, z wyjątkiem południowo-zachodnich krańców, znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn. Warunki naturalne zaopatrzenia w wodę są korzystne.

Podstawą zaopatrzenia miasta Olsztyna w wodę pitną są trzy ujęcia: „Wadąg”, „Zachód” i „Kortowo-Stary Dwór”.

Ujęcie „Wadąg” położone jest w północno-wschodniej części miasta, w dolinie Wójtowskiej Strugi, przy jej ujściu do jez. Wadąg. Największe zagrożenie jakości wód na ujęciu należy wiązać z charakterem spływów powierzchniowych odprowadzanych przez ciek, w szczególności przez Wójtowską Strugę. Wody podziemne ujęcia są dobrej jakości, z niewielkimi symptomami negatywnych zmian naturalnego składu chemicznego.

W rejonie Płosa Olsztyńskiego jeziora Krzywego znajdują się studnie ujęcia „Zachód”. Eksploatowany jest on poprzez 6-8 studni, dla których wymagana jest tylko strefa ochrony bezpośredniej.

W południowej części miasta znajduje się ujęcie wody podziemnej „Kortowo-Stary Dwór”. W 1995 roku decyzją Wojewody Olsztyńskiego dla ujęcia ustanowione zostały strefy ochronne. Decyzją tą wprowadzono strefę ochrony bezpośredniej oraz strefę ochrony pośredniej.

Stan czystości wód olsztyńskich jezior jest dobry (większość w II klasie czystości), jednak z wyjątkiem wód jeziora Długiego, ulega on stopniowemu pogorszeniu. Jest to związane przede wszystkim z dużą presją urbanizacji terenów nadbrzeżnych, (np. nad jeziorem Podkówka). Pozaklasowy stan wód Łyny jest wynikiem złego stanu technicznego sieci kanalizacji deszczowej we wschodniej części miasta i brakiem urządzeń podczyszczających wody opadowe kierowane do Łyny. W celu poprawy jakości wód powierzchniowych Olsztyna konieczna jest dalsza modernizacja sieci wodno-kanalizacyjnej w mieście (odprowadzenie ścieków poza zlewnie jezior) oraz ograniczanie urbanizacji terenów nadbrzeżnych.

3.5.1.4. Flora i fauna

Olsztyn może poszczycić się wyjątkową jak na miasto sytuacją – w granicach miasta posiada dużą powierzchnię lasów, terenów zieleni urządzonej i nie urządzonej, wód powierzchniowych. Stanowi to o atrakcyjności przyrodniczej terenu, powoduje występowanie dużej różnorodności siedlisk, co sprzyja różnorodności i liczebności organizmów roślinnych i zwierzęcych. Aby chronić bogactwo przyrodnicze Olsztyna należy:

- objąć ochroną tereny cenne przyrodniczo: Jezioro Sgnitek, tereny nad jez. Track, Żurawią Dolinę, Torfowisko Dajtki, Trzcínowisko Kortowskie, Dolinę Łyny, Dolinę Wadąg, Dolinę Skanda;
- chronić korytarze ekologiczne i dbać o ich ciągłość;
- przeciwdziałać rozlewaniu się zabudowy;
- likwidować istniejące i przeciwdziałać powstawaniu nowych, dzikich wysypisk śmieci;
- dbać o poprawę jakości wód w jeziorach i rzekach.

3.5.1.5. Krajobraz

Olsztyn posiada szczególnie atrakcyjne położenie krajobrazowe. Wpisane w krajobraz Olsztyna jeziora oraz rzeki Łyna, Wadąg i Kortówka tworzą naturalne granice między dzielnicami i traktami komunikacyjnymi oraz podnoszą atrakcyjność krajobrazową miasta. Wyznaczono 15 punktów widokowych, otwarć i panoram (Program Kształtowania i Rozwoju Terenów Zieleni Miejskiej w Olsztynie, 2008r.). Brak jest niestety pełnego studium krajobrazowego wyznaczającego kierunki ochrony ekspozycji.

Olsztyn jest zaśmiecony reklamami . Najgorzej sytuacja przedstawia się przy drogach wylotowych z miasta, w dzielnicach przemysłowych a także w centrum. Należałoby uporządkować zasady umieszczania reklam tak by nie szpeciły krajobrazu, zaś na terenach zielonych, mieszkaniowych oraz objętych ochroną konserwatorską - wprowadzić „ciszę reklamową”.

3.5.1.6. Ochrona przyrody

Na terenie Olsztyna znajdują się tereny i obiekty chronione na podstawie Ustawy o Ochronie Przyrody – rezerваты i pomniki przyrody oraz Obszar chronionego krajobrazu Doliny Środkowej Łyny chroniony na podstawie Rozporządzenia Wojewody. Poza tym wyznaczono do objęcia ochroną siedem terenów cennych przyrodniczo. Ochronie podlegać powinny również olsztyńskie korytarze ekologiczne.

Konsekwencja w egzekwowaniu prawnych norm różnych form ochrony przyrody na terenie Olsztyna pozwoli utrzymać wysoki poziom różnorodności krajobrazowej i przyrodniczej.

3.5.1.7. Czynniki degradujące środowisko naturalne

Dobrą jakość olsztyńskiego powietrza potwierdza ocena roczna jakości powietrza w województwie w latach 2006 i 2007 oraz 2008. Jakość powietrza we wszystkich powiatach

w województwie, w tym także w Olsztynie, zaliczona została do klasy A tzn., że poziom zanieczyszczeń wszystkich badanych substancji nie przekracza poziomu dopuszczalnego. Problem stanowi emisja niska. Jest to związane, głównie w okresie zimowym, z pracą palenisk domowych na terenie osiedli domów jednorodzinnych.

W granicach Olsztyna znajdują się obszary potencjalnie zanieczyszczone i zdegradowane (rejonny zajmowane do niedawna przez jednostki wojskowe zlokalizowane na terenie miasta i posiadające własne stacje paliw, dawne bazy kolejowe (Lokomotywnia, Olsztyn Towarowy), teren po dawnym Zakładzie Gazowniczym przy ul. R. Knosały; obszar położony w północnym rejonie miasta, na którym funkcjonowała kiedyś cegielnia Karolin. Konieczne jest usunięcia zbiornika smół pogazowych starej gazowni (posiada on starą, dziewiętnastowieczną, ceglana konstrukcję, której uszkodzenie może spowodować zanieczyszczenie gleby, wód podziemnych, a w konsekwencji najbliższego ujęcia wody) oraz rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych.

Stan czystości wód olsztyńskich jezior jest dobry (większość w II klasie czystości). Dla zachowania lub poprawy obecnego stanu troficznego jezior Olsztyna niezbędne jest dążenie do ograniczenia obciążenia ładunkiem zanieczyszczeń poszczególnych jezior, odpowiednie ich użytkowanie rekreacyjne i zagospodarowanie zlewni. Jeziora położone w terenach zurbanizowanych nie mogą być odbiornikami ścieków, w tym opadowych. Niska jakość wód rzek spowodowana jest ponadnormatywną ilością znajdujących się w nich substancji organicznych, fosforu ogólnego, azotynów, jak też deficytem tlenu oraz mianem coli. Pozaklasowy stan wód Łyny jest wynikiem złego stanu technicznego sieci kanalizacji deszczowej we wschodniej części miasta i brakiem urządzeń podczyszczających wody opadowe kierowane do Łyny.

3.5.1.8. Hałas

Klimat akustyczny w Olsztynie kształtowany jest głównie przez hałas komunikacyjny, a w szczególności drogowy. Systematycznie zwiększająca się ilość samochodów, w większości starych, oraz nienajlepsza jakość dróg jest powodem wzrostu zagrożenia hałasem drogowym. Rosnąca uciążliwość hałasu w mieście ma swe źródło w zwiększającej się liczbie pojazdów. Budowa obwodnicy Olsztyna (wyeliminowanie ciężkiego transportu z miasta) oraz poprawa nawierzchni dróg poprawią klimat akustyczny.

Hałas emitowany przez zakłady przemysłowe i usługowe stanowi głównie uciążliwość dla osób zamieszkujących w pobliżu tych źródeł. Zagrożenie hałasem przemysłowym związane jest przede wszystkim z niewłaściwą lokalizacją zabudowy mieszkaniowej w pobliżu zakładów przemysłowych i usługowych. Hałas emitowany przez zakłady produkcyjne i usługowe ma charakter lokalny.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



TRANSPORT

3.6.2. Kierunki rozwoju systemu transportowego

3.6.2.1. Przedmiot analiz systemu transportowego

Celem opracowanej aktualizacji Studium była weryfikacja programu rozwoju i modernizacji komunikacji w Olsztynie, w oparciu o szczegółowe analizy ruchowe przeprowadzone na podstawie przygotowanych baz danych w ramach Studium, wymaganych do przeprowadzenia analiz. Dla sprawdzenia zgodności planowanego rozwoju miasta z rozbudową infrastruktury drogowej przygotowano 2 podstawowe prognozy: na rok 2020 i kierunkową – umownie na rok 2030, każdą w dwóch scenariuszach (I – *bez wprowadzenia trakcji tramwajowej do obsługi transportem pasażerskim* i II – *z wprowadzeniem trakcji tramwajowej*). Przyjęcie do analiz sieciowych skrajnych scenariuszy zabezpieczyło odpowiednie zbadanie planowanego rozwoju sieci i wybór modelu zapewniającego odpowiednią jakość usługi transportowej.

Za przedmiot analiz szczegółowych przyjęto obszar miasta Olsztyna w jego obecnych granicach administracyjnych, natomiast szacunkowe analizy uzupełniające ujęły obszar aglomeracji olsztyńskiej w skład której - oprócz Olsztyna - wchodzi gminy: Dywity, Barczewo, Purda, Stawiguda, Gietrzwałd i Jonkowo.

Opracowana w roku 2001 aktualizacja prognoz ruchu ze Studium komunikacyjnego miasta (1998r.) obejmowała głównie korektę wynikającą ze wzrostu wskaźnika motoryzacji w mieście, obecnie ukończona praca – po 8 latach zdiagnozowanych przemian i planowanych zmian – ujęła praktycznie pełną weryfikację modelowania ruchu wraz z pakietem danych wejściowych. W związku z tym powstały w obecnie opracowanej aktualizacji zmienione, nowe modele i opracowane na ich podstawie macierze ruchu. Ich porównanie pozwoliło nie tylko na ocenę trafności stawianych wcześniej prognoz, ale i na ocenę zgodności rozwoju miasta z zakładanymi planami rozwoju w poprzednich latach. Występuje tu wzajemne sprzężenie relacji i dlatego też przeprowadzona obecnie aktualizacja Studium jest tak ważna dla sprawdzenia harmonijnego rozwoju miasta i dalszej jego rozbudowy. Konieczność weryfikacji i sukcesywnego monitorowania aktualności zapisów ujmowanych w dokumentach planistycznych odnośnie transportu (oraz innych dokumentach strategicznych miasta) wynika z dynamiki rozwoju urbanistycznego miasta, w tym rozbudowy mieszkalnictwa oraz inwestowania komercyjnego.

3.6.2.2. Wnioski kierunkowe

W wyniku przeprowadzonych analiz funkcjonalno - ruchowych stwierdzono, że podstawowy układ drogowy miasta, ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jest generalnie zgodny z planowaną strukturą przestrzenną rozbudowy Olsztyna i aglomeracji. W efekcie wielokryterialnej oceny funkcjonowania modelowych sieci, uwzględniającej również aspekty środowiskowe, zdecydowano o zarekomendowaniu (do aktualizowanego Studium uwarunkowań i dalszych opracowań szczegółowych) układu docelowego (umownie na rok 2030) potwierdzającego słuszność

prowadzonych działań planistycznych i inwestycyjnych rozbudowy układu drogowego. Wprowadzenie opcji z trakcją tramwajową do obsługi podróży nie pieszych okazało się niezbędnym, bardzo korzystnym rozwiązaniem, które determinuje utrzymanie sprawnej przepustowości sieci drogowej, potwierdzając po raz kolejny trafność planowanych w Olsztynie rozwiązań komunikacyjnych. Nie było zadaniem niniejszego Studium podanie analizy ekonomicznej wprowadzenia tego środka do obsługi miasta transportem publicznym, natomiast decydujące okazały się tu względy społeczne, a są one bezdyskusyjne. Przedstawiona w Aktualizacji Studium Komunikacyjnego analiza modelowej opcji docelowej układu drogowego – bez trakcji tramwajowej – wskazuje na występujące, stosunkowo istotne, przekroczenia przepustowości - szczególnie w części północnej i południowo - wschodniej miasta.

Wskazane jest prowadzenie polityki komunikacyjnej w kierunku dalszego zwiększania preferencji dla wszystkich środków komunikacji publicznej, szczególnie przy przejazdach przez skrzyżowania i sukcesywnego podnoszenia jakości świadczonych usług przez przewoźników. Spowoduje to „łagodne” przesunięcie części użytkowników samochodów indywidualnych do komunikacji publicznej.

Widoczna w przeprowadzonych analizach poprawa warunków ruchowych, którą uzyskuje się w drogowym układzie kierunkowym (2030), jest zdeterminowana docelową rozbudową układu śródmieścia „na zewnątrz”, szczególnie istotnym okazało się podniesienie parametrów ulic: J. Tuwima, Kard. S. Wyszyńskiego, W. Leonharda. Zwraca się uwagę na potrzebę sukcesywnej modernizacji skrzyżowań śródmiejskich, które będą decydować o przepustowości sieci miejskiej. Bardzo istotna okazała się konieczność wprowadzenia do układu ulicy Artyleryjskiej, po północnej stronie torów, jak również potwierdziły się skutki realizacji ulicy Obrońców Tobruku, która przejmuje kongestie z ulicy Dworcowej i Kard. S. Wyszyńskiego.

Obciążenia sieci wykonane dla roku 2020 obrazują okres przejściowy. Pewne niedobory przepustowości rejestruje się na ulicach:

- Warszawskiej (pomiędzy ulicami J. Tuwima i Armii Krajowej),
- Obrońców Tobruku ,
- Al. Gen. W. Sikorskiego (odc. od ul. M. Wańkowicza do Obrońców Tobruku),
- Kard. S. Wyszyńskiego,
- Towarowej (odc. od ul. Kard. S. Wyszyńskiego),
- Bałtyckiej – na dojeździe do ul. R. Schumana,
- Al. Sybiraków na dojeździe skrzyżowania z ul. Partyzantów,

Ulice w śródmieściu miasta pracują bez rezerw przepustowości.

Jest oczywiste, że najkorzystniej byłoby przyspieszyć realizację docelowego układu drogowego (z racji już istniejących opóźnień), niemniej wydaje się to mało prawdopodobne w świetle uwarunkowań finansowych. Należy zaznaczyć, że główne niedobory przepustowości dotyczą odcinków ulic na których skupiają się łącznie ruch lokalny - wewnętrzny i między- dzielnicowy, w tym też docelowo – źródłowy, który niekoniecznie musi przejeź-

dzać przez śródmieście, ale z braku innych połączeń dociąża jego układ. Sytuacja będzie się poprawiać wraz z rozbudową układu drogowego „na zewnątrz”. Niezależnie należy podkreślić, że zarejestrowane przekroczenia przepustowości zaznaczają się w okresach ruchu szczytowego, poza tymi godzinami sytuacja będzie bardziej przyjazna.

W przeprowadzonych analizach zostały przedstawione obciążenia sieci w okresach szczytu ruchu, czyli okresach największych obciążeń sieci drogowej w dobie. Należy się spodziewać, że rejestrowane zjawisko pewnych przekroczeń przepustowości może występować w łagodniejszej formie. Normalną reakcją podróżujących jest przesuwanie podróży na sąsiednie godziny w przypadkach przeciążeń sieci, co daje w efekcie wydłużanie się okresu szczytu (w łagodniejszej formie) i ułatwia poruszanie się po mieście.

Ruch zewnętrzny został zaprogramowany zgodnie ze wskaźnikami wzrostu ruchu polecanymi do stosowania przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad oraz planowaną rozbudową węzła dróg krajowych wokół miasta. Do obciążeń sieci miejskiej wykorzystana została krajowa więźba ruchu. W Studium przedstawiono przebieg planowanej obwodnicy Olsztyna zgodnie z obecnym stanem wiedzy, rekomendacjami i uzgodnieniami między GDDKiA, a miastem. Ten przebieg i jego powiązania z miastem, poprzez planowane węzły: od zachodu i południa z DK 16 (węzeł Kudypy), DK 51 (węzeł Tomaszkowo), DW 598 (węzeł Butryny) oraz wschodu z DK 53 (węzeł Szczęsne), DK 16 (węzeł Grądek) i DK 16 – DK 51 (węzeł Wójtowo), został obciążony modelowym ruchem symulacyjnym. Oczywiście jest, że celem realizacji obwodnicy jest sukcesywne przejmowanie tranzytu poza Olsztyn aż do pełnej realizacji obwodnicy, łącznie z istotnym odcinkiem północno – wschodnim. Podtrzymuje się rekomendację z poprzedniej edycji Studium komunikacyjnego, że dla miasta jest korzystne rozpoczęcie realizacji od strony północnej i wschodu gdzie zaznaczają się większe uciążliwości – szczególnie wynikające z dużego udziału ruchu ciężarowego w ruchu tranzytowym, a który jest prowadzony drogami krajowymi: DK 16 i DK51. Kolejność etapowania budowy obwodnicy miasta da najlepsze efekty przy przyjęciu realizacji:

- części południowej i południowo - zachodniej (na kierunek docelowy),
- następnie z równą wagą odcinków części północnej i wschodniej.

Uwolnienie miasta od ruchu tranzytowego będzie istotną ulgą dla sieci miejskiej, a równocześnie planowana obwodnica usprawni powiązania stolicy województwa z układem regionalnym i krajowym. Takie „otwarcie” jest niezbędne dla rozwoju miasta, a prognozy ruchu – budowane na podstawie obecnie rozpoznanych trendów – mogą ulec wzrostowi – również na skutek stymulacji aktywności gospodarczej jaki może spowodować realizacja obwodnicy. Niezależnie, dla prawidłowego rozkładu ruchu w mieście, podstawowe znaczenie ma przejęcie tzw. małego tranzytu międzydzielnicowego przez miejską obwodnicę opasującą śródmieście (tzw. ul. „Obiegowa” na którą składają się też już istniejące ul. Armii Krajowej i Obrońców Tobruku) i usprawnienia tras wiążących dzielnice peryferyjne ze śródmieściem (miejsce zamieszkania – miejsca pracy).

Trasy rowerowe

Trasy rowerowe nie stanowią oferty podróżowania kierowanej i dostępnej jednakowo dla wszystkich mieszkańców miasta, dla każdej osoby, w każdym okresie roku i dla każdej motywacji odbywanych podróży – w przeciwieństwie do komunikacji publicznej. Klimat, pogoda, przyzwyczajenia, ale i warunki kondycyjne (w tym wiekowe) ludności determinują fakt, że nie w każdym okresie roku ten udział ruchu w podróżach nie pieszych może być jednakowo stabilny. Podobnie na możliwość wykorzystywania roweru ma wpływ również rodzaj odbywanych podróży – trudno np. do marketu po duże zakupy, czy też np. z dwójką dzieci do przedszkola jechać rowerem. Z tego też względu podróże rowerem nie mogą stanowić alternatywy dla publicznych środków transportu - w pełni uprawnionej z nazwy – mogą natomiast bardzo istotnie wzbogacić system transportowy o możliwości mało konfliktowego i w pełni uzasadnionego społecznie podróżowania. Zgodnie ze wskazaniem literaturowymi (głównie badania holenderskie), minimalna docelowa długość tras rowerowych dla miasta wielkości Olsztyna (wg zależności długości tras rowerowych liczonej w odniesieniu do 1000 mieszkańców) powinna wynosić ok. 85 km. Ze wstępnych analiz opracowania firmy *International & Zielone Mazowsze*, która opracowuje „Koncepcję tras rowerowych dla miasta” wynika, że projektowany układ tras rowerowych, jego długość, zbliża się do podanej jako efektywna wartość. Przy takiej ofercie istnieje możliwość istotnego, odnośnie wielkości – udziału ruchu rowerowego w podróżach nie pieszych. „Koncepcja tras rowerowych” będzie podlegała weryfikacji w odniesieniu do obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, w procedurze tworzenia nowych projektów planów oraz w projektach budowlanych zagospodarowania terenów poszczególnych stref.

3.6.2.3. Priorytety przekształceń systemu transportowego miasta Olsztyn

Komunikacja drogowa – układ zewnętrzny:

➤ Budowa OBWODNICZY miasta Olsztyn na terenach pięciu sąsiednich gmin: Gietrzwałd, Stawiguda, Purda, Barczewo i Dywity oraz we fragmentach na terenie miasta Olsztyn. Na OBWODNICĘ miasta Olsztyn będą się składać węzły drogowe Kudypy, Tomaszkowo, Butryny, Szczęsne, Grądek i Wójtowo oraz odcinki drogi głównej ruchu przyspieszonego między węzłami Kudypy – Wójtowo oraz droga główna na odcinku: węzeł Wójtowo – DK 51 w Gminie Dywity.

Projektowana **OBWODNICA Olsztyna** będzie mieć za zadanie:

- Przejęcie ruchu tranzytowego (krajowego i międzynarodowego) obecnie prowadzonego przez miasto,
- Poprawę dostępności transportowej do terenów rozwojowych miasta dla lokalizacji funkcji komercyjnych,
- Poprawę warunków dojazdu do Olsztyna z satelitarnych osiedli mieszkaniowych miasta i osiedli podmiejskich.

Zadania o których mowa wyżej będą w pełni realizowane jedynie pod warunkiem całkowitego wykonania OBWODNICZY z bardzo istotnym dla miasta odcinkiem: węzeł Wójtowo – DK 51 w Gminie Dywity.

➤ **Realizacja systemu powiązań układu komunikacyjnego Miasta Olsztyna z OBWODNICĄ:**

ODCINEK POŁUDNIOWY OBWODNICZY w ciągu DK 16 między węzłami Kudypy – Wójtowo;

- Budowa przedłużenia ulicy Gen. W. Sikorskiego w klasie drogi głównej wraz z podłączeniem ulicy W. Witosa w klasie drogi zbiorczej do granic Miasta.
- Modernizacja połączenia przedłużenia ul. Gen. Wł. Sikorskiego od granicy Miasta w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 598 do węzła Butryny– docelowo w kierunku uzyskania drogi dwujezdniowej w klasie drogi głównej. Realizacja inwestycji w porozumieniu z Gm. Stawiguda;
- Budowa drogi klasy głównej – ulicy Towarowej na odcinku od ulicy Budowlanej do węzła Grądek oraz modernizacja istniejącego odcinka ulicy Towarowej;
- Budowa Trasy Południe (tzw. NDP) jako ulicy klasy zbiorczej łączącej ulice Warszawską, Gen. Wł. Sikorskiego i I. Krasickiego, z przedłużeniem w klasie ulicy głównej do granicy Miasta;
- Połączenie przedłużenia Trasy Południe od granic Miasta do węzła Szczęsne jako drogi klasy głównej. Realizacja inwestycji w porozumieniu z Gm. Purda;
- Modernizacja połączenia przedłużenia ul. Sielskiej z węzłem Kudypy, w kierunku uzyskania drogi dwujezdniowej w klasie drogi głównej na odcinku poza granicami Miasta. Realizacja inwestycji w porozumieniu z Gm. Gietrzwałd;
- Modernizacja połączenia przedłużenia ul. Warszawskiej z węzłem Tomaszkowo w kierunku uzyskania drogi dwujezdniowej w klasie drogi głównej na odcinku poza granicami miasta. Realizacja inwestycji w porozumieniu z Gm. Stawiguda;

ODCINEK PÓŁNOCNY OBWODNICZY w ciągu DK 51 między węzłami Wójtowo – Dywity;

- Modernizacja i przebudowa ciągu ulic Sybiraków i Wojska Polskiego do klasy drogi zbiorczej i/lub głównej z przedłużeniem do połączenia z projektowanym odcinkiem DK 51 Spręcowo-Olsztyn, przebiegającego poza granicami Miasta Olsztyn. Przedstawione zostały dwa warianty przebiegu odcinka – A i B, jako preferowany przyjmuje się wariant A.
- Modernizacja Ul. Zientary –Malewskiej do połączenia z węzłem Nikielkowo;
- Modernizacja Ul. Jagiellońskiej do granicy Miasta i dalej do połączenia z węzłem Obwodnicy Północnej w okolicy wsi Wadąg. Realizacja poza granicą Miasta w porozumieniu z Gm. Dywity;
- Budowa projektowanej w MPZP „Track-Wschód” drogi klasy lokalnej/zbiorczej do obsługi inwestycji celu publicznego o znaczeniu regionalnym (Zakładu Utylizacji

Odpadów Komunalnych) na odcinku od ulicy Lubelskiej do postulowanego węzła Track (nazwa robocza).

Działania podane wyżej uszeregowano w kolejności potrzeb Miasta Olsztyn i realizacji OBWODNICY . Szczegółowe rozstrzygnięcia odnośnie sposobu realizacji, kolejności wykonania i rozwiązań drogowych będą prowadzone przez Miasto Olsztyn w sposób zintegrowany z działaniami GDDKiA Olsztyn oraz w porozumieniu z gminami sąsiednimi.

➤ **System powiązań układu komunikacyjnego miasta z systemem dróg wojewódzkich i powiatowych:**

- Powiązanie z drogą Nr 598 – kierunek Butryny – realizacja j.w.
- Powiązanie z drogą Nr 527 – kierunek Morąg. Budowa ulicy Nowej – Bałtyckiej w klasie drogi zbiorczej, na odcinku od istniejącego wiaduktu ulicy Bałtyckiej w Likuzach do granic miasta wraz z modernizacją odcinka od skrzyżowania z ulicą R. Schumana do wiaduktu.
- Powiązanie z drogą powiatową Nr 1372N kierunek **Bartąg – ul.Bartąska**
- Powiązanie z drogą powiatową Nr 1461N kierunek **Klebark Wlk. - al. Marsz. J. Piłsudskiego**

Komunikacja drogowa – układ wewnętrzny:

- Ciąg ulicy Towarowej, budowa Trasy Południe do połączenia z węzłem Szczęsne, ciąg ulicy Gen. W. Sikorskiego, ciąg ulicy Bałtyckiej i Nowej – Bałtyckiej opisane wyżej stanowią również priorytety w prawidłowym funkcjonowaniu wewnętrznego systemu transportowego Olsztyna.
- Budowa ulicy Artyleryjskiej w klasie ulicy zbiorczej na odcinku od ulicy Bałtyckiej do Al. Wojska Polskiego wraz z systemem połączeń z terenami byłych koszar przy ulicach Artyleryjskiej i Gietkowskiej oraz połączeniem z Centrum poprzez ulice 1 Maja i Partyzantów.
- Zakończenie budowy systemu miejskiej obwodnicy międzyosiedlowej (Sielska, Armii Krajowej, Obrońców Tobruku) przez realizację drogi głównej tzw. OBIEGOWEJ – odcinek od ul. W. Pstrowskiego do al. Marsz. J. Piłsudskiego oraz odcinek od al. Marsz. J. Piłsudskiego do ulicy W. Kętrzyńskiego.
- Budowa Trasy Południe jako połączenia komunikacyjnego południowych dzielnic mieszkaniowych Olsztyna z ulicą Warszawską i węzłem Szczęsne – tzw. trasa NDP wraz z połączeniem ul. Bp. T. Wilczyńskiego.
- Budowa ulicy Nowej – Grunwaldzkiej w klasie drogi zbiorczej na odcinku od ulicy R. Schumana do ulicy A. Śliwy.
- Wprowadzenie na teren miasta nowego systemu transportu publicznego w postaci traktacji tramwajowej. W pierwszej kolejności realizacja systemu dotyczyć będzie tras w ulicach W. Witosa, Gen. Wł. Sikorskiego, proj. OBIEGOWEJ , Żołnierskiej, T. Kościuszki do placu Konstytucji 3 Maja wraz z odgałęzieniami do terenów uniwersyteckich

i Starego Miasta. Następnie system powinien podlegać sukcesywnej rozbudowie przez podłączenia stref Pieczewo, Otoczenie J. Krzywego, usługowo – gospodarczych itp.. Pozostałe działania z zakresu rozwoju systemu transportowego miasta stanowią lokalne priorytety związane z rozwojem miasta i zagospodarowaniem poszczególnych stref. Priorytety te zostały określone w zapisach ustaleń z zakresu obsługi komunikacyjnej stref zabudowy i przyrodniczo – krajobrazowych.

System transportowy miasta Olsztyn jak większość systemów infrastrukturalnych ma charakterystykę wewnętrznej integracji i współzależności.

Wybiórcze realizowanie priorytetów oraz rezygnacja z poszczególnych elementów systemu będzie w sposób oczywisty skutkowało nierównomiernym obciążeniem pozostałych sieci układu drogowego. Szczególnie dotkliwe skutki spowodowałyby przerwanie realizacji głównych tras komunikacyjnych miasta a wydatkowane dotychczas nakłady należałoby uznać za nieefektywne.

Oznacza to, że osiągnięcie kierunkowych celów strategicznych systemu wymaga jego realizacji w całości.

3.6.2.4. Transport publiczny

Zasady ogólne rozwoju transportu publicznego:

Zintegrowanie planowania przestrzennego miasta i transportu zastosowane w niniejszym STUDIUM ma służyć równoległemu rozwojowi układu komunikacyjnego w stopniu odpowiednim dla struktury przestrzennej miasta ale również zapewnić poprawę mobilności i dostępności komunikacyjnej poprzez alternatywne sposoby podróżowania – transport zbiorowy, ruch rowerowy, ruch pieszy...

Aby ta alternatywa była skuteczna niezbędny jest stały rozwój i modelowanie systemu transportu publicznego miasta zmierzający do poprawy jakości usług, dostępności powszechnej transportu publicznego oraz skrócenie czasu podróży. Temu celowi będą służyły przede wszystkim działania pozwalające na uzyskanie znaczącej różnicy w czasie podróży na rzecz transportu publicznego i skłaniające mieszkańców do rezygnacji z użytkowania samochodu prywatnego.

Równoległe do zamierzeń rozwojowych transportu publicznego rozwój przestrzenny miasta należy prowadzić w kierunkach poprawy warunków zamieszkania w dzielnicy śródmiejskiej i strefach mieszkaniowych do niej przyległych, w celu zahamowania procesów suburbanizacyjnych – przenoszenia się mieszkańców do stref na obrzeżach i poza granicami miasta. Na obszarze strefy śródmiejskiej – po realizacji tzw. obwodnicy wewnętrznej należy wprowadzić zmiany organizacji ruchu oraz zagospodarowania przestrzeni komunikacyjnej nadające silny priorytet dla transportu publicznego.

Głównymi elementami struktury przestrzennej miasta wymagającymi sprawnych połączeń dla masowego ruchu pasażerskiego są:

- Strefa Śródmiejska – CENTRUM,
- Dworzec Główny – zintegrowany węzeł przesiadkowy w strefie Śródmiejskiej,
- Strefy mieszkaniowe BRZEZINY, SADY, NAGÓRKI, JAROTY, PIECZEWO,
- Strefa Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego.

Połączenia z pozostałymi strefami mieszkaniowymi, strefami usługowo - gospodarczymi i krajobrazowymi oraz z połączeniami podmiejskimi i regionalnymi uzupełniają system transportu publicznego miasta.

Kierunki i działania:

- Udoskonalenie istniejącej trakcji autobusowej przez nadanie priorytetu w ruchu dla autobusów na wydzielonych pasach. Budowę nowych pasów ruchu autobusowego, a także uspokojenie ruchu lub wyłączenie z ruchu publicznego wybranych odcinków ulic w celu nadania priorytetu transportowi zbiorowemu.
- Powszechne stosowanie nowoczesnych, niskopodłogowych autobusów dostosowanych do przewozu osób niepełnosprawnych.
- Wprowadzenie nowego systemu transportu publicznego w postaci trakcji szynowej – tramwajowej na połączeniach głównych elementów struktury przestrzennej miasta j.w., a następnie dalszy rozwój systemu.
- Realizacja obszarowego systemu sterowania ruchem poprawiającego standardy techniczne i użytkowe sieci transportowej miasta dla zagwarantowania priorytetów i prawidłowych warunków eksploatacji linii autobusowych oraz planowanego układu linii tramwajowych oraz pojazdów specjalnych w czasie akcji.

Linie tramwajowe

- Nowy system transportu publicznego musi spełniać połączenia między głównymi elementami struktury przestrzennej miasta: Dworzec Główny, Śródmieście, Uniwersytet Warmińsko – Mazurski, południowe osiedla mieszkaniowe miasta.
- Połączenia j.w. należy prowadzić po możliwie jak najkrótszych trasach.
- Wielokryterialna analiza wariantowych tras linii tramwajowych w Olsztynie wykonana przez International Management Services Sp. z o. o. - Kraków (Raport Etapu III -maj 2009r. i poprzednie opracowania) pozwoliła wybrać korytarz przebiegu linii tramwajowej spełniający powyższe warunki.
- Optymalnym rozwiązaniem wynikającym z rekomendacji wszystkich analiz jest trasa w ciągu ulic T. Kościuszki, Żołnierskiej, projektowanej tzw. Obiegowej, Gen. W. Sikorskiego, W. Witosa z odgałęzieniami do Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego i Starego Miasta.
- Realizacja linii tramwajowych wymaga równoległej budowy ulic W. Witosa, przedłużenia ul. Gen. W. Sikorskiego i tzw. ulicy Obiegowej, a także przebudowy oraz zmiany organizacji ruchu w ulicach Żołnierskiej, T. Kościuszki i Marsz. J. Piłsudskiego, J. Tuwima.

- Infrastrukturę torowiska należy prowadzić w sposób maksymalnie rozdzielny od infrastruktury drogowej, a w przypadku nałożenia się tych infrastruktur (Żołnierska, T. Kościuszki) rozwiązania projektowe zagospodarowania i organizacji ruchu muszą zapewnić priorytet dla transportu zbiorowego.
- Realizacja nowego systemu transportu zbiorowego w postaci linii tramwajowych wymaga monitorowania skutków oraz podejmowania opracowań rozwojowych sieci. Wprowadzenie tego rodzaju transportu na obszarze Miasta i zakończenie realizacji I-go Etapu zobowiązuje do działań zmierzających do rozbudowy systemu. Kierunki Rozbudowy systemu komunikacji tramwajowej zostały zobrazowane na załączonym poniżej schemacie. Istotnymi powiązaniem, niezbędnymi do zrealizowania w przyszłości, są połączenia systemu z Osiedłami Pieczewo I i II, rejonem Jez. Skanda, Jez. Krzywego, strefami G aktywności gospodarczej oraz rozbudowa linii w strefie U Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego.
Również działania dotyczące przebudowy lub budowy nowych elementów układu drogowego oraz zagospodarowania nowych stref struktury przestrzennej miasta będą musiały być każdorazowo poprzedzone oceną celowości równoległego projektowania linii tramwajowych.

Inne elementy systemu transportu publicznego.

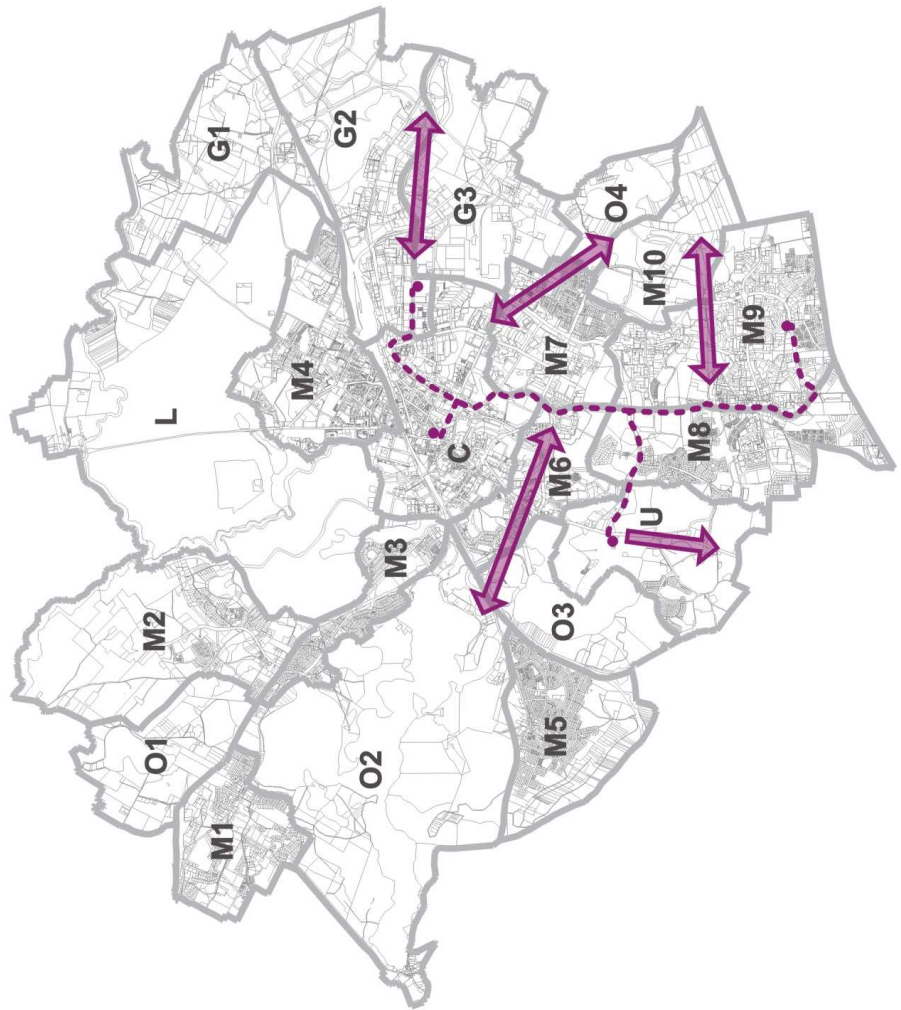
- Sieci podmiejskich linii autobusowych realizujących połączenia z terenami gmin ościennych. Wymagane działania koordynacyjne i integracyjne w zakresie wykorzystania tras autobusowych, przystanków i węzłów przesiadkowych oraz planowania rozkładów jazdy.
- Sieci regularnych połączeń autobusowych o znaczeniu regionalnym i krajowym. Niezbędna koordynacja z miejskim systemem transportu publicznego przynajmniej w rozwiązaniach projektowych węzłów przesiadkowych.
- System kolejowy realizujący transport zbiorowy o charakterze aglomeracyjnym dla połączeń z ośrodkami miejskimi takimi jak: Ostróda, Morąg, Dobre Miasto, Barczewo, Biskupiec, Szczytno, Olsztynek. W perspektywie kierunkowej celowe jest szerokie wykorzystanie linii kolejowych dla pasażerskich przewozów podmiejskich oraz ewentualne zintegrowanie na terenach torowisk z systemem linii tramwajowych. Rejon dworców i przystanków kolejowych stanowi naturalne miejsce lokalizacji węzłów przesiadkowych wszystkich elementów składowych systemu transportowego. Lokalizacje węzłów przesiadkowych należy uwzględniać przy wszelkich działaniach planistycznych – projektowych na obiektach dworców i przystanków kolejowych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu.

STUDIUM OLSZTYNA

OLSZTYN – STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

TRAMWAJE

KIERUNKI



Projektowana trasa linii tramwajowej ETAP 1

Kierunki rozwoju linii tramwajowej potencjalne

Wykonano w Biurze Planowania Przestrzennego UM Olsztyn, 2010 rok

3.6.2.5. Transport kolejowy

Utrzymanie olsztyńskiego węzła komunikacji kolejowej i jego rozwój wynika z dokumentów polityki przestrzennej Województwa Warmińsko – Mazurskiego i jest również jednym ze strategicznych celów rozwoju miasta.

➤ Główne połączenia z infrastrukturą kolejową kraju i regionu w węzle olsztyńskim realizowane są przez linie:

- Poznań – Iława – Olsztyn – Korsze – Czarniachowski
- Olsztyn – Działdowo – Warszawa
- Olsztyn – Morąg – Elbląg
- Olsztyn – Braniewo
- Olsztyn – Szczytno – Pisz

Połączenia te stanowią istotną alternatywę dla ruchu samochodowego dającą szansę powstrzymania narastającej kongestii ruchu drogowego miasta i regionu. Stałe podnoszenie standardów podróży i obsługi pasażerskich oraz wzrost przewozów towarowych da szansę pełnego wykorzystania transportu kolejowego.

➤ Obsługę pasażerską transportu kolejowego w Olsztynie realizują trzy obiekty dworcowe: Gutkowo, Olsztyn Zachodni i Olsztyn Główny.

W ustaleniach dla poszczególnych stref na których terenie znajdują się dworce przyjęto utrzymanie i rozwój tych funkcji. Szczególne znaczenie w strukturze miasta ma Dworzec Główny dla którego ustalenia j.w. przewidują rozwój w kierunku lokalnego centrum usługowego i zintegrowanego węzła przesiadkowego.

➤ Realizacja regionalnego, międzynarodowego portu lotniczego w Szymanach wymaga modernizacji połączenia kolejowego Olsztyn – Szczytno i wprowadzenia na trasę szybkich autobusów szynowych. W przypadku podjęcia inicjatywy Powiatu Olsztyńskiego realizacji portu lotniczego w rejonie Olsztynka wprowadzenie autobusów szynowych na tym kierunku również będzie konieczne.

3.6.2.6. Komunikacja lotnicza

Olsztyn posiada lotnisko sportowe Aeroklubu Warmińsko – Mazurskiego, które może przyjmować małe samoloty pasażerskie i sportowe. W związku z tym miasto nie ma stałego połączenia z żadnym z miast polskich czy zagranicznych. Lotnisko Aeroklubu Warmińsko – Mazurskiego jest położone około 3 km od centrum miasta. Dysponuje pasem startowym o długości 1100 m i szerokości 100 m z betonową drogą startową o długości 800 m. Lotnisko obsługuje samoloty sportowe, transportu sanitarnego i małe samoloty pasażerskie, po uprzednim zgłoszeniu w siedzibie Aeroklubu.

Rozwój lotniska jest ograniczony ekofizjograficznie od strony wschodniej ukształtowaniem otoczenia Jeziora Krzywego i administracyjnie granicą miasta od strony zachodniej. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna przewidują utrzymanie lotniska i jego rozwój w zakresie funkcji wymienionych wyżej. Utrzymanie lotniska wiąże się

z onsekwencją ograniczeń w zagospodarowaniu wynikającą z stref podejścia do pasów startowych oraz niewielką (jak wynika z badań akustycznych) uciążliwością hałasu.

Na terenie objętym Studium, obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Dajtki. Obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, usytuowane w zasięgu podejścia, powinny być niższe o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne otoczenie lotniska (Dz. U. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.).

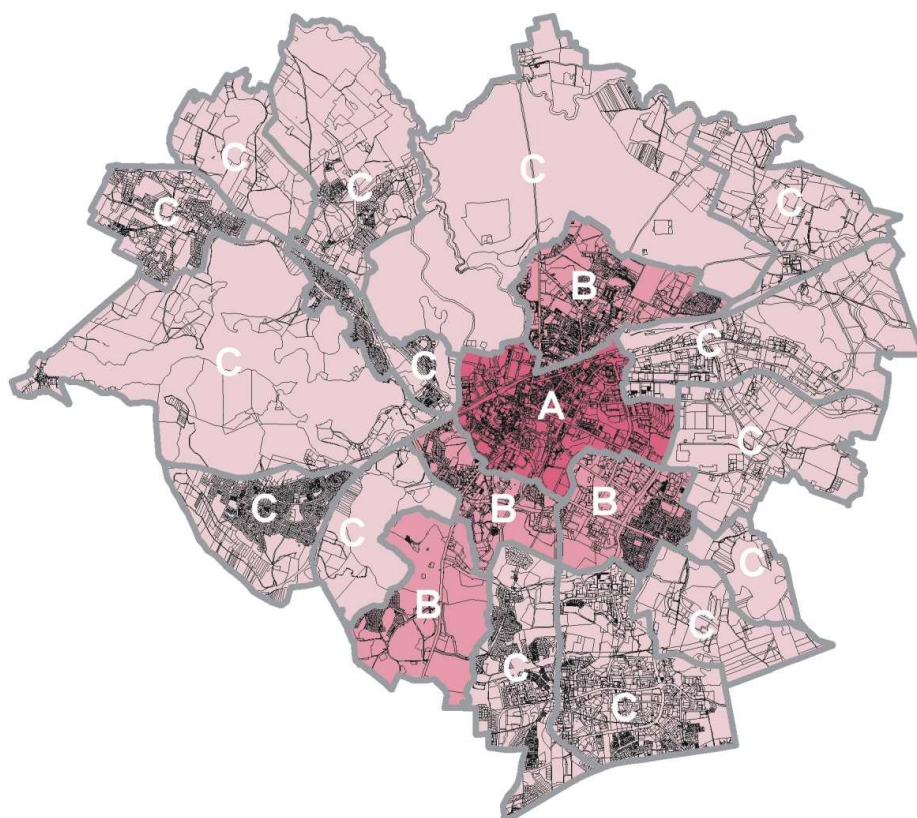
Przeszkody lotnicze muszą być zgłoszone Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego *i właściwemu organowi nadzoru nad lotnictwem wojskowym* oraz oznakowane, zgodnie z przepisami odrębnymi. W otoczeniu lotniska, tj. w odległości do 5 m od jego granicy zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z art. 87 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. Nr 100 z 2006 r., poz. 696 z późn. zm.).

Stałe połączenia pasażerskie ruchu lotniczego oraz lotniczego transportu towarowego, zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko - Mazurskiego będą realizowane przez Port Lotniczy Mazury w Szymanach koło Szczytna. Zintegrowanie Portu Lotniczego Mazury z systemem transportowym Miasta Olsztyna wymaga modernizacji połączenia kolejowego Olsztyn - Szczytno oraz przebudowy drogi krajowej Nr 53. Ewentualna budowa portu lotniczego w rejonie Olsztynka będzie wymagała podobnych działań integrujących.

3.6.2.7. Drogi wodne

Rekreacyjne wykorzystanie dróg wodnych olsztyńskich rzek i jezior jest podstawową formą użytkowania stref, przewidzianą w kierunkach zagospodarowania przestrzennego. Infrastrukturą dla dróg wodnych będą przystanie, pomosty, urządzenia obsługi systemu pływającego, mariny i obiekty usługowo – turystyczne zlokalizowane w strefie brzegowej.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



- STREFA PARKOWANIA A
- STREFA PARKOWANIA B
- STREFA PARKOWANIA C

STREFY PARKOWANIA

3.6.2.8. Polityka parkingowa

Kierunki realizacji polityki parkingowej miasta są odmienne w różnych strefach struktury przestrzennej. Należy tu wyróżnić i odpowiednio programować:

- Strefy mieszkaniowe – zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna różnej intensywności,
- Strefy zatrudnienia i usług – Strefa Śródmiejska Centrum, Strefa Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego, strefy usługowo – gospodarcze,
- Strefy turystyki, sportu i rekreacji – strefy otoczenia jezior i Lasu Miejskiego.

Strefy mieszkaniowe

W strefach mieszkaniowych występuje głównie zapotrzebowanie na parkowanie nocne. Na terenie zabudowy jednorodzinnej niskiej intensywności problemy parkingowe na ogół nie występują. Samochody parkują w garażach zabudowy jednorodzinnej lub na działkach małych budynków mieszkalnych zabudowy wielorodzinnej. Zastosowanie i respektowanie wysokich wskaźników miejsc parkingowych powinno utrzymać zapotrzebowanie na miejsca postojowe na właściwym poziomie.

Natomiast w zabudowie wielorodzinnej na nowych osiedlach obecny wysoki niedobór miejsc parkingowych wymaga zdecydowanych działań. Niedoszacowanie potrzeb w przeszłości oraz obecne ekstensywne wykorzystanie istniejących obiektów (wydzielone parkingi zamknięte, wiaty garażowe, dzierżawy miejsc postojowych,...) przy stale wzrastającym wskaźniku motoryzacji będą pogłębiały obecne problemy. Jedynie realizacja parkingów wielopoziomowych oraz kompleksowe analizy zagospodarowania całych kwartałów zabudowy pozwoli na optymalne zaspokojenie zapotrzebowania.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej historycznej obecne braki miejsc postojowych wynikają zarówno z faktu, że zabudowa ta była realizowana bez perspektywy przyszłej motoryzacji jak i z powodu wewnątrz kwartałów zabudowy substandardowymi garażami oraz obecnym stanem prawnym tych obiektów. Rozwiązaniem poprawiającym zaspokojenie potrzeb mieszkańców będzie całkowite zaniechanie budowy nowych boksów garażowych, rewitalizacja poszczególnych kwartałów zabudowy oraz budowa strategicznych garaży wielopoziomowych.

Strefy zatrudnienia i usług

W strefach usługowo – gospodarczych i na terenie Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego należy prowadzić działania jednoczesne zarówno w sferze dostępności i poprawy funkcjonowania transportu publicznego jak i zapewnienie wysokiego wskaźnika wykonania miejsc parkingowych. Już obecnie parkingi zakładowe mają duży (45%) udział w całości miejsc parkingowych w mieście. Racjonalna gospodarka przestrzenią zakładów terenów usługowych oraz zapewnienie miejsc rotacyjnych dla klientów zapewni pełne pokrycie potrzeb.

Natomiast w strefie Śródmiejskiej, przy wysokiej intensywności zabudowy oraz najwyższym w mieście zapotrzebowaniu na miejsca postojowe, budowa wielopoziomowych parkingów, pomimo dużych nakładów finansowych, będzie niewystarczająca. Jedynie zmiany w organizacji ruchu wymuszające szybką rotację użytkowników oraz powszechna akceptacja sprawnego systemu transportu publicznego da optymalne rezultaty.

Strefy turystyki, sportu i rekreacji

Zapotrzebowanie miejsc parkingowych w tych strefach dotyczy kilku rodzajów użytkowania: stacjonarnego, weekendowego, sezonowego i okazjonalnego. Jedynie usługi stacjonarne, całoroczne obsługujące głównie turystów wymagają stosowania wysokiego wskaźnika realizacji miejsc postojowych. W pozostałych przypadkach skuteczną formą ograniczania terenochłonnych parkingów jest poprawa mobilności i dostępności komunikacyjnej poprzez alternatywne sposoby podróżowania – transport zbiorowy, ruch rowerowy, ruch pieszy.

Podział miasta na strefy prognozowania miejsc parkingowych:

Elementem polityki parkingowej jest podział miasta na strefy A, B, C, w których będą przyjmowane różne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla inwestycji projektowanych. Stosowanie wskaźników musi być jednocześnie rekompensowane polityką zmian w organizacji ruchu i stałym rozwojem alternatywnych sposobów podróżowania.

Tabela nr 1: Wskaźniki prognozowania miejsc parkingowych.

		Liczba stanowisk postojowych przypadających na:									
		Zabudowa mieszkaniowa	Biura, Urzędy	Obiekty usługowe, handlowe	Gastronomia	Teatry, kina, obiekty widowiskowe i sportowe	Uczelnie i szkoły	Hotele, szpitale	Przychodnie, biblioteki	Wystawy	Zakłady produkcyjne
Strefa urbanistyczna	1 mieszkanie	100 zatrudnionych	1000m ² pow. użytkowej	100 miejsc użytkowych	100 miejsc użytkowych	100 studentów i zatrudnionych	100 łóżek	1000m ² pow. użytkowej	100 miejsc zwiedzających	100 zatrudnionych	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Wskaźnik maksymalny	A	0,7	15	20	12	15	10	20	8	6	10
	B	1,2	25	25	15	25	20	30	10	8	20
	C	1,5	35	30	30	35	35	40	15	15	30
Wskaźnik minimalny	B	1,0	20	20	15	20	10	25	10	5	15
	C	1,0	25	25	20	25	20	30	15	10	20

W strefie A i B w uzasadnionych przypadkach wynikających z istniejącego zagospodarowania dopuszcza się przyjęcie wartości indywidualnych po dokonaniu analizy potrzeb parkingowych.

W programowaniu ilości miejsc parkingowych w odniesieniu do Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych jako powierzchnią jednostkę odniesienia należy stosować powierzchnię sprzedaży (art. 2, ust. 19 ustawy).

Dla Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych zlokalizowanych w strefie parkowania A ustala się wskaźniki parkowania: Maksymalny = 30 m.p., Minimalny= 20 m.p. na 1000 m² powierzchni sprzedaży. W strefach B i C należy wielkości podane w tabeli, jednak w odniesieniu do powierzchni sprzedaży.

3.6.2.9. Uwagi końcowe

- Załączona tabela wskaźników parkingowych odnosi się do inwestycji projektowanych, natomiast w relacji do stanu istniejącego służy do oceny i monitorowania potrzeb.
- Realizacja miejsc postojowych dotyczy obszaru działki wyłącznie w przypadku funkcji wydzielonych np: hotele, zakłady produkcyjne, działka jednorodzinna itp. W większości przypadków terenem odniesienia będzie kwartał zabudowy lub zespół zabudowy łącznie z parkingami w pasach drogowych układu obsługującego i na komunikacji wewnętrznej.
- Podane w tabeli wielkości wskaźników będą uściślane w opracowaniach planistycznych – projektach planów zagospodarowania przestrzennego, projektach rewitalizacji i decyzjach administracyjnych.
- Realizacja terenochłonnych wolnostojących boksów garażowych, szczególnie na terenach zabudowy historycznej nie może być kontynuowana. Natomiast w zamierzeniach rewitalizacyjnych istniejące zespoły garaży należy przekształcać w kierunku intensyfikacji wykorzystania terenu.
- Poprawa warunków parkowania oparta o kompleksowe analizy, całych zespołów i kwartałów zabudowy na terenach zabudowy historycznej i na zrealizowanych osiedlach, zalicza się do działań na obszarach przekształceń, wsparcia i rehabilitacji.
- Budowa parkingów wielopoziomowych – nadziemnych i podziemnych w strefie Śródmiejskiej oraz w strefach mieszkaniowych zabudowy wielorodzinnej jest warunkiem koniecznym dla uzyskania znaczącej poprawy warunków parkowania w mieście.
- Budowa wielopoziomowych parkingów w centrach usługowych oraz na terenach usług ogólnomiejskich – w miejscach komunikacji potrzeb parkingowych jest warunkiem koniecznym dla rozwiązania problemów komunikacyjnych.
- Parkowanie samochodów ciężarowych nie może być realizowane na terenach zabudowy mieszkaniowej – w bezpośrednim sąsiedztwie domów mieszkalnych.
- Kompleksowe rozwiązania dotyczące parkowania samochodów ciężarowych należy realizować w strefach usługowo – gospodarczych: G1, G2, G3, w miejscach obsługi podróży MOP przy projektowanej obwodnicy oraz strategicznych parkingach na obrzeżach miasta i w strefie podmiejskiej.
- Równoległe z działaniami zmierzającymi do realizacji nowych miejsc i obiektów parkingowych konieczne są zmiany w zakresie organizacji ruchu dla zapewnienia priorytetów komunikacji zbiorowej oraz rozwój rzeczywistej alternatywy dla ruchu samochodowego w formie sprawnego transportu zbiorowego, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



INFRASTRUKTURA

3.7.3. System infrastruktury technicznej

3.7.3.1. Zaopatrzenie w wodę

Docelowy układ miejskiej sieci wodociągowej zasilany będzie z istniejących ujęć i stacji wodociągowych:

- stacji wodociągowej Zachód,
- stacji wodociągowej Karolin
- stacji wodociągowej Likusy,
- stacji wodociągowej Kortowo.

Zgodnie z Programem rozbudowy wodociągów miasta Olsztyna (opracowanie BPBK Gdańsk) przyjmuje się podział wodociągu olsztyńskiego na dwie strefy ciśnieniowe: strefa I Zachodnia – obejmująca rejon zasilany z ujęć Zachód, Kortowo i Likusy oraz strefa II Wschodnia – obejmująca rejon zasilany z ujęć Wadąg i pompowni Jaroty (zasilanej również z ujęcia Zachód).

Linie podziału stref przewiduje się poprowadzić wzdłuż wschodniego brzegu rzeki Łyny (do uściślenia, po przeprowadzeniu odpowiedniego modelowania sieci i analiz).

Pod względem wielkości zapotrzebowania wody w 2015 r. strefa I Zachodnia pokrywać będzie około 30% potrzeb miasta, natomiast strefa II Wschodnia - pozostałe 70 % potrzeb miasta.

Pod względem projektowanej wielkości ujęć w strefie I i II proporcje będą kształtować się inaczej. Nadmiar wody z ujęcia Zachód będzie przetłaczany osobnym rurociągiem do istniejących zbiorników wodociągowych Jaroty zlokalizowanych w strefie II.

Wodociąg strefy I będzie zasilany z trzech ujęć, a wodociąg strefy II - z dwóch źródeł.

Ujęcie Jaroty może pełnić funkcję rezerwową ze względu na funkcjonujące w tym miejscu zbiorniki wody oraz bliskość bardzo dużego osiedla mieszkaniowego.

Natomiast rozpoznane zasoby wód gruntowych w rejonie Mokiny – Bogdany (gm. Barczewo) winny być objęte ochroną jako przyszłościowe źródło wody dla Olsztyna i przyległych gmin wiejskich.

Realizacja ważniejszych inwestycji w zakresie sieci wodociągowej oraz ujęć wody w mieście, odbywa się zgodnie z Wieloletnim Planem Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych. Plan ten finansowany jest ze środków własnych PWiK oraz Unii Europejskiej”.

Wykaz inwestycji wodociągowych zrealizowanych lub realizowanych w ramach współfinansowania UE:

- 1) Budowa rurociągu tranzytowego z ujęcia Zachód do zbiorników Jaroty DN 600 mm,
- 2) Przebudowa stacji wodociągowej Zachód do wydajności 17 000 m³/d,
- 3) Budowa magistrali wodociągowej od stacji Kortowo do ul. Bp. T. Wilczyńskiego DN 500 mm,

- 4) Budowa magistrali od ul. Bp. T. Wilczyńskiego w kierunku gminy Stawiguda DN 200 mm oraz wzdłuż granicy miasta do ul. Jarockiej DN 200 mm,
- 5) Budowa magistrali w ul. Plażowej od skrzyżowania z ul. W. Pstrowskiego do skrzyżowania z al. Marsz. J. Piłsudskiego DN 400 mm,
- 6) Budowa magistrali od ul. Sikorskiego, w pobliżu supermarketu „Real”, DN 200 mm,
- 7) Budowa magistrali w rejonie skrzyżowania ul. Jarockiej z ul. ul. Bp. T. Wilczyńskiego DN 300 mm,
- 8) Budowa magistrali w ul. W. Witosa, od skrzyżowania z ul. I. Kanta DN 300 mm,

Program priorytetowych inwestycji wodociągowych:

1. Budowa magistrali DN 400, od istniejącej magistrali DN 500 osiedla Track, wzdłuż jeziora Trackiego i terenów przemysłowych, do połączenia z istniejącą magistralą DN 500 osiedla Mazurskiego. Magistrala ta będzie głównym zasileniem terenów przemysłowo – składowych i dodatkowym połączeniem stacji Karolin z pompownią Jaroty,
2. Wymiana agregatów pompowych w pompowni Jaroty i przełączenie istniejącej stacji uzdatniania do zbiorników,
3. Wymiana agregatów pompowych w stacji Karolin,
4. Budowa magistrali DN150 mm w Kortowie w ul. Dr K. Obitza do ul. Słonecznej,
5. Budowa magistrali od skrzyżowania ul. Plażowej z ul. W. Pstrowskiego przez Pieczęwo do ul. Jarockiej DN 400 mm, DN 300 mm, DN 200 mm,
6. Budowa magistrali w kierunku Ostrzeszewa w al. Marsz. J. Piłsudskiego DN 200 mm,
7. Budowa magistrali DN 300mm od istniejącej magistrali DN 500mm w osiedlu Podleśna do Al. Wojska Polskiego i wzdłuż Al. Wojska Polskiego do Gminy Dywity. Inwestycja przewidziana do realizacji w przypadku podłączenia Dywit do wodociągu olsztyńskiego,
8. Budowa magistrali w kierunku miejscowości Zalbki w gminie Dywity DN 200 mm. Przewidziana do realizacji w przypadku podłączenia Dywit do wodociągu olsztyńskiego,
9. Budowa magistrali DN 300mm (ul. Kard. J. Hozjusza) na osiedlu Redykajny do Gutkowa, w celu zasilania projektowanych osiedli w celu zamknięcia pierścienia,
10. Budowa magistrali DN 300mm w celu połączenia istniejących sieci w osiedlu Dajtki z wodociągiem w Łupstych,
11. Budowa magistrali DN300mm w celu połączenia sieci Kortowa z siecią w Dajtkach,
12. Budowa magistrali w ul. Wiosennej do granicy miasta DN 200mm,
13. Budowa magistrali w ul. M. Ziętary-Malewskiej do granicy miasta DN 300 mm,
14. Budowa głównej sieci rozdzielczej na osiedlu „Nad jeziorem Długim” od ulicy Brzozowej, w ul. Świerkowej do ul Grabowej i w ul. Kasztanowej. DN 200 mm,
15. Budowa sieci rozdzielczej DN 100÷150 bez określenia lokalizacji,
16. Budowę magistrali od al. Marsz. J. Piłsudskiego w ul. Sprzętowej do ul. Towarowej DN 400 mm,

17. Budowę magistrali od ul. Sprzętowej przez tereny przemysłowo – składowe wzdłuż bocznic kolejowej do ul. Zimowej DN 400 mm,
18. Budowa magistrali w osiedlu Redykajny do Gutkowa w ul. Bałtyckiej DN 300 mm,
19. Budowa magistrali od magistrali DN 200 mm w Gutkowie do gminy Jonkowo DN 200 mm,
20. Budowa magistrali obwodowych Gutkowa DN 225/200 mm.

Ujęcia wody:

Zasoby wodne ujęć Wadąg i Kortowo należy chronić zgodnie z ustaleniami zawartymi w dokumentacji hydrogeologicznej.

- Tereny wodonośne w okolicy Mokiny – Bogdany (gm. Barczewo) należy chronić jako przyszłościowe źródło zaopatrzenia w wodę wodociągu olsztyńskiego i gmin ościennych,
- Dla utrzymania aktualnej zdolności produkcyjnej przewidzieć budowę otworów zastępczych ujęć Zachód, Wadąg, Kortowo.

Zaopatrzenie w wodę gmin ościennych

Na terenach należących do gmin sąsiednich, a bezpośrednio przylegających do granic Olsztyna, przewidziane są tereny pod zabudowę mieszkaniową. Tereny te zlokalizowane są w następujących wsiach i miejscowościach: Łupstych w gminie Gietrzwałd, Bartąg w gminie Stawiguda, Ostrzeszewo, Elizowo i Szczęsne w gminie Purda, Nikielkowo w gminie Barczewo, Wójtowo w gminie Dywity, Zalbki, Myki i Wadąg w gminie Wadąg.

Poza planowaną budową osiedli mieszkaniowych wymienionych powyżej, niektóre z gmin sąsiadujących już obecnie zaopatrywane są w wodę z sieci wodociągowej miasta Olsztyna. Potrzeby sąsiadujących gmin dotyczące zaopatrzenia w wodę określono na podstawie danych z gmin. Dane demograficzne gmin sąsiadujących oraz liczbę mieszkańców gmin, dla których przewiduje się zaopatrzenie w wodę z Olsztyna przedstawiono poniżej:

Tabela ... Ludność w gminach sąsiadujących z Olsztynem

Lp.	Gmina	Liczba mieszkańców	
		2015 rok	kierunek
1.	Gmina Barczewo (Miasto Barczewo jest poza zasięgiem wodociągu olsztyńskiego)	16 500	16 500
2.	Gmina Purda	7 300	7 300
3.	Gmina Stawiguda	12 000	12 000
4.	Gmina Gietrzwałd	5 300	5 300
5.	Gmina Jonkowo	5 200	5 200
6.	Gmina Dywity	7 800	7 800
	Razem	54 100	54 100

Źródło: Opracowanie BPBK Gdańsk z 2003 r.

Tabela ...Mieszkańcy gmin sąsiadujących z Olsztynem przewidziani do zaopatrzenia w wodę z wodociągu Olsztyna

Lp.	Gmina	Liczba mieszkańców	
		2015 rok	kierunek
1.	Gmina Barczewo	15 400	15 400
2.	Gmina Purda	3 309	3 500
3.	Gmina Stawiguda	12 000	12 000
4.	Gmina Gietrzwałd	5 300	5 300
5.	Gmina Jonkowo	5 200	5 200
6.	Gmina Dywity	7 800	7800
	Razem	49 009	49 200

Źródło: Opracowanie BPBK Gdańsk z 2003 r.

3.7.3.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych

Realizacja inwestycji kanalizacyjnych w mieście, odbywa się zgodnie z Wieloletnim Planem Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociągów i Kanalizacji. Plan ten finansowany jest ze środków własnych PWiK oraz Unii Europejskiej.

W ramach trwającego programu Gospodarka Wodno-ściekowa II faza zrealizowane są lub realizowane będą:

- Budowa kanalizacji grawitacyjnej od przepompowni P-1 wzdłuż ul. Towarowej do jeziora Track i wzdłuż jeziora Track do kolektora K,
- Budowa grawitacyjnego systemu kanalizacyjnego wzdłuż południowego brzegu jeziora Skanda, wschodniej granicy miasta do przepompowni ścieków PX (kolektor L), budowa przepompowni PX oraz budowa systemu ciśnieniowego i grawitacyjnego wzdłuż wschodniej granicy miasta i jeziora Track (kolektor K),
- Przebudowa kanałów istniejących w ul. Lubelskiej w pobliżu jez. Track,
- Renowacja odcinka kolektora E-3 wzdłuż ul. Warszawskiej do ul. K. I. Gałczyńskiego,
- Budowa kanalizacji w ul. Partyzantów od Ronda Bema do ul. 1.Maja,
- Budowa tzw. kolektora ulgi od skrzyżowania ul. K. Jagiellończyka z ul. Stara Warszawska, do przepompowni P-3,
- Budowa kanalizacji na osiedlu Gutkowo.

Zgodnie z zatwierdzonym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym PWiK na lata 2009-2013 przewidziane są następujące inwestycje:

- rozbudowa przepompowni ścieków P-10,
- rozbudowa przepompowni ścieków P-1,
- przebudowa kanału sanitarnego dn200/dn400 mm od ul. Sprzętowej do przepompowni ścieków P-1,
- budowa kolektora kanalizacji dn 500 mm z przebudową i renowacją kolektora grawitacyjnego od studni w ul. Bp. T. Wilczyńskiego do studni w ul. Gen. W. Andersa,

- przebudowa i renowacja kolektora dn 600 mm w ul. Sosnkowskiego,
- budowa odcinka sieci kanalizacji sanitarnej dn 200 mm w al. Marsz. J. Piłsudskiego w rejonie skrzyżowania z ul. Kard. S. Wyszyńskiego,
- renowacja rurociągu tłocznego dn 500 mm od przepompowni P-2 do ul. Leśnej,
- renowacja rurociągu tłocznego dn 400 mm od przepompowni P-6 do ul. Leśnej,
- renowacja rurociągu tłocznego dn 700 mm od przepompowni P-3 do ul. Leśnej,
- przebudowa kanału w ul. Sybiraków do Al. Wojska Polskiego,
- renowacja kanału dn 800 mm na odcinku od Al. Gelsenkirchen do przepompowni P- 3,
- renowacja kanału centralnego dn 1200 mm w ul. Leśnej,
- przebudowa sieci kanalizacji dn 200 mm w ul. Niepodległości i W. Pstrowskiego,
- rekultywacja laguny osadowej, usprawnienie równomiernego odprowadzania osadu czynnego z osadników wtórnych, usprawnienie procesu technologicznego i przebudowa obiektów na oczyszczalni ścieków Łyna.

Program priorytetowych inwestycji kanalizacji sanitarnej:

- budowa kanałów w osiedlu Dajtki dla skanalizowania terenów przy lotnisku,
- budowa kanałów na osiedlu Brzeziny,
- budowa kanałów na osiedlu Jaroty,
- budowa kanałów na osiedlu Generałów,
- budowa kanalizacji na osiedlu Redykajny,
- rozbudowa kanalizacji na osiedlu Kortowo,
- skanalizowanie nadbrzeżnych terenów jeziora Krzywego oraz Tyrsko,
- budowa drugiej nitki kolektora centralnego wzdłuż ulicy Leśnej do oczyszczalni,
- rozbudowa przepompowni ścieków P-3.

Dopływ ścieków z gmin ościennych

Rozporządzeniem nr 43 Wojewoda Warmińsko-Mazurskiego z dnia 22 września 2006 r. wyznaczył aglomerację Olsztyn (ze zmianą z dnia 2007.11.15 - Warmi.2007.164.2145) o równoważnej liczbie mieszkańców 270 000, z oczyszczalnią ścieków w miejscowości Olsztyn, obejmującą miasto Olsztyn oraz obszar miejscowości położonych w powiecie olsztyńskim, na terenie:

Gminy Barczewo: Barczewo, Łęgajny, Wójtowo, Nikielkowo, Ruszajny, Kapłityny,

Gminy Stawiguda: Bartąg, Bartążek, Ruś, gminy Purda: Ostrzeszewo, Szczęsne, Klebark Mały, Klebark Wielki, Grądek, Klewki, Trękus, Stary Olsztyn, Linowo,

Gminy Dywity: Dywity, Myki, Zalbki, Kieźliny, Słupy, Wadąg, Różnowo, Ługwałd,

Gminy Gietrzwałd: Kudypy, Naterki, Sząbruk, Gronity, Łupstych, Unieszewo, Barwiny oraz Gminy Jonkowo: Gutkowo.

Tabela ...ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW Z GMIN DO OLSZTYNA
ODPŁYW MAKSYMALNY GODZINOWY

L.p.	NAZWA GMINY	ODPŁYW MAKSYMALNY GODZINOWY [m ³ /h]	
		2015	2030
1.	GMINA I MIASTO BARCZEWO	191	230
2.	GMINA GIETRZWAŁD	73	88
3.	GMINA JONKOWO	76	92
4.	GMINA STAWIGUDA	144	200
5.	GMINA PURDA	45	58
6.	GMINA DYWITY	108	131
7.	RAZEM	637	799

Źródło: Opracowanie BPBK Gdańsk z 2003 r.

Tabela ...ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW Z GMIN DO OLSZTYNA
ODPŁYW MAKSYMALNY DOBOWY

L.p.	NAZWA	ODPŁYW MAKSYMALNY DOBOWY [m ³ /d]	
		2015 ¹	2030 ¹
1.	GMINA I MIASTO BARCZEWO	2541	3072
2.	GMINA GIETRZWAŁD	875	1057
3.	GMINA JONKOWO	916	1107
4.	GMINA STAWIGUDA	1914	2394
5.	GMINA PURDA	546	698
6.	GMINA DYWITY	1296	1567
7.	RAZEM	8087	9896

Źródło: Opracowanie BPBK Gdańsk z 2003 r.

3.7.3.3. Kanalizacja deszczowa

Olsztyn posiada w części przestarzałą i zdekapitalizowaną kanalizację deszczową. Kanalizacja ta, w większości, odprowadza wody do odbiorników bezpośrednio, bez podczyszczania. Dla utrzymania we właściwym stanie odbiorników konieczne jest podczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika.

Braki uzbrojenia niektórych rejonów miasta w sieć kanalizacji deszczowej oraz zły stan techniczny kanałów powodują niewydolność istniejącego systemu w okresie intensywnych opadów atmosferycznych.

Przy inwestowaniu w mieście należy dążyć do zwiększenia wsiąkania wody opadowej w grunt (stosując odpowiednie materiały i konstrukcje nawierzchni utwardzonych) a także, należy wykorzystywać jako lokalne odbiorniki wód deszczowych oczka wodne oraz małe jeziora, aby nie pozbawić dopływu wód z ich naturalnych zlewni.

Obecnie trwa modernizacja gospodarki ściekami deszczowymi w mieście. W ramach projektu realizowanego przy współfinansowaniu UE pod nazwą: „Gospodarka wodno-ściekowa II faza” wykonuje się następujące inwestycje:

- Budowa i renowacja systemu kanalizacji deszczowej we wschodniej części miasta,
- Modernizacja i renowacja kanalizacji deszczowej w centrum miasta,
- Montaż urządzeń do podczyszczania ścieków deszczowych na wylotach do rzeki Łyny.

Opracowany jest także Program Rozbudowy Kanalizacji Deszczowej dla miasta Olsztyna (opracowany przez BPBK w Gdańsku), w którym w pierwszej kolejności przewidziano do realizacji kolektory w tych rejonach miasta, gdzie obecnie brak jest kanalizacji deszczowej oraz tam, gdzie potrzeba modernizacji kanalizacji wiąże się z funkcjonowaniem miasta, a także zapobiega zanieczyszczeniu wód otwartych.

W związku z przynależnością Polski do Unii Europejskiej obowiązuje nas spójne, zrównoważone i zintegrowane podejście do zarządzania zasobami wodnymi, zgodnie z kierunkami i zaleceniami ramowej dyrektywy wodnej RDW (dyrektywa Parlamentu Europejskiego 2000/60/WE z 23 października 2000 r. ustanawiająca ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej).

Zgodnie z zapisami Dyrektywy, Polska ma w wyznaczonych przedziałach czasowych osiągnąć określony efekt środowiskowy. Do roku 2015 mamy osiągnąć „dobry stan ekologiczny wód”. W kolejnych okresach (lata 2020 i później) cele ekologiczne będą uszczegóławiane i rozszerzane.

Na bazie wytycznych RDW Ministerstwo Środowiska opracowało Strategię Gospodarki Wodnej, która została oficjalnie przyjęta przez Radę Ministrów 13.09.2008 r. Strategia wyznacza następujące cele kierunkowe:

Cel I – zaspokojenie uzasadnionych potrzeb wodnych ludności i gospodarki przy poszanowaniu zasad zrównoważonego użytkowania wód;

Cel II – osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu wód, a w szczególności ekosystemów wodnych i od wody zależnych;

Cel III – podniesienie skuteczności ochrony przed powodzią i skutkami suszy.

W świetle powyższego, dla osiągnięcia „dobrego stanu ekologicznego wód” obligatoryjne staje się przestrzeganie zasad prawidłowej gospodarki nawozami, a kształtowanie i kontrola procesów ekohydrologicznych powinna być prowadzona w skali całej zlewni. Najnowsze plany kolejnych zmian ustawodawstwa przewidują wprowadzenie tzw opłat retencyjnych. Opłaty te miałyby objąć wszystkich tych, którzy powodują zmniejszenie naturalnej retencji, np. poprzez utwardzenie powierzchni terenu. Jednocześnie system przewiduje odstąpienie od opłat w przypadku, gdy podmiot powodujący utwardzenie terenu realizuje na własny koszt urządzenie retencyjne równoważące skutki zmniejszenia naturalnej retencji

oraz dla podmiotów, które zwiększają retencję np. w wyniku zalesiania lub realizacji programu „małej retencji”.

Poprawa aktualnego stanu i stworzenie możliwości dalszej rozbudowy miasta wymagają następujących inwestycji:

- Przebudowa niesprawnych technicznie i hydraulicznie kanałów deszczowych,
- Renowacja kanałów,
- Przebudowa kolektorów ze względu na małą przepustowość. Przy podjęciu decyzji o przebudowie danego kanału należy ponownie przeprowadzić analizę celowości zwiększenia średnicy na podstawie kilkuletniej obserwacji zachowania kanału podczas deszczy nawalnych. Należy również przeanalizować możliwości zwiększenia retencji terenowej, budowę przelewów, lub kanałów odciążających oraz możliwość pracy pewnych odcinków kanałów z nadciśnieniem.
- Budowa nowych kanałów deszczowych. Potrzeba budowy nowych kanałów wynika z rozwoju funkcji mieszkaniowych, przemysłowych i związanej z nimi infrastruktury technicznej. Nowe kanały i urządzenia podczyszczające mają za zadanie odebrać wodę opadową z przyległych terenów oraz zabezpieczyć odbiorniki przed zanieczyszczeniem,
- Renowacja istniejących rowów, które są w bardzo złym stanie technicznym,
- Budowa rowów odwadniających,
- Należy ograniczać dopływ zanieczyszczonych ścieków deszczowych do wód stojących tj. jezior i oczek wodnych przy zachowaniu zasilania wodami burzowymi. Rezygnacja ze zrzutu zanieczyszczonych wód deszczowych do jezior ma na celu poprawę klasy ich czystości. Jest to szczególnie istotne przy małych opadach dających bardzo zanieczyszczone ścieki. Umożliwienie odpływu wód burzowych, obfitych opadów do jezior wyrazi dążenie do zachowywania naturalnego charakteru zlewni. Ponadto ograniczy koszty budowy coraz większych średnic kanałów deszczowych,
- Budowa urządzeń do podczyszczania ścieków deszczowych na wylotach do odbiorników. Istnieje kilkadziesiąt wylotów kanalizacji deszczowej do odbiorników w mieście bez urządzeń do podczyszczania. Należy przeanalizować potrzebę budowy urządzeń do podczyszczania na każdym z nich. Główne elementy podczyszczalni ścieków deszczowych to osadniki i separatory związków ropopochodnych,
- Budowa zbiorników retencyjnych. Ze względu na dużą zmianę odpływu wraz ze zmieniającym się prawdopodobieństwem opadu wskazane jest ukierunkowywanie inwestorów do tworzenia zbiorników buforowych na odpływie wody deszczowej w obrębie swoich działek, a w miarę możliwości do zagospodarowywania wody opadowej na swoich działkach. Tworzenie lokalnych pojemności retencyjnych z regulacją odpływu może spowodować odciążenie kolektorów kanalizacji deszczowej przesuując w czasie część spływów oraz umożliwiając wtórne wykorzystanie zgromadzonej wody. Część lokalnych oczek wodnych wykorzystywać jako naturalne zbiorniki retencyjne.

Kolektor północny Nr 33 budowany był wyprzedzająco dla planowanej w pobliżu zabudowy, której nie zrealizowano. Kolektor wykonano w znacznym fragmencie. Obecnie tereny przyległe do kolektora północnego są przeznaczone pod zabudowę. Projektuje się wykorzystanie istniejących fragmentów kolektora dla planowanej w tym rejonie zabudowy. Należy go uzupełnić i traktować jako główny kolektor dla obecnych i przyszłych terenów przemysłowych zlokalizowanych w okolicach Indykpolu i w kierunku północnym aż do rzeki Wadąg. Ze względu na wielkość kolektora Nr 33 projektuje się zachowanie go jako „czystego” podobnie jak to ma miejsce z funkcjonującym kolektorem Nr 42a przy jeziorze Redykajny. Wszystkie dopływy boczne do kolektora powinny doprowadzać podczyszczone wody opadowe. Dlatego na tych dopływach projektuje się stosownie do potrzeb urządzenia do podczyszczania. W związku ze sposobem zagospodarowania może się okazać konieczna budowa dodatkowego kanału odciażającego kolektor nr 33. Zasięg zlewni kolektora północnego określa się w granicach jego „grawitacyjnych” możliwości tj. do jeziora Trackiego. Nakładanie się terenów dzielnicy wschodniej i terenów ochronnych ujęcia WADAĞ powoduje zwiększenie ryzyka zagrożenia jakości wody w ujęciu. Przeciwdziałać temu można poprzez przełączenie odpływu z jeziora Trackiego bezpośrednio do istniejącego kolektora Nr 33 i odprowadzenie tym kolektorem do rzeki Wadąg poniżej terenów strefy ochrony pośredniej ujęcia. Takie rozwiązanie wymaga wybudowania dodatkowego odcinka kolektora deszczowego średnicy ok. 1200 mm, który mógłby przejąć znaczną część ścieków deszczowych z terenów położonych na wschód od jeziora Trackiego. Wiąże się to także z koniecznością renowacji i przebudowy istniejącego rowu – odpływu z jeziora Track.

3.7.3.4. Zaopatrzenie systemowe w ciepło

Prognoza zapotrzebowania na ciepło opiera się na założeniach:

- Dalsze zmniejszanie mocy zamówionej w wyniku procesu termomodernizacji,
- Wzrost kosztów pozyskania ciepła z innych dostępnych źródeł energii,
- Dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego,
- Sukcesywna likwidacja źródeł niskiej emisji w mieście (niskosprawne, zazwyczaj węglowe, małe źródła ciepła).

~~Przewiduje się, że moc zamówiona w 2013 roku będzie w wysokości 320 MW.~~

~~Potrzeby te pokryte będą ze zmodernizowanej ciepłowni Kortowo i EC Michalin. Planuje się także budowę nowego źródła ciepła (moc 50–115 MW), którego lokalizacja została wstępnie ustalona na terenie Tracka–Wschód.~~

Prognozy dotyczące zapotrzebowania mocy cieplnej w źródłach systemowych (wg Założeń do Planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Miasta Olsztyna – uchwała nr XVII/246/11 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 listopada 2011r.) wyniosą: w roku 2015 – 305 MW, w roku 2030 – 303 MW. Potrzeby te pokryte będą ze zmodernizowanej ciepłowni Kortowo i projektowanej elektrociepłowni EC Olsztyn-Wschód, której

lokalizację przewidziano we wschodniej części miasta, w granicach strefy usługowo – gospodarczej G3, przy malejącym znaczeniu źródła EC Michelin.

Konieczność budowy dodatkowej ciepłowni wynika z konieczności zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego miasta oraz z uwarunkowań środowiskowych. Wspólnotowy system handlu uprawnieniami do emisji nakładają na MPEC obowiązek spełnienia standardów emisyjnych dotyczących CO₂ (obecnie wdrażane) oraz emisji SO₂ i NO_x (planowane wdrożenie od 2016 lub 2020 r.). W przypadku tych zanieczyszczeń, jedyną skuteczną metodą dostosowania istniejących ciepłowni węglowych do ww. standardów jest budowa bardzo drogich instalacji odsiarczania i odazotowania. Istnieje niebezpieczeństwo konieczności zakupu brakujących uprawnień, co wiąże się ze znaczącym wzrostem cen ciepła dla odbiorców.

~~Budowa odpowiednio skonfigurowanego, nowego źródła, pozwoli na wyeliminowanie w.w. problemu lub w znaczącym stopniu na jego ograniczenie.~~

Budowa nowego źródła ciepła w postaci elektrociepłowni EC Olsztyn – Wschód pozwoli na ograniczenie emisji szkodliwych substancji do środowiska, a co za tym idzie ograniczenie ryzyka nadmiernego wzrostu cen ciepła. Produkcja energii powinna wykorzystywać paliwa mniej szkodliwe dla środowiska, w tym zaliczane do odnawialnych źródeł energii oraz paliwa alternatywne, w szczególności uzyskane w procesie utylizacji odpadów, zgodnie z polityką gminy prowadzoną w zakresie gospodarowania odpadami, w ramach której przewiduje się wykorzystanie części odpadów na cele energetyczne. Kogeneracja (równoczesne wytwarzanie ciepła i energii elektrycznej) pozwoli dodatkowo ograniczyć wzrost cen za ciepło dzięki możliwości sprzedaży energii elektrycznej.

W świetle powyższych założeń przyjmuje się następujący system i standardy zaopatrzenia w ciepło miasta:

- Uciepłownienie miasta oparte będzie o ~~trzy~~ **dwie** podstawowe źródła ciepła tj. C-Kortowo ~~EC Michelin~~ i EC – ~~Północny Olsztyn~~-Wschód, przy założeniu rozwoju dwóch skrajnych źródeł tj. C- Kortowo i EC - ~~Trak~~ **Olsztyn**-Wschód, przy malejącym znaczeniu pośredniego źródła tj. EC Michelin,
- ~~Dodatkowe~~ **Nowe** źródło ciepła – EC – ~~Północny Olsztyn~~-Wschód należy podłączyć siecią ciepłociągów, tworząc w ten sposób jednolity system ciepłowniczy miasta; system ten należy w pełni wyregulować, opomiarować i zautomatyzować, wprowadzając monitoring oraz możliwość płynnej regulacji obszarów zasilania z poszczególnych źródeł;
- Polityka inwestycyjna w zakresie rozwoju źródeł ciepła powinna zmierzać w kierunku modernizacji odtworzeniowej istniejących urządzeń, dla zachowania racjonalnego i oszczędnego użytkowania energii, a przede wszystkim dla spełnienia wymogów ochrony środowiska;
- Należy dążyć do likwidacji przestarzałych kotłowni lokalnych podłączając obiekty do miejskiej sieci ciepłowniczej lub też modernizować je przechodząc na inne, mniej uciążliwe dla środowiska paliwa;

- Należy opracować i sukcesywnie wdrażać program restrukturyzacji gospodarki ciepłej miasta, szczególnie dzielnic śródmiejskich (likwidacja indywidualnego ogrzewania piecami węglowymi poprzez podłączanie do miejskiej sieci ciepłowniczej);
- System ucieplnienia miasta należy uzupełnić o wprowadzenie lokalnych kotłowni opalanych olejem opałowym, gazem ziemnym, propanem lub też wykorzystując inne, niekonwencjonalne źródła energii. Dotyczy to obszarów nieobjętych zasilaniem z miejskiej sieci ciepłowniczej i obszarów z zabudową rozproszoną;
- Zakłada się, że miejski system ciepłowniczy zabezpieczy pełne potrzeby ciepłe tj. na ogrzanie, wentylację, technologię i przygotowanie ciepłej wody użytkowej wszystkich obiektów znajdujących się w odległościach uzasadnionych ekonomicznie od magistral ciepłowniczych;
- Podstawowym źródłem zasilania w ciepło miasta jest system ciepłowniczy pokrywający obecnie ok. 60% potrzeb i jego rola powinna być utrzymana;
- Przyjęto zasadę, że na obszarze zasilania z systemu ciepłego, przy podłączaniu odbiorców istniejących i projektowanych, powinno być preferowane zasilanie z tego systemu, za wyjątkiem odbiorców, do których byłoby trudno doprowadzić sieć ciepłą, a łatwiejsze byłoby zasilanie gazem, energią elektryczną lub innym ekologicznym paliwem; takie rejonny znajdują się głównie w centralnych rejonach miasta i obejmują budownictwo istniejące zasilane z kotłowni i pieców węglowych; w rejonach peryferyjnych o zabudowie głównie jednorodzinnej źródłem zasilania powinien być gaz, energia elektryczna lub inne paliwa ekologiczne.

Zasilanie odbiorców w ciepło z sieci ciepłowniczej:

Istniejące i budowane obiekty są przyłączane do sieci ciepłowniczej, jeżeli istnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia oraz żądający zawarcia umowy o przyłączenie spełnia warunki przyłączenia do sieci i odbioru. Przyłączanie odbiorców następuje na podstawie zawartej z Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Olsztynie umowy o przyłączenie.

Uwarunkowania projektowe:

- W przypadku opracowywania planów miejscowych/wydawania decyzji lokalizacyjnych lub o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu Gminy Olsztyn w strefach C, L, M3, M4, M6, M7, M8, M9, M10, U, G1, G2, G3, należy bezwzględnie zawierać w nich zapisy dotyczące: gwarancji udostępnienia rezerwy gruntu (np.: korytarzy technicznych) pod nowoprojektowane urządzenia i sieci ciepłownicze.
- Nieprzekraczalne linie zabudowy, projektowane urządzenia i obiekty należy lokalizować z uwzględnieniem zachowania normatywnych odległości od istniejących infrastruktury ciepłowniczej i wyznaczonych pasów technicznych pod sieć ciepłowniczą.
- Należy zachować pas techniczny o szerokości 2,0 m po obu stronach sieci ciepłowniczej, w którym nie wolno nasadzać drzew i krzewów.
- Nad siecią ciepłowniczą należy zachować normatywne przykrycie.

- Ze względów bezpieczeństwa należy zapewnić nieograniczony dostęp do infrastruktury ciepłowniczej dla służb eksploatacyjnych MPEC Spółka z o.o. w Olsztynie.
- Dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci ciepłowniczej z kolidującymi obiektami kosztem i staraniem Wnioskodawcy na warunkach określonych przez MPEC Spółka z o.o. w Olsztynie.

Z uwagi na konieczność zachowania obecnych uwarunkowań mających wpływ na możliwość dotrzymania wymagań ochrony środowiska przez Elektrociepłownię „Kortowo” w zakresie oddziaływania hałasowego i emisji zanieczyszczeń do atmosfery, celowe jest:

- W odniesieniu do terenów zlokalizowanych w odległości do 300 m od granicy działki nr 6 w obrębie 113 – zachować funkcje zagospodarowania warunkujące obecny poziom ochrony akustycznej wynikający z przepisów ochrony środowiska.
- W odniesieniu do terenów zlokalizowanych w odległości do 1000 m od granicy działki nr 6 w obrębie 113 zachować funkcje zagospodarowania terenu warunkujące obecną wysokość zabudowy.

Ewentualne zmiany obecnych zapisów dot. zagospodarowania terenu nie uwzględniające ww. zastrzeżeń mogą spowodować konieczność poniesienia dodatkowych kosztów inwestycyjnych na ograniczenie oddziaływania na środowisko (hałas, emisja do powietrza) lub nawet uniemożliwić funkcjonowanie ciepłowni – w sytuacji gdy środki techniczne nie pozwolą na ograniczenie oddziaływania do określonego w przepisach poziomu.

Planowane inwestycje przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Olsztynie które znacząco wpłyną na system ciepłowniczy miasta:

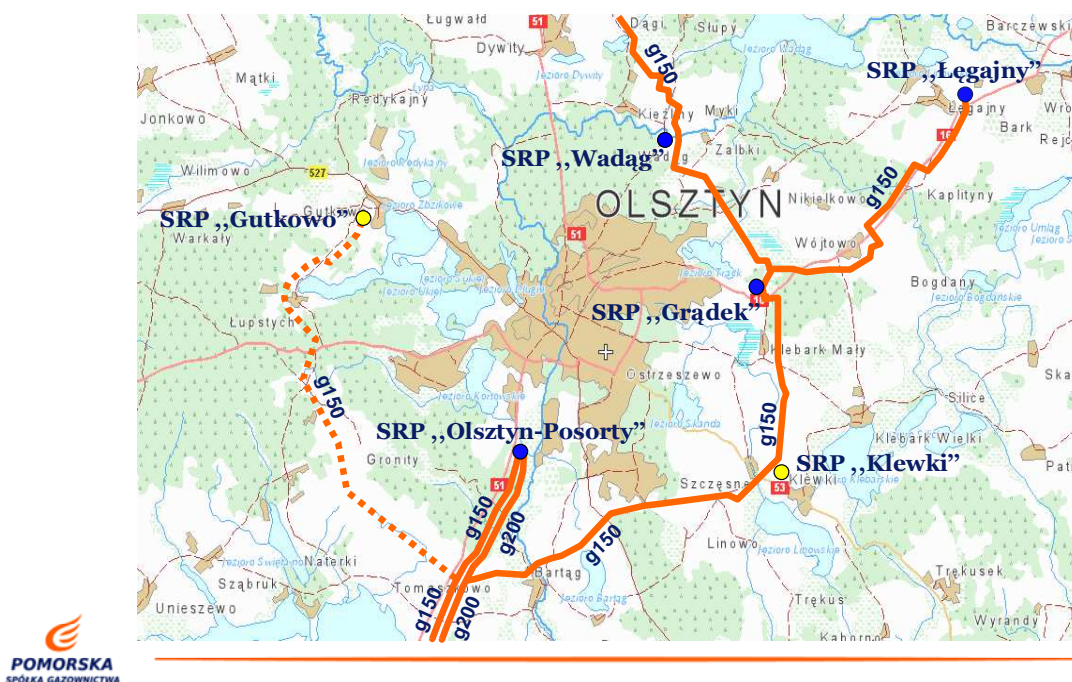
- Kontynuacja budowy sieci ciepłej – III etap ul. Artyleryjska
- Budowa sieci ciepłej w kierunku Bartąga
- Rozbudowa sieci ciepłej na terenie d. jednostki wojskowej ul. Jagiellońska
- Budowa sieci ciepłej na ul. Jagiellońskiej do nowego osiedla mieszkaniowego
- Budowa sieci ciepłej w ul. Augustowskiej dla potrzeb nowego osiedla mieszkaniowego
- Budowa II nitki sieci ciepłej z C Kortowo
- Budowa sieci ciepłej magistralnej do nowej EC ~~Północny~~ Olsztyn-Wschód
- Budowa sieci ciepłej magistralnej od C Korowo do ul. Witosy
- Modernizacja sieci ciepłej przy ul. Kołobrzeskiej
- Przebudowa sieci ciepłej do istniejących węzłów przy ul. Żołnierskiej, Kard. S. Wyszyńskiego, Al. Marsz. J. Piłsudskiego, Dworcowej
- Modernizacja sieci ciepłej przy ul. W. Kętrzyńskiego i Jasnej
- Modernizacja sieci ciepłej od ul. Kolejowej do ul. Okrzei
- Modernizacja sieci ciepłej przy ul. S. Pieniężnego do Al. Marsz. J. Piłsudskiego
- Modernizacja źródła ciepła w kierunku redukcji emisji i wykorzystania biomasy oraz produkcji energii elektrycznej w C Kortowo
- Rozbudowa układu telemetrii

- Rozbudowa systemu zdalnych odczytów liczników ciepła
- Budowa źródeł szczytowych

3.7.3.5 Zaopatrzenie w gaz

Na terenie miasta występują techniczne możliwości zasilania odbiorców w gaz ziemny. W przyszłości Pomorska Spółka Gazownictwa planuje budowę tłoczni gazu o mocy 1,5 MW w Nidzicy, co wpłynie na poprawę funkcjonowania bezpieczeństwa dostaw paliwa gazowego z systemu dystrybucyjnego operatora także dla Olsztyna i okolic. Ponadto w dalszej perspektywie, w przypadku wzrostu zapotrzebowania na paliwo gazowe, dla zwiększenia bezpieczeństwa funkcjonowania systemu dystrybucyjnego dla miasta Olsztyna i okolic przewiduje się budowę, wokół miasta od strony zachodniej, gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150, PN 6,3 MPa relacji Bartąg – Gutkowo oraz stacji redukcyjno – pomiarowej wysokiego ciśnienia w Gutkowie, a także lokalizację stacji redukcyjno – pomiarowej wysokiego ciśnienia w Klewkach k/Olsztyna.

Plany inwestycyjne PSG na terenie woj. warmińsko – mazurskiego dla zapewnienia bezpieczeństwa dostaw gazu dla m. Olsztyna i okolic



Źródło: Pomorska Spółka Gazownicza, Olsztyn 2010r.

Zgodnie z planami przyszłościowymi PSG do 2015 r. wybudowany zostanie gazociąg przebiegający od strony wschodniej Olsztyna relacji Bartąg – Grądek DN300 PN 6,3 MPa ze stacją redukcyjno pomiarową Klewki k/Olsztyna. Planowany gazociąg zostanie zaprojektowany i wybudowany w przypadku odpowiedniego zainteresowania wykorzystaniem gazu ziemnego ze strony Michelin Polska S.A. lub na potrzeby budowy nowego systemowego źródła ciepła. W dalszej perspektywie w przypadku zwiększającego się zapotrzebowania na paliwo gazowe PSG planuje wybudowanie SRP Gutkowo wraz gazociągiem DN 150 PN 6,3 MPa relacji Bartąg - Gutkowo. Wymienione gazociągi w/c stanowiąc będą znaczące wzmocnienie zasilania Olsztyna w gaz na poziomie źródłowym, co będzie miało istotne znaczenie w związku z planowanymi działaniami w zakresie budowy nowego źródła ciepła EC Olsztyn – Wschód. Dodatkowo przewidywana jest modernizacja lub przebudowa EC Michelin, w ramach której również brane jest pod uwagę wykorzystanie źródła działającego w oparciu o paliwo gazowe.

W obu przypadkach konieczna będzie dla zasilania ww. obiektów budowa niezależnych odgałęzień z gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Bartąg – Grądek.

Dla zapewnienia właściwej obsługi i pewności zasilania rozwijających się osiedli oraz nowych terenów zainwestowania istnieje także potrzeba budowy gazociągów średniego ciśnienia spinających istniejące układy w pierścieniu.

Zasilanie odbiorców w gaz ziemny i uwarunkowania projektowe

Przyłączanie odbiorców do sieci gazowej następuje na warunkach podanych przez operatora sieci gazowej w przypadku uzyskania odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej dla operatora sieci.

Należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejącej sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów. W szczególności nieprzekraczalne linie zabudowy lokalizować z uwzględnieniem bezpiecznych odległości od istniejących gazociągów wynikających z odpowiednich przepisów.

W odniesieniu do istniejących gazociągów i stacji wysokiego ciśnienia zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów zgodnie z n/w aktami prawnymi w zależności od roku budowy gazociągu lub stacji:

- PN-80/8976-31 „Odległości poziome gazociągów wysokiego ciśnienia od obiektów terenowych”. Norma obowiązywała od 1 kwietnia 1981 r. do 9 sierpnia 1989 r.
- BN-71/8976-31 „Odległości bezpieczne gazociągów wysokiego ciśnienia ułożonych w ziemi”. Norma obowiązywała od 19 sierpnia 1971 r. do 31 marca 1981 r.
- Rozporządzeniem Ministra Przemysłu z dnia 24 czerwca 1989 r. w sprawach warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe. (Dz. U. z dnia 26 lipca 1989 r.) – dotyczy gazociągów i stacji gazowych, dla których pozwolenie na budowę wydano po dniu 9 sierpnia 1989 r., a przed dniem 22 grudnia 1995 r.

- Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawach warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe. (Dz. U. nr 139 poz. 686) – dotyczy gazociągów i stacji gazowych, dla których pozwolenie na budowę wydano po dniu 22 grudnia 1995 r., a przed dniem 11. grudnia 2001 r.

Zachować pas eksploatacji o szerokości 5,0 m dla gazociągów wysokiego ciśnienia po obu stronach od osi gazociągu. Pas ten może być uprawiany rolniczo lub obsiany trawą. W strefie tej nie wolno nasadzać drzew i krzewów oraz projektować dróg i chodników (dopuszcza się skrzyżowania). Ze względów bezpieczeństwa należy zapewnić nieograniczony dostęp dla służb eksploatacyjnych operatora sieci gazowej.

Projektowane ogrodzenia terenu w strefie chronionej gazociągu należy uzgodnić z operatorem sieci gazowej.

Rezerwuje się pas terenu w chodnikach ulic lub pasie zieleni dla ewentualnie projektowanej sieci gazowej.

Dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci gazowej z kolidującymi obiektami kosztem i staraniem inwestora na warunkach podanych przez operatora sieci gazowej.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy należy umieszczać zapisy dotyczące: gwarancji udostępniania rezerwy terenu (np.: korytarzy technicznych) pod nowoprojektowane urządzenia i sieci gazowe, informacje dotyczące istniejących sieci gazowych (na potrzeby uniknięcia kolizji z istniejącymi urządzeniami i sieciami gazowymi lub, w przypadku konieczności ich przebudowy - formalności dotyczące ich przebudowy – koszty ponosi wnioskodawca przebudowy wprowadzający zmiany w istniejącym zagospodarowaniu terenu).

3.7.3.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną

1. Sieć przesyłowa systemu krajowego:

Konieczne jest zapewnienie dostawy energii z Krajowego Systemu Elektroenergetycznego poprzez stacje GPZ Olsztyn I i GPZ Olsztyn Mątki. Moc autotransformatorów zainstalowanych w tych stacjach jest wystarczająca do zapewnienia ciągłości zasilania. Według planu rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną na lata 2010-2025 na terenie gminy Olsztyn zaplanowano prace inwestycyjne związane z budową dwutorowej linii 400 kV Ostrołęka – Olsztyn Mątki z czasową pracą jednego toru na napięciu 220 kV w relacji Ostrołęka – Olsztyn I. Wykonanie wymienionej inwestycji związane jest z realizacją strategii zmiany napięcia sieci i likwidacji ograniczeń sieciowych, co korzystnie wpłynie na zwiększenie ogólnego bezpieczeństwa pracy sieci.

Ponadto w ramach inwestycji w grupie transgranicznych połączeń asynchronicznych przewidziano na lata 2010-2015 budowę linii 400 kV Płock – Olsztyn Mątki i rozbudowę stacji 400kV/110kV Olsztyn Mątki. Wymieniona inwestycja w zakresie rozbudowy sieci związana jest z realizacją połączenia Polska – Litwa, w celu umożliwienia zwiększenia wymiany mocy do poziomu około 1000 MW.

Jak wynika z powyższego, Polskie Sieci Elektroenergetyczne Operator S.A. planują wzmocnienie zdolności przesyłowych w kierunku Olsztyna, jednakże zasadniczym powodem tych planów są względy strategiczne, głównie związane z koniecznością zwiększenia zdolności transgranicznej wymiany międzysystemowej.

2. Modernizacja i rozbudowa sieci dystrybucyjnej 110 kV

Zakres przewidywanych zamierzeń związanych z rozwojem sieci jest uwarunkowany rozwojem miasta. Zapewnienie modernizacji, budowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej jest zadaniem ENERGA – OPERATOR SA jednakże w znaczącym udziale i we współpracy z Gminą Olsztyn.

Biorąc pod uwagę stan istniejący oraz lokalizację projektowanych do zagospodarowania terenów, konieczne jest utrzymanie określonej w planach zagospodarowania przestrzennego lokalizacji stacji 110/15 kV i zasilającej ją linii 110 kV. Dodatkowo, ze względu na intensywną rozbudowę w południowo – zachodnich terenach miasta oraz miejscowości przyległych do Olsztyna w planie bezwzględnie należy uwzględnić nową stację transformatorową 110/15 kV zlokalizowaną na zachód od Olsztyna, w okolicach m. Gronity (alternatywnie mogą to być okolice lotniska na Dajtkach lub w bezpośrednim sąsiedztwie linii 110 kV w Łupstychu) wraz z powiązaniem do lokalnych linii 15 kV w m. Gronity, Łupstych, Naterki oraz do dzielnicy Dajtki. W granicach miasta są bardzo ograniczone możliwości lokalizacyjne nowego, głównego punktu zasilania, ze względu na konieczność wykonania znaczącej ilości wycinek lasu na trasach linii zasilających 110 kV. Dlatego w sprawie lokalizacji GPZ należy prowadzić aktywną politykę rozbudowy sieci z udziałem gmin przyległych: Stawiguda, Gietrzwałd, Jonkowo.

W związku z budową elektrociepłowni EC Olsztyn-Wschód we wschodniej części miasta przewiduje się możliwość przebudowy lub budowy następujących urządzeń i linii elektroenergetycznych 110kV:

- Budowa węzła 110/110 kV na terenie projektowanej elektrociepłowni,
- Przebudowa rozdzielni 110 kV stacji elektroenergetycznej Olsztyn 1,
- Budowa jedno lub dwutorowej linii 110 kV relacji węzeł 110kV EC Olsztyn-Wschód – stacja 220/110 kV Olsztyn 1,
- Budowa powiązania projektowanego węzła 110/110 kV EC Olsztyn-Wschód z istniejącą linią 110 kV Olsztyn 1 – Michelin,
- Przebudowa istniejącej linii Olsztyn 1 – Olsztyn Północ – Olsztyn Południe na odcinku dwutorowym po istniejącej trasie w zakresie zwiększenia przekroju przewodów,
- Przebudowa linii Olsztyn 1 – Michelin na linię dwutorową jako powiązania z torem do stacji Olsztyn 1 linii 110 kV Olsztyn 1 – Olsztyn Północ – Olsztyn Południe,

- Modernizacja termiczna linii 110 kV Olsztyn 1 – Michelin w zakresie podniesienia temperatury pracy linii do +80 °C.

Bezsprzeczne korzyści dla układu elektroenergetycznego przyniesie planowana w nowym źródle ciepła generacja energii elektrycznej. Skojarzona z produkcją ciepła generacja energii elektrycznej jest najsprawniejszą metodą wytwarzania tej ostatniej. Kogeneracja, a także stosowanie źródeł odnawialnych do produkcji energii stwarzają korzyści ekonomiczne wynikające ze zmniejszonego zużycia paliwa, które potęgowane są korzyściami dla środowiska naturalnego, zapewniającymi oszczędność energii pierwotnej.

Rozwój sieci 15 kV na terenie miasta związany będzie w głównej mierze z zaopatrzeniem w energię elektryczną terenów przewidzianych pod zagospodarowanie oraz z koniecznością zapewnienia wymaganego poziomu pewności zasilania.

Wynikający wstępnie z tego zakres rozbudowy sieci 15 kV przedstawiono w załączonym niżej zestawieniu.

Wykazany w zestawieniu przewidywany sposób zasilania poszczególnych terenów należy traktować jako ogólne wskazanie dotyczące możliwości zasilania danego terenu, które powinno być zweryfikowane w zależności od przewidywanego zapotrzebowania na moc i energię elektryczną. Przebieg sieci i lokalizacja urządzeń elektro-energetycznych do ustalenia na etapie opracowania projektów budowlanych z uwagi na uwarunkowania terenowe (m.in. projektowane układy komunikacyjne) oraz uzgodnienia z właścicielami gruntów. Zestawienie nie wyklucza pojawienia się nowych inwestycji niezbędnych do zrealizowania w celu zapewnienia dostaw energii elektrycznej na potrzeby rozwoju zabudowy dla terenu Gminy Olsztyn.

W przypadku opracowywania planów miejscowych/wydawania decyzji lokalizacyjnych lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu Gminy Olsztyn należy bezwzględnie zawierać w nich zapisy dotyczące: gwarancji udostępnienia rezerwy gruntu (np.: korytarzy technicznych) pod nowoprojektowane urządzenia i sieci elektro-energetyczne, informacje o konieczności uprzedniego wykonania docelowych makroniewielkości terenu w obrębie budowanych sieci elektroenergetycznych, informacje dotyczące istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych (na potrzeby uniknięcia kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi lub w przypadku konieczności ich przebudowy – formalności i koszty dotyczące ich przebudowy ponosi Wnioskodawca przebudowy, wprowadzający zmiany w istniejącym zagospodarowaniu terenu).

Tabela ...**Projektowany zakres rozbudowy sieci 15 kV**

Lp	Obszar	Przewidywany sposób zasilania
.		

Lp.	Obszar	Przewidywany sposób zasilania
1.	Likusy Północ, Gutkowo.	<p>1. W początkowym okresie rozwoju zabudowy zasilanie odbywać się będzie z istniejącej sieci 15 kV. Zakres rozbudowy sieci energetycznej będzie obejmował w tym okresie stacje 15/0,4 kV i niewielkiej długości powiązania SN z istniejącą siecią (głównie linią 15 kV Olsztyn Zachód – CPN Gutkowo).</p> <p>2. W późniejszym etapie rozwoju, ze względu na duże obciążenie ww. linii, konieczna będzie budowa nowej linii 15 kV z GPZ Olsztyn Zachód.</p> <p>3. Jako rozwiązanie docelowe należy przewidzieć konieczność budowy w Gutkowie lub Łupstychu nowej stacji 110/15 kV w celu zasilania obszarów Likus, Gutkowa oraz rozwijających się obszarów podmiejskich gmin Jonkowo i Gietrzwałd (stacja przewidziana w planie zagospodarowania Olsztyna) lub dowiązania do stacji 110/15 kV projektowanej na zachód od Olsztyna.</p>
2.	Likusy Południe, Dajtki, Śródmieście, Pojezierze, Kormoran, Kortowo, Brzeziny.	<p>1. Zabudowa zasilana będzie z istniejących sieci elektroenergetycznych.</p> <p>2. W zależności od potrzeb konieczna będzie budowa nowych stacji 15/0,4 kV, budowa krótkich odcinków linii 15 kV oraz rozbudowa sieci 0,4 kV.</p>
3.	Jaroty, Pieczewo.	<p>1. Zasilanie odbywać się będzie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych zasilanych z GPZ Jaroty, GPZ Olsztyn Południe.</p> <p>2. Konieczna budowa nowych linii 15 kV zasilanych z GPZ Jaroty oraz powiązań z istniejącą siecią.</p> <p>3. Szczególnie istotny fakt dostosowywania się z projektowanymi sieciami elektroenergetycznymi do istniejących i projektowanych układów komunikacyjnych.</p>
4.	Jaroty/Nagórki – usługi skoncentrowane	Zasilanie odbywać się będzie z GPZ Olsztyn Południe oraz GPZ Olsztyn Wschód – konieczna budowa nowych linii 15 kV oraz powiązań z istniejącymi sieciami 15 kV.
5.	Obszary na terenie Gminy Stawiguda	<p>1. W początkowym okresie budowy zasilanie można zrealizować z istniejącej sieci 15 kV. Zakres rozbudowy będzie obejmował w tym okresie budowę stacji 15/0,4 kV oraz niewielkiej długości powiązania pomiędzy nimi a istniejącą siecią SN.</p> <p>2. Docelowo niezbędne jest wybudowanie nowej linii z GPZ Jaroty oraz powiązanie jej z liniami 15 kV Łąjsy i Gietrzwałd.</p> <p>3. Wykonanie powiązania z nowoprojektowaną stacją 110/15 kV zlokalizowaną na zachód od Olsztyna.</p>
6.	Pieczewo – część północna, Os. Mazurskie, tereny zabudowy mieszkalnej na terenie Gminy Purda.	Zasilanie odbywać się będzie z GPZ Olsztyn Wschód – konieczna budowa nowych linii 15 kV oraz powiązań z istniejącą siecią 15 kV (zasilaną ze stacji GPZ Olsztyn Jaroty, GPZ Olsztyn Południe).
7.	Os. Mazurskie, Kętrzyńskiego	Zasilanie odbywać się będzie z GPZ Olsztyn Wschód oraz Olsztyn Północ – konieczna budowa linii 15 kV z GPZ Olsztyn Wschód oraz powiązań z istniejącą siecią 15 kV.
8.	Podleśna, Zielona Górka.	Zasilanie odbywać się będzie z GPZ Olsztyn 1 oraz Olsztyn Północ – konieczna budowa nowych linii 15 kV oraz powiązań z istniejącą siecią 15 kV.
9.	Teren Centrum	Zasilanie odbywać się będzie z istniejących ciągów 15 kV zasilanych

Lp.	Obszar	Przewidywany sposób zasilenia
	Olsztyna	z GPZ Olsztyn Południe i GPZ Olsztyn Zachód. Wymagana jest budowa i rozbudowa stacji transformatorowych 15/0,4 kV. W planach miejscowych należy zapewnić miejsca pod projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne. Dla zabudowy projektowanej przy ul. B. Głowackiego / al. Marsz. J. Piłsudskiego niezbędne będzie wykonanie nowego sięgacza 15 kV z GPZ Olsztyn Południe/GPZ Olsztyn Wschód/GPZ Olsztyn Zachód (w zależności od przyjętego w dokumentacji rozwiązania technicznego).

3.7.3.7. Telekomunikacja

Zapewnienie dostępu do sieci telefonicznej w całym obszarze Olsztyna, zarówno do systemu telefonii stacjonarnej jak i telefonii komórkowej wymaga podjęcia następujących działań:

- w zakresie rozwoju telefonii stacjonarnej, w rejonach gdzie wystąpią potencjalne potrzeby na te usługi, należy rozbudować lub wybudować infrastrukturę telefoniczną poprzez budowę nowych odcinków kanalizacji kablowej, szafek telefonicznych, słupków kablowych. Nie zakłada się budowy nowych napowietrznych linii telefonicznych;
- w zakresie rozwoju sieci telefonii komórkowej, systemu 2G (np. GSM), 3G (np. UMTS, WiMAX), 4G (np. LTE) oraz innych technologii, zakłada się budowę nowych stacji bazowych telefonii komórkowej, w miarę możliwości, na działkach wydzielonych lub na obiektach, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Lokalizacja każdego z tych urządzeń powinna być poprzedzona postępowaniem oceny oddziaływania na środowisko, gdzie powinny być określone strefy ochronne dla tych urządzeń w celu ochrony ludzi przed skutkami promieniowania. Przy wyborze lokalizacji dla nowych urządzeń należy poszukiwać lokalizacji niskokonfliktowych.

Sieć telefonii komórkowej stanowi zbiór stacji bazowych małej mocy, dla których planowane zasięgi obsługi bazowej dla terenów zurbanizowanych wynoszą:

- dla systemu GSM 900 – 1000 m, -
- dla systemu UMTS 400 – 500 m.

Linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne oraz tereny zieleni. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury komunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń telekomunikacyjnych ponosi Inwestor. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

3.7.3.8. Usuwanie i utylizacja odpadów

~~W obecnej sytuacji system gospodarki odpadami nie spełnia wyznaczonych prawnie założeń, szczególnie art.7 ust. 3 Ustawy o odpadach, który stwierdza, że odpady, których nie udało się poddać odzyskowi, powinny być unieszkodliwiane, aby składowane były wyłącznie te odpady, których unieszkodliwienie w inny sposób było niemożliwe z przyczyn technologicznych lub nieuzasadnione z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych. Brak jest szczególnie redukcji ilości odpadów ulegających biodegradacji kierowanych do składowania.~~

~~W związku z powyższym gmina Olsztyn przystąpiła do realizacji przedsięwzięcia „System zagospodarowania odpadów komunalnych w Olsztynie. Budowa Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów”. Celem jest uporządkowanie i organizacja gospodarki odpadami na terenie 40 gmin województwa warmińsko-mazurskiego poprzez stworzenie kompleksowego systemu zagospodarowania odpadów komunalnych powstających na ich terenie.~~

~~Szacuje się, że z całkowitego strumienia odpadów wytworzonych, ilość odpadów zebranych i dostarczonych do systemu osiągnie poziom ok. 80%. W całkowitej ilości wytwarzanych odpadów prognozuje się zmniejszenie ilości zmieszanych odpadów komunalnych. Wynika to z założonego wzrostu poziomu selektywnego zbierania odpadów. Poziom selektywnego zbierania odpadów osiągnie około 16% w 2010 roku, 28% w 2015 roku, 33% w 2020 roku (selektywnie zbierane będą odpady surowcowe, wielkogabarytowe, w tym zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, zielone, budowlane oraz odpady niebezpieczne pochodzące ze strumienia odpadów komunalnych).~~

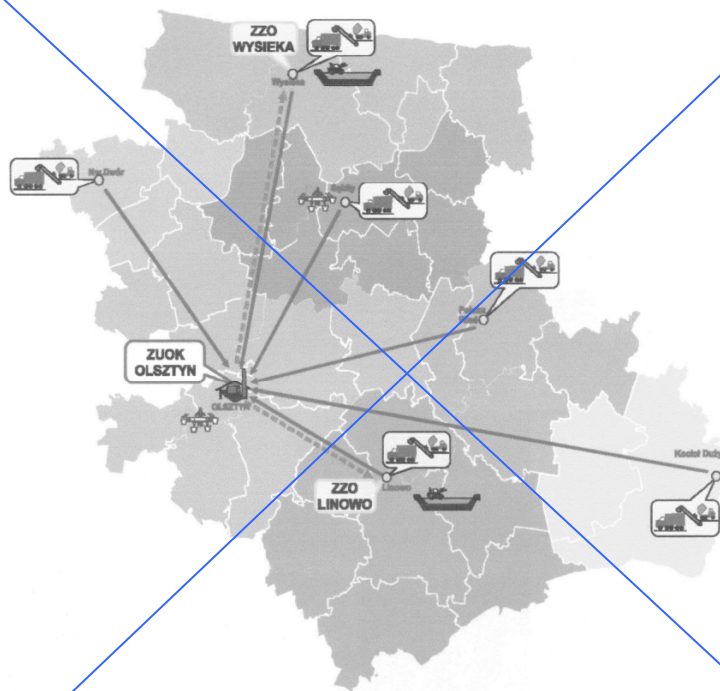
~~W związku z powyższym planując docelowy system gospodarki odpadami dla obszaru 40 gmin, za najważniejsze cele należy przyjąć:~~

- ~~• przetworzenie z odzyskiem materiałowym i energetycznym jak największej ilości zmieszanych odpadów komunalnych;~~
- ~~• budowę instalacji odzysku i unieszkodliwienia odpadów (stacji przeładunkowych, instalacji termicznego przetwarzania);~~
- ~~• wzrost poziomu odzysku materiałowego z odpadów poprzez wprowadzenie intensywnego, selektywnego zbierania odpadów;~~
- ~~• zmniejszenie ilości odpadów ulegających biodegradacji, które podlegać będą składowaniu;~~
- ~~• kompleksowe rozwiązanie problemu odzysku i/lub unieszkodliwiania różnego typu odpadów komunalnych na obszarze objętym Projektem;~~
- ~~• rozwój współpracy pomiędzy gminami mający na celu stworzenie w przyszłości zintegrowanego systemu gospodarki odpadami dla całego obszaru.~~

~~Ogólne założenie systemu gospodarki odpadami komunalnymi dla realizowanego projektu opierać się będzie na jego optymalizacji technologicznej i ekonomicznej, zakładającej powstanie centralnej instalacji do unieszkodliwiania zmieszanych odpadów komunalnych w Olsztynie. Ze względu na specyfikę obszaru objętego przedsięwzięciem 40 gmin niezbędna jest budowa stacji przeładunkowych, za pośrednictwem których odpady będą przewożone do Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych w Olsztynie oraz lokal-~~

nych instalacji do odzysku odpadów: prawdopodobnie w Sękitach, ZZO „Wysieka” oraz ZZO „Linowo”, gdzie będą poddawane procesom odzysku i unieszkodliwiania oraz w których odpady będą składowane (odpady poprocesowe oraz te, które nie mogą być poddane przetworzeniu).

TERMICZNE UNIESZKODLIWIANIE ODPADÓW



Schemat przepływu odpadów

(wg. opracowania SOCOTEC POLSKA Sp. z o.o. BBF Sp. z o.o. EKOSYSTEM Sp. z o.o.)

Termiczne unieszkodliwianie odpadów – Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych w Olsztynie

Technologia termicznego unieszkodliwiania odpadów oparta będzie o spalanie w piecu rusztowym. Cały proces odbywał się będzie bez wstępnej segregacji i przygotowania odpadów i ma przebiegać autotermicznie. Instalacja zapewni oczyszczenie spalin powstałych w procesie spalania i ograniczenie szkodliwych emisji do wymaganych poziomów. Stałe produkty z procesu oczyszczania spalin będą zestalane na terenie zakładu i deponowane na składowisku odpadów.

Odpady będą przekształcane do postaci żużli i popiołów, które następnie kierowane będą do miejsca ich waloryzacji na terenie zakładu. Żużle po waloryzacji będą spełniać normy pozwalające na ich przemysłowe zagospodarowanie.

Wytworzona w kotle para będzie zasilać turbinę połączoną z generatorem. Generator będzie wytwarzać energię elektryczną, natomiast para pobierana z upustu turbiny będzie pod-

grzewać wodę z miejskiej sieci ciepłowniczej w wymienniku ciepła. Proponowana turbina może również pracować w trybie, którym będzie produkowana tylko energia elektryczna. Zakłada się, że do termicznego unieszkodliwienia kierowane będą następujące rodzaje odpadów:

- odpady komunalne z gospodarstw domowych i infrastruktury,
- frakcja palna pochodząca z demontażu odpadów wielkogabarytowych i sprzętu elektrycznego i elektronicznego (odpady tworzyw sztucznych, drewna),
- odpady balastowe pochodzące z sortowni odpadów surowcowych,

Nowo projektowany zakład będzie posiadał wydajność rzędu 120 000 Mg/rok.

Uzupełnieniem dla instalacji termicznych będą instalacje do odzysku odpadów z selektywnego zbierania, a więc kompostownie odpadów zielonych, sortownie odpadów surowcowych (szkło, tworzywa, papier, metal), zakłady demontażu odpadów wielkogabarytowych, w tym odpadów sprzętu elektrycznego i elektronicznego i odzysku odpadów budowlanych.

Planuje się powstanie 6 stacji przeładunkowych w następujących lokalizacjach:

- Stacja przeładunkowa „Wysieka” (gm. Bartoszyce)
- Stacja przeładunkowa „Sękity” (gm. Bisztynek)
- Stacja przeładunkowa „Nowy Dwór” (gm. Orneta)
- Stacja przeładunkowa „Polska Wieś” (gm. Mrągowo)
- Stacja przeładunkowa „Kocioł Duży” (gm. Pisz)
- Stacja przeładunkowa „Linowo” (gm. Szczytno).

Tabela ... Planowane średnioroczne ilości odpadów surowcowych dostarczanych na stacje.

Stacja przeładunkowa	Odpady materiałowe [Mg/rok]*	Odpady zielone [Mg/rok]*	Odpady wielkogabarytowe [Mg/rok]*	Odpady budowlane [Mg/rok]*	Odpady niebezpieczne [Mg/rok]*
"Wysieka"	2 054,4	500,2	162,8	2 037,2	277,9
"Sękity"	1 940,3	472,4	153,8	1 924,0	262,5
"Nowy Dwór"	730,5	177,9	57,9	724,3	98,8
"Polska Wieś"	1 940,3	472,4	153,8	1 924,0	262,5
"Kocioł Duży"	1 027,2	250,1	81,4	1 018,6	139,0
"Linowo"	1 940,3	472,4	153,8	1 924,0	262,5
region Olsztyn	13 171,0	3 207,0	1 043,8	13 060,8	1 781,9

*dotyczy średniej wartości z lat 2012-2032

Źródło: opracowanie SOCOTEC POLSKA Sp. z o.o. BBF Sp. z o.o. EKOSYSTEM Sp. z o.o.

Prognozy ilości wytwarzanych odpadów komunalnych przewidują, że na obszarze objętym przedsięwzięciem ilość odpadów będzie wzrastać od ponad 166 tys. Mg w 2008 roku do ponad 190 tys. Mg w roku 2032.

Szacuje się, że z całkowitego strumienia odpadów wytworzonych, ilość odpadów zebranych i dostarczonych do systemu osiągnie poziom ok. 80%. W całkowitej ilości wytwarza-

~~ných odpadów prognozuje się zmniejszenie ilości zmieszanych odpadów komunalnych. Wynika to z założonego wzrostu poziomu selektywnego zbierania odpadów. Poziom selektywnego zbierania odpadów osiągnie około 16% w 2010 roku, 28% w 2015 roku, 33% w 2020 roku (selektywnie zbierane będą odpady surowcowe, wielkogabarytowe, w tym zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, zielone, budowlane oraz odpady niebezpieczne pochodzące ze strumienia odpadów komunalnych).~~

~~Termiczne unieszkodliwianie odpadów pozwoli na uzyskanie ponad 15 tys. MWh/rok energii elektrycznej oraz ok. 140 tys. MWh/rok energii cieplnej, co można przełożyć na ogrzanie 9280 mieszkań i oświetlenie 9650 mieszkań.~~

Analiza istniejącego systemu gospodarki odpadami komunalnymi, wytwarzanymi na terenie miasta Olsztyna i okolicznych gmin oraz porównanie tego systemu z wymaganiami prawa unijnego i Krajowym planem gospodarki odpadami wskazują na konieczność podjęcia reorganizacji dotychczasowego systemu, a zwłaszcza realizacji inwestycji - nowoczesnych instalacji przeznaczonych do odzysku i unieszkodliwiania odpadów.

Będzie to działanie, które zakłada, że podstawą gospodarki odpadami komunalnymi staną się zakłady zagospodarowania odpadów o przepustowości wystarczającej do przyjmowania i przetwarzania odpadów z obszaru zamieszkałego minimum przez 150 tys. mieszkańców, spełniające w zakresie technicznym kryteria najlepszej dostępnej techniki a także, zgodne z rozwiązaniami wskazanymi w Wojewódzkim Planie Gospodarki Odpadami (WPGO) dla województwa warmińsko - mazurskiego. Miasto Olsztyn będzie włączone w regionalny system, w ramach którego, zaspokojone zostaną podstawowe potrzeby związane z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów wytwarzanych w mieście.

Za priorytetowe kierunki działań i zadań przyjęto realizację projektu: „System zagospodarowania odpadów komunalnych w Olsztynie. Budowa Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów”. Elementami wspierającymi będzie:

- edukacja ekologiczna mieszkańców,**
- zwiększenie ilości odpadów zbieranych selektywnie,**
- zwiększenie ilości odpadów poddawanych procesom odzysku i przekazanych do recyklingu lub unieszkodliwienia (poza składowaniem),**
- istotne zmniejszenie ilości odpadów ulegających biodegradacji unieszkodliwianych przez składowanie oraz,**
- zmniejszenie całkowitej ilości odpadów kierowanych do składowania.**

System będzie obejmował 37 gmin centralnej części województwa warmińsko-mazurskiego, a centralnym jego punktem będzie Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych (ZUOK) w Olsztynie.

Głównym założeniem systemu gospodarki odpadami komunalnymi jest zagwarantowanie odzysku lub unieszkodliwiania wszystkich odpadów powstających na terenie objętym systemem w sposób pozwalający na osiągnięcie założonych celów.

Gromadzenie odpadów komunalnych odbywać się będzie w pojemnikach do tego przeznaczonych. Wielkość i ilość pojemników będzie zależna od ilości osób zamieszkałych w nieruchomości, przy uwzględnieniu wskaźników wytworzenia odpadów oraz częstotliwości wywozu określonych w Regulaminie utrzymania czystości i porządku Gminy Olsztyn.

Utrzymane zostaną dotychczasowe gniazda do selektywnego zbierania następujących frakcji: szkła, makulatury oraz tworzyw sztucznych. Gniazda segregacyjne powinny być zlokalizowane w rejonie umożliwiającym łatwy dostęp dla mieszkańców. Położenie gniazda musi umożliwić dojazd do gniazda specjalistycznym samochodem w celu opróżnienia pojemników.

W zabudowie jednorodzinnej odpady będą zbierane selektywnie metodą workową lub pojemnikową.

Do grup odpadów, które podlegają specjalnym zasadom selektywnego zbierania należą:

- odpady wielkogabarytowe i ZSEiE (zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny),
- odpady budowlano-remontowe, oraz
- odpady niebezpieczne.

Odpady wielkogabarytowe zbierane będą: w ramach akcji organizowanych przez zarządców nieruchomości, tzw. wystawek. Specjalistyczny transport będzie odbierał w ten sposób zebrane odpady z terenu miasta i będzie dostarczał je do ZUOK, gdzie zostaną zagospodarowane w specjalistycznej instalacji demontażu. Odpady niebezpieczne w strumieniu odpadów komunalnych, czyli głównie baterie i akumulatory, przeterminowane i niewykorzystane lekarstwa oraz stłuczone termometry, zużyte źródła światła zawierające substancje niebezpieczne (światłówki), pozostałości farb i lakierów oraz opakowania po nich, rozpuszczalniki organiczne, w tym chlorowcoorganiczne, odpady zawierające inne rozpuszczalniki oraz substancje chemiczne służące do wywabiania plam, środki czyszczące, środki do konserwacji i ochrony drewna oraz opakowania po nich, opakowania po środkach do dezynfekcji i dezynsekcji wraz z pozostałościami, odpady zawierające oleje (filtry oleju, czyściwo, szlamy zaolejone itp.), smary, środki do konserwacji metali, odczynniki chemiczne np. fotograficzne, aerozole i opakowania po nich dostarczane zbierane będą w zorganizowanych punktach (np. zbiórka leków w aptekach, zbiórka baterii w marketach) oraz w Punkcie Dobrowolnego Gromadzenia Odpadów (PDGO) przy OZK Sp. z o.o. na ul. Lubelskiej w Olsztynie. Na terenie ZUOK przewiduje się zorganizowanie Magazynu Odpadów Niebezpiecznych na potrzeby zbierania odpadów dostarczanych głównie z PDGO na terenie województwa (z gmin objętych systemem) lub przekazywanych przez firmy na terenie miasta Olsztyn.

Punkt Dobrowolnego Gromadzenia Odpadów (PDGO) jest miejscem, do którego mieszkańcy bądź niewielkie firmy mogą przekazywać małe ilości odpadów zbieranych selektywnie. Taki element systemu gospodarki odpadami służy rozszerzeniu zakresu prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów i, jak wskazują doświadczenia europejskie, skutecznie spełnia swoją rolę.

Zgromadzone selektywnie odpady kierowane będą do instalacji, w których zostaną poddane procesom odzysku lub unieszkodliwiania. Złomowane pojazdy będą podlegały recyklingowi w wyspecjalizowanych zakładach, funkcjonujących na dotychczasowych zasadach.

Projekt „System zagospodarowania odpadów komunalnych w Olsztynie. Budowa Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów” będzie realizował następujące działania:

- selektywne gromadzenie surowców wtórnych w wyznaczonych punktach w zabudowie wielo- i jednorodzinnej oraz na terenie wsi oraz w Punktach Dobrowolnego Gromadzenia Odpadów na terenie regionu,
- gromadzenie małych ilości odpadów niebezpiecznych w wyznaczonych punktach na terenie miast i w PDGO, a następnie przekazywanie ich do wyspecjalizowanych zakładów utylizacyjnych,
- całościowe zagospodarowanie zmieszanych odpadów komunalnych w ZUOK Olsztyn, poprzez bezpośredni odbiór z terenu Gminy Olsztyn oraz poprzez transport ze Stacji Przeladunkowych wybudowanych na terenie regionu, do których poszczególne gminy będą oddawać odpady
- doczyszczanie surowców wtórnych w dedykowanej instalacji w ZUOK Olsztyn i przekazywanie ich recyklerom,
- produkcja paliwa alternatywnego z odpadów zmieszanych w instalacji mechaniczno-biologicznej w ZUOK Olsztyn,
- zagospodarowanie odpadów wielkogabarytowych, ZSEiE i budowlanych w przystosowanych instalacjach w ZUOK Olsztyn.

Odpady biodegradowalne i tzw. zielone mogą być przerabiane przez mieszkańców w przydomowych kompostownikach. Na terenie regionu będą również funkcjonowały kompostownie, jednak w systemie nie będzie prowadzona selektywna zbiórka odpadów tzw. zielonych, ze względu na bardzo małe ich ilości w skali roku oraz ze względu na niską ich jakość. Elementem systemu będzie również składowisko odpadów innych niż obojętne i niebezpieczne, w Wysiece gm. Bartoszyce, gdzie wywożona będzie pozostałość po procesowa z ZUOK Olsztyn, tzw. balast.

Na terenie planowanego zakładu w Olsztynie zlokalizowana będzie: instalacja mechaniczno-biologicznego przerobu zmieszanych odpadów komunalnych (przepustowość wyniesie ok. 95 000 Mg/rok), produkująca paliwa alternatywnego z odpadów i umożliwiająca odzysk niektórych surowców (np. metale) oraz odpadów niebezpiecznych (baterie); sortownia odpadów z selektywnej zbiórki (przepustowość 16000 Mg/rok); instalacja do demontażu odpadów wielkogabarytowych, w tym odpadów sprzętu elektrycznego i elektronicznego (przepustowość wyniesie ok. 2500 Mg/rok), instalacja do przerobu odpadów budowlanych (przepustowość wyniesie ok. 5000 Mg/rok), magazyn odpadów niebezpiecznych (przepustowość wyniesie ok. 1 000 Mg/rok).

Głównym efektem działania ZUOK jest produkcja ok. 45000-55000 Mg/rok paliwa alternatywnego z odpadów, które będzie odbierane przez cementownie jako dobrej jakości substrat, włączany w proces produkcji cementu lub paliwo do produkcji energii elektrycznej i ciepłej w elektrociepłowniach. Zaplanowana technologia produkcji paliwa stawia nacisk na jego jakość, w celu zminimalizowania wystąpienia niekorzystnych substancji (głównie związki bromu i chloru) w spalinach z jego spalania. Składnikami paliwa będą substancje obecne w odpadach, które mają charakter palny, a więc papier, tektura, tworzywa, guma, tekstylia, drewno, odpady kuchenne, inne odpady organiczne. Wyprodukowane paliwo będzie przekazywane odbiorcom w formie „lużem” lub porcjowane (np. zbelowane, zapakowane w worki big-bag, itp.). Wybrana technologia mechaniczno-biologiczna nie jest źródłem powstania niebezpiecznych odpadów poprocesowych (np. żużli, szlamów), nie produkuje też steżonych ścieków ani nie zanieczyszcza powietrza (instalacja wyposażona będzie w układy odpylania i oczyszczania powietrza procesowego). Pozostałość poprocesowa, tzw. balast, której nie można zagospodarować i która musi być wywieziona do składowania, będzie mieć charakter mineralny i składać się będzie z takich substancji, jak: piasek, popioły z palenisk domowych, okruchy szkła i ceramiki.

Komunalne osady ściekowe

Osady ściekowe wytwarzane w Olsztynie zagospodarowywane są w uruchomionej 17 czerwca 2010 r. suszarni i spalarni tych odpadów. Została ona zrealizowana w ramach Projektu „Gospodarka wodnościekowa w Olsztynie -II faza (Projekt nr 2000/PL/16/P/PE/014, Kontrakt nr 01 "Zaprojektowanie i wykonanie suszarni i spalarni osadów"), który uzyskał dofinansowanie z Funduszu Spójności. Suszarnia i spalarnia osadów ściekowych znajdują się na terenie oczyszczalni ścieków „Łyna”, zlokalizowanej w północnej części Olsztyna, w sąsiedztwie rzeki Łyny. Spalarnia została zaprojektowana na przerób godzinowej ilości osadów na poziomie 1 400 kg. Maksymalnie, choć nie w sposób ciągły, podane zostać może 2 000 kg osadów /h. Obiekt wyposażono w jedną linię suszenia i spalania, której trzon stanowi cylindryczna suszarka pokryta olejowym płaszczem grzejnym oraz piec spalający osady. Ciepło wytwarzane podczas spalania granulek jest wykorzystywane do osuszania kolejnej porcji osadów. Proces suszenia odbywa się w zamkniętym biegu. Jako produkt końcowy uzyskiwany jest popiół w ilości ok. 108 kg/h oraz pyły w ilości ok. 12 kg/h pochodzące z oczyszczania gazów odlotowych. Produkty spalania obecnie magazynowane są pod przeznaczoną do tego celu wiatą. Po spełnieniu określonych warunków możliwe będzie stosowanie popiołów w budownictwie.

Sposoby wykorzystywania komunalnych osadów ściekowych, a także dotyczące tego podstawy prawne i administracyjne, reguluje art. 96 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach. Wymagania jakościowe i warunki, jakie muszą być spełnione przy wykorzystywaniu osadów ściekowych zawarte zostały w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 lipca 2010 r. w sprawie komunalnych osadów ściekowych.

3.8. Obszary przestrzeni publicznej

Ogólne zasady klasyfikacji obszarów przestrzeni publicznej:

Identyfikacja miasta i jego wizerunek w powszechnej percepcji mieszkańców oraz turystów, a także w przekazie medialnym odnosi się głównie do obszarów przestrzeni publicznej.

- Obszary te muszą się wykazywać atrakcyjnością zagospodarowania zarówno ze względu na formę jak i wartości użytkowo – funkcjonalne. Do elementów składających się na wizualną atrakcyjność zagospodarowania należy zaliczyć między innymi urządzenie terenu, zielen, aranżację „posadki”, małą architekturę, rzeźbę, instalacje wizualne, oświetlenie oraz atrakcyjną architekturę i krajobraz otoczenia.

Wartość użytkową przestrzeni publicznych gwarantują możliwości realizacji imprez masowych, imprez kulturalnych, rekreacyjnych, promocyjnych, a w tym uroczystości rocznicowych i okolicznościowych. Niezbędnym walorem przestrzeni publicznych jest ich przydatność dla potrzeb rekreacji poprzez urządzenie miejsc wypoczynku, ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych itp.

Cecha szczególna obszarów przestrzeni publicznej jest ich indywidualny charakter wyróżniający te miejsca w mieście i pozwalający na identyfikację na tle innych miast.

- Obszary przestrzeni publicznej mają „szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych”. Przestrzeń publiczna powinna funkcjonować w powszechnej świadomości mieszkańców jako tożsama z ich życiem w mieście i być przez nich pozytywnie akceptowana.
- Łączne cechy atrakcyjności wizualnej, wartości użytkowej, indywidualności oraz powszechnej akceptacji społecznej kwalifikują wybrane tereny miejskie jako obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.
- Inne ogólnodostępne tereny publiczne nie spełniające w pełni kryteriów j.w. stanowią istotne elementy struktury miasta, które funkcjonują zarówno w układzie przestrzennym jak i w świadomości mieszkańców. Cechą szczególną miasta Olsztyn jest powszechne występowanie obszarów przestrzeni publicznych w sąsiedztwie terenów zieleni. Jednocześnie miasto posiada duże samodzielne kompleksy zieleni urządzonej lub krajobrazowej – przewidzianej do przekształceń na zieleni urządzonej, które spełniają lub mogą spełniać w przyszłości funkcje usług ponadpodstawowych takich jak: kultura, rekreacja, sport i wypoczynek.
- Dla potrzeb klasyfikacji terenów w niniejszym STUDIUM przyjęto podział terenów pretendujących do obszarów przestrzeni publicznych na:

- Przestrzenie publiczne wyróżniające się cechami określonymi w definicji obszarów przestrzeni publicznej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.
 - Ogólnodostępne tereny publiczne o dużym znaczeniu w strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta.
- Podział j.w. nie zamyka możliwości dalszych, akceptowanych przez mieszkańców, przekształceń ogólnodostępnych terenów w **obszary przestrzeni publicznej** w przypadku odpowiedniego ich zagospodarowania.

Identyfikacja obszarów przestrzeni publicznych oraz ogólnodostępnych terenów publicznych o najważniejszym znaczeniu w strukturze miasta:

➤ **Obszary przestrzeni publicznych**

Miejszem koncentracji obszarów przestrzeni publicznych jest Strefa Śródmiejska CENTRUM. W strefie Śródmiejskiej dla części terenów uzyskano standardy odpowiadające obszarom przestrzeni publicznej oraz zidentyfikowano potencjalne tereny na których nastąpi realizacja zagospodarowania ukierunkowanego na przestrzeń publiczną. Należy tu wyróżnić:

- Place i ulice Starego Miasta, tereny Zamku oraz parkowe otoczenie starówki.
Obszar ten „od zawsze” był identyfikowany przez mieszkańców Olsztyna jako szczególnie ważna przestrzeń publiczna. Jednak dopiero konsekwentne przekształcenia placów i ulic, w wysokim standardzie projektowym i wykonawczym oraz uzupełnienia istniejącej zabudowy (Targ Rybny) nadały temu obszarowi cechy właściwe dla pełnionej funkcji społecznej. Realizacja przestrzeni publicznych Starego Miasta określiła również poziom oczekiwań mieszkańców poniżej którego nie można zejść w następnych kompleksowych przekształceniach przestrzeni publicznych.
- Place i ciągi uliczne strefy śródmiejskiej.

Należy tu wymienić place, które funkcjonują w świadomości mieszkańców jako przestrzeń publiczna i które można uznać za częściowo urządzone: Pl. Jedności Słowiańskiej, Pl. J. Pawła II, Pl. Trzech Krzyży, Pl. Konsulatu Polskiego, Pl. Wyzwolenia Warmii i Mazur, Pl. Pułaskiego i Pl. Solidarności. Obecne zagospodarowanie tych placów jest dalekie od oczekiwanej atrakcyjności i wymagające kompleksowych działań poprawiających ich wizerunek i funkcjonalność.

Główne ulice strefy Śródmiejskiej identyfikowane przez mieszkańców Olsztyna jako miejsca koncentracji obiektów użyteczności publicznej, administracji, kultury i usług handlowych to ciągi ulic: Warszawska – 11 Listopada – Marsz. J. Piłsudskiego – F. Szrajbera – S. Pieniężnego – 1 Maja oraz ulice łączące ścisłe centrum z Dworcem Głównym takie jak: Dąbrowszczaków, Partyzantów, M. Kopernika i T. Kościuszki. Każda z wymienionych ulic, w różnym stopniu, wymaga przekształceń

podnoszących atrakcyjność wizualną i czyniących ich przestrzeń przyjazną dla mieszkańców.

- Potencjałe obszary przestrzeni publicznej Strefy Śródmiejskiej.
Dotychczas nie zagospodarowane tereny Parku Centralnego, Zakola rzeki Łyny, byłych Koszar przy ul. Gietkowskiej oraz rejon sąsiedztwa Dworca Głównego, Hali Urania i Stadionu przy al. Marsz. J. Piłsudskiego dają szerokie możliwości wykreowania nowych obszarów przestrzeni publicznych. Sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla wymienionych obszarów należy prowadzić w sposób kreujący nowe przestrzenie publiczne – place, ciągi spacerowe, atrakcyjne zarówno pod względem formy jak i koncentracji atrakcyjnych usług kultury, rozrywki, rekreacji i handlu.
- Miasto Olsztyn ma niepowtarzalną, w stosunku do innych ośrodków miejskich, możliwość wykreowania obszaru przestrzeni publicznej w Strefie Otoczenia Jeziora Krzywego. Obszar ten obejmowałby nabrzeże i tafle jeziora w rejonie Zatoki Grunwaldzkiej i Miłej. Zagospodarowanie przestrzeni publicznej w tym obszarze należy realizować w formie bulwaru nadbrzeżnego koncentrującego wokół siebie atrakcyjne formy wypoczynku, sportu, rekreacji czynnej i rozrywki, w postaci placów, zieleni urządzonej – parkowej, boisk i obiektów sportowych oraz urządzeń rekreacyjnych, marin, pomostów, przystani, klubów i usług hotelowo – gastronomicznych. Obszar ponad to powinien być przystosowany do organizacji imprez masowych i kulturalnych. Projektowane zagospodarowanie, forma i zastosowane rozwiązania techniczno – materiałowe, a także dobór funkcji zabudowy realizowanej w obszarze musi zapewniać całoroczną atrakcyjność tego miejsca odpowiednią do różnych pór roku.

➤ **Ogólnodostępne tereny publiczne o dużym znaczeniu w strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta:**

- Istniejące i urządzone parki miejskie takie jak:
Park Jakubowo, Park Podzamcze, Park Kortowo, Park Track, Park Pozorty, Park Nagórki, Park Grądek, Park przy ul. Rataja, Park im. J. Kusocińskiego, Park nad Jez. Czarnym.
- Ukształtowane tereny parkowe oraz projektowane nowe zespoły zieleni urządzonej w strefie Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego / ogród botaniczny /.
- Tereny zieleni urządzonej – parkowej oraz krajobrazowej doliny rzeki Łyny.
- Strefa Lasu Miejskiego a w tym Stadion Leśny.
- Tereny zieleni urządzonej – parkowej oraz krajobrazowej w strefach otoczenia jezior.
- Tereny zieleni urządzonej – parkowej oraz krajobrazowej lokalnych obniżen terenowych i lasów ochronnych rozdzielających osiedla i zespoły zabudowy w poszczególnych strefach mieszkaniowych.

Zachowanie tych terenów oraz poprawa i uatrakcyjnienie ich zagospodarowania jest warunkiem koniecznym utrzymania jakości życia w mieście. Konsekwentne przystosowanie wymienionych obszarów dla potrzeb mieszkańców w zakresie wypoczynku, sportu, rekreacji, a także zachowanie ich w ekosystemie środowiska naturalnego miasta urzeczywistni przekształcenie Olsztyna w Miasto – Ogród.

➤ **Inne istotne przestrzenie publiczne w mieście:**

Blisko 200 – tysięczne miasto z zabudową rozmieszczoną na rozległym obszarze 88 km² w sposób naturalny wykształca przestrzenie publiczne ważne dla lokalnych społeczności. Są to głównie ciągi uliczne z przyległymi funkcjami usługowo - handlowymi i lokalne centra handlowe. Należy tu wymienić ważne identyfikujące się z poszczególnymi osiedlami ulice takie jak: Wojska Polskiego, B. Limanowskiego, Jagiellońska, Grunwaldzka, M. Mochnackiego, Stara Warszawska, Żołnierska, M. Wańkowicza, ul. Bp. T. Wilczyńskiego. Przebudowy i modernizacje tych ulic powinny być prowadzone w oparciu o szersze przesłanki projektowe uwzględniające zielen, ciągi spacerowe, ścieżki rowerowe, atrakcyjne oświetlenie i formy małej architektury.

Obszary przestrzeni publicznej dla których wymagane jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Większość wymienionych obszarów przestrzeni publicznej oraz ogólnodostępnych terenów publicznych o dużym znaczeniu w strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta posiada obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego. Są to:

• **Dla obszarów przestrzeni publicznej:**

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego CENTRUM SPORTOWEGO przy Al. Marszałka J. Piłsudskiego w Olsztynie, Uchwała RM Nr XXXVII/473/04 z dnia 1.12.2004 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu CENTRUM, Uchwała RM Nr XIII/212/03 z dnia 27.08.2003 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu Śródmieścia między ulicami Feliksa Szrajbera, Niepodległości i rzeką Łyną, Uchwała RM Nr XXXVII/474/04 z dnia 1.12.2004 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenów zieleni wokół Starego Miasta zawartych między ulicami: Wyzwolenia, F. Nowowiejskiego, Jedności Słowiańskiej, S. Pieniężnego, rzeką Łyną, ulicami M. Mochnackiego, Grunwaldzką, M. Kromera, i linią kolejową Olsztyn – Warszawa/Gdańsk, Uchwała RM Nr LV/747/06 z dnia 25.01.2006 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Olsztyn – Park Centralny, Uchwała RM Nr XXX/371/08 z dnia 27.08.2008 r.

• **Dla ogólnodostępnych terenów publicznych o dużym znaczeniu w strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta:**

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Lasu Miejskiego w Olsztynie, Uchwała RM Nr LV/748/06 z dnia 25.01.2006 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ul. Artyleryjska – Koszary”, Uchwała RM Nr LXVII/837/06 z dnia 06.09.2006 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel, rejon Likusy w Olsztynie, Uchwała RM Nr XIV/171/07 z dnia 29.08.2007 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego w Kortowie – miasto Olsztyn”, Uchwała RM Nr XX/281/03 z dnia 17.12.2003 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenów zieleni wokół Starego Miasta zawartych między ulicami: Wyzwolenia, F. Nowowiejskiego, Jedności Słowiańskiej, S. Pieniężnego, rzeką Łyną, ulicami M. Mochnackiego, Grunwaldzką, M. Kromera, i linią kolejową Olsztyn – Warszawa/Gdańsk, Uchwała RM Nr LV/747/06 z dnia 25.01.2006 r.
- Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Olsztyna oraz planu szczegółowego UN-8, BRZEZINY - POZORTY w Olsztynie, Uchwała RM Nr XXXVI/413/97 z dnia 25.06.1997 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego w południowej części miasta w rejonie ulicy Bartąskiej – „KORTOWO-SADY”, Uchwała RM Nr XXII/321/04 z dnia 25.02.2004 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu Śródmieścia między ulicami Feliksa Szrajbera, Niepodległości i rzeką Łyną, Uchwała RM Nr XXXVII/474/04 z dnia 1.12.2004 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Olsztyn – Park Centralny Uchwała RM Nr XXX/371/08 z dnia 27.08.2008 r.
- Zatwierdzenie miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie –rejon Dajtki, Uchwała RM Nr XLII/664/2001 z dnia 28.02.2001 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego w południowej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie Uchwała RM Nr XXVIII/395/04 z dnia 30.06.2004 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna otoczenia jeziora Skanda, Uchwała RM Nr XXVII/339/08 z dnia 25.06.2008 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna – rejon Pieczewo, Uchwała RM Nr XI/119/07 z dnia 30.05.2007 r.
- Zatwierdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu między Nagórkami i Jarotami w Olsztynie, Uchwała RM Nr XXX/340/97 z dnia 26.02.1997r.
- Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Olsztyna oraz planu szczegółowego UN-8, BRZEZINY - POZORTY w Olsztynie, Uchwała RM Nr XXXVI/413/97 z dnia 25.06.1997 r.

Część obszarów przestrzeni publicznej oraz ogólnodostępnych terenów publicznych o dużym znaczeniu w strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta objęta jest aktualnie sporządzanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, m.in. są to:

- Przystąpienia do sporządzenia planów dla obszarów przestrzeni publicznej:
 - Uchwała RM Olsztyn Nr L/691/05 z dnia 26 października 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – Rejon Dajtki”.
 - Uchwała RM Olsztyn Nr V/54/2003 z dnia 29 stycznia 2003 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna – terenu położonego między zakolem rzeki Łyny, linią PKP, Al. Wojska Polskiego i Kasprowicza.
 - Uchwała RM Olsztyn Nr XI/172/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna – ŚRÓDMIEŚCIE II.
 - Uchwała RM Olsztyn Nr XLVIII/554/09 z dnia 29 lipca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CENTRUM SPORTOWEGO przy Al. M. J. Piłsudskiego w Olsztynie

Po uchwaleniu planów, dla których podjęto procedury, nie będzie konieczności podjęcia sporządzenia nowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pozostała część obszarów ze względu na istniejące uwarunkowania urbanistyczno - architektoniczne i stan zagospodarowania nie wymaga regulacji planistycznych.

- Przystąpienia do sporządzenia planów dla ogólnodostępnych terenów publicznych o dużym znaczeniu w strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta:
 - Uchwała RM Olsztyn Nr XLIII/506/09 z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu dawnych Koszar przy Al. Warszawskiej w Olsztynie”.
 - Uchwała RM Olsztyn Nr XLIII/507/09 z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Brzeziny - Pozorty”.
 - Uchwała RM Olsztyn Nr XXXV/440/04 z dnia 27 października 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zespołu parkowego Korczaka – Mleczna.”
 - Uchwała RM Olsztyn Nr V/54/2003 z dnia 29 stycznia 2003 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna – terenu położonego między zakolem rzeki Łyny, linią PKP, Al. Wojska Polskiego i Kasprowicza.
 - Uchwała RM Olsztyn Nr LXVII/836/06 z dnia 6 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie”.
 - Uchwała RM Olsztyn Nr XLVIII/555/09 z dnia 29 lipca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia Jeziora Syginek (Podkówka) w Olsztynie.
 - Uchwała RM Olsztyn Nr L/691/05 z dnia 26 października 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – Rejon Dajtki”.

- Uchwała RM Olsztyn Nr XIX/235/07 z dnia 28 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jeziora Ukiel w Olsztynie.
- Uchwała RM Olsztyn Nr LXV/962/2002 z dnia 2 sierpnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Gutkowo” oraz do zmiany części „Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Gutkowo”.
- Uchwała RM Olsztyn Nr XV/237/03 z dnia 22 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu między ulicami: Turowskiego, Krasickiego i projektowaną NDP w Olsztynie”.

Działania zmierzające do uzyskania wysokiej jakości przestrzeni publicznych:

- W zakresie projektowania:
 - Przebudowa, modernizacja i rozbudowa istniejących przestrzeni publicznych, a przede wszystkim realizacja nowych obszarów wymaga określenia celów i sposobu zagospodarowania w analizach i opracowaniach koncepcyjnych. Uzyskanie opracowań koncepcyjnych, wypromowanych, akceptowanych społecznie poprzedza właściwy proces projektowania budowlanego.
 - Uzyskanie wysokiej jakości projektów koncepcyjnych należy prowadzić w procedurach konkursowych, zleceniach projektów wariantowych, poprzez wybór najlepszych ofert zewnętrznych itp.
 - Opracowania koncepcyjne powinny rozstrzygać kompleksowo całość problematyki przyszłego zamierzenia. Niedopuszczalne jest projektowanie i realizacja wybranych elementów zagospodarowania obszarów przestrzeni publicznej bez rozpoznania koncepcyjnego całości.

Działania projektowe o których mowa wyżej są uzasadnione zarówno z powodu znacznych nakładów realizacyjnych, osiągnięcia efektywnych rozwiązań jak i późniejszego utrzymania.

- W zakresie programowania, realizacji i utrzymania:
 - Lokalizowanie oraz koncentracja atrakcyjnych i prestiżowych usług w obszarach przestrzeni publicznej lub w bezpośrednim sąsiedztwie.
 - Priorytetowe działania w zakresie gospodarki gruntami, współpracy z inwestorami oraz partnerstwa publiczno – prywatnego zmierzające do zabudowy wolnych przestrzeni w obszarach funkcjonujących i potencjalnych obszarów przestrzeni publicznej. – Tworzenie obszarów o zakończonych przekształceniach urbanistyczno - architektonicznych.
 - Rewaloryzacja terenów zabudowy historycznej położonej w obszarach przestrzeni publicznej.
 - Szerokie stosowanie indywidualnych form „małej architektury”, form rzeźbiarskich, rzeźby plenerowej, indywidualnych rozwiązań „posadzek” i nawierzchni ciąg-

gów pieszych i ścieżek rowerowych oraz atrakcyjnego oświetlenia, opartych o rozwiązania projektowe o których mowa wyżej.

- Stosowanie materiałów wysokiej jakości i atrakcyjnych wizualnie, a w tym materiałów naturalnych.
- Wprowadzenie zieleni w wszelkich formach oraz fontann i zbiorników wodnych.
- Realizacja spójnych systemów zieleni ogólnodostępnej, tworzących połączone w strukturze miasta kompleksy powiązane kompozycyjnie i funkcjonalnie (ciągami pieszymi i ścieżkami rowerowymi).
- Obszary przestrzeni publicznej wymagają zastosowania systemów monitorowania poprawiającego bezpieczeństwo użytkowników i mieszkańców miasta.
- Równoległe z realizacją nowych obszarów przestrzeni publicznej, oraz modernizacją już istniejących należy prowadzić działania zmierzające do poprawy dostępności komunikacji zbiorowej i budowy wielopoziomowych parkingów dla samochodów osobowych.

Zasady ogólne wdrożenia przestrzeni publicznych w strukturę miasta.

Realizowane fragmentarycznie zagospodarowanie i urządzenie przestrzeni publicznych nie stanowi o wartości efektów do poniesionych nakładów. Dlatego w działaniach zmierzających do uzyskania wysokiej jakości przestrzeni publicznych należy zwrócić uwagę na konieczność budowania ciągłości tych przestrzeni, ujmując je w ciągi (pasma) funkcjonalne, wiążące przestrzennie, estetycznie i krajobrazowo (w sensie rozumienia krajobrazu miasta) ważne elementy struktury przestrzennej. Ciągi te powinny tworzyć niezależną, swoistą strukturę nakładającą się na podział strefowy przestrzeni miejskiej i przenikającą te strefy. Pozwoli to na integrację różnych stref i elementów przestrzeni miejskiej w pracach planistycznych i projektowych oraz na wykorzystanie istniejących oraz odkrycie potencjalnych walorów miasta.

Tworzenie struktury ciągłości przestrzeni publicznych wymaga studiów i analiz planistycznych – krajobrazowych szerszych niż lokalne zagospodarowanie fragmentów przestrzeni, ograniczone do poszczególnych zadań inwestycyjnych i realizacji.

Przykładami takiej struktury mogą być ciągi piesze i rowerowe łączące w sposób bezkolizyjny względem komunikacji kołowej obszary mieszkaniowe Jarot i Pieczywa z terenami o funkcjach rekreacyjnych otoczenia jezior i Lasu Miejskiego poprzez ciągi piesze Osiedli, Kormoran i Nagórki, Parku J. Kusocińskiego, Parku Centralnego i Otoczenia Starego Miasta z wykorzystaniem istniejących przejść pod ulicami Bp. T. Wilczyńskiego, M. Wańkowicza, Żołnierską, Dworcową. Równocześnie ciągi spacerowo – rowerowe tworzonego systemu zieleni miejskiej, a w szczególności „zielonego korytarza” Rzeki Łyny stanowiłyby istotne uzupełnienie systemu przestrzeni publicznych. Przecięcie obu wymienionych ciągów nastąpiłoby w projektowanym Parku Centralnym. Dla realizacji tych ciągów celowe byłoby zapewnienie bezkolizyjnego przejścia pod ulicą S. Pieniężnego w ramach planowanej przebudowy tej ulicy w rejonie Mostu Św. Jakuba.

W skali miasta na ciągach kilkukilometrowych nie można utrzymać jednakową jakość i atrakcyjność przestrzeni. Stały monitoring procesów projektowo – planistycznych i realizacji zagospodarowania pozwoli wytypować słabe ogniwa struktury i wprowadzić środki zaradcze. Monitoring nie może się ograniczać do spraw planistyczno, architektoniczno, kompozycyjnych. Przestrzeń publiczna jest jednocześnie przestrzenią społeczną i stanowi obszar aktywności miejskich, kulturowych, ludycznych czy wreszcie gospodarczych i dlatego procesy przyswajalności społecznej przestrzeni publicznej będą świadczyły o jej jakości. Integrująca rola przestrzeni publicznych w strukturze miasta (łączność przestrzeni, ciągi piesze i rowerowe, centra transportu zintegrowanego, korytarze ekologiczne i powiązania zieleni miejskiej, itd.), daje jednocześnie szansę dla integracji społecznej i identyfikacji z „miejscem na ziemi” mieszkańców miasta.

Zagospodarowanie i urządzenie przestrzeni publicznych jest procesem długotrwałym i wymagającym konsekwencji w celu uzyskania efektów ciągłości struktury. Podstawowymi, wymagającymi ciągłości elementami struktury przestrzeni publicznej miasta są ciągi:

- Uniwersytet Warmińsko – Mazurski (uczelnia, Jezioro Kortowskie, tereny parkowe, ogród botaniczny) – Strefa Śródmiejska („dolne przedmieście” Stare Miasto i jego otoczenie, „górne przedmieście”, dworzec PKP, Aleja M. J. Piłsudskiego, Park Korczaka-Mleczna) – wybrane fragmenty Dzielnicy Przemysłowej;
- Dolina rzeki Łyny wraz z połączeniami z Strefą Śródmiejską, koszarami „Gietkowska”, Lasem Miejskim i Stadionem Leśnym;
- Strefa Śródmiejska – otoczenie Jeziora Długiego – otoczenie Jeziora Krzywego;
- Połączenia stref mieszkaniowych ze Strefą Śródmiejską i doliną rzeki Łyny.

3.9. Tereny wyłączone spod zabudowy

Tereny wyłączone spod nowej zabudowy:

- istniejące i projektowane obszary ochrony przyrody i środowiska: rezerваты, Obszar Chronionego krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, obszary cenne przyrodniczo,
- tereny lasów ochronnych
- obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, skarpy brzegów rzek i jezior,
- tereny wód powierzchniowych,
- obszary zieleni nieurządzonej – krajobrazowej
- obszary zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej
- tereny ogrodów działkowych, użytkowane rolniczo,
- tereny objęte zasięgiem istniejących ograniczeń użytkowania , w tym pasów eksploatacyjnych infrastruktury, na terenach zalewowych.

Wyłączenie spod zabudowy nie dotyczy obszarów przewidzianych do przekształceń w kierunku zabudowy.

Szczegółowe wytyczne dla terenów wyłączonych z zabudowy zawarto w ustaleniach dla poszczególnych stref funkcjonalno – przestrzennych, w tym przyjęte wyjątki wynikające z zasad zagospodarowania turystycznego, sportowego i rekreacyjnego.

3.10. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Tereny zamknięte wyznaczono w Studium na podstawie ustawy z dnia 17 maja 1989r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz resortowych decyzji administracyjnych:

- Decyzja Nr 0-11 / MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 28 grudnia 2000r. dotycząca obiektów będących we władaniu MON – RZI.

Tereny zamknięte pozostające w użytkowaniu MON – RZI, na potrzeby niniejszego Studium zweryfikowano na podstawie rejestru uzyskanego z Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Olsztynie. W grupie obszarów zamkniętych znajdują się: tereny Ministerstwa Obrony Narodowej, tereny Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz tereny kolejowe.

Tereny podległe zarządowi MON – RZI w Olsztynie, to głównie pojedyncze działki ewidencyjne zgrupowane w niewielkie obszary stanowiące kompleksy wojskowe:

- Kompleks wojskowy nr 251 – 5 działek w obrębie 55 m. Olsztyn o łącznej powierzchni 43,4126 ha;
- Kompleks wojskowy nr 255 – 2 działki w obrębie 31 o łącznej pow. 0,896 ha;
- Kompleks wojskowy nr 258 – działka w obrębie 30 o powierzchni 0,1359 ha;
- Kompleks wojskowy nr 259 – działka w obrębie 29 o powierzchni 1,6236 ha;
- Kompleks wojskowy nr 261 – działka w obrębie 5 o powierzchni 32,5295 ha;
- Kompleks wojskowy nr 263 – działka w obrębie 22 o powierzchni 0,8050 ha;
- Kompleks wojskowy nr 267 – działka w obrębie 62 o powierzchni 0,3060 ha.

Dla terenów zamkniętych na obszarze kompleksów wojskowych nr 251 (ul. Warszawska, Armii Krajowej) oraz nr 259 (ul. Dąbrowskiego) należy prowadzić politykę miasta zmierzającą do stopniowego przejmowania terenów na funkcje miejskie na zasadzie współpracy z organami MON. Proponuje się przeznaczenie tych terenów na funkcje usług i mieszkalnictwa. Tereny zamknięte kompleksu wojskowego nr 261 (na obszarze Lasu Miejskiego) stanowią strzelnicę wojskową, która stwarza zagrożenie bezpieczeństwa w strefie ochronnej strzelnicy, a tym samym ogranicza wykorzystanie Lasu Miejskiego. Proponuje się zmianę statusu działki i zagospodarowania jej odpowiednio do funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej Lasu Miejskiego. Do czasu funkcjonowania strzelnicy na obszarze strefy ochronnej obowiązują ograniczenia użytkowania lasu zgodnie z rozporządzeniem MON w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać strzelnice garnizonowe oraz ich usytuowanie. W pozostałych przypadkach terenów zamkniętych ich lokalizacja nie budzi zastrzeżeń, ponieważ są to obiekty na niewielkich działkach, które wpisują się w strukturę miasta.

Tereny Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, to tereny zamknięte mieszczące się przy ulicy Partyzantów 17 w Olsztynie zajmujące powierzchnię 0,3511 ha. Obiekt ten również wpisuje się w zabudowę istniejącą i nie niesie ograniczeń w zagospodarowaniu otoczenia.

Na obszarze miasta Olsztyn, tereny kolejowe uznane za tereny zamknięte to przede wszystkim główne linie kolejowe, dworce, bocznice oraz nieczynne torowiska. Na terenach zamkniętych kolejowych planowane są inwestycje poprawiające obsługę pasażerską transportu kolejowego. Szczególne znaczenie w strukturze miasta ma Dworzec Główny dla którego ustalenia w niniejszym Studium przewidują rozwój w kierunku lokalnego centrum usługowego i zintegrowanego węzła przesiadkowego.

STUDIUM przewiduje utrzymanie i rozwój transportu kolejowego w systemie transportowym miasta, a status terenów zamkniętych nie stanowi przeszkody we wspólnym rozwiązywaniu problemów przestrzennych miasta.

4. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

4.1. Przestrzeń rolnicza

W związku ze zmianą Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78) Ustawą z dnia 19 grudnia 2008 r. użytki rolne położone w granicach administracyjnych miasta nie potrzebują już zgody ministra lub wojewody na ich przekształcenie na grunty niewolne.

Ponieważ w mieście występują różne uwarunkowania ustalono, w zależności od strefy, różne kierunki przekształceń terenów rolnych.

Kierunki:

- w strefach M2 Redykajny i M5 Dajtki dopuszcza się utrzymanie terenów użytkowanych rolniczo, preferowana jest zamiana na tereny mieszkaniowe średniej intensywności oraz użytki zielone i zieleń krajobrazową, dopuszcza się utrzymanie, modernizację, rozbudowę istniejących siedlisk, obowiązuje zakaz budowy nowych siedlisk;
- w strefie O1 Otoczenia Jezior Żbik i Redykajny preferowane są przekształcenia terenów rolnych na funkcję usług turystycznych, sportu i rekreacji oraz mieszkalnictwa niskiej intensywności, realizacja przekształceń wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- w strefach usługowo-gospodarczych preferowane są przekształcenia terenów użytkowanych rolniczo na funkcje usług, przemysłu i składów.

4.2. Przestrzeń leśna

Lasy znajdujące się w granicach gminy Olsztyn zajmują łączną powierzchnię 1859 ha (21 % powierzchni miasta). Największą powierzchnię zajmują lasy stanowiące własność gminy – 1318,51 ha (Las Miejski). Podlegają one Prezydentowi Miasta Olsztyn i są zarządzane

przez Zarząd Zieleni Miejskiej w Olsztynie. Pozostała powierzchnia to lasy państwowe , tj. Nadleśnictwa Kudypy (w granicach osiedla Dajtki, nad jeziorami Krzywym, Kortowskim i Żbik) – powierzchnia 340,23 ha, Nadleśnictwa Olsztyn (w południowej części miasta) – powierzchnia 22,88 ha oraz lasy prywatnych właścicieli. Lasy obydwu nadleśnictw podlegają pod Regionalną Dyрекcję Lasów Państwowych w Olsztynie. Gospodarka leśna w lasach gminnych jak i państwowych prowadzona jest w oparciu o aktualne plany urządzeniowe lasu.

Kierunki:

- ochrona przyrody (na terenie Lasu Miejskiego znajdują się dwa rezerваты przyrody: Mszar i Redykajny, a także Obszar chronionego krajobrazu Doliny Środkowej Łyny)
- sukcesywne wypoczynkowe zagospodarowywanie lasów gminnych.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

5.1. Obszar objęty strefą A ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Strefa obejmuje Stare Miasto z zamkiem Kapituły Warmińskiej.

Zasady ochrony dóbr kultury znajdujących się na obszarze wyznaczonej strefy “A” ścisłej ochrony konserwatorskiej:

Każda działalność budowlana w obrębie strefy “A” wymaga wcześniejszych konsultacji w fazie projektu koncepcyjnego oraz każdorazowego uzgadniania ze służbami konserwatorskimi (Miejskim Konserwatorem Zabytków lub Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków) w zakresie aktualnie obowiązujących kompetencji.

Ustala się następujące wytyczne konserwatorskie w strefie “A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej:

- Zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania i zabudowy;
- Zachowanie historycznych linii zabudowy oraz przekroju ulic i zadrzewienia z historycznym podziałem na działki (w uzasadnionych przypadkach zachowanie ciągłości ich historycznych podziałów);
- Adaptacja obiektów o wartościach kulturowych z umiejętnym wpisaniem w zabytek ewentualnych nowych funkcji;
- Dostosowanie ewentualnej nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie lokalizacji, skali i bryły zabudowy, przy założeniu konieczności uwzględniania uwarunkowań historycznych, harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz wyeksponowania oryginalnej substancji zabytkowej;
- W przypadku wymiany zabudowy nie zabytkowej (zużytej technicznie) na nową, realizacja nowych obiektów powinna wynikać z uwarunkowań historycznych w zakresie lokalizacji, skali i bryły, sposobu wykończenia zewnętrznego, przy czym zabudowa przypadkowa, zlokalizowana wtórnie, w sprzeczności z uwarunkowaniami historycznymi, nie powinna być kontynuowana;
- Każda działalność remontowa i inwestycyjna zmierzająca do zmiany stanu istniejącego, wymagająca uzyskania zezwolenia odpowiedniego organu konserwatorskiego, może nakładać zobowiązanie wykonania dokumentacji konserwatorskiej oraz specjalistycznych badań i ekspertyz.
- Usunięcie lub odpowiednia przebudowa obiektów dysharmonizujących, zwłaszcza uniemożliwiających odpowiednią ekspozycję zespołu objętego strefą “A”.

5.2. Obszary problemowe częściowej ochrony konserwatorskiej – strefa B

Wyróżniono następujące obszary:

1. Rejon ul. Warszawskiej wraz zespołem szpitala garnizonowego;

2. Rejon ul. Grunwaldzkiej;
3. Rejon obejmujący Zespół Szpitala Miejskiego, dawny dom opieki, plac Roosvelta z parcelami przyległych ulic;
4. Rejon zabudowy użyteczności publicznej /rejon ulic 1 Maja, S.Pieniężnego, al. Marsz. J. Piłsudskiego /;
5. Rejon ulicy Wyzwolenia i Marii Skłodowskiej-Curie;
6. Rejon pomiędzy torami kolejowymi a ulicą T.Kościuszki łącznie z placem Bema;
7. Rejon ulicy E. Plater - zabudowa willowa;
8. Rejon zabudowy mieszkaniowej na Zatorzu /między ulicami Jagiellońską, M. Niedziałkowskiego, M. Zientary Malewskiej a torami/;
9. Rejon alei Wojska Polskiego, osiedle mieszkaniowe przy ul. Kasprowicza, tereny przemysłowe;
10. Osiedle willowe przy Radiowej;
11. Osiedle willowe przy ul. Fałata;
12. Osiedle mieszkaniowe pomiędzy ulicami Toruńską a Bydgoską i przy ul.E. Abramowskiego;
13. Osiedle mieszkaniowe w rejonie ulicy Tczewskiej i H. Sawickiej;
14. Osiedle mieszkaniowe w rejonie pomiędzy ulicami Wł Reymonta a St. Moniuszki;
15. Osiedle mieszkaniowe w rejonie ul. Kossaka;
16. Osiedle mieszkaniowe Zielona Górką;
17. Osiedle mieszkaniowe przy ul. J. Grota;
18. Osiedle mieszkaniowe przy ul. S. Traugutta;
19. Osiedle mieszkaniowe przy ul. S. Grabowskiego;
20. Osiedle mieszkaniowe "Kolonja Mazurska";
21. Osiedle mieszkaniowe w rejonie ul. K. Jagiellończyka;
22. Osiedla mieszkaniowe w rejonie ul. Szarych Szeregów /ul. Zawiszy i I Dywizji/;
23. Osiedle mieszkaniowe nad jeziorem Długim;
24. Koszary wojskowe -ul. Jagiellońska;
25. Koszary wojskowe – ul. W. Pstrowskiego;
26. Koszary wojskowe -ul. Warszawska;
27. Koszary wojskowe -ul. Artyleryjska;
28. Koszary wojskowe -ul. Gietkowska;
29. Kortowo – teren d. Szpitala dla Upośledzonych, obecnie Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego;
30. Nagórki -założenie dworsko-parkowe;
31. Pozorty -założenie dworsko-parkowe;
32. Track -założenie dworsko-parkowe;
33. Grądek -założenie dworsko-parkowe;
34. Gutkowo –dawna wieś;
35. Likuzy -dawna wieś;

- 36. Łupsztych - dawna wieś;
- 37. Park Jakubowo;
- 38. Dajtki – dawna wieś.

Zasady ochrony dóbr kultury znajdujących się na obszarze wyznaczonej strefy B:

Działalność konserwatorska w strefie "B" powinna zmierzać do:

- Ochrony historycznego układu przestrzennego w zakresie rozplanowania zabudowy i ulic, zachowania historycznych linii zabudowy, utrzymania proporcji gabarytów i skali zabudowy;
- Adaptacji obiektów o wartościach kulturowych z umiejętnym wpisaniem w zabytek ewentualnych nowych funkcji ;
- Dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- Zachowania kompozycji układów zieleni historycznej;
- Usuwania obiektów dysharmonizujących i substandardowych;

W przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków zakres kompetencji służb konserwatorskich wynika z formy ochrony prawnej tych obiektów, a w przypadku budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zostanie określony na etapie opracowania planów miejscowych z dostosowaniem zapisów do wartości tychże obiektów oraz wynika z treści planów już obowiązujących. Modernizacja i adaptacja terenów i obiektów do współczesnych funkcji uzależniona jest od odpowiednich zapisów w planach miejscowych. Na etapie opracowywania planów miejscowych, dopuszcza się weryfikację i uszczegółowienie granic strefy, po przeprowadzeniu szczegółowych analiz historyczno - przestrzennych.

Działalność remontowa i inwestycyjna , zmierzająca do zmiany stanu istniejącego zabytku, może nakładać zobowiązanie wykonania dokumentacji konserwatorskiej oraz specjalistycznych badań i ekspertyz.

5.3. Obszary problemowe objęte strefą ochrony krajobrazowej K

Strefa **K** obejmuje obszary krajobrazu integralnie związane z zespołami zabytkowymi (tereny otwarte naturalne lub sztucznie ukształtowane, stanowiące dopełnienie kompozycji lub charakterystyczne tło dla zabytkowych zespołów).

Obszary problemowe ochrony krajobrazowej:

- 1 Obszar wokół Starego Miasta obejmujący tereny zieleni wzdłuż rzeki Łyny na południe i zachód od centrum staromiejskiego z nielicznymi obiektami architektonicznymi;
- 2 Obszar niezabudowany wzdłuż Łyny między ul. T. Kościuszki, Niepodległości, S. Piętniężnego i 22 Stycznia;

- 3 Tereny niezabudowane wzdłuż Łyny na południe od ul. Niepodległości do granic administracyjnych Olsztyna;
- 4 Tereny niezabudowane między Nagórkami, Pozortami a doliną Łyny;
- 5 Tereny niezabudowane między doliną Łyny a Kortowem;
- 6 Tereny zieleni między cmentarzem św. Jakuba a al. Wojska Polskiego i ul. J. Dąbrowskiego,
- 7 Tereny zieleni między cmentarzem św. Józefa, a ul Sybiraków;
- 8 Tereny niezabudowane wokół założenia dworsko-parkowego w Tracku między torami kolejowymi a jeziorem Track;
- 9 Tereny Lasu Miejskiego od wiaduktów kolejowych przy ul. Artyleryjskiej, wzdłuż Łyny do ul. Sportowej, między parkiem Jakubowo a rzeką do ul. Leśnej i jej przedłużenia do mostu jezdnego na Łynie,

Zasady ochrony dóbr kultury na obszarze problemowym strefy K :

- Wszelka działalność musi być ekspozycyjnie podporządkowana nadrzędności wartości krajobrazowych,
- W planach miejscowych należy określić zakres ochrony konserwatorskiej , przy ewentualnych przekształceniach terenu naturalnego oraz masywów zieleni wysokiej.
- Zakaz zabudowy, poza obszarami wskazanymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jeśli na tę zabudowę pozwalają uwarunkowania historyczne.

5.4. Obszary problemowe ochrony ekspozycji – strefa E

Obejmuje obszary stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów i obiektów zabytkowych, głównie poprzez wyznaczanie w planach miejscowych terenów wyłączonych spod zabudowy lub określenie jej nieprzekraczalnych gabarytów, także dotyczy kształtowania wysokiej zieleni. Wyznaczana jest z punktów widokowych lub odcinków tras komunikacyjnych

Obszary problemowe ochrony ekspozycji:

1. Bryła Starego Miasta od południa - ciąg widokowy z ul. M. Mochnackiego i ul.Niepodległości w obrębie pl.Roosvelta
2. Bryła Starego Miasta z linii torów kolejowych - ciąg widokowy z odcinka torów między ul.I Dywizji WP a wiaduktami kolejowymi przy ul.Artyleryjskiej;
3. Bryła Starego Miasta i bryła szpitala miejskiego z. Domem Opieki z ul. Kościuszki - ciąg widokowy z odcinka ul.Kościuszki między ulicami E.Plater a Niepodległości;
4. Bryła Starego Miasta - ciąg widokowy z odcinka ul. Niepodległości między ulicami Kościuszki a Mariańską;
5. Bryła Starego Miasta z rejonu skrzyżowania ul. Warszawskiej i ul Obrońców Tobruku, wzdłuż ul. A. Śliwy - punkt widokowy;

6. Bryła nowego Ratusza i Starego Miasta z al. Marsz. J. Piłsudskiego - punkt widokowy ze skrzyżowania z ul. Kościuszki;
7. Bryła nowego Ratusza z al. Wojska Polskiego,
8. Bryła zamku z ul. 11 Listopada
9. Widok na bramę gotycką z rejonu budynku Nowowiejskiego 10,
10. Bryła cmentarza św. Jakuba od strony al. Wojska Polskiego i Dąbrowskiego - ciąg widokowy z odcinka al. Wojska Polskiego od wiaduktu kolejowego do ul. Dąbrowskiego - całkowicie wyłączone z zabudowy;
11. Bryła cmentarza św. Józefa od strony ul. Sybiraków i pl. Powstańców Warszawy - ciąg widokowy z całego obszaru placu i odcinka ul. Sybiraków o niezabudowanej zachodniej stronie - całkowicie wyłączone z zabudowy;
12. Osiedle willowe przy ul. J. Fałata od al. Wojska Polskiego - punkt widokowy ze skrzyżowania z ul. Sybiraków - konieczność wykonania studiów widokowych poprzedzających ewentualną zgodę na lokalizację obiektów kubaturowych lub zieleni wysokiej;
13. Bryła założenia dworsko-parkowego w Tracku od ul. Trackiej - ciąg widokowy z linii torów kolejowych przyległych do dawnego majątku od strony wschodniej i północnej;
14. Bryła założenia dworsko-parkowego w Grądku od ul. Lubelskiej - ciąg widokowy z odcinka ul. Lubelskiej przyległej do dawnego majątku;
15. Bryła założenia dworsko-parkowego w Nagórkach od ul. Sikorskiego i Synów Pułku - ciąg widokowy w obrębie strefy K-4;
16. Bryła założenia dworsko-parkowego w Pozortach od ul. Sikorskiego „Synów Pułku i J. Tuwima - ciąg widokowy w obrębie strefy K-4;
17. Bryła osiedla mieszkaniowego nad jeziorem Długim od strony wiaduktu kolejowego nad ul. Grunwaldzką - punkt widokowy;
18. Bryła wzgórza kościelnego w Gutkowie z ul. Bałtyckiej od strony wschodniej i zachodniej wzgórza - ciąg widokowy z odcinka ul. Bałtyckiej między ulicami Żurawia a Poranną - całkowicie wyłączone z zabudowy.

5.5. Obszar objęty strefą W – bezwzględnej ochrony archeologicznej.

Granice strefy:

Poprowadzono zgodnie z decyzją i załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji wpisującą do rejestru zabytków archeologicznych nawarstwienia kulturowe Starego Miasta wraz z zamkiem kapituły.

Przedmiot ochrony:

Nawarstwienia kulturowe starego miasta wraz zamkiem kapituły.

Zakres ochrony:

W strefie wszelkie prace ziemne związane z działalnością inwestycyjną oraz modernizacją istniejącego uzbrojenia bezwzględnie wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ustalającego zakres badań lub nadzoru archeologicznego.

5.6. Obszary objęte strefą OW – obserwacji archeologicznej.

Granice strefy:

Obejmują obszary zlokalizowane poza obszarem ścisłego śródmieścia w miejscach skupisk stanowisk archeologicznych. Zdefiniowanie i uzasadnienie delimitacji obszarów objętych strefą OW zawarto w części Studium obejmującej uwarunkowania.

Zakres ochrony:

W przypadku prowadzenia prac ziemnych oraz wydawania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu należy zastrzec ewentualną możliwość wystąpienia znalezisk i stanowisk archeologicznych, a w konsekwencji konieczność wykonania badań lub prowadzenia nadzoru archeologicznego.

5.7. Obiekty wpisane do rejestru zabytków.

Zgodnie z art.36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga m.in.:

- prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru;
- wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku;
- prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru;
- prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru;
- prowadzenie badań archeologicznych;
- przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
- dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
- zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku;
- umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów;
- podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru;

5.7.1. Wykaz obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Rejestry zabytków nieruchomych oraz archeologicznych (stan na dzień 14.05.2010r.) stanowią załącznik do Studium.

Na mapie informacyjnej STUDIUM przedstawiono obszary chronione wpisem do ww. rejestrów.

5.8. Gminna ewidencja zabytków

Obiekty objęte ochroną w ramach wpisu do miejskiej ewidencji zabytków należy objąć ochroną w planach miejscowych. Na etapie opracowywania planów miejscowych należy

określić, jaka działalność budowlana (prace remontowe, adaptacyjne lub rozbiórkowe) w odniesieniu do obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, podlegać będzie uzgodnieniu z odpowiednimi służbami konserwatorskimi .

5.8.1. Wykaz obszarów i obiektów ujętych w Gminnej ewidencji zabytków

Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (stan na maj 2010r), stanowi załącznik do Studium.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



OCHRONA ŚRODOWISKA

6. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, obszary i obiekty oraz zasady ochrony przyrody

W myśl art. 10 ust.1 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Akty prawne określające formy ochrony przyrody nie stanowią jednak ustaleń niniejszego Studium. Plany miejscowe sporządzane na podstawie Studium, powinny uwzględnić ewentualne zmiany uwarunkowań wynikające z w/wym. przepisów, aktualnych na dzień uchwalania planu. Zastosowanie zaktualizowanych uwarunkowań nie będzie oznaczało braku zgodności ustaleń miejscowego planu z kierunkami rozwoju miasta przyjętymi w Studium.

6.1. Przyrodnicze obszary i obiekty chronione na podstawie Ustawy o ochronie przyrody i ustawy Prawo ochrony środowiska (rezerваты przyrody, obszar chronionego krajobrazu, pomniki przyrody) oraz tereny postulowane do objęcia ochroną.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r., ochrona przyrody polegać będzie na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów, tworów i składników przyrody, jak:

- dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów;
- roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową;
- zwierząt prowadzących wędrowny tryb życia;
- siedlisk przyrodniczych;
- siedlisk zagrożonych wyginięciem, rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
- tworów przyrody żywej i nieożywionej oraz kopalnych szczątków roślin i zwierząt,
- krajobrazu;
- zieleni;
- zadrzewień.

Przyroda chroniona będzie w celu:

- utrzymania procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów;
- zachowania różnorodności biologicznej;
- zachowania dziedzictwa geologicznego i paleontologicznego;
- zapewnienia ciągłości istnienia gatunków roślin, zwierząt i grzybów, wraz z ich siedliskami, przez ich utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony;
- ochrony walorów krajobrazowych, zieleni oraz zadrzewień;
- utrzymywania lub przywracanie do właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, a także pozostałych zasobów, tworów i składników przyrody;
- kształtowania właściwych postaw człowieka wobec przyrody przez edukację, informowanie i promocję w dziedzinie ochrony przyrody.

Przyroda chroniona będzie poprzez:

- uwzględnianie wymagań ochrony przyrody w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w działalności gospodarczej i inwestycyjnej;
- obejmowanie zasobów, tworów i składników przyrody formami ochrony przyrody;
- opracowywanie i realizację ustaleń planów ochrony dla obszarów podlegających ochronie prawnej, programów ochrony gatunków, siedlisk i szlaków migracji gatunków chronionych;
- realizację krajowej strategii ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej wraz z programem działań;
- prowadzenie działalności edukacyjnej, informacyjnej i promocyjnej w dziedzinie ochrony przyrody;
- prowadzenie badań naukowych nad problemami związanymi z ochroną przyrody.

6.1.1 Rezerwaty MSZAR i REDYKAJNY

Położone są w naturalnych założeniach Lasu Miejskiego. Są to rezerwaty florystyczne, torfowiskowe objęte ochroną ścisłą, co ma na celu izolować je od niekorzystnych wpływów otoczenia oraz zabezpieczyć stabilizację stosunków wodnych .

Ochronę w rezerwach sprawuje Zarząd Zieleni Miejskiej w Olsztynie w oparciu o plany ochrony oraz wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

6.1.1.1. Rezerwat przyrody MSZAR

Utworzony w 1953r. położony jest w lesie komunalnym miasta Olsztyna. Powierzchnia jego wynosi ok. 5,2 ha. Został utworzony w celu zachowania śródleśnie położonego torfowiska, porośniętego borem sosnowym. Występują tu zarówno zbiorowiska roślinności niskotorfowej, jak też typowej dla torfowisk przejściowych.

6.1.1.2. Rezerwat REDYKAJNY

Utworzony w 1949 r. Jest to śródleśne torfowisko o powierzchni ok. 10 ha, położone w lesie miejskim Olsztyna. Znaczne zróżnicowanie siedliskowe rezerwatu powoduje dużą różnorodność występujących tu zbiorowisk roślinnych, reprezentowanych przez zespół turzycy dzióbkwatej, zastrzonej, nitkowatej, ols typowy, bór bagienny. Jest to cenne siedlisko grzybów, porostów, mchów oraz roślin naczyniowych. Rezerwat położony jest w obrębie krajowego korytarza ekologicznego ECONET-Pl 13k-Łyny.

Cele:

- utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów;
- zapewnienie ciągłości istnienia gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
- zachowanie bioróżnorodności;
- ochrona walorów krajobrazowych;
- edukacja ekologiczna przy zachowaniu wzmoczonej kontroli przed nadmierną penetracją

ludzi.

Kierunki:

- miejscowe plany zagospodarowania powinny uwzględniać konieczność ochrony rezerwatów, ich tereny powinny zachować dotychczasowy leśny charakter, bez wprowadzania jakichkolwiek nowych elementów infrastruktury technicznej, jak drogi leśne i utwardzone, rowy odwadniające, rurociągi, budynki. Zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom rezerwatu przyrody.

6.1.2. Pomniki przyrody

W myśl Ustawy o ochronie przyrody z 2004 r. pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody ożywionej i nieożywionej lub ich skupienia o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów. Okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie. Drzewo pomnik przyrody powinno stać aż do naturalnej śmierci. Pomniki przyrody zakazuje się niszczyć, uszkadzać lub przekształcać.

Na terenie Olsztyna znajduje się 17 pomników przyrody. Są to:

- klon pospolity (nr ew. 381) Olsztyn ul. 1 Maja, przed Bankiem PKO SA;
- dąb szypułkowy (nr ew. 382) Olsztyn skraj lasu przy ul. Radiowej;
- grupa drzew w parku podworskim w Pozortach: buk 6-pienny forma płacząca, dąb forma kolumnowa, 3 choiny kanadyjskie oraz dąb czerwony o 2 pniach (nr ew. 437) Olsztyn Pozorty, park podworski;
- zabytkowa aleja drzew biegnąca wzdłuż ulicy J. Tuwima: dąb szypułkowy 13 szt., klon pospolity 12 szt., lipa drobnolistna 2 szt. (nr ew. 517), ul. J. Tuwima od Pozort do ul. Sikorskiego;
- aleja dębowo-bukowa (nr ew. 524) od ul. J. Tuwima do cmentarza rodowego w parku w Pozortach;
- buk pospolity (nr ew. 525) Olsztyn; Kortowo, przy pętli oraz przy budynku fitopatologii;
- głóg jednoszyjkowy (nr ew. 1224) Olsztyn; Kortowo; Uniwersytet Warmińsko – Mazurski, skarpa przy ul. M. Oczapowskiego;
- klon jawor (nr ew. 1225) Olsztyn; Kortowo; Uniwersytet Warmińsko – Mazurski, na skraju alejki starodrzewia, między DS. 4 a DS. 6, ul. Cz. Kanafojskiego;
- klon jawor (nr ew. 1226) Olsztyn; Kortowo; Uniwersytet Warmińsko – Mazurski, w ciągu alejki starodrzewia, w pobliżu do DS. 6, ul. Cz. Kanafojskiego;
- klon jawor (nr ew. 1227) Olsztyn; Kortowo; Uniwersytet Warmińsko – Mazurski, w ciągu alejki starodrzewia, w pobliżu do DS. 6, ul. Cz. Kanafojskiego;
- dąb szypułkowy – 2 szt.(nr ew. 1228) Olsztyn; Kortowo; Uniwersytet Warmińsko – Mazurski; wspólna betonowa donica w pobliżu wejścia do DS. 4;

- wierzba biała czteropniowa (nr ew. 1229) Olsztyn; Kortowo; Uniwersytet Warmińsko - Mazurski; w pobliżu parku w Kortowie, niedaleko DS. 6;
- topola biała (nr ew.1230) Olsztyn; Kortowo; Uniwersytet Warmińsko – Mazurski; na skraju parku Kortowskiego w pobliżu DS. 9;
- klon zwyczajny (nr ew. 1231) Olsztyn; Kortowo; Uniwersytet Warmińsko – Mazurski; na skraju trawnika otoczone dwiema ulicami; od strony południowej znajduje się DS.2
- jałowiec pospolity dwupniowy (nr ew. 1232) Olsztyn; Kortowo; Uniwersytet Warmińsko – Mazurski, w pobliżu DS. 1 na trawniku przylegającym do ulicy;
- jałowiec pospolity sześciopniowy (nr ew. 1233) Olsztyn; Kortowo; Uniwersytet Warmińsko Mazurski, w pobliżu DS. 1 na trawniku położonym wyżej od drogi i obsadzonym topolą z dwóch stron;
- wierzba biała (nr ew. 1234) Olsztyn; Kortowo; Uniwersytet Warmińsko – Mazurski, na brzegu jez. Kortowskiego w pobliżu pomostu;

6.1.3. Obszar chronionego krajobrazu Doliny Środkowej Łyny

W brzmieniu Ustawy o ochronie przyrody z 2004 r. „Obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych turystyką i wypoczynkiem lub pełnią funkcję korytarzy ekologicznych”. Mają na celu zapewnienie równowagi ekologicznej na danym obszarze oraz często są łącznikiem między obszarami ochrony ścisłej i częściowej.

Na terenie Olsztyna znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Obejmuje on rzekę Łynę i rzekę Wadąg oraz tereny w zachodniej części miasta – w rejonie Redykajń i w rejonie Gutkowa.

Obecnie obowiązują na tym obszarze postanowienia rozporządzenia Nr 160 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. (Dz.U. Nr 201 z dnia 31 grudnia 2008 r.).

Na obszarze chronionego krajobrazu w w/w Rozporządzeniu Wojewody wprowadzone zostały między innymi następujące zakazy:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.) - z wyjątkami;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych (z wyjątkami);
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych (z wyjątkami);
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnołotnych;

- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- zakaz wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu.

6.1.4. Tereny i obiekty cenne przyrodniczo, postulowane do objęcia ochroną prawną

6.1.4.1 Tereny cenne przyrodniczo

Na podstawie szczegółowej waloryzacji ornitologicznej różnych środowisk położonych w granicach administracyjnych Olsztyna, przeprowadzonej przez autorów książki „Ptaki Olsztyna”, można wyróżnić miejsca szczególnie cenne dla awifauny. Obszary te charakteryzują się dużą różnorodnością środowiskową, cennymi zespołami flory i fauny, zawierają się w korytarzach ekologicznych Olsztyna. Wyznaczone obszary, zdaniem autorów, mogłyby być użytkami ekologicznymi lub „rezerwatami miejskimi” – „rezerwatami dydaktycznymi” spełniającymi rolę obszarów węzłowych, ważnych dla środowiska przyrodniczego.

Jeziro Sgnitek

– położone między jeziorem Krzywym a ul. Poranną od strony Gutkowa. Jest to jezioro o największym bogactwie gatunkowym zespołu ptaków wodno-błotnych. Potencjalnym zagrożeniem może być rozbudowa osiedla Gutkowo w kierunku jeziora.

Track

Obszar o pow. ok. 11 ha przy jeziorze Track; gniazdowało tu 37 gatunków ptaków.

Żurawia Dolina

Teren o pow. ok. 56 ha położony w zachodniej części Olsztyna, na północ od zatoki Łabędzia Szyja jeziora Krzywego; wskazano gniazdowanie 41 gatunków ptaków; zagrożenia: rozbudowa osiedli Łupstych i Gutkowo; osuszanie terenu.

Torfowisko Dajtki

Rozległa wąska dolina o pow. ok. 75 ha; jej północno-wschodnią granicę stanowi skraj osiedla Dajtki i tory kolejowe.

Trzcynowisko Kortowskie

Obszar o pow. około 156 ha rozciągający się wzdłuż ulicy Warszawskiej, stanowiącej jego granicę zachodnią; stwierdzono gniazdowanie 43 gatunków ptaków. Zagrożeniem jest w części północnej zasypywanie terenu gruzem, odpadami.

Dolina Łyny

Dolina rzeki Łyny o długości około 1,5 km wraz z otaczającym ją fragmentem Lasu Miej-

skiego, o łącznej powierzchni około 56 ha. Stwierdzono gniazdowanie 47 gatunków ptaków. Zagrożeniem jest przebudowa drzewostanu.

Dolina Wadąg

Obszar o powierzchni około 120 ha, rozciągnięty wzdłuż 5 km odcinka rzeki Wadąg, od al. Woj.ska Polskiego do ul. Jagiellońskiej, które stanowią jego zachodnią i wschodnią granicę; pozostałe granice stanowią krawędzie doliny; stwierdzono lęgi 46 gatunków ptaków; miejsce występowania bobra; zagrożenia: wycinka drzew.

Dolina Skanda

Obszar o powierzchni około 16 ha położony w południowo-wschodniej części miasta; stwierdzono występowanie 40 gatunków ptaków (z czego 4 obecnie nie występują); zagrożenia: nadmierna ingerencja w istniejące siedliska.

6.1.4.2 Korytarze ekologiczne

Ciągi roślinności urządzonej, lasy, skraje łąk i pól uprawnych, obszary nie urządzone i niezagospodarowane, jeziora, oczka wodne, rzeki, które łącząc się ze sobą tworzą sieć umożliwiającą migrację roślin i zwierząt i ich wzajemne kontakty.

Korytarz ekologiczny rzek Łyna i Wadąg

Obszar koryta rzecznego oraz terenów przyległych, ekologicznie wartościowych. W południowej części bagna, rozlewiska, łąki podmokłe. W północnej części zbiorowiska leśne Lasu Miejskiego. Słabym ogniwem korytarza są okolice koszar przy ul. Artyleryjskiej oraz zdewastowany i zurbanizowany obszar pomiędzy Starym Miastem a ul. Obrońców Tobruku.

Korytarz ekologiczny Łyna – Jez. Skanda

Tereny ogródków działkowych oraz terenów leśnych i nieurządzonych, łączy jezioro Skanda z Łyną. Słabym ogniwem korytarza są zabudowania w rejonie ul. Elbląskiej oraz ul. W. Sikorskiego.

Korytarz ekologiczny jezioro Krzywe – Łyna

Przebiega przez tereny nieurządzone, podmokłe, lasy i ogrody działkowe. Słabym ogniwem korytarza jest nasyp kolejowy z zabudowaniami wzdłuż ul. Szarych Szeregów oraz rejon skrzyżowania Warszawska-A. Śliwy-K. Jagiellończyka.

Korytarz ekologiczny jezioro Kortowskie – jezioro Krzywe

Duży zwarty kompleks leśny Nadleśnictwa Kudypy łączący jeziora wzdłuż zachodniej granicy miasta. Cenne ekologicznie torfowisko znajdujące się na południe zabudowanych terenów osiedla Dajtki. Słabym ogniwem korytarza są nasyp kolejowy oraz droga krajowa nr 16.

Korytarz ekologiczny Gutkowo – Łupstych

Kompleks terenów leśnych, podmokłych łąk i nieużytków wzdłuż zachodniej granicy miasta.

Korytarz ekologiczny Redykajny

Łączy jezioro Żbik, Tyrsko i Redykajny pasem lasów, łąk, nieużytków oraz jezioro Tyrsko z jeziorem **Krzywym** niewielkim oczkiem wodnym. Słabym ogniwem korytarza są linia kolejowa i ul. Bałtycka rozdzielająca jeziora.

6.1.4.3 Obiekty cenne przyrodniczo postulowane do objęcia ochroną

Wyłoniono cenne szpalery, aleje i grupy drzew a także cenne drzewa o rozmiarach pomnikowych.

Kierunki:

- zachowanie i ochrona jako obszarów i obiektów biologicznie cennych;
- wykonanie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych kanalizujących ruch mieszkańców w wydzielonych korytarzach dla ochrony pozostałych terenów;
- dopuszcza się w miejscach ustalonych ścieżki edukacyjne oraz punkty widokowe do obserwacji zwierząt;
- utrzymanie optymalnego poziomu wód powierzchniowych, dopuszczalne tworzenie lokalnych zbiorników wodnych.

6.2. Przyrodnicze obszary i obiekty prawnie chronione na podstawie Ustawy o ochronie zabytków (parki, cmentarze)

6.2.1. Parki wpisane do rejestru zabytków

Lp.	Nazwa	Pow.	Uwagi
1.	Park Jakubowo Al. Wojska Polskiego	13,56 ha	Park wpisany do rejestru zabytków, nr A-4328, powstał w 1862 r. jako park miejski.
2.	Park Kortowo ul. R. Prawocheńskiego	Ok. 8 ha	Park wpisany do rejestru zabytków, nr A-3626 jako zespół szpitala psychiatrycznego, powstał w latach 1883-84 jako park zakładu leczniczo-opiekuńczego dla umysłowo chorych.
3.	Park Track ul. Tracka	Ok. 5,1 ha	Park wpisany do rejestru zabytków, nr A-1436, powstał w XVIII-XIX w jako park dworski majątku Trautzig.
4.	Park Pozorty ul. J. Tuwima	Ok. 4 ha	Park wpisany do rejestru zabytków, nr A-1404, powstał w 2 poł. XIX w jako park dworski majątku Posorten.
5.	Park Nagórki ul. Metalowa	3,8 ha	Park wpisany do rejestru zabytków, nr A-1402, powstał w 4 ćw. XIX w jako park dworski majątku Bergenthal.
6.	Park Grądek Ul. Lubelska	Ok. 2,3 ha	Park wpisany do rejestru zabytków, nr A-4245 jako zespół dworsko-folwarczny, powstał na pocz. XXw. w jako park dworski majątku Thalberg.
7.	Park przy ul. Al. Wojska Polskiego	Ok. 3 ha	Park wpisany do rejestru zabytków, nr A-3959 dawny cmentarz ewangelicki, powstał w 1886 roku w jako cmentarz. Obiekt otwarty, ogólnodostępny

6.2.2. Cmentarze, w tym cmentarze wpisane do rejestru zabytków

6.2.2.1. Cmentarze czynne

Lp.	Cmentarz i jego usytuowanie	Powierzchnia	Uwagi
1.	Cmentarz w Dywitach	13,8 ha (w granicach Olsztyna)	
2.	Cmentarz przy ul. Poprzecznej	18,3 ha	
3.	Cmentarz przy ul. Żurawiej w Gutkowie	Ok.1 ha	Wpis do gminnej ewidencji zabytków.

6.2.2.2. Cmentarze nieczynne

Lp.	Cmentarz i jego usytuowanie	Powierzchnia	Uwagi
1.	Cmentarz Św. Józefa Ul. M. Rataja	Ok. 5 ha	Wpis do rejestru zabytków A-3906/O z 1988r.
2.	Ewangelicki Ul. J. Baczewskiego	1.3 ha	Wpis do rejestru zabytków A-3904/O z 1988r.
3.	Cmentarz Św. Jakuba Al. Wojska Polskiego	Ok. 3 ha	Wpis do rejestru zabytków A-3905/O z 1988r.
4.	Cmentarz na Dajtkach Ul. Sielska	Ok. 0,35 ha	Wpis do rejestru zabytków A-3956/O z 1988r.
5.	Miejski Cmentarz Bohaterów Wojennych Las Miejski, na zachód od Al. Wojska Polskiego	Ok. 1 ha	
6.	Cmentarz Żołnierzy Rosyj- skich Las Miejski, na wschód od Al. Wojska Polskiego	Ok. 1 ha	Wpis do rejestru zabytków A-3957/O z 1988r.
7.	Cmentarz Garnizonowy Ul. Szarych Szeregów	1,37 ha	Wpis do rejestru zabytków A-9303/O z 1988r.
8.	Cmentarz Żydowski Ul. Zyndrama z Maszkowic	Ok. 0,48 ha	Wpis do rejestru zabytków A-3960/O z 1988r.
9.	Cmentarz Rodowy Ul. J. Tuwima	Ok. 0,1 ha	Wpis do rejestru zabytków A-3907/O z 1988r.
10.	Cmentarz Przyszpitalny ul. Mariańska	Ok. 0,23 ha	Wpis do rejestru zabytków A-3958/O z 1988r.

Tereny parków i cmentarzy charakteryzują się zróżnicowanym poziomem utrzymania i pielęgnacji. Najbardziej zaniedbane i zniszczone są zabytkowe założenia dworsko-pałacowe oraz zabytkowe cmentarze.

Kierunki:

- bieżące uzupełnianie braków w nasadzeniach, powodowanych niszczeniem, kradzieżą bądź zamieraniem roślin;
- przeprowadzanie niezbędnych zabiegów chirurgicznych i leczenie drzew starych;
- zachowanie czytelnej kompozycji przestrzennej historycznych nasadzeń na cmentarzach zabytkowych i parkach pocmentarnych;
- rekonstrukcja Parku Jakubowo z uwzględnieniem historycznego zagospodarowania wypoczynkowo-rekreacyjnego.

6.3. Obszary zieleni urządzonej nie objętej ochroną prawną oraz obszary zieleni nie urządzonej – krajobrazowej

6.3.1. Parki, skwery i zieleńce, zieleń przy obiektach objętych ochroną konserwatorską

6.3.1.1 Parki istniejące nie objęte ochroną prawną

Lp	Nazwa	Powierzchnia	Uwagi
1.	Park Podzamcze	Ok. 7 ha	Znajduje się w Ścisłej Strefie Ochrony Konserwatorskiej A oraz w strefie ochrony krajobrazu K, częściowo w zasięgu decyzji o wpisie do rejestru zabytków układu urbanistycznego
2.	Park im. Janusza Kusocińskiego Ul. Dworcowa	Ok. 10,5 ha	Park o dużej powierzchni biologicznie czynnej i wpływie na lokalny mikroklimat, miejsce bytowania ptactwa,
3.	Park nad Jeziorkiem Czarnym ul. Bałtycka	Ok. 7,44 ha	

6.3.1.2. Zieleń przy obiektach objętych ochroną konserwatorską

Jest to zieleń historycznie cenna ze względu na swój wiek, dobór gatunków drzew i układ:

- zieleń wysoka sąsiadująca z następującymi obiektami: Liceum Ogólnokształcącym przy ul. A. Mickiewicza, Kościołem Ewangelicko-Augsburskim przy ul. Zamkowej, Kościołem Parafialnym p.w. Św. Józefa przy ul. Jagiellońskiej, Kościołem Garnizonowym p.w. MB Królowej Polski przy ul. M. Konopnickiej, Kościołem Parafialnym p.w. NSPJ przy ul. M. Kopernika, Kościołem Chrystusa Króla i Św. Franciszka przy ul. S. Wyspiańskiego, Kościołem Parafialnym p.w. Św. Wawrzyńca przy ul. Bałtyckiej;
- soliter przy Kaplicy Jerozolimskiej, ul. Grunwaldzka.

6.3.1.3. Parki projektowane

Lp.	Nazwa	Powierzchnia	Uwagi
1	Park Centralny (zakole Łyny, ul. 22 stycznia)	8,5 ha	Teren parku w obowiązującym planie „Park Centralny”.
2.	Park między ulicami: Poprzeczną, Jagiellońską i „Jaśkowa Dolina”	3,4 ha	Teren nie posiada ważnego planu zagospodarowania przestrzennego.
3.	Park im. J. Korczaka (między ulicami: Polną, W. Barczewskiego, J. Korczaka, Obrońców Tobruku)	4,7 ha	Plan zagospodarowania dla terenu parku w przygotowaniu.
4.	Park Mleczna (między ulicami: Obrońców Tobruku, J.Tuwima i rzeką Łyną)	4,4 ha	Plan zagospodarowania dla terenu parku w przygotowaniu.
5.	Park między Jarotami a Nagórkami	16,9 ha	Plan zagospodarowania dla terenu parku w przygotowaniu.
6.	Park w Jarotach, w rejonie przedłużenia ul. Gen. Wł. Sikorskiego	11,3 ha	Teren parku w obowiązującym planie „Kortowo-Sady”.
7.	Park w Jarotach, między ulicami: B. Laszki, Bajkową i Jasia i Małgosi	3,1 ha	Teren parku w obowiązującym planie „Jaroty B-11”
8.	Leśny Park Florystyczny w Lesie Miejskim	17 ha	Teren parku w obowiązującym planie „Las Miejski”
9.	Park w Likuzach, między jeziorami Krzywymi i Sukiel	38,7 ha	Teren parku w obowiązującym planie „Otoczenie jez. Krzywego, rejon Likuzy”
10.	Park na Pieczewie w rejonie byłego poligonu	84,6 ha	Teren parku w obowiązującym planie „Pieczewo”
11.	Park między osiedlem Kolonia Mazurska a jez. Skanda	26,3 ha	Teren parku w obowiązującym planie „Skanda”

Kierunki:

- utrzymanie i ochrona istniejących oraz projektowanych terenów zieleni parkowej, połączenie tych terenów z innymi terenami zieleni systemem ciągów spacerowych oraz ścieżek rowerowych;

- dopuszczanie na terenach parkowych małej architektury, niezbędnych urządzeń technicznych infrastruktury i urządzeń służących dostosowaniu terenu do funkcji sportu i rekreacji;
- nie przekształcanie skwerów oraz zieleńców w tereny zabudowane bądź parkingi, uzupełnianie drzewostanu w miejscach powstałych szkód i ubytków, zainwestowanie elementami małej architektury, nowych nawierzchni i oświetlenia;
- dla zieleni przy obiektach zabytkowych zakaz wycinki, niszczenia lub przekształcania, zanieczyszczania gleby, zmiany stosunków wodnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- tworzenie nowych założeń parkowych w Olsztynie (prace projektowe należy oprzeć na inwentaryzacji dendrologicznej, uwzględnić warunki glebowe i klimatyczne, wykonać analizy krajobrazowe).

6.3.2. Zielen osiedlowa

Istniejące tereny zieleni na osiedlach wielorodzinnych poddawane są naciskom inwestycyjnym dla zaspokojenia potrzeb komunikacyjnych. Na terenach pod zabudowę jednorodziną praktycznie wszystkie tereny mogące stanowić publiczną przestrzeń zieleni i rekreacji zajmowane są przez nową zabudowę. Problem zieleni osiedlowej najgorzej przedstawia się na terenach najnowszych inwestycji wielorodzinnych. Konieczność zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów przy braku parkingów podziemnych i wielopoziomowych powoduje eliminację terenów zielonych i rekreacji.

Kierunki:

- nakaz utrzymania ogólnodostępnych terenów zielonych, zachowania ciągów zieleni oraz korytarzy ekologicznych;
- zabezpieczanie terenów dla zieleni urządzonej w nowoprojektowanych osiedlach (parkingi podziemne);
- urządzenie terenów zieleni osiedlowej, placów zabaw, miejsc rekreacji i wypoczynku.

6.3.3. Zielen przyuliczna

Na terenie gminy Olsztyn znajduje się ok. 97,5 ha zieleni zlokalizowanej w pasach drogowych ulic. Na skutek postępującego rozwoju infrastruktury drogowej oraz licznych modernizacji pasów drogowych usuwane są w szybkim tempie znaczne ilości drzew przydrożnych, dotyczy to ulic śródmiejskich jak i tras wylotowych.

Olsztyn sukcesywnie traci charakter realizowanego przed wojną miasta-ogrodu (likwidowanie drzew przyulicznych i domowych przedogródków).

Kierunki:

- wydzielanie pasów zieleni od pasów ruchu;
- obsadzanie głównych ulic miejskich drzewami oraz krzewami w celu podniesienia walorów estetycznych, minimalizowania hałasu i zanieczyszczeń, zwiększania powierzchni biologicznie czynnej, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych;

- stosowanie monogatunkowych nasadzeń, a w przypadku krzewów tworzących wyraźnych grup kompozycyjnych;
- poddanie roślinności istniejącej zabiegom pielęgnacyjnym.

6.3.4. Tereny ogrodów działkowych

Stan zagospodarowania ogródków działkowych jest bardzo różny, niektóre to ogrody warzywne, natomiast inne (szczególnie te położone w pobliżu lasów i jezior) bardziej przypominają ogródki rekreacyjne (np. Oaza czy Relaks). W każdym kompleksie ogrodów działkowych znajdują się takie, które są opuszczone i zdewastowane lub zamieszkałe na stałe.

Kierunki:

- funkcjonowanie istniejących ogrodów działkowych wg regulacji przepisów o ogrodach działkowych;
- preferowane przekształcenia zachowujące tereny jako biologicznie czynne;
- dopuszcza się przekształcenie ogrodów na inne funkcje w zależności od ich usytuowania (turystyczna, sportowo-rekreacyjna, usługowa, mieszkaniowa, przemysłowo-składowa);
- realizacja zmian wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6.3.5. Tereny użytkowane rolniczo

Kierunki:

- w niektórych strefach przekształcanie na użytki zielone i zieleń krajobrazową, wyłącznie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- zachowanie zadrzewień śródpolnych i miedzowych, pielęgnacja i ich uzupełnianie;
- zachowanie oczek wodnych, rowów melioracyjnych i lokalnych cieków wodnych.

6.3.6. Tereny lasów ochronnych

Wszystkie lasy w myśl Ustawy o lasach położone w granicach administracyjnych miasta z mocy ustawy zaliczono do lasów ochronnych. Lasy zajmują około 21 % powierzchni miasta.

Kierunki:

- gospodarka zgodnie z zapisami w operatach urzędzeniowych lasów;
- ochrona na podstawie przepisów odrębnych dotyczących lasów chronionych;
- część terenów leśnych leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu dla którego obowiązują przepisy zgodne z Ustawą o Ochronie Przyrody;
- zachowanie i wyłączenie z zabudowy obszaru leśnego – części kompleksu leśnego Nadleśnictwa Kudypy, utrzymanie zwartego kompleksu leśnego, tworzącego jeden z głównych elementów pierścienia zieleni otaczającego Olsztyn;
- utrzymanie w naturalnej formie drzewostanów i strefy litoralnej linii brzegowej jeziora Krzywego;

- utrzymanie i przystosowanie lasów ochronnych zajmujących południowo-wschodnią część strefy jako zaplecze wypoczynku przy intensywnej zabudowie mieszkaniowej;
- przystosowanie do funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej przez wprowadzenie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych tworzących południowe zamknięcie pętli spacerowo-rowerowej wokół jeziora Krzywego;
- zachowanie obszarów cennych przyrodniczo w postaci kompleksów zieleni wysokiej, włączonych w ciągi zieleni urządzonej funkcjonujące w Miejskim Systemie Środowiska Naturalnego;
- większość lasów ochronnych Olsztyna jest objęta ważnym planem zagospodarowania przestrzennego.

6.3.7. Obszary zieleni nieurządzonej – krajobrazowej

Tereny zieleni nieurządzonej – krajobrazowej w Olsztynie to łąki, pastwiska, torfowiska, obszary podmokłe, tereny nadrzeczne i nadjeziorne, nieużytki. Tereny te stanowią ponad 18% obszaru w administracyjnych granicach miasta. Układ przestrzenny tych terenów zabezpiecza ciągłość ekologiczną obszarów zielonych w mieście. Stanowi też tereny lęgowe ptactwa oraz tereny zalewowe rzeki Łyny (retencja w wypadku powodzi).

Kierunki:

- zachowanie naturalnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni na skarpach
- zachowanie oczek wodnych, rowów melioracyjnych i lokalnych cieków wodnych, a także dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych (stawów, rozlewisk) z przystosowaniem do funkcji rekreacyjnej;
- sukcesywne przekształcanie nieużytków w zieleni urządzonej parkową o swobodnej naturalnej kompozycji wykorzystującej naturalne walory miejsca oraz w zieleni izolacyjną;
- przystosowanie dla potrzeb sportu, rekreacji i wypoczynku (boiska sportowe, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, trasy narciarskie, polany wypoczynkowe, plaże, punkty widokowe, itp.);
- zwiększenie dostępności do brzegów rzek i jezior z zachowaniem racjonalnego użytkowania terenów w ich otoczeniu;
- utworzenie miejsc obsługi szlaków kajakowych i wypożyczalni sprzętu wodnego;
- wytyczenie szlaków pieszych i rowerowych;
- urządzenie, utrzymanie oraz ochrona z zakazem zabudowy zieleni nieurządzonej krajobrazowej powiązanej funkcjonalnie z obszarami zabudowy mieszkaniowej i zabudowy pokoszarowej;
- zachowanie obszarów cennych przyrodniczo w postaci dużych kompleksów leśnych i zieleni nieurządzonej;
- wykorzystanie jako połączenie między terenami zieleni urządzonej (element współtworzący Miejski System Środowiska Naturalnego)

6.3.8. Program kształtowania nowych obszarów zieleni urządzonej

W programie przyjęto następującą kolejność:

- a) odtworzenie, rewaloryzacja i utrzymanie wewnętrznego pierścienia zieleni wokół Starego Miasta (Park Podzamcze, zieleń wzdłuż dawnych murów obronnych – odtworzenie alei przy ul. S. Pieniężnego aż do mostu nad Łyną;
- b) utrzymanie i uzupełnienie zielenią wysoką zewnętrznego pierścienia zieleni w mieście – zachowanie kompleksów leśnych oraz ich uzupełnianie, utworzenie obszarów zieleni urządzonej w południowej części miasta (Pieczewo – Nagórki) w celu połączenia terenów zieleni znad jeziora Skanda z zielenią nad Łyną;
- c) zagospodarowanie korytarza Łyny (w granicach administracyjnych miasta) w postaci urządzonych terenów rekreacyjnych z ciągiem pieszo-rowerowym, z miejscami do odpoczynku i uprawiania turystyki wodnej;
- d) dążenie do stworzenia pasm ekologicznych pomiędzy korytarzem Łyny zewnętrznym pierścieniem zieleni;
- e) tworzenie nowych terenów rekreacyjnych (tabela „Parki projektowane”)
- f) tworzenie ciągów pieszych i rowerowych związanych ze ścieżkami turystycznymi i edukacyjnymi.

6.4. Ochrona poszczególnych elementów środowiska i jego zasobów

6.4.1 Wody powierzchniowe

6.4.1.1 Rzeki

Niska jakość wód rzek spowodowana jest ponadnormatywną ilością znajdujących się w nich substancji organicznych, fosforu ogólnego, azotynów jak też deficytem tlenu oraz mianem coli. Niezadowolająca jakość wód Łyny jest wynikiem między innymi złego stanu technicznego sieci kanalizacji deszczowej we wschodniej części miasta i brakiem urządzeń podczyszczających wody opadowe kierowane do Łyny (ponadnormatywna ilość substancji organicznych, fosforu ogólnego, azotynów, deficyt tlenowy, miano coli).

Kierunki:

- dalsza modernizacja sieci wodno-kanalizacyjnej w mieście;
- dopuszczenie lokalizacji pomostów i przystani umożliwiających wykorzystanie Łyny i Wadąga jako rekreacyjnej drogi wodnej ;
- urządzenie rekreacyjnego terenowego i wodnego szlaku turystycznego wzdłuż Łyny realizowanego jako element systemu zagospodarowania doliny rzeki na obszarze całego miasta;
- ochrona doliny rzeki przez zagospodarowanie w formie parku z wydzielonymi terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi;
- zachowanie krajobrazu rzeczno- i wodnego oraz istniejącej zieleni w dolinie rzeki Wadąg;
- utrzymanie rzeki Kortówki i zagospodarowanie jej brzegów w formie zieleni urządzonej.

6.4.1.2. Jeziora

Stan czystości wód olsztyńskich jezior jest dobry (większość w II klasie czystości), jednak z wyjątkiem wód jeziora Długiego, ulega on stopniowemu pogorszeniu. Jest to związane przede wszystkim z dużą presją urbanizacji terenów nadbrzeżnych, (np. nad jeziorem Podkówka).

Dla zachowania lub poprawy obecnego stanu troficznego jezior Olsztyna niezbędne jest dążenie do ograniczenia obciążenia ładunkiem zanieczyszczeń poszczególnych jezior, odpowiednie ich użytkowanie rekreacyjne i zagospodarowanie zlewni. Jeziora położone w terenach zurbanizowanych nie mogą być odbiornikami ścieków, w tym powinno się unikać ścieków opadowych – mając przy tym na względzie zachowanie równowagi hydrologicznej akwenów.

Kierunki:

- dalsza modernizacja sieci wodno-kanalizacyjnej w mieście (odprowadzenie ścieków poza zlewnie jezior);
- ograniczanie urbanizacji terenów nadbrzeżnych tylko do jednego brzegu;
- ochrona lasów znajdujących się w zlewni jezior (stanowią naturalną otulinę chroniącą jeziora przed zanieczyszczeniem);
- wykorzystanie rekreacyjne wód powierzchniowych jezior przez sprzęt pływający i urządzenie strefy brzegowej stosownie do potrzeb (pomosty, place postojowe sprzętu pływającego, dojazdy techniczne itp.).

6.4.1.3. Małe zbiorniki wodne

Na terenie Olsztyna, oprócz jezior, występuje kilkadziesiąt małych zbiorników wodnych. Większość z nich ma charakter naturalny. Pełnią one przede wszystkim rolę retencyjną dla wód opadowych. Postępująca urbanizacja przyczynia się do ich stopniowej degradacji.

Kierunki:

- przeprowadzenie weryfikacji hydrogeologicznej zbiorników (stwierdzenie czy mają one charakter trwały czy też są może efektem niedroźnego systemu melioracyjnego);
- dążenie do utrzymania małych zbiorników wodnych w stanie możliwie naturalnym;
- utrzymanie i objęcie ochroną doliny pojeziernej położonej przy wschodniej granicy miasta a stanowiącej fragment dużego kompleksu lokalnej retencji wód powierzchniowych (tzw. Rozlewisko Klebarskie).

6.4.2. Wody głębinowe

Zagrożeniem czystości wód podziemnych są zanieczyszczenia przenikające z powierzchni terenu. Ochrony wymaga głównie ujęcie „Wadąg” najlepiej poprzez ustanowienie strefy ochrony pośredniej. Podwyższone standardy powinny dotyczyć też obszarów ochronnych o zaostrzonych rygorach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn. Postulowane wymogi dotyczące obszarów ochronnych o zaostrzonych rygorach GZWP nr 213

Olsztyn zostały zawarte w „Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych Olsztyn (GZWP nr 213) wykonanej na zamówienie Ministra Środowiska i przyjętej przez niego 7 marca 2008 r.

Dla ujęcia wody podziemnej „Kortowo” ustanowione zostały strefy ochronne. Wprowadziła je decyzja nr OS.I.6210/103/95 z 20.12.1995r. wydana z up. Wojewody Olsztyńskiego przez Urząd Wojewódzki w Olsztynie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla miejskiego ujęcia wody podziemnej „Kortowo”. Decyzją tą wprowadzono strefę ochrony bezpośredniej oraz strefę ochrony pośredniej.

6.4.2.1. Strefa ochrony bezpośredniej.

Wymieniona strefa obejmuje teren wokół studni w promieniu 10m. Granicę strefy dla każdej studni wyznaczają istniejące wokół nich ogrodzenia. Strefą ochrony bezpośredniej objęty jest również teren stacji wodociągowej w granicach istniejącego ogrodzenia. Tereny w tej strefie powinny być w zasadzie wykorzystywane tylko dla potrzeb ujęcia.

6.4.2.2. Strefa zewnętrznej ochrony pośredniej

Obejmuje ona tereny o dość znacznej powierzchni, łącznie z jeziorem Stary Dwór i stawem Stary Dwór. W jej obrębie obowiązują zakazy:

- rozsączania ścieków i ich wprowadzania do wód podziemnych i wód powierzchniowych;
- rolniczego wykorzystywania ścieków i gnojowicy, lokalizowania wylewisk nieczystości i wysypisk śmieci;
- lokalizowania grzebowisk zwierząt, magazynów i rurociągów produktów ropopochodnych oraz innych substancji chemicznych;

oraz ograniczenia:

- opylania lasów
- wydobywania kopalin (żwiru, piasku)
- rozbudowy obiektów hodowli zwierząt.

Kierunki:

- ochrona wód głębinowych w strefie ochrony pośredniej Ujęcia Wody „Wadąg”.

6.4.3. Powietrze

Na terenie miasta stały monitoring zanieczyszczenia powietrza prowadzony jest przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska i Inspekcję Sanitarną. Analiza danych za 2003 rok pozwoliła wnioskować, że jakość powietrza w Olsztynie jest dobra. W związku z powyższym Wojewoda warmińsko-mazurski nie ustanowił dla terenu gminy Olsztyn strefy oceny jakości powietrza. Brak takiej strefy zwalnia wojewodę z obowiązku wydania rozporządzenia w sprawie „Programu ochrony powietrza”.

Dobrą jakość powietrza potwierdza ocena roczna jego jakości w województwie w latach 2006 i 2007 oraz 2008. Jakość powietrza we wszystkich powiatach w województwie, w tym także w Olsztynie, zaliczona została do klasy A; tzn., że poziom zanieczyszczeń

wszystkich badanych substancji nie przekracza poziomu dopuszczalnego. Potwierdzeniem jest informacja WIOŚ Olsztyn z 01.09.2009, że na terenie Olsztyna w roku 2008 nie został przekroczony poziom dopuszczalny bądź docelowy żadnej z substancji wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z 3.03.2008 w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu.

Problem stanowi emisja niska. Jest to związane, głównie w okresie zimowym, z pracą palenisk domowych na terenie osiedli domów jednorodzinnych.

Kierunki:

– systematyczne ograniczania emisji ze źródeł punktowych (elektrociepłownie) poprzez instalowanie wysokosprawnych urządzeń ciepłowniczych z systemami oczyszczania spalin;

– *wdrażanie technologii niskoemisyjnych wykorzystujących potencjał odnawialnych źródeł energii;*

– *promocja energii z odnawialnych źródeł energii wraz z konkretnymi mechanizmami wsparcia dla rozwoju i stosowania tych technologii;*

– systematyczne ograniczania emisji ze źródeł liniowych (komunikacja miejska) poprzez: usprawnienia w inżynierii ruchu drogowego w mieście, poprawę nawierzchni ulic, adaptowanie pojazdów MPK do wykorzystania biopaliw, stosowanie w autobusach miejskiej komunikacji paliw spełniających normy EURO IV i EURO V;

– wyprowadzanie z miasta ciężkiego transportu drogowego – budowa obwodnicy Olsztyna;
– rozbudowa stref zieleni izolacyjnej, nowe nasadzenia w pasach drogowych.

6.4.4 Ochrona przed hałasem

Głównym źródłem hałasu w Olsztynie jest ruch komunikacyjny. Potwierdza to wykonana w 2009 roku mapa akustyczna Olsztyna.

Kierunki:

- nowe rozwiązania układów komunikacyjnych,
- modernizacja zniszczonych nawierzchni drogowych,
- rozbudowa sieci ścieżek rowerowych,
- konserwacje i modernizacje sygnalizacji świetlnej,
- instalowanie osłon akustycznych,
- modernizacja i rozbudowa struktury transportu miejskiego (tramwaj),
- wyprowadzanie z miasta ciężkiego transportu drogowego – budowa obwodnicy Olsztyna.
- rozbudowa stref zieleni izolacyjnej, nowe nasadzenia w pasach drogowych.

6.4.5 Ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym

W 2008 r. nie stwierdzono przekroczeń poziomu dopuszczalnego pól elektromagnetycznych (informacja WIOŚ Olsztyn z 01.09.2009). Stacje bazowe telefonii komórkowej nie stanowią stwierdzonego, jak na razie, zagrożenia dla zdrowia ludzi jednak w dużym stopniu ingerują w krajobraz miasta.

Kierunki:

- zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na konstrukcjach masztowo-wieżowych na terenach zabudowy mieszkaniowej i w ich bezpośrednim sąsiedztwie;
- regulacja usytuowania tych urządzeń poprzez plany zagospodarowania by uniknąć zakładania stacji w przypadkowych miejscach (np. na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

6.4.6. Ochrona gleby przed zanieczyszczeniem i degradacją

W granicach Olsztyna znajdują się obszary potencjalnie zanieczyszczone i zdegradowane. Są to:

- rejonny zajmowane do niedawna przez jednostki wojskowe zlokalizowane na terenie miasta i posiadające własne stacje paliw (tereny przy ul. Artyleryjskiej, przy ul. Jagiellońskiej);
- dawne bazy kolejowe (Lokomotyownia, Olsztyn Towarowy);
- teren po dawnym Zakładzie Gazowniczym przy ul. R. Knosały;
- obszar położony w północnym rejonie miasta, na którym funkcjonowała kiedyś kopalnia iłów dla cegielni Karolin. Ponadto dla potrzeb budowlanych eksploatowane były w tym rejonie piaski. W wyniku tego kopalnictwa na dużych terenach pozostały wyrobiska poeksploatacyjne objęte częściowo procesami sukcesji naturalnej.

Kierunki:

- usunięcie zbiornika smół pogazowych starej gazowni (posiada on starą, dziewiętnastowieczną, ceglana konstrukcję, której uszkodzenie może spowodować zanieczyszczenie gleby, wód podziemnych a w konsekwencji najbliższego ujęcia wody);
- rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych byłej cegielni Karolin i po wydobyciu piasków.

6.4.7. Korzystanie z surowców naturalnych**6.4.7.1. Materiałochłonność, wodochłonność i energochłonność procesów gospodarczych**

Maleją w skali globalnej zasoby surowców naturalnych dla przemysłu i energetyki oraz pogarsza się dostępność zasobów wody. Wobec takich perspektyw niezbędnym staje się zwiększenie efektywności wykorzystania surowców naturalnych przez zmniejszenie ich zużycia na jednostkę produktu bez pogarszania standardu życiowego ludzi i perspektyw rozwojowych gospodarki.

Kierunki:

- wprowadzenie normatywów zużycia wody w wodochłonnych procesach produkcyjnych;
- ograniczenie zużycia wody z ujęć podziemnych;
- stosowanie zamkniętych obiegów wody;

- zmniejszenie zużycia energii w gospodarce poprzez stosowanie energooszczędnych technologii, racjonalizację transportu o raz wydłużenie cyklu życia produktów,
- recykling;
- termorenowacje budynków mieszkalnych;
- stosowanie w budownictwie mieszkaniowym technologii domów energooszczędnych.

6.4.7.2. Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii (OZE)

Warunki środowiska naturalnego Olsztyna znacznie determinują możliwości wykorzystania niekonwencjonalnych źródeł energii w mieście. Pomimo to podmioty gospodarcze i indywidualni odbiorcy podejmują działania związane z wykorzystaniem OZE.

Kierunki:

– budowa EC Olsztyn-Wschód wykorzystującej do produkcji energii odnawialne źródła energii, w szczególności biomase;

- modernizacja instalacji MPEC dla potrzeb współspalania miazgi węglowej i biomasy;
- wykorzystywanie ciepła pochodzącego ze spalania osadów ściekowych do ogrzewania obiektów suszarni i spalarni osadów na terenie PWIK;
- wykorzystywanie ciepła odzyskanego w instalacji do termicznego unieszkodliwiania odpadów medycznych do ogrzewania obiektów ZGOK;
- stosowanie pomp ciepłych i kolektorów słonecznych w zabudowie jednorodzinnej;
- promowanie działań związanych z wykorzystaniem OZE.

6.4.8. Gospodarka odpadami

Obecny olsztyński system gospodarki Odpadami nie spełnia wymogów prawnych (Ustawa o Odpadach).

W Olsztynie działa Zakład Gospodarki Odpadami Komunalnymi do którego zadań należy prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów oraz unieszkodliwianie i gospodarcze wykorzystanie stałych odpadów komunalnych. Część odpadów (odpady komunalne niesortowalne, budowlane, mas ziemnych) odbiera wysypisko w Mniszkach Cegielni k/ Mławy. Najważniejszym zadaniem na najbliższe lata jest stworzenie systemu zagospodarowania odpadów komunalnych w Olsztynie spełniającego wymagania określone w przepisach o ochronie środowiska.

Zagadnienia związane z zagospodarowaniem odpadów komunalnych, wytwarzanych na terenie miasta zostały ujęte w „Planie Gospodarki Odpadami dla M. Olsztyna”, przyjętym uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XX/277/03 z dnia 17 grudnia 2003 r.

Kierunki:

- budowa Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów;
- udoskonalenie segregacji odpadów poprzez wprowadzenie Programu Selektywnej Zbiórki Odpadów;
- rekultywacja istniejącego składowiska popiołów EC.

6.4.9. Nadzwyczajne zagrożenia środowiska (awarie przemysłowe)

Poważne awarie obejmują skutki dla środowiska powstałe po awariach przemysłowych i transportowych z udziałem niebezpiecznych substancji chemicznych.

Na terytorium Olsztyna znajduje się kilka obiektów o szczególnym zagrożeniu chemicznym z uwagi na dysponowanie materiałami niebezpiecznymi. Między innymi są to: Chłodnia Olsztyn (amoniak), INDYKPOL S.A. (amoniak), Mleczarnia Olsztyn (amoniak), MPEC (kwas solny) a także transporty kolejowe paliw płynnych i gazowych.

W ustawie Prawo Ochrony Środowiska określone zostały podstawowe zasady zapobiegania i przeciwdziałania poważnym awariom przemysłowym jak również obowiązki i zadania podmiotów, których dotyczą ustawowe przepisy wraz z procedurami.

6.5. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

6.5.1. Ochrona przed powodzią

Zagrożenia występowania powodzi na obszarze miasta związane jest z przepływającą przez miasto rzeką Łyną.

Z map w skali 1:10000 (których dysponentem jest Warszawski Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej), będących załącznikami do „Studium zagrożenia powodzią na terenach nieobwałowanych rzeki Łyna i Guber” wynika, że strefy zalewu rzeki o prawdopodobieństwie wystąpienia 5 % i 1 % na terenie miasta Olsztyna w zasadzie nie wykraczają poza koryto rzeki. Na mapie „System środowiska naturalnego – ochrona i zagrożenia. Uwarunkowania” stanowiącym załącznik do niniejszej zmiany studium wrysowano tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, ustalone na podstawie wodowskazu „Kortowo” z maksymalnym stanem wody 102,51 m npm.

Obejmują one głównie bagienne obszary doliny Łyny w południowej części miasta. Na tych terenach powinno się stosować przepisy ustawy Prawo wodne dotyczące zasad zagospodarowania terenów narażonych na występowanie powodzi.

Kierunki:

- unikanie lokalizacji obiektów budowlanych w miejscach zagrożonych powodzią a także w innych dolinach rzecznych oraz w obniżeniach terenu (ze względu na predyspozycje do występowania podtopień).

6.5.2. Osuwiska

Na terenie miasta znajdują się tereny narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

Do terenów takich zalicza się odcinek przelomowy rzeki Łyny odznaczający się stromymi zboczami, które we fragmencie przyległym do terenów miejskich zostały dodatkowo zestromione działalnością ludzką. Są to zwykle skarpy niestabilne, erodowane przez rzekę. Powyższe dotyczy też stromych skarp doliny rzeki Wadąg. Ponadto tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych występują na części obrzeży jeziora Krzywego, które są na

długich odcinkach strome, o charakterze klifowym. Dotyczy to zwłaszcza wysokiego zbocza o złożonej genezie przy ul. Stokowej. Zagrożony jest również rejon szkolnej hali sportowej przy ul. Gietkowskiej oraz zbocza doliny rzecznej w okolicy nowo zaprojektowanego osiedla w miejscu dawnego browaru.

Kierunki:

- utrzymywanie skarp nadrzecznych jako porośniętych zielenią głęboko się ukorzeniającą, zadrzewionych (dla osłabiania i opóźniania ruchów osuwiskowych) a lasom porastającym skarpy zagrożone osuwaniem nadanie statusu lasów glebochronnych;
- ograniczenie penetracji turystycznej do wyznaczonych szlaków;
- niezabudowywanie terenów wysoczyznowych leżących przy krawędzi niestabilnych zboczy (ich zabudowa będzie wymuszać umacnianie tych zboczy środkami technicznymi – co oprócz kosztów ekonomicznych, spowoduje utratę naturalnego charakteru krajobrazu doliny i osłabienie jej funkcji przyrodniczych);
- monitorowanie miejsc zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

6.6. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filary ochronny

Na obszarze miasta nie udokumentowano geologicznie kopalni, których eksploatacja byłaby możliwa i opłacalna sposobem podziemnym. Wobec tego nie występują też filary ochronne złóż takich kopalni.

Na obszarze miasta występuje tylko jedno złożo kopaliny pospolitej – złożo iłow „Karolin”, którego odkrywkowa eksploatacja została zaniechana i nie wyznacza się w jego obrębie filarów ochronnych.

6.7. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Olsztyn należy do miast, w których powierzchnia ziemi nie została zdegradowana w sposób znaczący, nie mniej są obszary potencjalnie zdegradowane lub zanieczyszczone. Dotyczy to terenów dawnych koszar wojskowych z pozostałościami starych stacji paliw, magazynów broni, poligonu, terenu dawnej gazowni, wyrobisk po eksploatacji kopalni.

W szczególności na terenach dawnej gazowni stwierdzono zanieczyszczenie gruntu mogące zagrozić jakości użytkowych wód podziemnych. Wymaga to działań rekultywacyjnych.

W dzielnicy przemysłowo-składowej przez większą część XX-tego wieku prowadzone było wydobywanie iłow dla potrzeb cegielni Karolin. Ponadto dla potrzeb budowlanych eksploatowane były w tym rejonie piaski. W wyniku tego kopalnictwa na dużych terenach pozostały wyrobiska poeksploatacyjne objęte częściowo procesami sukcesji naturalnej.

Z wykonanej w 2009 roku Mapy akustycznej Olsztyna wynika, że przekroczenia hałasu dopuszczalnego dla poszczególnych rodzajów terenów chronionych występują głównie z powodu komunikacji drogowej przy ciągach komunikacyjnych. W dużym stopniu dotyczy to terenów przy ulicach obciążonych ciężkim ruchem tranzytowym.

Kierunki:

- działania rekultywacyjne na terenach pokoszarowych oraz terenie dawnej gazowni;

- rekultywacja terenów wyrobisk poeksploatacyjnych;
- zrealizowanie obwodnicy Olsztyna i przerzucenie na nią ruchu tranzytowego;
- tam, gdzie to konieczne montaż ekranów akustycznych.

STUDIUM OLSZTYNA KIERUNKI



PLANOWANIE

7. Obszary dla których zamierza się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ze względu na uwarunkowania lokalne

7.1 Obszary objęte uchwałami Rady Miasta Olsztyn o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na dzień 30. 11. 2009 r. na terenie Olsztyna obowiązywało 47 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni 4161 ha. Podjętych zostało 25 uchwał o przystąpieniu do opracowywania kolejnych planów (o łącznej powierzchni 2967 ha). Plany te są na różnych etapach procedury formalno-prawnej, od fazy początkowej (tj. podjęcia uchwały wszczynającej) do oczekiwania na publikację w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Poniżej przedstawiono rejestr sporządzanych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tabela

Lp	Nr w rejestrze Stanu Planowania	Nazwa planu	Pow. planu (w ha)	Uchwała wszczynająca
1.	3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego DZIELNICY PRZEMYSŁOWEJ A w Olsztynie	408,0	Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr LX/903/2002 z dnia 27 marca 2002 r.
2.	4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m. Olsztyn dla terenu Śródmieścia, między ulicami F. Szrajbera, A. Śliwy, Warszawską i rz. Łyną (NOWOGRUNWALDZKA)	16,2	Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr LXIV/949/02 z dnia 26 czerwca 2002 r.
3.	11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Krzywego w Olsztynie – rejon Gutkowo (UKIEL - GUTKOWO)	214,1	Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr LXV/962/2002 z dnia 2 sierpnia 2002 r.
4.	13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m. Olsztyn dla terenu Śródmieścia ograniczonego ulicami Piętnego, Jedności Słowiańskiej, Nowowiejskiego, Wyzwolenia, linią PKP, ul. J. Lanca, Mickiewicza, projektowaną – Obiegową, Niepodległości i zakolem rzeki Łyny. (ŚRÓDMIEŚCIE I)	110,8	Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr V/47/2003 z dnia 29 stycznia 2003 r.
5.	14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olsztyn pod trasę komunikacji kołowej – OBWODNICA /al. Piłsudskiego – Klebark Mały/ i zagospodarowanie terenów przyległych.	67,5	Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr V/49/2003 z dnia 29 stycznia 2003 r.
6.	19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olsztyn dla terenu położonego między zakolem rzeki Łyny, linią PKP, Al. Wojska Polskiego i Kasprowicza. (GIETKOWSKA)	36,5	Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr V/54/2003 z dnia 29 stycznia 2003 r.
7.	20.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olsztyn (ŚRÓDMIEŚCIE II)	48,3	Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr XI/172/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r.

8.	27.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu między ulicami: Turowskiego, Krasickiego i projektowaną NDP w Olsztynie	43,5	Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr XV/237/03 z dnia 22 października 2003 r.
9.	30.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu parkowego J. KORCZAKA – MLECZNA	31,6	Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr XXXV/440/04 z dnia 27 października 2004 r.
10	31.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy METALOWEJ w Olsztynie	3,3	Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr XL/510/05 z dnia 26 stycznia 2005 r.
11.	37.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Krzywego w Olsztynie – Rejon Dajtki (UKIEL - DAJTKI)	142,4	Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr L/691/05 z dnia 26 października 2005 r.
12.	38.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego DZIELNICY PRZEMYSŁOWEJ ZACHÓD w Olsztynie	487,9	Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr LIII/710/05 z dnia 30 listopada 2005 r.
13.	39.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy KASPRZAKA w Olsztynie	4,9	Uchwała Rady Miasta Olsztyn LXV/816/06 z dnia 21 lipca 2006 r.
14.	40.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie (REDYKAJNY – PÓŁNOC)	532,9	Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr LXVII/836/06 z dnia 6 września 2006 r.
15.	42.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie przy ulicy HOZJUSZA I ŻBICZEJ	5,2	Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr XI/118/07 z dnia 30 maja 2007 r.
16.	43.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – STADION przy ulicy SYBIRAKÓW w Olsztynie	66,3	Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr XIX/234/07 z dnia 28 listopada 2007 r.
17.	44.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego JEZIORA KRZYWEGO w Olsztynie	425,6	Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr XIX/235/07 z dnia 28 listopada 2007 r.
18.	46.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów UNIWERSYTETU WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO w Olsztynie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego BRZEZINY - POZORTY	249,5	Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr XLIII/507/09 z dnia 29 kwietnia 2009 r.
19.	47.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu dawnych KOSZAR przy AL. WARSZAWSKIEJ w Olsztynie	47,7	Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr XLIII/506/09 z dnia 29 kwietnia 2009 r.
20.	48.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Bonigka w Olsztynie – NIEBIESKI PARASOL	2,1	Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr XLV/523/09 z dnia 27 maja 2009 r.
21.	49.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CENTRUM SPORTOWEGO przy Al. M. J. Piłsudskiego w Olsztynie	13,7	Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr XLVIII/554/09 z dnia 29 lipca 2009 r.

22. 50.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego otoczenia Jeziora Syginek (PODKÓWKA) w Olsztynie	51,1	Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr XLVIII/555/09 z dnia 29 lipca 2009 r.
---------	--	------	--

7.2. Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

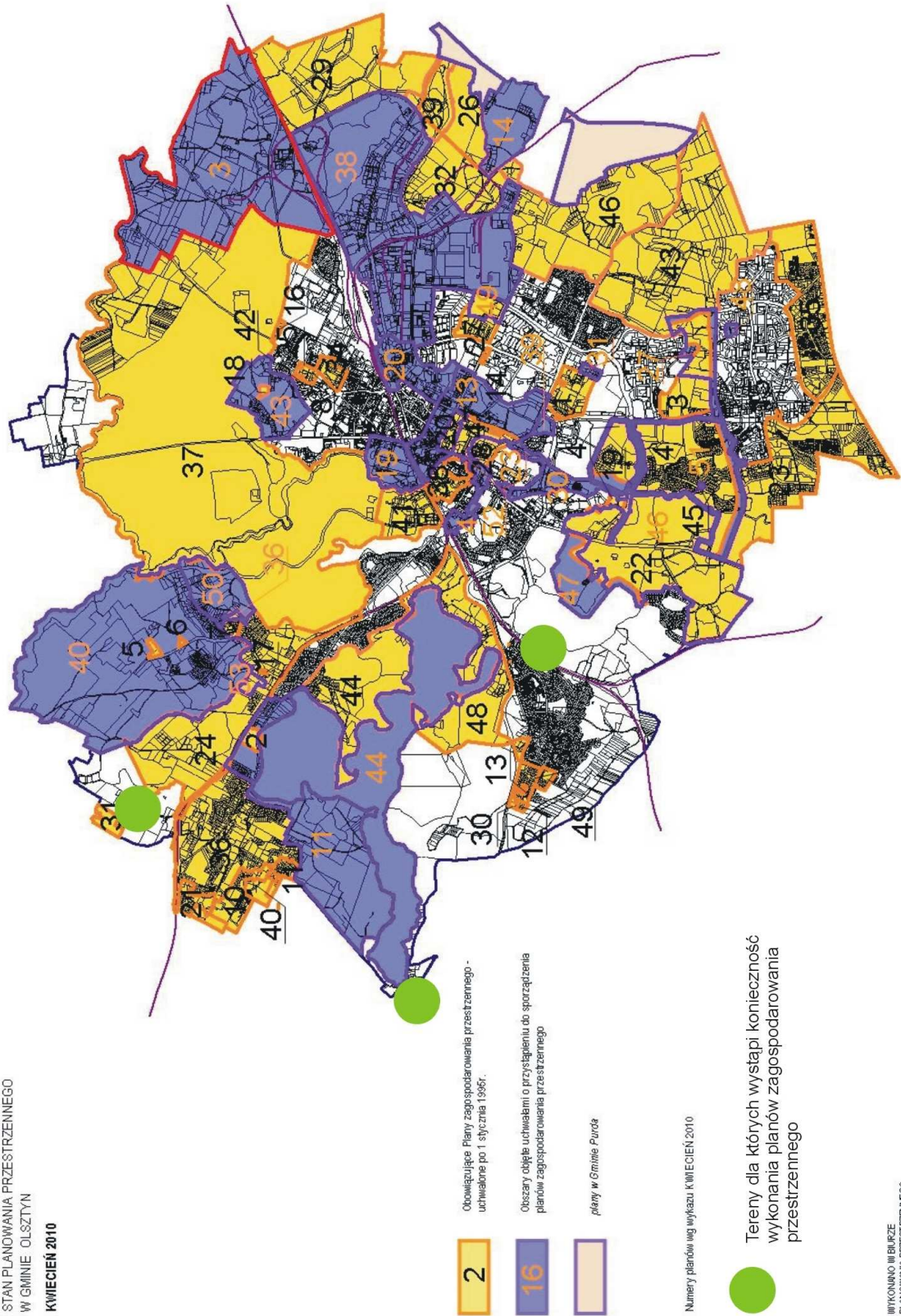
- Stan planowania w mieście Olsztynie jest stale monitorowany z cyklicznym sprawdzaniem powierzchni miasta z obowiązującymi planami. Obecnie ok. 48 %. Dodatkowo weryfikuje się na bieżąco priorytety w planowaniu odpowiednio do potrzeb inwestycyjnych miasta oraz konieczności wprowadzenia regulacji prawnych i przestrzennych. Wyżej wymieniona lista obszarów, dla których zamierza się sporządzić i z rozpoczętymi procedurami planistycznymi jest wyrazem polityki planistycznej samorządu miasta. Wykonanie powyższych planów wyczerpuje prawie całkowicie potrzeby planistyczne miasta w zakresie nowych terenów inwestycyjnych, problematyki ochrony wartości przyrodniczych jak również istotnych problemów regulacji przestrzennych w istniejącej zabudowie. Wykonanie planów, o których mowa pozwoli na uzyskanie ok. 76 % pokrycia planistycznego miasta.
- Tereny, na których dodatkowo wystąpi konieczność wykonania planów zagospodarowania przestrzennego:
 - otoczenie Jez. Kortowskiego – podjęcie planu będzie możliwe po stworzeniu warunków dostępności tego obszaru przez tereny zamknięte.
 - tereny zawarte między Jez. Redykajny a granicą miasta – podjęcie planu będzie możliwe po stworzeniu warunków budowy infrastruktury a w tym komunikacyjnej (Nowa Bałtycka)
 - tereny wsi Łupstych.
 Pozostałe tereny należą do tzw. obszarów zurbanizowanych, w których działania inwestycyjne są ograniczone i nie wymagają regulacji planistycznych.
- Ze względu na możliwość lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych branży przemysłowej w północno-wschodnim rejonie miasta konieczne może być przyspieszenie wykonania planów na obszarach **DZIELNICY PRZEMYSŁOWEJ A** oraz **DZIELNICY PRZEMYSŁOWEJ ZACHÓD**.

Zmiana struktury przestrzennej (rozbudowa, przebudowa) działających i zaadaptowanych przez studium wielkopowierzchniowych obiektów handlowych lub nowych obiektów handlowych może generować potrzebę zmiany ważnego planu lub potrzebę wszczęcia nowego.

7.3. Plany wszczęte, które powinny być opracowane w pierwszej kolejności ze względu na rozwiązanie istotnych problemów przestrzennych miasta

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olsztyna dla terenu położonego między zakolem rzeki Łyny, linią PKP, Al. Wojska Polskiego i Kasprowicza. (**GIETKOWSKA**) – teren obejmuje niszczący, zabytkowy zespół koszar; ze względu na bliskość centrum mógłby być atrakcyjnym miejscem na handel, usługi i kulturę, możliwość skorzystania z dotacji unijnych na rewaloryzację zabytkowego zespołu urbanistycznego;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olsztyna (**ŚRÓDMIEŚCIE II**) – na jego terenie znajduje się dworzec PKP oraz planowana trasa tramwaju; konieczność modernizacji dworca PKP i jego otoczenia, możliwość skorzystania z dotacji unijnych na ten cel oraz na transport publiczny (tramwaj), budowa centrum handlowego (wielkopowierzchniowy obiekt handlowy) w okolicach dworca;
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **CENTRUM SPORTOWEGO** przy Al. M. J. Piłsudskiego w Olsztynie – modernizacja istniejącego stadionu wraz z budową centrum handlowego (wielkopowierzchniowy obiekt handlowy);
- przyjęte plany dotyczące strefy Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego.

STAN PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
W GMINIE OLSZTYN
KWIECIEŃ 2010



- 2 Obowiązujące Plany zagospodarowania przestrzennego - uchwalone po 1 stycznia 1967r.
- 16 Obszary objęte uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia planów zagospodarowania przestrzennego
- 49 plany w Gminie Puda

Numerы planów wg wykazu KWIECIEŃ 2010

● Tereny dla których wystąpi konieczność wykonania planów zagospodarowania przestrzennego

WYKONANO W BIURZE
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
UMI OLSZTYN, KWIECIEŃ 2010r.

8. Synteza ustaleń projektu Studium i uzasadnienie przyjętych rozwiązań.

8.1. Podstawa opracowania

Niniejsze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania sporządzono zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uchwałą Nr V/39/07 Rady Miasta Olsztyn z dnia 31 stycznia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyn”.

8.2. Cel i zakres opracowania

Studium poprzez określenie polityki przestrzennej gminy; w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, stanowi podstawowe narzędzie umożliwiające spełnienie zadań własnych gminy w zakresie ładu przestrzennego, komunikacji i infrastruktury technicznej. Jest to jedyny, obligatoryjny, interdyscyplinarny, dokument planistyczny uwzględniający długofalowe zamierzenia, określający kierunki przemian przestrzennych i infrastruktury technicznej na obszarze całego miasta.

Ustalenia studium, które nie jest przepisem gminnym, a jedynie „aktem kierownictwa wewnętrznego gminy”, realizowane są poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Plany miejscowe uchwała się po stwierdzeniu ich zgodności ze studium.

Celem niniejszego opracowania jest dostosowanie problematyki studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 poz. 717) oraz innych aktach prawnych, a także aktualizacja uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta w oparciu o nowe tendencje i zjawiska.

Potrzeba opracowania Studium wynika między innymi z konieczności:

- przeanalizowanie sposobu zagospodarowania terenów znajdujących się w strefach oddziaływania lotniska w związku z planowanym jego rozwojem oraz zmianą norm dopuszczalnego hałasu w środowisku,
- weryfikacja ustaleń dla terenów objętych tą formą ochrony przyrody,
- wskazanie terenów objętych obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów,
- zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych w tym:
 - obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- terenów projektowanych i cmentarzy,
- przeprowadzenia korekty terenów wskazanych do objęcia planami miejscowymi w tym terenów dla których podjęte zostały już stosowne uchwały Rady Miasta,
- wskazanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową łącznie z ustaleniami odpowiednich standardów i infrastruktury towarzyszącej oraz obszarów przestrzeni publicznej,
- weryfikacja terenów zamkniętych,

- uwzględnieniu ustaleń Lokalnego Programu Rewitalizacji Obszaru Miasta Olsztyn na rok 2006 – 2015, sporządzonego w celu ubiegania się o wsparcie finansowe przedsięwzięć ze środków fundacji strukturalnych Unii Europejskiej.

Studium kształtuje politykę przestrzenną gminy w dłuższych okresach czasu. Uchwalone Studium nie ma określonego ustawowo horyzontu czasowego ważności i jest aktualizowane w miarę potrzeb i stopnia dezaktualizacji.

Ekorozwój – rozwój zrównoważony, nie powodujący konfliktów i napięć, zgodny z uwarunkowaniami ochrony środowiska i ochrony dóbr kultury jest podstawowym zadaniem i celem formułowanego w Studium rozwoju społecznego, gospodarczego i przestrzennego miasta.

8.3. Synteza uwarunkowań

Analiza stanu oraz podstawy wyboru kierunków i zasad dalszego rozwoju miasta dokonano w oparciu o uwarunkowania występujące w pięciu podstawowych grupach:

- uwarunkowań wynikających z położenia miasta w regionie i kraju,
- uwarunkowań wynikających z istniejącego zagospodarowania terenu, w tym oceny terenów mieszkaniowych i wyposażenia w obiekty obsługi mieszkańców, uwarunkowań demograficznych i społecznych, w tym wielkości ruchu i rozmieszczenia ludności w gminie, struktury wieku mieszkańców oraz sytuacji na rynku pracy,
- uwarunkowań kulturowych, w tym wynikających z występowania zasobów kulturowych, krajobrazowych i ich walorów, wymagań w zakresie ochrony zespołów i obiektów zabytkowych oraz krajobrazu i dóbr kultury współczesnej,
- uwarunkowań przyrodniczych uwzględniających zakres wymaganej prawnej ochrony środowiska przyrodniczego, zasoby wodne, leśne, surowców mineralnych, rolniczą przestrzeń produkcyjną i walory turystyczne, istniejące przeobrażenia i procesy degradacji środowiska.

Prognoza demograficzna zakładana przez GUS na rok 2030, "Prognoza ludności dla Polski do roku 2030" zakłada spadek liczby ludności w miastach, w tym w Olsztynie o 9,0% - pomiędzy rokiem 2002, a 2030. Prognozy GUS uwzględniają z założenia nie tylko problemy demograficzne, ale także i migracyjne.

Zgodnie z corocznym monitoringiem prowadzonym przez GUS (dane z 1 stycznia 2008), Olsztyn osiągnął już obecnie prognozowaną na rok 2010 liczbę mieszkańców, czyli 176,142 mieszkańców (22 miejsce w kraju). Zaznacza się ciągły, systematyczny wzrost liczby mieszkańców Olsztyna - od roku 1946 (wówczas 29,053 mieszkańców), wzrost ten w ostatnich latach dalej stabilnie utrzymuje korzystną tendencję dodatnią

W związku z zaistniałą niespójną sytuacją, ze względów pragmatycznych, jak również w obawie przed niedoszacowaniem prognoz ruchowych, została podjęta decyzja o

przyjęciu do analiz w niniejszym, aktualizowanym Studium, autorskich prognoz ludności dla Olsztyna, przy następujących założeniach:

- **do roku 2020** utrzymuje się dotychczasową tendencję wzrostu mieszkańców stałych, (czyli średnio przyrasta liczba mieszkańców o ok. 620 osób) co daje ok. 183,000 mieszkańców w roku 2020 plus ok. 24,000 studentów zamiejscowych (16,000 studentów miejscowych jest ujętych w liczbie mieszkańców), razem: **207,000 osób**.
- **dla roku 2030** przyjmuje się pułap stabilizacji liczby mieszkańców – do ok.185,000 osób plus ok. 25,000 studentów zamiejscowych, czyli razem: **210,000 osób**.

W związku z zakładanym utrzymaniem liczby mieszkańców i umiarkowanym wzroście w następnych latach rozwój miasta winien więc zmierzać w kierunku zmian jakościowych.

Zgodnie ze „Strategią rozwoju Olsztyna .” priorytetowym celem rozwoju miasta jest poprawa warunków i jakości życia jego mieszkańców: Olsztyn – miastem bezpiecznym, przyjaznym ludziom i środowisku, nowoczesną i funkcjonalną metropolią sprzyjającą rozwojowi innowacyjnej gospodarki, znaczącym krajowym i międzynarodowym ośrodkiem administracyjnym, naukowym, kulturalnym, sportowym i turystycznym.

8.4. Synteza ustaleń projektu Studium

8.4.1. Korelacja Strategii Rozwoju Miasta z wyborem kierunków zagospodarowania przestrzennego STUDIUM.

Strategia Rozwoju Miasta Olsztyn zdefiniowała cele strategiczne w problematyce rozwoju przestrzennego miasta, polityce społecznej, aktywności gospodarczej i jakości funkcjonowania miasta.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Olsztyn ma za zadanie przypisać poszczególnym celom miejsce w przestrzeni miasta oraz zagwarantować możliwości i standardy ich zrealizowania. Niemal każdej działalności można określić miejsce w przestrzeni, jednak zamykając się w problematyce STUDIUM skoncentrowano się na gospodarce przestrzenną, ochronie środowiska kulturowego i środowiska przyrodniczego przy jednoczesnym spełnieniu celów gospodarczych i społecznych. Pole powiązań i współdziałania Strategii Rozwoju Miasta ze STUDIUM zostało określone w tekście strategii w brzmieniu:

„Przestrzeń miasta jest dobrem wspólnym. Jej organizacja decyduje o warunkach życia i dobrobycie mieszkańców, świadczy o kulturze społeczności, która ją zamieszkuje, determinuje postęp cywilizacyjny. Jako specyficzny aspekt gospodarowania, wymaga uczestnictwa i angażuje wszystkie podmioty publiczne i prywatne, dążące do zaspokojenia swoich potrzeb i realizacji swoich celów.

Polityka przestrzenna miasta Olsztyn koncentruje się na trzech obszarach. Są nimi:

1. Struktura miasta

2. Pole rozwoju gospodarczego i funkcjonalnego

3. Ochrona wartości

Strukturę miasta tworzą te jej elementy, które decydują o funkcjonowaniu całości stanowiącej dobro wspólne. Są wśród nich zarówno elementy materialne (systemy obiektów, jak: ulice, place, układy komunikacyjne, infrastruktura techniczna) jak i te nie dające się wyodrębnić fizycznie stanowiące wspólnie strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Ich deformowanie przy całej swobodzie systemu rynkowego byłoby naruszeniem wartości należących do całej wspólnoty lokalnej. Miasto występuje tu w roli koordynatora i kontrolera poczynań podmiotów indywidualnych. Olsztyn jako miasto wojewódzkie, dąży do rozbudowy kompleksowej infrastruktury służącej pełnieniu funkcji wykraczających ponad te, które mogłyby być uznane za niezbędne z punktu widzenia miejskiej społeczności.

Pole rozwoju gospodarczego obejmuje obszary, na których zagospodarowanie decydująco wpływa rynek. Znajdują się tu obiekty będące we władaniu wielu rozmaicie z sobą powiązanych podmiotów. Miasto występując tu w charakterze kreatora rynków lokalnych i ich powiązań z rynkami ponadlokalnymi kształtuje warunki do zamieszkania, prowadzenia działalności gospodarczej i korzystania z usług. Miasto występuje także w roli inicjatora i koordynatora działań w zakresie rozwoju pełnionych i kreowania nowych funkcji wspomagających rozwój gospodarczy i społeczny nie tylko wewnątrz swoich granic ale także, jako regionalna metropolia, przyjmuje odpowiedzialność za oddziaływania związane z równoważeniem rozwoju w skali całego regionu.

Gospodarowanie przestrzenią musi zapewniać także ochronę różnego rodzaju wartości takich jak środowisko kulturowe, społeczne, a nade wszystko środowisko naturalne i jego jakość.”

W pracach nad STUDIUM przyjęto powyższą preambułę jako podstawowe kryterium wyboru kierunków.

8.4.2. Misja miasta

Olsztyn jest ośrodkiem miejskim o wielowiekowej tradycji i jedynym tej wielkości miastem w Polsce północno – wschodniej. Przypisany miastu w Koncepcji Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju status **Krajowego ośrodka równoważenia rozwoju** nie jest adekwatny do znaczenia miasta dla tej części kraju. Dlatego Olsztyn powinien aspirować w kierunku **miasta o potencjalnym znaczeniu europejskim**.

Inne cele strategiczne wspierające rozwój funkcji metropolitalnych:

- Wzmacnianie istniejących oraz kreowanie nowych czynników aktywności miasta jako centralnego ośrodka regionu;
- Tworzenie zinstytucjonalizowanych form działalności o zasięgu regionalnym i ponadregionalnym;
- Inicjowanie instytucjonalnych powiązań międzygminnych na rzecz podziału specjalizacyjnego usług;

- Wzmacnianie roli Olsztyna w obszarze potencjalnego oddziaływania aglomeracji w drodze partnerskiej współpracy z sąsiednimi gminami, samorządem powiatu i miejscowościami satelitarnymi;
 - Rozszerzenie zakresu specjalistycznej opieki zdrowotnej;
 - Podnoszenie konkurencyjności miasta jako ośrodka nowoczesnej i innowacyjnej gospodarki;
 - Efektywne wykorzystanie potencjału naukowego Olsztyna dla rozwoju gospodarczego;
 - Wspólne inicjatywy rozwojowe samorządu i Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego;
 - Wykorzystanie potencjału historycznego i przyrodniczego dla rozwoju gospodarczego w dziedzinie turystyki;
 - Aktywizacja atrakcyjnych z punktu widzenia gospodarki obszarów, poprzez inwestycje o charakterze turystyczno – rekreacyjnym.
- **Cele poprawy jakości życia w mieście:**
- Modernizacja infrastruktury technicznej istniejącej i uzbrojenie terenów przewidzianych pod inwestycje mieszkaniowe i gospodarcze w mieście oraz łączenie infrastruktury miejskiej z uzbrojeniem gmin sąsiednich.
 - Realizacja systemu unieszkodliwiania odpadów w mieście i regionie [wraz z budową zintegrowanej infrastruktury energetyki ciepłej](#).
 - *Stworzenie systemu zaopatrzenia w ciepło zapewniającego bezpieczeństwo dostaw nośników energii z jednoczesnym zachowaniem parametrów ekologicznych i ekonomicznych dostaw dla odbiorców.*
 - *Likwidacja niskiej emisji (emisja z niskosprawnych pieców ogrzewanych węglem i często – odpadami) poprzez włączenie obiektów do systemu ciepłowniczego lub zmiany kotłów ze spalania węgla na spalanie gazu ziemnego (lub innych paliw ekologicznych) także, zwiększanie świadomości społeczeństwa na temat szkodliwości spalania odpadów w gospodarstwach domowych.*
 - Rozwój sieci informatycznej, a w tym w szczególności opartej o technologię światłowodową i bezprzewodową.
 - Poprawa dostępności komunikacyjnej i transportowej Olsztyna w skali regionalnej i krajowej. Poprawa rozwiązań układu komunikacyjnego miasta i systemu transportowego, a w tym głównie systemu transportu publicznego oraz rozwój systemów alternatywnych – ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
 - Rozwój budownictwa mieszkaniowego, a w tym tworzenie warunków dla realizacji różnych form zasobów mieszkalnych oraz równoległy rozwój usług podstawowych. Rewitalizacja dużych obszarów mieszkalnych oraz zagrożonej degradacją zabudowy mieszkaniowej stanowiącej dziedzictwo historyczne.
 - Ochrona dziedzictwa kulturowego zapewniająca harmonijne włączenie przestrzeni historycznej we współczesne procesy rozwojowe. Kreowanie nowych funkcji dla

obiektów o wartości historycznej i kulturowej oraz aktywna polityka przekształceń zdegradowanych obszarów w przestrzenie publiczne zrewaloryzowane i uzupełnione nową zabudową.

- Kształtowanie krajobrazu przestrzeni publicznej na obszarze całego miasta. Podniesienie rangi zagospodarowania przestrzeni publicznej do wyróżnika tożsamości miasta i jakości życia mieszkańców.
- Kompleksowe przedsięwzięcia z zakresu ochrony, rewaloryzacji i udostępnienia obszarów przyrodniczych obejmujące zagospodarowanie tych terenów dla celów rekreacji, turystyki i sportu, a w tym programy i projekty związane z zagospodarowaniem otoczenia jezior, lasu miejskiego i doliny rzeki Łyny.
- Rozwój infrastruktury sportowo – rekreacyjnej zarówno w dziedzinach specjalistycznych o znaczeniu krajowym i regionalnym, jak i podstawowej bazy rozwoju kultury fizycznej w jednostkach oświatowych, na osiedlach i w miejskich obiektach ogólnodostępnych.

Prawie każda działalność organizacyjna, gospodarcza i społeczna mieszkańców ma konkretne odniesienie do przestrzeni miejskiej. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest właściwym dokumentem, który dla realizacji celów strategicznych i rozwojowych miasta znajduje konkretne położenie w przestrzeni, rozwiązuje problemy infrastrukturalne i zapewnia rezerwy dla spełnienia zamierzeń.

8.4.3. Struktura przestrzenna miasta

Realizacji celów strategicznych kreujących nowe czynniki rozwoju miasta jako Centralnego Ośrodka regionu będą służyły obszary wyznaczone w STUDIUM w strefach struktury miasta. Dla funkcji metropolitalnych naturalnymi obszarami koncentracji będą: strefa śródmiejska i strefa uniwersytecka. Także w wybranych obszarach stref gospodarczych, stref środowiska przyrodniczego i stref mieszkalnych, przewiduje się miejsca lokacji i rozwoju takich funkcji. Zasadą kierunkową zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie funkcji metropolitalnych jest ich koncentracja i powiązanie z układem osi funkcjonalnej: Uniwersytet Warmińsko – Mazurski - Strefa Śródmiejska – Strefy Gospodarcze.

Powiązania regionalne i ponadregionalne miasta Olsztyn przebiegają w ciągach dróg krajowych DK 16, DK 51, zarówno z kierunków zachód, południe jak i wschód i północ. Układ ten jest wspomagany podłączeniem drogi DK 53, drogami wojewódzkimi i przede wszystkim Systemem Komunikacji Kolejowej. Historycznie ukształtowany oraz konsekwentnie rozbudowywany układ przebiega przez miasto modelowo łącząc kierunki zachód, południe z kierunkami wschód i północ.

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta powyższe powiązania przebiegają przez **Pasma Aktywności Miejskiej**, na który się składają strefy Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego, Jeziora Krzywego (z lokalnym lotniskiem), Jeziora Kortowskiego, Strefę

Śródmiejską – Centrum i strefy usługowo – gospodarcze Dzielnicy Przemysłowo – Składowej.

Pasma Aktywności Miejskiej stanowi główny, hierarchicznie najważniejszy element struktury przestrzennej miasta. Na tę strukturę składają się dwa ogniwa biegunowe – Uniwersytet Warmińsko – Mazurski i Dzielnica Przemysłowo – Składowa oraz ogniwo centralne – Strefa Śródmiejska, spinająca strukturę pasma i pozostałe elementy układu przestrzennego miasta. Ogniwem obocznym, niezwykle ważnym bo wyróżniającym Olsztyn od innych ośrodków miejskich, jest Jezioro Krzywe z jego pierwszym akwenem położonym „na styk” ze Strefą Śródmiejską oraz Jezioro Kortowskie do Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego.

Pasma Aktywności Miejskiej stanowi o atrakcyjności miasta Olsztyna – jako stolicy regionu. To właśnie tutaj skupiają się istniejące aktywa i potencjalne możliwości:

- wielkomiejskość i metropolitalność;
- dziedzictwo kulturowe;
- koncentracja obiektów kultury i wydarzeń kulturalnych;
- koncentracja środowiska akademickiego i badań naukowych;
- koncentracja usług i instytucji poziomu regionalnego i ponad regionalnego;
- atrakcyjność gospodarcza miasta;
- zarządzanie biznesem oraz obsługa ekonomiczna i prawna biznesu;
- usługi badawcze, wdrażanie nowych technologii, usługi projektowe i gospodarka oparta na wiedzy;
- koncentracja obiektów i ulic handlowych;
- koncentracja wyspecjalizowanych, ponad lokalnych usług zdrowia;
- koncentracja obiektów imprez masowych, sportowych, widowiskowych, targowych, rozrywki i rekreacji, a także centrów konferencyjnych, szkoleniowych i wymiany naukowo – kulturalnej;
- zagospodarowanie turystyczne, rekreacyjne i wypoczynku aktywnego oraz sportu.

Efektom utrzymania i rozwoju istniejących instytucjonalno-kulturowo-materialnych aktywów miasta i wdrożenia dalszych kompleksowych rozwiązań, będzie atrakcyjność społeczna przejawiająca się, w możliwościach zatrudnienia, realizacji kariery indywidualnej, uczestnictwie w życiu kulturalnym i społecznym, korzystaniu w aktywnym wypoczynku, a przede wszystkim w identyfikacji ze swoim miastem.

Pasma Aktywności Miejskiej wymaga podjęcia działań zmierzających do uzyskania spójności i ciągłości struktury pasma polegających na alokacji strategicznych dla miasta funkcji i procesów miastotwórczych:

- wysokiej koncentracji instytucji, usług i funkcji w obszarze pasma;
- wysokiej intensywności wykorzystania terenu;
- zagospodarowaniu obszarów zdegradowanych i nadaniu przestrzeni pasma walorów terenów w pełni urządzonych;

- zagospodarowaniu systemowym / z zachowaniem ciągłości i zwartości / przestrzeni publicznych;
- zagospodarowaniu turystycznym, rekreacyjnym i sportowym otoczenia Jeziora Krzywego oraz powiązaniu funkcjonalnym jezior Krzywego i Kortowskiego;
- usprawnieniu i rozbudowie istniejącego systemu transportowego, a w tym transportu publicznego i alternatywy dla ruchu samochodowego w formie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

Pozostałe tereny miejskie wraz ze strefą podmiejską stanowią **Pasma Mieszkaniowo-, Usługowo-, Rekreacyjne** rozwiązujące problemy mieszkaniowe Olsztyna i zapewniające dostęp do usług podstawowych. Specyfika Olsztyna i jego walory ekofizjograficzne dają możliwość łącznego zagospodarowania dzielnic mieszkaniowych z obszarami rekreacji, turystyki i sportu (Dolina rzeki Łyny, Las Miejski, jeziora i kompleksy leśne przyległe do granic miasta).

Zamierzenia i problemy podjęte w STUDIUM w skali miasta wymagają prowadzenia programów szczegółowych, programów inwestycyjnych, procedur planistycznych planów i decyzji oraz stałego monitorowania zachodzących procesów.

Wymienione wyżej cele strategiczne zostały zgrupowane w zestawienia odpowiadające jednolitej problematyce zagadnień przestrzennych. Uszeregowanie celów nie oznacza gradacji celów wg ważności ani kolejności ich realizacji. Jedynie pełne i zharmonizowane wprowadzenie celów strategicznych w przestrzeń miasta, przy zachowaniu zrównoważonego rozwoju, zapewni podniesienie rangi miasta jako regionalnej metropolii i wpłynie na poprawę jakości życia w mieście.

Rzeczywista struktura przestrzenna miasta Olsztyn oddaje jego historyczny, umiarkowany rozwój od momentu średniowiecznej lokacji, poprzez późniejszą rozbudowę przedmieść, wzrost znaczenia na przełomie XIX i XX wieku jako regionalnej stolicy, aż po żywiołową ekspansję w drugiej połowie XX wieku. W zestawieniu z bogatym, połodowcowym ukształtowaniem terenu z licznymi jeziorami, rozległymi obszarami leśnymi i dolinami rzek rozwój miasta nie dał jednolitego, modelowego obrazu funkcjonalno – przestrzennego. Do lat siedemdziesiątych XX wieku dominował koncentryczny rozwój miasta w jego obszarach śródmiejskich, usługowych i mieszkalnych, z wydzieloną strefą przemysłową na kierunku północno – wschodnim. Obecnie można mówić o strukturze dwubiegunowej opartej na starej części miasta (śródmieście, zatorze, centrum administracyjno – usługowe, miejsca pracy) i nowych „sypialnianych” osiedli mieszkaniowych (Nagórki, Jaroty, Pieczewo, Sady).

Podział miasta na strefy

Dla potrzeb niniejszego STUDIUM podzielono miasto na dwadzieścia stref funkcjonalno - przestrzennych.

W kwalifikacji terenów do poszczególnych stref posłużono się następującymi kryteriami:

- Sposób zainwestowania – obecny i kierunkowy,
- Warunki przyrodniczo – krajobrazowe,
- Historycznie ukształtowane struktury przestrzenne.

Pozwoliło to na przyjęcie zasadniczego podziału miasta na strefy zabudowy i strefy przyrodniczo – krajobrazowe.

Strefy funkcjonalno – przestrzenne:

➤ **Strefy zabudowy:**

Strefy dla których kierunki zagospodarowania przestrzennego przewidują utrzymanie i rozwój dotychczasowych funkcji oraz przekształcenia prowadzące do oczekiwanych standardów urbanistyczno – społecznych. Strefy zabudowy należy utożsamiać z obszarem zurbanizowanym miasta.

- **Strefa Śródmiejska CENTRUM** – oznaczenie C.
- Do strefy zaliczono stosunkowo rozległy obszar miasta obejmujący nie tylko Stare Miasto oraz tradycyjne centrum administracyjno, kulturalno, usługowe, ale także pozostałe tereny śródmiejskie z lokalnymi zespołami usługowymi, tereny rozwojowe ścisłego Centrum a także historyczną i nową zabudowę mieszkaniową sąsiadującą bezpośrednio z ogólno- miejskim terenami usługowymi.
- **Strefa Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego** – oznaczenie U.
W podziale na strefy zdecydowano się wyróżnić specjalnie tereny uniwersyteckie zarówno ze względu na ich autonomię w mieście ale przede wszystkim z powodu ich znaczenia w strukturze przestrzennej miasta. Położenie Strefy Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego na głównej trasie wjazdowej do miasta nadaje temu obszarowi szczególną rangę „wizytówki” i „pierwszego wrażenia” w odbiorze gości Olsztyna.
- **Strefy mieszkaniowe** – oznaczenie M.
Wydzielono dziesięć stref o dominującej funkcji mieszkalnictwa z towarzyszącymi usługami podstawowymi oraz lokalnymi ośrodkami usług ogólnomiejskich i komercyjnych. W bezpośrednim sąsiedztwie strefy Śródmiejskiej położone są obszary mieszkaniowe osiedli Zatorze, Podgrodzie, Grunwaldzkie i osiedla tzw. dzielnicy Wschodniej wraz z Kolonią Mazurską. Satelitarnie do powyższego, zwartego układu urbanistycznego położone są obszary o dominacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położone w południowej części miasta takie jak: Nagórki, Jaroty, Pieczewo i Pieczewo II oraz o zabudowie zróżnicowanej Brzeziny i Jaroty – Sady. W zachodniej części miasta dominuje zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności rozmieszczona w osiedlach: Gutkowo, Redykajny, Likuzy – Jezioro Długie oraz Dajtki.
- **Strefy usługowo – gospodarcze** – oznaczenie G.

Zrealizowana w sposób kompleksowy w latach sześćdziesiątych tzw. Dzielnica Przemysłowa miasta Olsztyna, wraz z terenami zabudowy przemysłowo – składowej w rejonie Tracka i Karolina stanowi ukształtowany i zwarty obszar o jednolitym charakterze koncentracji zakładów produkcyjnych, usługowych i składowych. Obszar ten sukcesywnie wypełnia się do granic miasta przy utrzymaniu funkcji terenów j.w. Dla potrzeb niniejszego Studium wyróżniono trzy strefy usługowo – gospodarcze o nieco odmiennej specyfice i położeniu w relacji do reszty terenów miasta.

➤ **Strefy przyrodniczo – krajobrazowe:**

• **Strefy otoczenia jezior – oznaczenie O.**

Wyznaczono cztery Strefy Otoczenia Jezior, przypisane największym akwenom miasta. Najważniejszą strefę przyrodniczo – krajobrazową w mieście stanowi Otoczenie Jeziora Krzywego, zarówno pod względem wielkości obszaru jak i znaczeniu funkcjonalnym w strukturze miasta Olsztyn. Pozostałe strefy to otoczenia jezior: Redykajny i Żbik, Jeziora Kortowskiego i Jeziora Skanda. Strefy Otoczenia Jezior są względnie autonomiczne w stosunku do struktury przestrzennej miasta, za wyjątkiem otoczenia J. Kortowskiego, które stanowi obszar do wspólnego zagospodarowania ze strefą Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego U.

• **Strefa Lasu Miejskiego – oznaczenie L.**

Drugim, poza jeziorami, elementem pozytywnie wyróżniającym miasto Olsztyn jest rozległy, ponad 1050 hektarowy kompleks leśny znajdujący się w granicach miasta. Ten obszar ze względu na swą specyfikę i rolę w strukturze miasta został objęty odrębną strefą o własnych ustaleniach kierunkowych.

Zapewnieniu jakości życia ma służyć rozszerzanie w.w. funkcji w przyjętym modelu miasta oraz poprawa jakości zagospodarowania i zaopatrzenia w infrastrukturę, zapisana w ustaleniach dla poszczególnych stref.

8.5. Wybrane elementy systemów, których problematyka jest przedmiotem ustaleń STUDIUM.

8.5.1. System transportowy.

Olsztyn, wraz z otaczającą go strefą podmiejską, jest dość dobrze powiązany komunikacyjnie z krajem i regionem. Powiązanie z układem zewnętrznym zabezpieczają drogi krajowe (Nr 51, 53, 16). Zapewniają one obsługę głównej sieci osadniczej województwa, powiązanie jej z siecią krajową oraz przejściami granicznymi. Sieć dróg krajowych uzupełniają niezwykle istotne dla powiązań regionalnych drogi wojewódzkie (Nr 527, 598). Sieć dróg krajowych i wojewódzkich uzupełniona jest drogami powiatowymi i gminnymi służącymi powiązaniom lokalnym.

Drogi krajowe i wojewódzkie przenoszą ruch tranzytowy i ruch docelowy do Olsztyna – stolicy województwa, ośrodka skupiającego potencjał gospodarczy, usługowy i kulturalny.

Jednak standardy techniczne dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych nie odpowiadają obecnym i prognozowanym obciążeniom ruchem transportowym. Ponadto występują problemy komunikacyjne w samym Olsztynie i na styku miasto – gminy sąsiednie. Miasto jest skrzyżowaniem dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych, przebiegających przez tereny zabudowane i centra usługowe. W układzie komunikacyjnym Olsztyna brak jest czytelnego i wydzielonego układu przenoszącego ruch tranzytowy z zachodu na wschód i z północy na południe województwa i kraju. Dlatego stan obecny stawia szereg wymagań koniecznych do rozwiązania we wspólnych działaniach miasta Olszyna i gmin ościennych.

Uwolnienie miasta od ruchu tranzytowego będzie istotną ulgą dla sieci miejskiej, a równocześnie planowana obwodnica usprawni powiązania stolicy województwa z układem regionalnym i krajowym. Takie „otwarcie” jest niezbędne dla rozwoju miasta, a prognozy ruchu – budowane na podstawie obecnie rozpoznanych trendów – mogą ulec wzrostowi – również na skutek stymulacji aktywności gospodarczej jaki może spowodować realizacja obwodnicy. Niezależnie, dla prawidłowego rozkładu ruchu w mieście, podstawowe znaczenie ma przejście tzw. małego tranzytu międzydzielnicowego przez miejską obwodnicę opasującą śródmieście (tzw. ul. „Obiegowa” na którą składają się też już istniejące ul. Armii Krajowej i Obrońców Tobruku) i usprawnienia tras wiążących dzielnice peryferyjne ze śródmieściem (miejsce zamieszkania – miejsca pracy).

Elementem uzupełniającym układ komunikacyjny miasta zapisanym w STUDIUM są propozycje budowy systemów alternatywnych w postaci szerokiego wprowadzenia w krajobraz miasta ścieżek rowerowych i ciągów pieszych.

Olsztyn powinien dążyć do wzmocnienia i usprawnienia swoich dalekobieżnych połączeń kolejowych, w tym w szczególności, z Warszawą, Krakowem, Gdańskiem, Wrocławiem, itp.

Za strategiczny cel uznaje się wzmocnienie udziału transportu lotniczego opartego o lotniska:

- regionalny port lotniczy w Szymanach pod Szczytnem,
- lokalny port lotniczy w Olsztynie – Dajtkach .

Podejmowane są działania w celu wybudowania lotniska w okolicy Olsztyńska, przy skrzyżowaniu dróg krajowych Nr 7 i Nr 51.

8.5.2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W STUDIUM uwzględniono uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez ustalenie stref ochrony konserwatorskiej obejmujących obszary, na których obowiązują ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze dóbr kultury. W STUDIUM uwzględniono problematykę dotyczącą ochrony zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków i znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, wymieniając w/w

obiekty i obszary oraz określając sposób postępowania przy procesach inwestycyjnych oraz procedurze planistycznej.

8.5.3. System środowiska przyrodniczego

Olsztyn ma wyjątkową jak na miasto sytuację – w granicach miasta posiada dużą powierzchnię lasów, terenów zieleni urządzonej i nie urządzonej, wód powierzchniowych. Stanowi to o atrakcyjności przyrodniczej terenu, powoduje występowanie dużej różnorodności siedlisk, co sprzyja różnorodności i liczebności organizmów roślinnych i zwierzęcych.

Olsztyn posiada szczególnie atrakcyjne położenie krajobrazowe. Wpisane w krajobraz Olsztyna jeziora oraz rzeki Łyna, Wadąg i Kortówka tworzą naturalne granice między dzielnicami i traktami komunikacyjnymi oraz podnoszą atrakcyjność krajobrazową miasta. Ochrona tych wartości oraz przygotowania dla potrzeb mieszkańców i turystów została zapisana w ustaleniach STUDIUM.

8.5.4. Elementy infrastruktury technicznej miasta.

Miasto Olsztyn zaopatrywane jest w wodę z wodociągu komunalnego, którego źródłem są wody podziemne. PWiK Olsztyn zaopatruje także w wodę tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej położone na terenie gmin przyległych do granicy miasta Olsztyna: Barczewo, Gietrzwałd, Jonkowo, Stawiguda, Purda, Dywity. Rozbudowa i usprawnienie systemu odbywa się obecnie w ramach tzw. Gospodarki Wodno-Ściekowej, przy pomocy środków Unii Europejskiej.

System kanalizacji sanitarnej w Olsztynie jest systemem rozdzielczym. 95 % powierzchni miasta jest skanalizowane. Ścieki sanitarne z poszczególnych osiedli kolektorami zbiorczymi łączącymi się z kolektorem centralnym odprowadzane są do jednej oczyszczalni ścieków Łyna, usytuowanej w północnej części miasta. Obecnie do kanalizacji m. Olsztyn dopływają także ścieki sanitarne z gmin: Barczewo, Gietrzwałd, Jonkowo, Stawiguda, Purda, Dywity, dla których rozporządzeniem nr 43 Wojewoda Warmińsko-Mazurskiego z dnia 22 września 2006 r. wyznaczył aglomerację Olsztyn (ze zmianą z dnia 2007.11.15 - Warmi.2007.164.2145) o równoważnej liczbie mieszkańców 270 000 z oczyszczalnią ścieków w miejscowości Olsztyn. Rozbudowa i usprawnienie systemu kanalizacji sanitarnej odbywa się obecnie w ramach tzw. Gospodarki Wodno-Ściekowej, przy pomocy środków Unii Europejskiej.

Olsztyn posiada także kanalizację deszczową, która obecnie jest poddawana przebudowie i modernizacji w ramach tzw. Gospodarki Wodno-Ściekowej, przy pomocy środków Unii Europejskiej. Ścieki deszczowe z poszczególnych osiedli odprowadzane są kolektorami zbiorczymi do pobliskich odbiorników. Głównym odbiornikiem wód deszczowych jest rzeka Łyna. Rzeka płynie w kanale wodnym przez centrum miasta w kierunku z południa na północ.

Wszystkie dzielnice południowe dzielnice centralne oraz dzielnice północne odprowadzają wody deszczowe do Łyny i jej dopływu Kortówki. Łyna jest także odbiornikiem wód deszczowych z dzielnic znacznie od niej oddalonych: Osiedla Mazurskiego, Gutkowa i Likus.

Wschodnie rejony miasta odwadniane są do kanału Szczęsne i dalej do tzw. Rozlewiska Klebarskiego. Większość jezior położonych w granicach administracyjnych miasta jest przynajmniej częściowo lokalnymi odbiornikami wód deszczowych z poszczególnych osiedli.

Istotnym elementem sieci kanalizacji deszczowej są również rowy melioracyjne, które licznie funkcjonują szczególnie w dolinie Łyny i jej dopływów.

Obszar strefy podmiejskiej, tak jak i cały region, zaopatrywany jest w gaz ziemny przewodowy z krajowego systemu sieci gazowniczych od węzła Rembelszczyzna k/Warszawy. Główne zasilanie wykonane jest z kierunku Płońsk - Ciechanów dwoma rurociągami wysokiego ciśnienia DN 200 i DN 400 do Nidzicy i DN 200, DN 150 do Olsztyna oraz poprzez główne gazociągi magistralne: Olsztynek - Ostróda (kierunek I ława) - Olsztyn -Dobre Miasto (kierunek Bartoszyce), Nidzica - Szczytno (kierunek Kętrzyn).

~~Od dnia 1.05.2007 r. w związku z zamknięciem składowiska odpadów komunalnych w Łęgajnach, spowodowanym całkowitym jego wyeksploatowaniem, odpady komunalne przewożone są do przesypowni odpadów w Olsztynie. Odpady z przesypowni w Olsztynie są aktualnie wywożone poza teren województwa warmińsko-mazurskiego, na składowisko odpadów komunalnych koło miasta Mława w województwie mazowieckim.~~

~~Optymalnym rozwiązaniem gospodarki odpadami, będzie jak najszybsza realizacja planowanej budowy Zakładu Utylizacji Odpadów w Olsztynie.~~

~~Prace przygotowawcze do budowy Zakładu Utylizacji Odpadów w Olsztynie polegające na przygotowaniu terenu oraz zapewnieniu środków finansowych niezbędnych do realizacji tego projektu są prowadzone przez Urząd Miasta w Olsztynie. Projektowana moc przerobowa tego Zakładu wynosi około 170 tysięcy ton odpadów w ciągu roku. Zakład ten będzie posiadał kompleksowy system zagospodarowania odpadów, zgodny z przepisami Unii Europejskiej oraz prawa polskiego. System ten obejmuje odzysk surowców do ponownego ich wykorzystania, natomiast proces unieszkodliwiania odpadów niewykorzystanych będzie bezpieczny dla środowiska naturalnego.~~

~~Przedsięwzięcie to obejmie swoim zasięgiem 40 jednostek administracyjnych położonych w centralnej części województwa warmińsko-mazurskiego. Wspólną gospodarką odpadami zostanie objętych ponad 500 tysięcy mieszkańców. Przewiduje się, że łączny ładunek odpadów komunalnych wyniesie około 170 tysięcy ton, przy założeniu wytworzenia przez każdego mieszkańca około 300 kg. odpadów komunalnych rocznie.~~

Miasto dąży do zintegrowania gospodarki odpadami w Olsztynie w sposób zapewniający szeroko pojętą ochronę środowiska oraz uwzględniający obecne i przyszłe uwarunkowania ekonomiczne.

Przyjęto następujące cele główne:

1. **Minimalizacja ilości wytwarzanych odpadów w stosunku do tempa wzrostu gospodarczego regionu.**
2. **Zwiększenie udziału odpadów poddawanych procesom odzysku, w tym recyklingu.**
3. **Prowadzenie zgodnego z wymaganiami ochrony środowiska i normami europejskimi systemu odzysku i unieszkodliwiania odpadów.**
4. **Zmniejszenie strumienia odpadów, w szczególności odpadów ulegających biodegradacji i odpadów niebezpiecznych, kierowanych na składowiska.**
5. **Wyeliminowanie procederu nielegalnego składowania i zagospodarowywania odpadów.**
6. **Zapewnienie wiarygodnego i obszernego monitoringu pozwalającego na diagnozowanie potrzeb w zakresie gospodarowania odpadami w mieście.**

Prognozy dotyczące zapotrzebowania mocy cieplnej w źródłach systemowych pokryte będą ze zmodernizowanej ciepłowni Kortowo i projektowanej elektrociepłowni EC Olsztyn-Wschód, której lokalizację przewidziano we wschodniej części Miasta, w granicach strefy usługowo – gospodarczej G3.

Budowa nowego źródła ciepła w postaci elektrociepłowni EC Olsztyn – Wschód pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego miasta, a także na ograniczenie emisji szkodliwych substancji do środowiska,. Produkcja energii powinna wykorzystywać paliwa mniej szkodliwe dla środowiska, w tym zaliczane do odnawialnych źródeł energii oraz paliwa alternatywne. Kogeneracja (równoczesne wytwarzanie ciepła i energii elektrycznej) pozwoli dodatkowo ograniczyć wzrost cen za ciepło dzięki możliwości sprzedaży energii elektrycznej.

8.5.5. Przestrzenie publiczne i działania zmierzające do uzyskania ich wysokiej jakości.

Realizowane fragmentarycznie zagospodarowanie i urządzenie przestrzeni publicznych nie stanowi o wartości efektów do poniesionych nakładów. Dlatego w działaniach zmierzających do uzyskania wysokiej jakości przestrzeni publicznych zwrócono uwagę na konieczność budowania ciągłości tych przestrzeni, ujmując je w ciągi (pasma) funkcjonalne, wiążące przestrzennie, estetycznie i krajobrazowo (w sensie rozumienia krajobrazu miasta) ważne elementy struktury przestrzennej. Ciągi te powinny tworzyć niezależną, swoistą strukturę nakładającą się na podział strefowy przestrzeni miejskiej i przenikającą tę strefy. Pozwoli to na integrację różnych stref i elementów przestrzeni miejskiej w pracach planistycznych i projektowych oraz na wykorzystanie istniejących oraz odkrycie potencjalnych walorów miasta.

8.6. Zasadnicze elementy różnicujące obecnie obowiązujące STUDIUM od niniejszego opracowania.

W stosunku do poprzedniego STUDIUM w obecnym zmieniono i uzupełniono:

1. Ustalono zasady współpracy z gminami sąsiednimi i całego obszaru problemowego strefy podmiejskiej zmierzające do budowania aglomeracji olsztyńskiej.
2. Zwiększono powierzchnie terenów przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe w granicach miasta.
3. Zabezpieczono tereny pod rozwój usług ponadlokalnych, ogólnomiejskich, komercyjnych i turystyki – sportu i rekreacji.
4. Wprowadzono zasady rozmieszczania obiektów handlu wielkopowierzchniowego
5. Zweryfikowano ustalenia Studium w zakresie rozwoju polityki transportowej w oparciu o nowe elementy wynikające z kolejnych analiz i etapów projektowania.
6. Wprowadzono na obszar miasta nowy element transportu publicznego w postaci systemu tramwajowego .
7. Wzmocniono zasady polityki miasta w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz środowiska przyrodniczego.
8. Rozstrzygnięto politykę miasta w zakresie planowania przestrzennego zmierzającą do niemal pełnego pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszaru Gminy Olsztyn.

9. Ustalono obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, a także ich strefy ochronne.

Wprowadzone zmiany nie naruszają wcześniej ustalonych kierunków rozwoju i zagospodarowania miasta. Odpowiadają jedynie na zmieniające się potrzeby miasta i tendencje panujące na rynku inwestorskim.

9. Załącznik do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego - Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków Miasta Olsztyna, Rejestr zabytków nieruchomości Miasta Olsztyna, Rejestr zabytków archeologicznych Miasta Olsztyna, Olsztyn 2010