Uchwała Nr XLIII/561/05
Rady Miasta Olsztyn
z dnia 15 kwietnia 2005r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego między ulicą Towarową a bocznicą kolejową Stomilu-Olsztyn S.A.

Na podstawie art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717, z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz. 1492) Rada Miasta uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ul. Towarową a bocznicą kolejową Stomilu-Olsztyn S.A.", który otrzymuje nazwę „**Dzielnica Przemysłowa - WSCHÓD 1**".

2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i publikacji:
   1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały,
   2) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały; załącznik jest integralną częścią uchwały,
   3) stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami studium, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały
   4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały,
   5) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

ROZDZIAŁ1

Przepisy porządkowe

§ 2.1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XXVIII/393/04 Rady Miasta Olsztyn z dn. 30 czerwca 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna między ulicą Towarową a bocznicą Stomilu-Olsztyn S.A.

2. Celem regulacji zawartych w planie jest umożliwienie:
   1) zagospodarowania terenów nie zabudowanych, położonych we wschodniej części miasta, w sąsiedztwie projektowanej ulicy Towarowej,
   2) przeznaczenia terenów na funkcje przemysłowe, składowe, usługowe,
   3) rozbudowy układu komunikacyjnego miasta.

3. Rysunek planu sporządzony w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowi załącznik graficzny do uchwały.

4. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
   1) granic planu,
   2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
   3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   4) oznaczeń terenów przeznaczonych na cele zabudowy o określonych funkcjach,
   5) oznaczeń terenów przeznaczonych na cele: dróg publicznych, infrastruktury i terenów zieleni.

5. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:
   1) **przeznaczenie podstawowe** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury zabudowy;
   2) **przeznaczenie dopuszczalne** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to linia poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych;
4) **zabudowa adaptowana** - oznacza możliwość zachowania stanu istniejącego zabudowy oraz możliwość jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy spełnieniu warunków funkcji terenu i zasad jego zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów.

1. Tereny pod zabudowę.
   1) **PS** – zabudowa terenów przemysłowych, produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych
   2) **PS istn**.– istniejąca zabudowa terenów przemysłowych, produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych istniejących.
2. Tereny przeznaczone na komunikację i infrastrukturę.
   1) **KG** – droga krajowa, główna.
   2) **KD** – droga gminna, dojazdowa.
   3) **IT** – tereny infrastruktury technicznej.
   4) **KK** – tereny istniejących bocznic kolejowych
   5) **KKS**- tereny istniejących torów szlakowych kolei publicznej
3. Tereny przeznaczone na zieleń.
   1) **LS** – tereny leśne.
   2) **ZU** – zieleń urządzona.

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

1. W granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
   1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni, oznaczonych w rysunku planu symbolami **LS, ZU,** a w szczególności zakazu zabudowy tych terenów;
   2) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **PS i PSistn.** pod zabudowę przemysłową, produkcyjną, składową, magazynową i usługową ;
   3) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych na komunikację, oznaczonych w rysunku planu symbolami **KG, KD**;
   4) rezerwacji wydzielonych terenów **IT** dla potrzeb infrastruktury.
2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i mieszkalnictwa zbiorowego, za wyjątkiem pokoi gościnnych w budynkach biurowych oraz domów dla bezdomnych, noclegowni i domów z lokalami socjalnymi na terenie **2PS istn**.
3. W granicach planu nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenów niezabudowanych. Na terenie zabudowy istniejącej **2PSistn.** dopuszcza się jako tymczasowe dotychczasowe, adaptowane wykorzystanie na zabudowę mieszkaniową funkcjonującą jako noclegownie, domy dla bezdomnych, lokale socjalne, do czasu przekształcenia zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
4. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budowy oraz obiektów związanych z obsługą komunikacji zbiorowej takich jak wiaty przystankowe i związane z nimi małe punkty sprzedaży.
5. Przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią tereny dróg **KG** i **KD,** tereny zieleni urządzonej **ZU** i **LS**. Wymagania odnośnie kształtowania przestrzeni publicznej zawarto w ustaleniach szczegółowych **§5**, ust. 7 i **§8**, ust. 1.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

1. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w **§ 6** niniejszej uchwały.
2. Nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych do istniejących układów melioracyjnych poprzez istniejące lub projektowane zbiorniki retencyjne.
3. Na obszarze **3ZU** utrzymanie naturalnych zbiorników wodnych i retencji wód powierzchniowych jest obowiązkowe.
4. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia na terenach przestrzeni publicznej należy układać doziemnie. Na pozostałych terenach zabudowy i infrastruktury technicznej dopuszcza się możliwość realizacji sieci napowietrznych
5. W zakresie ochrony przed hałasem wprowadza się następujące ustalenie:
   1) Tereny zainwestowania **1PS, 2PS, 1PS istn.** i **3PS istn.** w granicach opracowania, tj. tereny przeznaczone na zabudowę usługową, przemysłową, produkcji, magazynów i składów nie wymagają ochrony przed hałasem.
   2) Istniejąca na terenie **2PS istn.** zabudowa funkcji mieszkaniowych jako przeznaczenie tymczasowe nie wymaga ochrony przed hałasem.
6. Nie ustala się zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak na obszarze planu obiektów mogących podlegać ochronie.
7. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla poszczególnych terenów zieleni:

L.p.	RODZAJ I OPIS TERENU	ZASADY OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	**1ZU, 2ZU, 3ZU** tereny zieleni urządzonej.	1. Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: 1) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej; 2) zbiorników retencyjnych wód opadowych; 3) obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjno-sportowych, ciągów pieszych oraz zjazdów i dróg wewnętrznych; 4) zmian w ukształtowaniu terenu; 2. Realizacja robót budowlanych wymienionych w pkt 1 wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska w zakresie wycinki zadrzewień i zakrzewień. 3. Dla projektowanych elementów infrastruktury (sieci energetyczne, sieci cieplne, sieci gazowe, kolektory sanitarne i deszczowe, magistrale wodociągowe itp.) należy zabezpieczyć pasy eksploatacyjne i dojazdy dla obsługi technicznej. 4. W zagospodarowaniu terenów zieleni urządzonej **3ZU** funkcja lokalnej retencji wód powierzchniowych w formie zbiorników naturalnych musi być zachowana. 5. Na terenie zieleni urządzonej **3ZU** ustala się przebieg projektowanej linii wysokiego napięcia. W pasie eksploatacyjnym linii energetycznej wprowadza się zakaz nasadzeń zieleni wysokiej. 6. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem wydzielenia działek infrastruktury technicznej.
2.	**1LS** tereny gospodarki leśnej	1. Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: 1) ciągów pieszych oraz dróg wewnętrznych; 2) obiektów małej architektury. 2. Zasady ochrony i gospodarowania określa ustawa o lasach oraz przepisy szczególne z zakresu ochrony gruntów leśnych i rolnych. 3. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego – w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. W granicach planu każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia terenu w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną.
2. W granicach planu wprowadza się nakaz podłączenia istniejących i projektowanych obiektów do komunalnej kanalizacji sanitarnej.
3. Adaptuje się istniejący system infrastruktury technicznej obsługującej tereny zabudowy istniejącej oznaczone jako: **1PS istn., 2PS istn., 3PS istn**. Rozbudowę, budowę lub modernizację systemu infrastruktury technicznej wykonywać w oparciu o warunki wynikające z ustaleń szczegółowych niniejszego planu.
4. Podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Plan Zaopatrzenia w Ciepło miasta Olsztyna.
5. **Zaopatrzenie w wodę.**
   1) Zaopatrzenie w wodę projektowanej zabudowy odbywać się będzie z istniejącej, komunalnej sieci wodociągowej dn 200 mm w ul. Towarowej lub dn 200 mm w ul. Sprzętowej poprzez projektowaną sieć magistralną i rozdzielczą. Należy stosować zasadę pierścieniowania sieci. Zapewnienie dostawy wody i warunki przyłączenia do sieci wodociągowej uzyskać z Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Olsztynie. Dopuszcza się wykorzystanie do celów technologicznych wody z systemu wody przemysłowej Inwestora.
   2) Zgodnie z Programem Rozbudowy Wodociągów dla miasta Olsztyna istnieje konieczność:
      a) budowy magistrali wodociągowej dn 400mm łączącej istniejący wodociąg dn 500mm w ul. Towarowej z projektowaną magistralą wodociągową dn 400/500mm z SUW Karolin. Przebieg magistrali w granicach planu przez tereny oznaczone jako: **2KK, 2PS, 4IT** (lub **2KK**, **4IT**, **3PS**, **3PSistn**.) i **2KD30**.
      b) połączenia wodociągu dn 200mm w ul. Towarowej z projektowaną magistralą wodociągową dn 400/500mm z SUW Karolin. Przebieg wodociągu dn 200mm w granicach planu przez tereny oznaczone jako **1KG.**
6. **Kanalizacja sanitarna.**
   1) Ścieki sanitarne i technologiczne z istniejącej i projektowanej zabudowy odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej w oparciu o istniejący w tym rejonie system kanalizacji komunalnej. Zapewnienie odbioru ścieków i warunki przyłączenia uzyskać z Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Olsztynie.
7**. Kanalizacja deszczowa**.
   1) Wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej lub istniejących systemów melioracyjnych (za pośrednictwem separatorów substancji ropopochodnych i piaskowników), z uwzględnieniem ustaleń zawartych w **§ 5** niniejszej uchwały. Nakazuje się wykonywanie miejscowej retencji wód opadowych.
   2) Odbiornikiem ścieków deszczowych będzie: istniejąca kanalizacja deszczowa i rów melioracyjny przebiegający w granicach planu przez tereny oznaczone jako **3KK, 2IT, 1KKS, 3PS, 4IT, 2PS, 2KK** oraz istniejący system melioracyjny z odpływem do jeziora Track (znajdujący się poza planem, na terenie oznaczonym w planie Dzielnicy Przemysłowej-Wschód 2 jako **1ZN)**. Przebieg ogólnomiejskiego rowu melioracyjnego musi być zachowany. Przebudowa, zmiana trasy przebiegu, zamiana na kolektor podziemny jest dopuszczalna.
   3) Ścieki deszczowe odprowadzać za pomocą projektowanych kanałów grawitacyjnych oraz projektowanych i istniejących zbiorników retencyjnych. Warunki odprowadzenia ścieków deszczowych do odbiorników należy uzyskać odpowiednio od: Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie, Wydziału Gospodarki Komunalnej i Inwestycji Miejskich oraz Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Olsztyn.
8. **Zaopatrzenie w gaz przewodowy**

   Zaopatrzenie w gaz przewodowy możliwe jest z sieci gazowej średniego ciśnienia ϕ 250mm przebiegającej w ul. Towarowej (teren oznaczony jako **1KG**)– poprzez budowę sieci rozdzielczych średniego lub niskiego ciśnienia. Przebieg sieci – w pasach rozgraniczających dróg lub terenów oznaczonych jako **ZU** i **IT**.
9. **Zaopatrzenie w energię elektryczną i sieci telekomunikacyjne**
   1) Zaopatrzenie w energię elektryczną i telekomunikację należy wykonać za pomocą kabli doziemnych niskiego i średniego napięcia prowadzonych w liniach rozgraniczających dróg **KG**

i **KD** oraz terenów zieleni urządzonej. Na pozostałych terenach (**PSistn.**, **PS**, **IT**, **KK**, **KKS**) dopuszcza się realizację sieci napowietrznych . Stacje transformatorowe oraz rozdzielnice telekomunikacyjne należy umieszczać w liniach rozgraniczających projektowanych dróg, na terenach zieleni **ZU**, terenach oznaczonych jako **IT** lub wbudować w istniejącą i projektowaną zabudowę.

2) W wypadku kolizji istniejących sieci napowietrznych i urządzeń elektroenergetycznych z projektowanym, nowym zagospodarowaniem należy wystąpić do Zakładu Energetycznego S.A. w Olsztynie z wnioskiem o podanie warunków ich przebudowy. Kolizyjne odcinki istniejących linii napowietrznych będą zastępowane liniami kablowymi. Koszt eliminacji kolizji będzie ponosił Inwestor.

10. **Zaopatrzenie w ciepło**

1) Zaopatrzenie w ciepło możliwe jest z sieci cieplnej wysokoparametrowej zdalaczynnej, poprzez rozbudowę istniejącego układu ciepłowniczego. Sieci cieplne należy umieszczać w liniach rozgraniczających projektowanych dróg, na terenach zieleni urządzonej **ZU** lub na terenach **IT**. W przypadku konieczności technicznej prowadzenia magistral sieci cieplnej przez tereny zabudowy należy zabezpieczyć odpowiednie pasy terenu i dostępność eksploatacyjną.
2) Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy można realizować indywidualnie w oparciu o gaz, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla kamiennego i brunatnego oraz koksu.
3) Dopuszcza się przebudowę i zmianę przebiegu istniejącej sieci cieplnej wysokoparametrowej 2x dn 400mm przebiegającej przez teren **1IT, 2PS, 1KG** w zależności od potrzeb zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami dysponenta sieci.

11. Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.

12. Ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej o następującym przeznaczeniu:

L.p.	**OZNACZENIE TERENU**	**PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
1.	**1IT, 4IT**	1. Pasy eksploatacyjne infrastruktury i sieci energetycznej wysokiego napięcia. 2. Wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi z wyłączeniem: 1) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej; 2) obiektów niezbędnych dla eksploatacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury; 3) ciągów pieszych, zjazdów i przejazdów komunikacji wewnętrznej oraz miejsc parkingowych na potrzeby sąsiednich terenów przemysłowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych **2PS**, **3PS** oraz **2PS istn.** i **3PS istn.** 3. Dopuszcza się przekraczanie terenów bocznicą kolejową. 4. Tereny **1IT i 4IT** należy zagospodarować w formie zieleni urządzonej – z wyłączeniem drzew i krzewów wysokich. 5. W przypadku korekty przebiegu projektowanej linii energetycznej wysokiego napięcia ustalona w planie szerokość pasa eksploatacyjnego i odległość linii zabudowy od osi linii energetycznej muszą być zachowane. 6. Po realizacji budowy linii wysokiego napięcia teren nie zajęty przez sieci i urządzenia energetyczne otrzymuje przeznaczenie sąsiednich terenów **PS.** 7. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Tereny eksploatacji sieci mogą być włączone w zagospodarowanie przyległych terenów zabudowy, na zasadach określonych w pkt 2.

L.p.	OZNACZENIE TERENU	PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
2.	**2IT, 3IT**	1. Tereny infrastruktury i sieci energetycznych wysokiego napięcia. 2. Wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi pasów eksploatacyjnych linii wysokiego napięcia z wyłączeniem: 1) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej; 2) obiektów niezbędnych dla eksploatacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury; 3) zbiorników retencyjnych, ciągów pieszych, przejazdów komunikacji wewnętrznej oraz miejsc parkingowych na potrzeby sąsiednich terenów przemysłowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych **2PS**, **3PS** 3. Na terenie **2IT** ustala się możliwość budowy stacji 110kV/SN wraz z przebudową układu istniejących linii elektroenergetycznych 110kV. Orientacyjne położenie ww stacji przedstawia rysunek planu (załącznik nr 1 do uchwały). Szczegółowe usytuowanie będzie ustalone wg rozwiązań technicznych przebudowy infrastruktury energetycznej. 4. W przypadku korekty przebiegu linii energetycznych wysokiego napięcia ustalona w planie szerokości pasów eksploatacyjnych (20m) i odległości linii zabudowy od osi linii energetycznych (20m) muszą być zachowane. Powyższe odległości nie obowiązują dla realizacji stacji, o której mowa w pkt 3. 5. Tereny **2IT i 3IT** pod liniami wysokiego napięcia należy zagospodarować w formie zieleni urządzonej – z wyłączeniem drzew i krzewów wysokich. 6. Dopuszcza się przekraczanie terenów bocznicą kolejową. 7. Wydzielone tereny poza określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy mogą być przeznaczone na zabudowę przemysłowo-magazynową, usługową i techniczną. 8. Na terenie **2IT** przebieg ogólnomiejskiego rowu melioracyjnego o którym mowa w **§** 6 ust. 7 pkt 2 musi być zachowany. Dopuszcza się przebudowę, zmianę trasy przebiegu oraz zamianę na kolektor podziemny. 9. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem wydzielenia działek infrastruktury technicznej i regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, w tym na poprawę warunków zagospodarowania sąsiednich nieruchomości.

13. Zarezerwowanie terenu pod projektowane magistralne sieci wodociągowe, kolektory sanitarne i deszczowe oraz urządzenia techniczne jest obowiązujące dla całego planu. Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i pasów eksploatacyjnych sieci - do uściślenia w projekcie budowlanym.
14. Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego planu realizacyjnego ulicy wraz z uzbrojeniem.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach opracowania.

1. Tereny przeznaczone do zabudowy:

L.p	SYMBOL, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	**1PS, 2PS, 3PS** *przeznaczenie podstawowe:* przemysł, produkcja, składy i magazyny *przeznaczenie dopuszczalne*; handel hurtowy, handel detaliczny artykułów przemysłowych, stacje	**1.Ograniczenia funkcjonalne.** Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 2000m². **2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu** 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do linii energetycznej wysokiego napięcia. 2) W obrębie terenu **2PS** przebiega istniejąca, czynna, czasowo wyłączona linia elektroenergetyczna 110kV. Zakłada się, że ze względu na kolizję z projektowaną zabudową linia ta zostanie przeniesiona na trasę zastępczą przez tereny **3ZU**, **1IT** i **4IT**. 3) Pozostałe linie zabudowy wg zasad określonych w rozporządzeniach

L.p	SYMBOL, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
	obsługi samochodów, administracja	i przepisach szczególnych. 4) Nie ogranicza się wysokości zabudowy, wielkości powierzchni zabudowanej terenu oraz wielkości nawierzchni utwardzonych. 5) Dopuszcza się przebudowę i zmianę przebiegu istniejącej sieci cieplnej wysokoparametrowej $2 \times$ dn 400mm przebiegającej przez teren **2PS** w zależności od potrzeb zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami dysponenta sieci. 6) W południowej części terenu **2PS** należy zarezerwować pas eksploatacyjny na budowę magistrali wodociągowej dn 400mm, o której mowa w **§** 6, ust. 5, pkt 2), lit. a). Ideogram przebiegu magistrali w granicach planu pokazano na rysunku planu. W zagospodarowaniu terenu **2PS** należy zapewnić dostępność dla realizacji i eksploatacji ww. magistrali. 7) Odbiornikiem wód opadowych będą: a) dla terenu oznaczonego jako **1PS:** – istniejący system kanalizacji deszczowej w ulicy Towarowej (którego odbiornikiem jest jezioro Track), – istniejący system melioracyjny z odpływem do jeziora Track (znajdujący się poza planem), na terenie oznaczonym w planie Dzielnicy Przemysłowej-Wschód 2 (zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVII/475/04 z dn.01.12.2004r. RM Olsztyn) jako 1ZN, b) dla terenu oznaczonego jako **2PS**: – rów melioracyjny przebiegający (w granicach planu) przez tereny oznaczone jako **3KK, 2IT, 1KKS, 3PS, 4IT, 2PS**, – istniejący system kanalizacji deszczowej w ul.Towarowej i Sprzętowej. W zagospodarowaniu terenu **2PS**, **3PS** należy zapewnić dostępność dla eksploatacji w.w. rowu melioracyjnego. Dopuszcza się przebudowę, zmianę trasy przebiegu oraz zamianę na kolektor podziemny. 8) Ścieki sanitarne i technologiczne z istniejącej i projektowanej zabudowy odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej w oparciu o istniejący w tym rejonie system kanalizacji komunalnej. Zapewnienie odbioru ścieków i warunki przyłączenia uzyskać od dysponenta sieci. 9) Wydzielone pasy infrastruktury technicznej **1IT** i **4IT** przebiegające wzdłuż zachodniej i południowej granicy terenów **2PS**, rozdzielające tereny **2PS** i **3PS** mogą ulegać skorygowaniu w projekcie technicznym linii energetycznej. Korekta ta może być zastosowana jedynie przy zachowaniu ustalonej w planie szerokości pasa i odległości linii zabudowy od osi linii energetycznej. **3. Zasady obsługi komunikacji** 1) Obsługa komunikacyjna terenów **PS** poprzez zjazdy z projektowanej ulicy **1KG45(2×2)** oraz z ulic dojazdowych **2KD30** (istniejąca) i **1KD25** (projektowana). 2) W liniach rozgraniczenia terenów **PS** należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych wynikających z projektowanych funkcji. 3) Jako dopuszczalną ustala się możliwość wykorzystania terenów pasów terenów infrastruktury technicznej **IT** pod urządzenie miejsc parkingowych i włączenie ich do bilansu potrzeb parkingowych. 4) Ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych, które należy rozmieścić w liniach rozgraniczenia terenów **PS** oraz w pasach linii energetycznych: a) 3.0 mp /10 pracowników, b) dla funkcji handlu hurtowego i magazynów 10 mp/10 000m² powierzchni użytkowej obiektu, c) dla funkcji handlu detalicznego 5 mp/1000 m² powierzchni

L.p	SYMBOL, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		sprzedażowej obiektu. 5) Obsługa komunikacyjna-kolejowa przez rozbudowę systemu istniejącej bocznicy kolejowej. **4. Zasady scalania i podziału nieruchomości** 1) Podziału nieruchomości na działki budowlane w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnego z ustaleniami planu można dokonać, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń niniejszego planu. 2) Powyższego podziału można dokonać pod warunkiem, że powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie będzie mniejsza niż 0,30ha. 3) Dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki drogowe dla realizacji dróg wewnętrznych przy założeniu, że minimalna szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczenia wynosi 10 m a łuki poziome spełniają warunki przepisów szczególnych jak dla dróg dojazdowych. 4) Dopuszcza się podział w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
2.	**1PS istn., 2PS istn., 3PS istn.** - *przeznaczenie podstawowe :* usługi, przemysł, produkcja, składy i magazyny stacje obsługi samochodów - *przeznaczenie dopuszczalne* rzemiosło, handel hurtowy i detaliczny, administracja - *adaptowane tymczasowe przeznaczenie dopuszczalne terenu **2PS istn**.:* mieszkalnictwo zbiorowe – noclegownie i domy dla bezdomnych, mieszkalnictwo wielorodzinne – lokale socjalne	**1. Ograniczenia funkcjonalne** 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 2000m². 2) Istniejące na terenie **2PSistn.** mieszkalnictwo funkcjonujące jako noclegownie, domy dla bezdomnych, lokale socjalne adaptuje się tymczasowo. **2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu** 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do projektowanej linii energetycznej wysokiego napięcia 2) Pozostałe linie zabudowy wg zasad określonych w rozporządzeniach i przepisach szczególnych. 3) Nie ogranicza się wysokości zabudowy, wielkości powierzchni zabudowanej terenu oraz wielkości nawierzchni utwardzonych dla zabudowy projektowanej, adaptacji stanu istniejącego oraz przebudowy i rozbudowy. **3. Zasady obsługi komunikacji** 1) Obsługa komunikacyjna terenu **1PS istn**. poprzez zjazdy indywidualne i publiczne z projektowanej ulicy **1KG40(2x2)** oraz bezpośrednio z projektowanej ulicy **1KD25**. 2) Obsługa komunikacyjna terenu **2PS istn**. - z projektowanej ulicy **1KD25** oraz istniejącej ulicy **2KD30**. Istniejący zjazd z ulicy **1KG40(2x2)** przeznacza się do likwidacji. 3) Obsługa komunikacyjna terenu **3PS istn**. – z istniejącej ulicy **2KD30.** 4) Dla projektowanej nowej zabudowy i przekształceń w zagospodarowaniu terenów **PS istn**. należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych wynikających z bilansu potrzeb istniejących i projektowanych funkcji. Potrzebna ilość miejsc parkingowych należy rozmieścić w liniach rozgraniczenia terenów **PS istn**. i przyległych terenów **IT**. Dopuszczalne jest ujęcie w bilansie potrzeb miejsc parkingowych w zatokach postojowych przyległych ulic **1KD25** i **2KD30**. 5) Ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych które należy zabezpieczyć dla terenów **PS istn**. w działkach określonych w pkt 3., ppkt 4): a) 2.0 mp/10 pracowników b) dla funkcji handlu detalicznego 5mp/1000m² powierzchni sprzedażowej. **4. zasady scalania i podziału nieruchomości**

L.p	SYMBOL, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		1) Podziału nieruchomości na działki budowlane w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnego z ustaleniami planu można dokonać, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń niniejszego planu. 2) Dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki drogowe dla realizacji dróg wewnętrznych przy założeniu, że minimalna szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczenia wynosi 10m a łuki poziome spełniają warunki przepisów szczególnych jak dla dróg dojazdowych. 3) Warunek dostępności do drogi publicznej może być spełniony przez ustalenie służebności przejścia i przejazdu.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują ustalenia **§ 5** w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz **§ 6** odnośnie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 8. Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

1. Elementy drogowego układu komunikacyjnego w granicach planu oraz zasady ich realizacji:

L.p	OZNACZENIE	ZASADY BUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	**1KG40(2x2)** **1KG45(2x2)** droga krajowa klasy głównej	1. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zmienna – nie mniejsza niż 40.0m; 2. Po realizacji ulicy możliwość korekty szerokości pasa drogowego do rzeczywistych potrzeb – jednak nie mniej niż 40.0m. 3. Projektowanie inwestycji - przekrój drogowy dwujezdniowy o 4 pasach ruchu (2x7.0m). 4. Realizacja inwestycji etapowa: 1 etap - jedna jezdnia o dwu pasach ruchu, położona po południowej stronie pasa drogowego; północna strona pasa drogowego stanowi rezerwę dla uzyskania klasy technicznej G 2/2 w 2-gim etapie. 5. Obiekt inżynierski – wiadukt drogowy na skrzyżowaniu z bocznicą kolejową. 6. Skrzyżowanie z ulicą lokalną Budowlaną i dojazdową **1KD25** – skanalizowane. 7. Skrzyżowanie z ulicą dojazdową Cementową proste lub skanalizowane. 8. Dopuszczalne projektowanie zjazdów indywidualnych lub publicznych. 9. W zagospodarowaniu pasa drogowego należy projektować chodniki dwustronne, ścieżkę rowerową jednostronnie, pas zieleni rozdzielającej i pasy zieleni przyulicznej dwustronnie. Oświetlenie ulicy sytuować w pasie rozdzielającym. 10. Ulica główna **1KG40–45(2x2)** przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej.
2.	**1KD25** ulica gminna klasy dojazdowej	1. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 25.0m. 2. Przekrój drogowy jednojezdniowy o dwu pasach ruchu (7.0m). 3. Skrzyżowanie z ulicą główną **1KG40(2x2)** – skanalizowane. 4. Budowa zatok postojowych dopuszczalna. 5. W zagospodarowaniu pasa drogowego należy projektować chodnik jednostronnie oraz pasy zieleni przyulicznej. Oświetlenie ulicy sytuować po jednej stronie jezdni.
3.	**2KD30** ulica gminna klasy dojazdowej adaptowana	1. Szerokość pasa drogowego ulicy dojazdowej – 30.0m. 2. Przekrój drogowy jednojezdniowy o dwu pasach ruchu (7.0m). 3. Budowa zatok postojowych dopuszczalna. 4. W zagospodarowaniu pasa drogowego należy projektować chodniki

L. p	OZNACZENIE	ZASADY BUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		dwustronnie oraz pasy zieleni przyulicznej. 5. Oświetlenie ulicy dojazdowej sytuować po jednej stronie jezdni.
4.	**1KK, 2KK, 3KK** bocznice kolejowe	1. Tereny istniejących bocznic kolejowych – adaptowane. 2. Możliwa przebudowa i rozbudowa systemu komunikacji kolejowej. 3. Na terenach **KK** dopuszczalna realizacja infrastruktury technicznej (o której mowa w **§ 6** oraz układu wewnętrznej komunikacji kołowej terenów zabudowy **PS**, **PS istn.** oraz infrastruktury technicznej **IT**
5.	**1KKS** szlaki kolejowe publiczne	1. Tereny torów szlakowych kolei publicznej adaptowane 2. Przekroczenia torów szlakowych kolei publicznej sieciami infrastruktury technicznej i komunikacją kołową wewnętrzną bezkolizyjne – zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz na podstawie warunków ustalonych przez służby obsługi infrastruktury kolejowej.

2. Na terenach zabudowy i infrastruktury technicznej możliwe jest projektowanie bocznic kolejowych. Przekroczenia bocznicą terenów dróg wewnętrznych i dojazdowych oraz terenów infrastruktury technicznej **IT** uznaje się za dopuszczalne.

§ 9. Zadania dla realizacji celów publicznych.

1. W granicach planu do zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów art.2, pkt 5. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należą:
1) budowa i urządzenie dróg publicznych oznaczonych symbolami **1KG40-45(2x2)**, **1KD25** oraz **2KD30;**
2) budowa drogowego obiektu inżynieryjnego na trasie drogi głównej **1KG45(2x2)** na skrzyżowaniu z bocznicą kolejową;
3) budowa zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych, o których mowa w **§ 6**;

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

§ 10. Stawki dla naliczenia opłat planistycznych.

Ustala się dla poszczególnych terenów oznaczonych w planie, w odniesieniu do nieruchomości nie stanowiących własności Gminy Olsztyn, następujące stawki procentowe dla ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszonej na rzecz gminy: **IT** – tereny infrastruktury technicznej – 30%.

§ 11. Postanowienia końcowe.

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyn.

Przewodniczący Rady

Zbigniew Dąbkowski