Uchwała Nr XXXVIII/492/04
Rady Miasta Olsztyn
z dnia 29 grudnia 2004r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego między ulicą Lubelską, linią 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, linią kolejową a granicą m. Olsztyn", który otrzymuje nazwę „**TRACK - WSCHÓD**".
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 NrV/50/03 Rady Miasta Olsztyn z dn. 29 stycznia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna między ulicą Lubelską, liną kolejową i granicą z Gminą Purda.
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 oraz zakładu unieszkodliwiania odpadów,
   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, wód otwartych.
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) **zabudowa adaptowana** – oznacza możliwość zachowania stanu istniejącego zabudowy oraz możliwość jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy spełnieniu warunków funkcji terenu, zasad jego zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały;
4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to linia poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych;
5) **zieleń izolacyjna** – jest to zieleń urządzona, niska i wysoka, komponowana z uwzględnieniem izolacji akustycznej, widokowej oraz kształtowania krajobrazu;
6) **zieleń nieurządzona** – jest to zieleń naturalna adaptowana o ograniczonym zakresie przekształceń w zagospodarowaniu.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów.

1. Tereny pod zabudowę.
   1) **P** - zabudowa terenów przemysłowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych.
   2) **PU** - zabudowa terenów przemysłowych, produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych.
   3) **O** - zabudowa terenów gospodarki odpadami.
   4) **US** - zabudowa terenów usługowo-sportowych.
2. Tereny przeznaczone na komunikację i infrastrukturę.
   1) **KG** – droga krajowa , główna – obwodnica m. Olsztyna.
   2) **KL** – droga gminna, lokalna.
   3) **KD** – droga gminna, dojazdowa.
   4) **E** – pasy terenów infrastruktury elektroenergetycznej.
   5) **WKE** – pasy terenów infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej.
3. Tereny przeznaczone na zieleń.
   1) **LS** – tereny leśne.
   2) **ZN** – zieleń naturalna, nieurządzona.
   3) **ZP** – zieleń urządzona towarzysząca terenom **1US**.
   4) **ZI** – zieleń izolacyjna.
   5) **R** – tereny upraw rolnych

§ 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, ZN, ZP i ZI**, a w szczególności zakazu zabudowy tych terenów;
   2) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **P i PU** pod zabudowę przemysłową, produkcyjną, składową, magazynową i usługową ;
   3) przeznaczenia wydzielonego terenu **O** pod budowę zakładu unieszkodliwiania odpadów;
   4) przeznaczenia wydzielonego terenu **US** na budowę ośrodka sportów motorowych;
   5) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych na komunikację, oznaczonych w rysunku planu symbolami **KG, KL, KD**;
   6) rezerwacji wydzielonych pasów terenu, **E i WKE** dla potrzeb infrastruktury.
2. Przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią tereny dróg **KG**, **KL** i **KD,** tereny zieleni urządzonej **ZP** i **1LS**. Wymagania odnośnie kształtowania przestrzeni publicznej zawarto w ustaleniach szczegółowych **§6** i **§8**.
3. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych 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.

4. 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 krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

1. Z tytułu właściwych przepisów o ochronie dóbr kultury w granicach planu ustala się, oznaczone odpowiednio w rysunku planu, granice rejonów ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.
2. W rejonach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych prowadzenie robót budowlanych należy poprzedzić ratowniczymi badaniami archeologicznymi. Przed przystąpieniem do ww. badań należy uzyskać od odpowiedniego oddziału służb ochrony zabytków określenie wymaganego rodzaju i zakresu tych badań.
3. W rejonach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych przed rozpoczęciem inwestycji należy uzyskać zezwolenie Warmińsko-Mazurskiego Konserwatora Zabytków.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w **§ 7** niniejszej uchwały.
2. Nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
3. Na obszarach **ZN, US i WKE** utrzymanie naturalnych zbiorników wodnych 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 ustalenia:
   1) tereny zainwestowania w granicach opracowania, tj. tereny zabudowy usługowo-sportowej, usługowej, przemysłowej, produkcji i składów nie wymagają ochrony przed hałasem;
   2) w odniesieniu do ul. Lubelskiej **1KL40**, projektowanej klasy lokalnej, planuje się przeniesienie ruchu tranzytowego na ulicę Towarową.
6. 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, 3ZN, 4ZN, 5ZN** tereny zieleni naturalnej, nieurządzonej.	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, zjazdów publicznych i indywidualnych oraz przejazdów komunikacji wewnętrznej; 4) zmian w ukształtowaniu terenu; 5) stacji redukcyjnych gazu ziemnego II. 2. Realizacja robót budowlanych wymienionych w pkt 1 wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska w zakresie wycinki zadrzewień i zakrzewień. 3. Dla istniejących i 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. 4. Istniejący na obszarze **ZN1** budynek mieszkalny (wraz z zagospodarowaniem działki) adaptowany. 5. Wprowadza się nakaz ochrony zadrzewionych skarp, znajdujących się w liniach rozgraniczających terenów, w zakresie bezpieczeństwa stateczności zboczy. 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.

L.p.	RODZAJ I OPIS TERENU	ZASADY OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
2.	**1ZP** tereny zieleni urządzonej towarzyszącej zagospodarowaniu terenów **US**	1. Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: 1) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej; 2) obiektów małej architektury; 3) urządzeń rekreacyjno-sportowych; 4) przejść pieszych; 5) małych zbiorników wodnych służących rekreacji; 6) zmian w ukształtowaniu terenu. 2. Zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej należy projektować jako towarzyszące projektowanemu zagospodarowaniu sąsiadującego terenu **1US**. 3. Dla istniejących i projektowanych elementów infrastruktury (sieci energetyczne i gazociąg w.c., sieci gazowe, kolektory sanitarne i desczowe, magistrale wodociągowe itp.) należy zabezpieczyć pasy eksploatacyjne i dojazdy dla obsługi technicznej. 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.	**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 leży wykonać łącznie z inwestycją zakładu unieszkodliwiania odpadów **1 O**. 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.
4.	**1LS, 2LS** 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) innych elementów urządzenia terenu wynikających ze wspólnego zagospodarowania teren **1LS** z przyległymi terenami **1US** (obiekty małej architektury, punkty widokowe, polany wypoczynkowe). 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.
5.	**1R, 2R, 3R** tereny gospodarki rolnej	1. Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: 1) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej; 2) zmian w ukształtowaniu terenu. 2. Na obszarach **1R** i **2R** można prowadzić zmiany w ukształtowaniu terenu wynikające z projektowania i realizacji przyległej ulicy **1KG 60 (2x2)** – obwodnicy m. Olsztyna. 3. Zasady ochrony i gospodarowania określają przepisy szczególne z zakresu ochrony gruntów leśnych i rolnych. 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.

§ 7. 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 zabrania się stosowania:
   1) indywidualnych ujęć wody podziemnej,
   2) wprowadza się nakaz podłączenia istniejących i projektowanych obiektów do komunalnej kanalizacji sanitarnej.
3. Zaopatrzenie w wodę.
   1) Zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się poprzez istniejącą i projektowaną sieć magistralną i rozdzielczą. Należy stosować zasadę pierścieniowania sieci.
   2) Zgodnie z programem rozbudowy sieci wodociągowej istnieje konieczność zarezerwowania terenu pod budowę magistrali wodociągowej dn 400 mm spinającej 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: **1,2,3,5WKE** i **1ZN**.
4. Kanalizacja sanitarna.
   1) Odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej zabudowy przewiduje się do miejskiej kanalizacji sanitarnej (kolektora „K” dn 1400mm) za pomocą istniejących i projektowanych kanałów grawitacyjnych.
   2) Zgodnie z programem rozbudowy kanalizacji sanitarnej istnieje konieczność wykonania:
      a) systemu kanalizacji grawitacyjnej i tłocznej odprowadzającej ścieki z części południowej m. Olsztyna (okolice jeziora Skanda).
      b) 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 tym celu, w granicach planu, należy wykonać kolektor sanitarny dn 600/1000mm, który będzie odprowadzał ścieki do istniejącego kolektora sanitarnego „K” dn 1400mm. Przebieg projektowanego kolektora - tereny oznaczone jako **3,4,5WKE i 1ZN.**
   3) Tereny oznaczone na planie jako **1÷5P** oraz częściowo teren **1PU** będą odprowadzały ścieki do projektowanego (przebieg - tereny oznaczone jako **3,4WKE**) kolektora sanitarnego dn 1000 mm, za pomocą projektowanych kolektorów grawitacyjnych.
   4) Dla terenu oznaczonego na planie jako **1O** i **7P** przewiduje się odprowadzenie ścieków do projektowanego (przebieg - teren oznaczony jako **3,4,5WKE**) kolektora sanitarnego dn 600/1000mm, za pomocą projektowanych kolektorów grawitacyjnych.
   5) Tereny oznaczone na planie jako: **2,3PU** i **6P, 8P, 9P** będą odprowadzały ścieki do istniejącego kolektora sanitarnego dn 1000mm (przebieg przez teren poza planem), za pomocą projektowanych kolektorów grawitacyjnych.
   6) Dla terenu oznaczonego na planie jako **1US** przewiduje się odprowadzenie ścieków do projektowanego (przebieg - teren oznaczony jako **5WKE**) kolektora sanitarnego dn 600 mm, za pomocą projektowanych kolektorów grawitacyjnych.
5. Kanalizacja deszczowa.
   1) Odprowadzenie wód opadowych przewiduje się do miejskiej kanalizacji deszczowej (kolektora „33” dn 1000/1800 mm) za pomocą projektowanych kanałów grawitacyjnych i istniejących rowów melioracyjnych a także, dla części zlewni, do jeziora Track.
   2) Zgodnie z programem rozbudowy kanalizacji deszczowej istnieje konieczność wykonania:
      a) kanału dn 1000 mm, odprowadzającego nadmiar wód z jeziora Track do istniejącego kolektora „33” dn 1800 mm z odpływem do rzeki Wadąg (przebiegającego przez teren oznaczony jako **3,4WKE**);
      b) modernizacji lub przebudowy istniejącego rowu melioracyjnego (przebiegającego przez teren oznaczony jako **3,4WKE** i **1ZN**);
      c) budowy kanału dn 1200 mm (oznaczonego jako „43j”), przebiegającego poza planem, z odpływem (zaopatrzonym w osadnik piasku i separator ropopochodnych) do jeziora Track.
   3) Wody opadowe z terenów oznaczonych jako **1O**, **1÷5P, 1PU** odprowadzane będą do projektowanego kanału dn 1000 mm i modernizowanego istniejącego rowu melioracyjnego (przebiegających przez tereny oznaczone jako **3,4WKE** i **1ZN**)**.**

4) Wody opadowe z terenów oznaczonych jako **6÷9P, 2,3PU** odprowadzane będą do jeziora Track poprzez projektowany kanał dn 1200 mm (poza planem), inne projektowane kanały grawitacyjne i istniejące rowy melioracyjne (przebiegających przez tereny oznaczone jako **5WKE** i **4,5ZN**)**.**
5) Wody opadowe z terenów oznaczonych jako **1US** odprowadzone będą (grawitacyjnie i pompowo) do projektowanego kanału dn 1200 mm (przebiegającego poza planem, z odpływem zaopatrzonym w osadnik piasku i separator ropopochodnych do jeziora Track) za pośrednictwem otwartych kanałów położonych na terenie **5ZN**. Dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów na własnym terenie.
6) Wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej za pośrednictwem separatora substancji ropopochodnych i piaskownika, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w **§ 6** niniejszej uchwały. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.

6. Zaopatrzenie w gaz przewodowy

Zaopatrzenie w gaz przewodowy możliwe jest z sieci gazowej średniego ciśnienia ϕ 250mm (przebiegającej przez teren: **1KL40**) poprzez budowę sieci rozdzielczych średniego lub niskiego ciśnienia.

7. 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 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.

8. Zaopatrzenie w ciepło

1) Zaopatrzenie w ciepło możliwe jest z sieci cieplnej wysokoparametrowej 2* dn 300 przebiegającej wzdłuż ulicy Towarowej lub 2*dn 250 mm przebiegającej w ul. Lubelskiej, poprzez rozbudowę istniejącego układu ciepłowniczego. Sieci cieplne umieszczone w liniach rozgraniczających projektowanych dróg, na terenach zieleni nieurządzonej **ZN,** zieleni urządzonej **ZP** lub na terenach **WKE** i **E**.
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.

9. 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.

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

OZNACZENIE TERENU	PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1,2,3,4,5WKE	1. Teren przewidziany pod budowę infrastruktury technicznej. 2. Wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi z wyłączeniem: 1) obiektów niezbędnych dla eksploatacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury, 2) bocznic kolejowych. 3. Tereny **WKE** należy zagospodarować w formie zieleni urządzonej. Nasadzenia drzew i krzewów można realizować jedynie poza pasami istniejącego i projektowanego uzbrojenia. 4. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. 5. Po realizacji uzbrojenia i urządzeń eksploatacyjnych na terenach **3WKE** i **4WKE** ustala się możliwość wydzielenia niewykorzystanych części działek i przyłączenia ich na poprawę zagospodarowania terenów przyległych.

OZNACZENIE TERENU	PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1,2,3E	1. Pasy eksploatacyjne 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 **2-3P**, **5-6P** i **8P**. 3. Dopuszcza się przekraczanie terenów bocznicą kolejową. 4. Tereny **1–3 E** 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.

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.

§ 8. 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.	**1P – 9P** *przeznaczenie podstawowe* przemysł, produkcja, składy i magazyny *przeznaczenie dopuszczalne*; rzemiosło, 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 oraz gazociągu wysokiego ciśnienia – według naniesienia 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 **P** poprzez zjazdy indywidualne i publiczne z projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych – bezpośrednio lub poprzez tereny **ZN, ZI, E**; 2) w liniach rozgraniczenia terenów **P** należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych wynikających z projektowanych funkcji; 3) jako dopuszczalną ustala się możliwość wykorzystania terenów pasów linii energetycznych **E** 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 P oraz w pasach linii energetycznych: a) 4.0 mp /10 pracowników, b) dla funkcji handlu hurtowego i składów 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 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

L.p	SYMBOL, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		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, 3PU** *przeznaczenie podstawowe* przemysł, produkcja, składy, magazyny i usługi *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 **1 KG 60(2x2)** 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 gazociągu wysokiego ciśnienia – według naniesienia 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 projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych; 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 składów 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 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 10m a łuki poziome spełniają warunki przepisów szczególnych jak dla dróg dojazdowych.
3.	**1 O** *przeznaczenie podstawowe* gospodarka odpadami zakład unieszkodliwiania odpadów *przeznaczenie dopuszczalne* przemysł, produkcja, składy, magazyny	**1. Ograniczenia funkcjonalne:** 1) zakład unieszkodliwiania odpadów obejmuje przerób odpadów komunalnych zmieszanych, z selektywnej zbiórki odpadów, odpadów zielonych, pobudowlanych i wielkogabarytowych. Unieszkodliwianie odpadów j.w. będzie realizowane za pomocą technologii dopuszczalnych polskim prawem. 2) produkty uzyskane w procesie unieszkodliwiania odpadów takie jak surowce wtórne, paliwa zastępcze, kompost itp. po okresowym zmagazynowaniu będą przekazywane do odbiorców poza teren zakładu;

L.p	SYMBOL, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		3) pozostałe odpady po procesie unieszkodliwiania podlegają wywozowi na składowiska znajdujące się poza obszarem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego; 4) odpady nie objęte procesem unieszkodliwiania podlegają przekazaniu do firm specjalistycznych zajmujących się ich unieszkodliwianiem; 5) żadne produkty i odpady – po przejściu procesu technologicznego i okresowego ich zmagazynowania nie mogą być składowane na terenie zakładu; 6) zastosowane technologie unieszkodliwiania odpadów muszą być realizowane przy hermetyzacji całości procesów i linii technologicznych. **2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu**: 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do linii energetycznych wysokiego napięcia– według naniesienia 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; 4) nakłada się obowiązek, łącznego z inwestycją zakładu unieszkodliwiania odpadów, zaprojektowania i zrealizowania pasów zieleni izolacyjnej **1ZI** i **2 ZI.** **3. Zasady obsługi komunikacji:** 1) obsługa komunikacyjna terenu **1 O** poprzez zjazdy indywidualne z projektowanych ulic – lokalnej **2 KL25** i dojazdowej **1 KD15**; 2) na terenie **1 O** zakłada się wykonanie bocznicy kolejowej połączonej z istniejącą bocznicą poprzez teren **WKE**; 3) w liniach rozgraniczenia terenów **1 O** należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych wynikających z projektowanych funkcji; 4) ustala się wskaźnik minimalnej ilości miejsc parkingowych, które należy rozwiązać w liniach rozgraniczenia terenu **1 O** – 3,0 mp/10 pracowników. 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) 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.
4.	**1US** *przeznaczenie podstawowe* tereny usługowo-sportowe – ośrodek sportów motorowych *przeznaczenie dopuszczalne* inne formy rekreacji towarzyszące ośrodkowi sportów motorowych, gastronomia, hotel, stacja obsługi pojazdów osobowych itp.	**1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:** 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do linii energetycznych wysokiego napięcia oraz gazociągu wysokiego ciśnienia – według naniesienia na rysunku planu; 2) pozostałe linie zabudowy – wg zasad określonych w rozporządzeniu i przepisach szczególnych; 3) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych; 4) obowiązek zachowania istniejących, określonych na rysunku planu, zbiorników wodnych. Dopuszcza się zmiany linii brzegowej oraz kształtowanie i zagospodarowanie wysp. **2. Zasady obsługi komunikacyjnej:** 1) obsługa komunikacyjna terenów **1US** z ulic lokalnych **1KL40** i **2KL25** poprzez zjazdy indywidualne;

L.p	SYMBOL, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		2) w liniach rozgraniczenia terenów **1US** należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych wynikających z projektowanych funkcji; 3) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych, które należy rozmieścić w liniach rozgraniczenia terenu **1US**: a) 4 mp/10 pracowników, b) gastronomia - 3 mp/10 użytkowników, c) hotel - 5 mp/10 łóżek, d) imprezy sportowe – 1,5 mp/10 uczestników i publiczności. **3**. **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. Dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują ustalenia **§ 6** w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz **§ 7** odnośnie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

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

L.p	OZNACZENIE	ZASADY BUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	**KG60(2x2)** droga krajowa klasy głównej	1. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zmienna – nie mniejsza niż 60.0m; 2. Po realizacji ulicy możliwość korekty szerokości pasa drogowego do rzeczywistych potrzeb – jednak nie mniej niż 45.0m. 3. Projektowanie inwestycji – dwie jezdnie, 4 pasy ruchu. 4. Realizacja - jedna jezdnia o dwu pasach ruchu, położona po zachodniej stronie pasa drogowego. Wschodnia strona pasa drogowego stanowi rezerwę dla uzyskania klasy technicznej G 2/2 w przyszłości. 5. Obiekt inżynierski – wiadukt kolejowy dla torowiska szlaku kolejowego Olsztyn – Biskupiec. 6. Zmiany ukształtowania terenu nie mieszczące się w pasie drogowym **1KG 60(2x2)** mogą być realizowane na przyległych terenach **1R, 2R, 1ZN i 2ZN**.
2.	**1KL40**	1. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia 40.0m. 2. Przekrój drogowy jednojezdniowy o dwu pasach ruchu (7.0m). 3. Skrzyżowanie z ulicą lokalną, **2KL25** – zwykłe lub skanalizowane. 4. Dopuszcza się realizację zjazdów indywidualnych. 5. W zagospodarowaniu pasa drogowego należy projektować chodniki jednostronne lub dwustronne, w zależności od potrzeb obsługiwanej zabudowy, oraz pasy zieleni przyulicznej. Oświetlenie ulicy sytuować po jednej stronie jezdni. 6. Ulica lokalna **1KL40** przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej.
3.	**2KL25, 2KL30** ulica gminna klasy lokalnej	1. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zmienna, od 25.0m przy terenach zieleni do 30.0m w sąsiedztwie terenów zabudowy – wg oznaczeń na rysunku.

L. p	OZNACZENIE	ZASADY BUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		2. Przekrój jednojezdniowy o dwu pasach ruchu (7.0m). 3. Skrzyżowanie z ulicą lokalną **1KL40** – zwykłe lub skanalizowane. 4. Skrzyżowanie z ulicami dojazdowymi **KD20, KD25** – zwykłe. 5. Połączenie ulicy **2KL30** z obwodnicą **KG,** poza obszarem planu. 6. Nie ogranicza się ilości zjazdów indywidualnych i publicznych. 7. W zagospodarowaniu pasa drogowego należy projektować chodniki jednostronne lub dwustronne, w zależności od potrzeb obsługiwanej zabudowy, oraz pasy zieleni przyulicznej. Oświetlenie ulicy sytuować po jednej stronie jezdni. 8. Ulica lokalna **2KL25, 2KL30** przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej.
4.	**1KD15, 1KD25, 1KD30** **2KD20** **3KD25** **4KD20** ulica gminna klasy dojazdowej	1. Szerokość pasów drogowych ulic dojazdowych zmienna odpowiednio: 1) 15.0m dla ulic oznaczonych symbolem **KD15;** 2) 20.0m dla ulic oznaczonych symbolem **KD20;** 3) 25.0m dla ulic oznaczonych symbolem **KD25;** 4) 30.0m dla ulic oznaczonych symbolem **KD30.** 2. Przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu. 3. Skrzyżowania z ulicami dojazdowymi i ulicą lokalną – zwykłe. 4. W zagospodarowaniu pasów drogowych należy przewidzieć chodniki jednostronnie lub dwustronnie, w zależności od potrzeb obsługiwanej zabudowy, oraz pasy zieleni przyulicznej. 5. Oświetlenie ulic dojazdowych sytuować po jednej stronie jezdni.

2. Na terenach zabudowy możliwe jest projektowanie bocznic kolejowych. Przekroczenia bocznicą terenów dróg, terenów zieleni i terenów infrastruktury **WKE, E** uznaje się za dopuszczalne.

§ 10. 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 **KD15**, **KD20, KD25, KL25, KL30, KL40** i **KG60(2x2);**
2) budowa wiaduktu kolejowego na trasie obwodnicy **KG60(2x2)**;
3) budowa zakładu unieszkodliwiania odpadów;
4) 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 **§ 7**;
5) budowa bocznic kolejowych.

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.

§ 11. Stawki dla naliczenia opłat planistycznych.

Ustala się dla poszczególnych terenów następujące stawki procentowe dla ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszonej na rzecz gminy:

L.p.	PRZEZNACZENIE I SYMBOL TERENU	STAWKA PROCENTOWA OPŁATY
1.	**P -** tereny przemysłowe, produkcyjne, składy i magazyny	30%
2.	**PU** - tereny przemysłowe, produkcyjne, składy, magazyny i usługi	30%
3.	**US -** tereny usługowo-sportowe	30%

§ 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