Uchwała Nr XXXVII/475/04
Rady Miasta Olsztyn
z dnia 1 grudnia 2004r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego między ulicą Lubelską, bocznicą kolejową a granicą miasta Olsztyn.

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) Rada Miasta uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ul. Lubelską, bocznicą kolejową a granicą miasta Olsztyn", który otrzymuje nazwę „**Dzielnica Przemysłowa - WSCHÓD 2**".
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 zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

ROZDZIAŁ1

Przepisy ogólne

§ 2.1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr LVIII/845/02 Rady Miasta Olsztyn z dnia 30 stycznia 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna między ulicą Lubelską, bocznicą kolejową i granicą miasta Olsztyn.
2. Celem regulacji zawartych w planie jest umożliwienie:
1) zagospodarowania terenów nie zabudowanych, położonych we wschodniej części miasta, w sąsiedztwie projektowanej obwodnicy komunikacyjnej m. Olsztyna,
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) **zieleń izolacyjna** – jest to zieleń urządzona, niska i wysoka, komponowana z uwzględnieniem izolacji akustycznej, widokowej oraz kształtowania krajobrazu,
5) **zieleń naturalna**– jest to zieleń adaptowana o ograniczonym zakresie przekształceń w zagospodarowaniu.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów.

1. Tereny pod zabudowę:
   1) **PS** - zabudowa terenów przemysłowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych,
   2) **PU** - zabudowa terenów przemysłowych, produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych.
2. Tereny przeznaczone na komunikację i infrastrukturę:
   1) **KG** – droga krajowa, główna,
   2) **KL** – droga gminna, lokalna,
   3) **KD** – droga gminna, dojazdowa,
   4) **KK** – bocznica kolejowa,
   5) **IT** – pasy terenów infrastruktury technicznej,
   6) **ZKd** – pasy terenów infrastruktury technicznej, kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej.
3. Tereny przeznaczone na zieleń:
   1) **LS** – tereny leśne,
   2) **ZN** – zieleń naturalna,
   3) **ZI** – zieleń izolacyjna.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznych 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, ZN, i ZI**, a w szczególności zakazu zabudowy tych terenów,
   2) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **PS i PU** pod zabudowę przemysłową, produkcyjną, składową, magazynową i usługową ,
   3) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych na komunikację, oznaczonych w rysunku planu symbolami **KG, KL, KD**,
   4) rezerwacji wydzielonych pasów terenu, **IT** i **ZKd** dla potrzeb infrastruktury.
2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i mieszkalnictwa zbiorowego, za wyjątkiem pokoi gościnnych w budynkach biurowych.
3. Przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią tereny dróg publicznych **KG** i **KD** oraz tereny zieleni **ZU** i **LS**. Wymagania odnośnie kształtowania przestrzeni publicznej zawarte są w ustaleniach szczegółowych w **§ 5** i **§ 8** niniejszej uchwały.
4. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowej zabudowy 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. W pasach drogowych ulic dopuszcza się wykonanie tymczasowych nawierzchni dojazdów dla realizacji zadań inwestycyjnych planu.
6. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie rolnicze jako tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów do czasu rozpoczęcia realizacji zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem w planie.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz 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 obszarach **ZN** utrzymanie naturalnych zbiorników wodnych i retencji wód powierzchniowych jest obowiązkowe.
4. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.
5. W zakresie ochrony przed hałasem wprowadza się następujące ustalenie:
Tereny zainwestowania w granicach opracowania, tj. tereny zabudowy: usługowej, przemysłowej, produkcji, magazynów i składów nie wymagają 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. Ustala się szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla poszczególnych terenów zieleni:

L.p.	RODZAJ I OPIS TERENU	ZASADY OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	**1ZN, 2ZN,** tereny zieleni naturalnej.	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 przejazdów komunikacji wewnętrznej, 4) zmian w ukształtowaniu terenu, 5) stacji redukcyjnych gazu ziemnego II, 6) przepompowni ścieków. 2. Realizacja robót budowlanych wymienionych w pkt 1 wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska w zakresie wycinki zadrzewień i zakrzewień. 3. Na obszarze **1ZN** i **2ZN** zabezpieczyć teren pod budowę: piaskownika i separatora substancji ropopochodnych oraz przepompowni ścieków sanitarnych **PX,** o których mowa jest w **§ 6**. 4. Dla projektowanych elementów infrastruktury (sieci energetyczne w.n., sieci cieplne, sieci gazowe, kolektory sanitarne i deszczowe, magistrale wodociągowe itp.) należy zabezpieczyć pasy eksploatacyjne i dojazdy dla obsługi technicznej. 5. W zagospodarowaniu terenów zieleni naturalnej **ZN** funkcja lokalnej retencji wód powierzchniowych w formie zbiorników naturalnych musi być zachowana. 6. Przeznaczenie dopuszczalne – wykorzystanie rolnicze jako użytki rolne. 7. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem wydzielenia działek infrastruktury technicznej.
2.	**1ZI, 2ZI** tereny zieleni izolacyjnej	1. Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: 1) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, 2) przejść pieszych, chodników oraz zjazdów indywidualnych, 3) zmian w ukształtowaniu terenu. 2. Projektowanie i realizację zagospodarowania terenów zieleni izolacyjnej należy wykonać łącznie z zagospodarowaniem terenów **1P**. 3. Dopuszcza się częściowe wykorzystanie terenu **ZI** na parkingi samochodów osobowych; wielkość terenu przeznaczonego na parkingi nie może przekraczać 20 % powierzchni terenu **ZI**. 4. 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.
3.	**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

L.p.	RODZAJ I OPIS TERENU	ZASADY OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		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. Podstawą dla ustaleń niniejszego planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej dla miasta Olsztyna.
4. **Zaopatrzenie w wodę.**
   1) Zaopatrzenie w wodę projektowanej zabudowy przewiduje się poprzez istniejącą komunalną sieć wodociągową dn 200mm w ul.Towarowej oraz projektowaną sieć magistralną i rozdzielczą. Należy stosować zasadę pierścieniowania sieci. 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 400 mm łączącej istniejący wodociąg dn 500 mm w Osiedlu Mazurskim z wodociągiem dn 400/500 mm z SUW Karolin. Przebieg magistrali w granicach planu poprzez tereny oznaczone jako: **1IT, 2IT**, **1KG45(2×2)** i **1ZN**,
      b) połączenie wodociągu dn 200mm w ul.Towarowej z magistralą dn 400mm wymienioną w lit. a),
      c) połączenie wodociągu dn 200mm w ul.Lubelskiej magistralą dn 400mm wymienioną w lit. a),
      d) budowy magistrali dn 400mm łączącej magistralę wymienioną w lit.a) z magistralą wodociągu dn 500mm w ul.Towarowej (poza obszarem opracowania).
5. **Kanalizacja sanitarna.**
   1) Ścieki sanitarne i technologiczne z projektowanej zabudowy należy odprowadzić do miejskiej kanalizacji sanitarnej (kolektora „K" dn 1400mm) za pomocą projektowanych kanałów grawitacyjnych i tłocznych oraz projektowanej przepompowni P-X. Dopuszcza się, do czasu realizacji kolektora „K" (w rejonie jeziora Track - na obszarze poza planem), tymczasowe rozwiązanie gospodarki ściekami sanitarnymi i technologicznymi oparte o istniejący w tym rejonie system kanalizacji komunalnej. Zapewnienie odbioru ścieków i warunki przyłączenia należy uzyskać z Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Olsztynie.Zgodnie z Programem Rozbudowy Kanalizacji Sanitarnej dla miasta Olsztyna istnieje konieczność wykonania systemu kanalizacji grawitacyjnej i tłocznej odprowadzającej ścieki z części południowej miasta Olsztyna (okolice jeziora Skanda), opartej o projektowaną przepompownię P-X oraz systemu kanalizacji grawitacyjnej przejmującej ścieki z istniejącej przepompowni **P1** przy ul. Lubelskiej (przebieg kolektora K-7 – wzdłuż północnej i częściowo północno-wschodniej części jeziora Track – poza planem).
      W celu realizacji tych systemów, w granicach planu należy wykonać:
      a) kolektor sanitarny grawitacyjny dn 600 (800)mm. Przebieg projektowanego kolektora - teren oznaczony jako **1KL25(1×2).**
      b) kolektor sanitarny tłoczny dn 400 (600)mm. Przebieg projektowanego kolektora - teren oznaczony jako **1KL25(1×2), 1KG45(2×2), 2ZI, 4IT, 2ZN.**
      c) przepompownię ścieków sanitarnych P-X na terenie oznaczonym jako **2ZN**.
      d) kolektor sanitarny grawitacyjny dn 600 (800)mm. Przebieg projektowanego kolektora - teren oznaczony jako **1ZKd, 1Ps, 2ZN.**
      e) kolektor sanitarny grawitacyjny doprowadzający ścieki z gminy Purda (Klebark Mały, Klebark Wielki, Grądek) o przepustowości orientacyjnej 57 m^3/d. Przebieg projektowanego kolektora po terenie oznaczonym jako **2ZN.**
6. **Kanalizacja deszczowa**.
   1) Wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów poprzez sieć kanalizacji deszczowej do istniejących

systemów melioracyjnych za pośrednictwem piaskowników i separatorów substancji ropopochodnych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w **§ 5** niniejszej uchwały. Nakazuje się wykonywanie miejscowej retencji wód opadowych.

2) Zgodnie z Programem Rozbudowy Kanalizacji Deszczowej dla miasta Olsztyna odbiornikiem wód opadowych, dla całego terenu będzie Rozlewisko Klebarskie i rów melioracyjny (XXV) przebiegający przez teren oznaczony jako **1ZKd**, a dla północnej części terenów oznaczonych jako **1PU, 2PU. 1KL25** oraz dla drogi dojazdowej **1KL20** – jezioro Track, poprzez istniejący system melioracyjny, na terenie oznaczonym jako **1ZN**.
3) Wody opadowe należy odprowadzić za pomocą projektowanych kanałów grawitacyjnych oraz istniejących i projektowanych zbiorników retencyjnych. Warunki odprowadzenia wód opadowych uzyskać odpowiednio do kompetencji od Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie, Wydziału Gospodarki Komunalnej i Inwestycji Miejskich oraz/lub Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Olsztyn.
4) Schemat przebiegu głównych kanałów naniesiono orientacyjnie na rysunku planu. Zakładana średnica kanału przebiegającego przez teren **1KG45(2×2)** wyniesie 1000/1200 mm.

7. **Zaopatrzenie w gaz przewodowy**

Zaopatrzenie w gaz przewodowy możliwe jest z sieci gazowej średniego ciśnienia ϕ 250mm (przebiegającej w ul. Lubelskiej – poza planem) poprzez budowę sieci rozdzielczych średniego lub niskiego ciśnienia. Projektowane sieci należy prowadzić przez tereny oznaczone jako **1KL25(1×2), 1KD20, 1KG45(2×2)** lub **IT, ZN.**

8. **Zaopatrzenie w energię elektryczną i sieci telekomunikacyjne**

1) Zaopatrzenie w energię elektryczną i telekomunikację należy wykonać za pomocą kabli doziemnych prowadzonych w liniach rozgraniczających dróg. Stacje transformatorowe oraz rozdzielnice telekomunikacyjne umieszczone w liniach rozgraniczających projektowanych dróg, na terenach zieleni, terenach oznaczonych jako **IT** lub wbudować w istniejącą zabudowę.
2) W wypadku kolizji istniejących sieci napowietrznych 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.

9. **Zaopatrzenie w ciepło**

1) Zaopatrzenie w ciepło możliwe jest z sieci cieplnej zdalaczynnej, a w tym z sieci wysokoparametrowej 2× dn 300/400 mm przebiegającej wzdłuż ulicy Towarowej lub 2×dn 400 mm przebiegającej w ul. Sprzętowej, poprzez rozbudowę istniejącego układu ciepłowniczego. Sieci cieplne należy umieszczać w liniach rozgraniczających projektowanych dróg, na terenach zieleni nieurządzonej **ZN,** zieleni izolacyjnej **ZI** 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, brunatnego i koksu.

10. 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.

11. 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:

OZNACZENIE TERENU	PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1ZKd	1. Teren przewidziany pod budowę infrastruktury technicznej, a w tym głównego odprowadzenia wód deszczowych z dzielnicy przemysłowej i odprowadzenia ścieków sanitarnych z części południowej miasta Olsztyna (okolice jeziora Skanda). 2. Wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi z wyłączeniem: 1) obiektów niezbędnych dla eksploatacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury, 2) dróg technicznych i wewnętrznych. 3. Dopuszcza się przekraczanie terenów bocznicą kolejową. 4. Tereny **1ZKd** należy zagospodarować w formie zieleni urządzonej. Nasadzenia drzew i krzewów można realizować jedynie poza pasami istniejącego i projektowanego uzbrojenia.

OZNACZENIE TERENU	PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
	5. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. 6. Po realizacji uzbrojenia i urządzeń eksploatacyjnych na terenie **1ZKd** ustala się możliwość regulacji granic i przyłączenia niewykorzystanych części działek na poprawę zagospodarowania terenów przyległych.
1,2,3,4 IT	1. Pasy eksploatacyjne infrastruktury i sieci energetycznych 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 publicznych i indywidualnych, przejazdów komunikacji wewnętrznej oraz miejsc parkingowych na potrzeby sąsiednich terenów przemysłowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych **1PS**, **2PS** i **1PU**. 3. Dopuszcza się przekraczanie terenów bocznicą kolejową. 4. Tereny **1 i 2 IT** należy zagospodarować w formie zieleni urządzonej – z wyłączeniem drzew i krzewów wysokich. 5. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. 6. W przypadku przebudowy napowietrznych linii wysokiego napięcia korekta granic terenów **IT** następuję odpowiednio do tras linii

11. 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, wykonanym w oparciu o projekt drogowy.
12. 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** *przeznaczenie podstawowe:* przemysł, produkcja, składy i magazyny *przeznaczenie dopuszczalne*; handel hurtowy, stacje obsługi samochodów, administracja	**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 energetycznych wysokiego napięcia według wymiarów naniesionych na rysunku planu, 2) pozostałe linie zabudowy wg zasad określonych w rozporządzeniach i przepisach szczególnych, 3) nie ogranicza się wysokości zabudowy, wielkości powierzchni zabudowanej terenu oraz wielkości wykonania nawierzchni utwardzonych, 4) w południowo-wschodniej części terenu należy zarezerwować pas eksploatacyjny na budowę ogólnomiejskiego kolektora kanalizacji sanitarnej obsługującego południową i wschodnią część miasta, o którym mowa w **§ 6** niniejszej uchwały. Ideogram przebiegu kolektora pokazano na rysunku planu. W zagospodarowaniu terenu **1PS** należy zapewnić dostępność dla realizacji i eksploatacji ww. kolektora. Do czasu realizacji w.w. systemu dopuszcza się rozwiązania tymczasowe oparte o istniejącą infrastrukturę (poza granicami planu). 5) wody opadowe z terenu oznaczonego jako **1PS, 2PS** odprowadzić bezpośrednio do istniejącego kanału melioracyjnego położonego na terenie **1Zkd** oraz pośrednio do projektowanego kolektora deszczowego położonego na terenie **KG45(2×2)**. Szczegółowe wymagania dla systemu wód opadowych zawarto w **§ 6** niniejszej uchwały.

L.p	SYMBOL, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		3. **Zasady obsługi komunikacji:** 1) obsługa komunikacyjna terenów **PS** poprzez zjazd publiczny i zjazdy indywidualne z projektowanej ulicy **KG** bezpośrednio lub poprzez tereny zieleni izolacyjnej **ZI** i pasy terenów infrastruktury technicznej **IT**. Teren **2PS** obsługiwany jest pośrednio z terenu **1PS** poprzez komunikację wewnętrzną, 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) 4.0 mp /10 pracowników, b) dla funkcji handlu hurtowego i magazynów 5 mp/10 000m² powierzchni użytkowej obiektu. **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 0,50ha, 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.
2.	**1PU, 2PU,** *przeznaczenie podstawowe:* usługi, przemysł, produkcja, składy i magazyny *przeznaczenie dopuszczalne:* rzemiosło, handel hurtowy, stacje obsługi samochodów, administracja	**1. Ograniczenia funkcjonalne** : 1) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 2000m², 2) ze względu na przewidywane sąsiedztwo obwodnicy miasta Olsztyna po wschodniej stronie terenu opracowania, poza granicami planu, w zagospodarowaniu terenów zalecana preferencja funkcji usługowych i zakładów o dużej liczbie zatrudnienia. **2**. **Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu** : 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do linii energetycznych wysokiego napięcia oraz projektowanej ulicy **1KG 45(2x2)** według wymiarów naniesionych na rysunku planu, 2) pozostałe linie zabudowy wg zasad określonych w rozporządzeniach i przepisach szczególnych, 3) nie ogranicza się wysokości zabudowy, wielkości zabudowanej terenu oraz wielkości wykonania nawierzchni utwardzonych. **3**. **Zasady obsługi komunikacji** : 1) obsługa komunikacyjna terenów **PU** poprzez zjazdy indywidualne i publiczne z projektowanej ulicy lokalnej **KL25** i dojazdowej **KD20,** określonych w planie, lub z ulicy Lubelskiej klasy lokalnej, przyległej do północnej granicy planu, 2) w liniach rozgraniczenia terenów **PU** należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych wynikających z projektowanych funkcji; 3) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych, które należy rozmieścić w liniach rozgraniczenia terenów **PU**: a) 4.0 mp /10 pracowników, b) dla funkcji handlu hurtowego i magazynów 5 mp/1000m² powierzchni użytkowej obiektu. **4**. **Zasady scalania i podziału nieruchomości:** 1) podziału nieruchomości na działki budowlane w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnego z ustaleniami pla-

L.p	SYMBOL, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		nu 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 10m a łuki poziome spełniają warunki przepisów szczególnych jak dla dróg dojazdowych.

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.	**KG45(2x2)** droga krajowa klasy głównej	1. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zmienna – nie mniejsza niż 45.0m. 2. Po realizacji ulicy możliwość korekty szerokości pasa drogowego do rzeczywistych potrzeb – jednak nie mniej niż 40.0m. 3. Projektowanie inwestycji – dwie jezdnie, 4 pasy ruchu. 4. Realizacja etapowa - 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 przyszłości. 5. Obiekt inżynierski – wiadukt drogowy na skrzyżowaniu z bocznicą kolejową. 6. Skrzyżowanie z ulicą lokalną **KL25(1x2)** – skanalizowane. 7. Zmiany ukształtowania terenu nie mieszczące się w pasie drogowym **1KG 45(2x2)** mogą być realizowane na przyległych terenach **1ZI i 2ZI** oraz **1 –4 IT**. 8. Ulica lokalna **1KG45(2x2)** przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej. 9. W zagospodarowaniu pasa drogowego należy projektować chodniki dwustronnie oraz pasy zieleni przyulicznej. Oświetlenie ulicy sytuować w liniach rozgraniczających pasa drogowego.
2.	**1KL25(1x2)** ulica gminna klasy lokalnej	1. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia 25.0m. 2. Przekrój drogowy jednojezdniowy o dwu pasach ruchu (7.0m). 3. Skrzyżowanie z ulicą główną **KG45(2x2)** – skanalizowane. 4. Skrzyżowanie z przyległą do granicy planu ulicą Lubelską, klasy lokalnej – zwykłe lub skanalizowane. 5. Dopuszcza się realizację zjazdów indywidualnych. 6. W zagospodarowaniu pasa drogowego należy projektować chodniki dwustronnie oraz pasy zieleni przyulicznej. Oświetlenie ulicy sytuować po jednej stronie jezdni.
3.	**1KD20** ulica gminna klasy dojazdowej	1. Szerokość pasa drogowego ulicy dojazdowej - 20.0m. 2. Przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu. 3. Skrzyżowania z ulicą lokalną **1KL25** – zwykłe. 4. W zagospodarowaniu pasa drogowego należy projektować chodniki dwustronnie oraz pasy zieleni przyulicznej. 5. Oświetlenie ulicy dojazdowej sytuować po jednej stronie jezdni.
4.	**1KK** bocznica kolejowa	1. Istniejąca bocznica kolejowa – adaptowana.

2. Na terenach zabudowy możliwe jest projektowanie bocznic kolejowych. Przekroczenia bocznicą terenów dróg wewnętrznych, dojazdowych i lokalnych oraz terenów infrastruktury **IT** i **ZKd** 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 **KD20**, **KL25(1x2)** i **KG45(2x2);**
   2) budowa drogowego obiektu inżynieryjnego na trasie drogi głównej **KG45(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 zadań wymienionych w ust.1. będzie określony odrębnymi 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:

1) **PS** - tereny przemysłowe, produkcyjne, składy i magazyny – stawka procentowa opłaty **30%,**

2) **PU** - tereny usług, przemysłu, produkcji, składy i magazyny – stawka procentowa opłaty **30%.**

§ 11. Uchyla się uchwałę Nr XXXVI/453/04 Rady Miasta z dnia 17 listopada 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego między ul. Lubelską, bocznicą kolejową a granicą miasta Olsztyn.

§ 12. Postanowienia końcowe.

1. Prezydent Miasta Olsztyn przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrysy.
2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.
3. 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