

UCHWAŁA NR VII/62/2011
Rady Miasta Olsztyn
z dnia 11 marca 2011r.

w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie”, przy ulicy Żbiczej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474. Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804), Rada Miasta Olsztyn uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy porządkowe

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie przy ulicy Żbiczej”, zwany dalej planem. Plan otrzymuje nazwę **"REDYKAJNY - ŻBICZA"**.

2. Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią, rysunek planu sporządzony jest w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej,
- 3) stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami studium, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) rozpatrzenia uwag do projektu 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.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa UCHWAŁA NR LVIII/671/10 Rady Miasta Olsztyn z dnia 24 lutego 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie przy ulicy Żbiczej.

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń :

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 3) symboli oznaczających funkcję terenu,
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 5) oznaczeń terenów na cele zabudowy o określonych funkcjach,
- 6) oznaczenie terenów przeznaczonych na cele: dróg dojazdowych, terenów zieleni,
- 7) oznaczenie rejonu ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

- 1) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć: usługi handlu, gastronomii, administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:
 - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
 - b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów,
 - c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni,
- 2) **przeznaczenie podstawowe** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury,

- 3) **przeznaczenie dopuszczalne** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową, stanowiąc mniej niż połowę projektowanej kubatury i powierzchni zabudowy,
- 4) **zabudowa adaptowana** – oznacza możliwość: zachowania stanu istniejącego zabudowy, przystosowanie obiektu do potrzeb użytkownika (przebudowę, rozbudowę obiektu, zmianę sposobu jego użytkowania) lub rozbiórkę i realizację nowej zabudowy, przy spełnieniu wymogów dotyczących funkcji terenu i zasad jego zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały,
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
- 6) **kondygnacja nadziemna** – kondygnacja, której górna powierzchnia stropu nad piwnicą lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu,
- 7) **powierzchnia zabudowy** – określona procentowo powierzchnia działki zabudowana obiektami kubaturowymi,
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** jest to linia poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych; linię tę mogą przekraczać balkony, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze tych obiektów, jednak nie więcej niż o 1,3 m .
- 9) **wysokość zabudowy** – jest to wysokość mierzona od poziomu terenu przylegającego do budynku przy głównym wejściu do budynku, do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu lub też wysokość zabudowy określona liczbą kondygnacji nadziemnych,
- 10) **zabudowa nowoprojektowana** – obejmuje obiekty w całości nowe oraz rozbudowę kubatury obiektów istniejących.
- 11) **urządzenia rekreacyjno-sportowe** – oznaczają pola gier np. siatkówka, koszykówka, szachy polowe, ringo, mini golf itp., urządzenia placów zabaw i rekreacji dla dzieci, a także przeznaczone do jazdy na rowerze, rolkach.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne planu

§ 3. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) **KD** – teren przeznaczony na komunikację – droga dojazdowa,
- 3) **ZI** – zieleń o funkcjach izolacyjnych,
- 4) **LS** – las,

§ 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) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **MN** pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - 2) sposobów zagospodarowania terenu przeznaczonego na komunikację, oznaczonego w rysunku planu symbolem **KD**,
 - 3) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni, oznaczonych w rysunku planu symbolem **ZI**,
 - 4) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów leśnych, oznaczonych w rysunku planu symbolami **LS**,
2. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowi teren przeznaczony pod komunikację **KD**.
3. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy oraz obiektów i urządzeń infrastruktury.

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

1. Na obszarze objętym planem wskazuje się następujące tereny podlegające ograniczeniom dopuszczalnego poziomu hałasu z tytułu przepisów ochrony środowiska:
 - 1) dla terenów **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 10 niniejszej uchwały.
3. Nakazuje się odprowadzenie ścieków deszczowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 10. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
4. Zasady dotyczące gromadzenia odpadów komunalnych określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyn w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn

5. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową ustala się minimalny procent powierzchni aktywnej biologicznie, określony indywidualnie dla poszczególnych terenów w odpowiednich zapisach zawartych w § 11.
6. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy układać doziemnie, a urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować jako naziemne lub wbudowane w zabudowę.
7. Wyklucza się stosowanie do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych.
8. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla terenów zieleni oznaczonych symbolem **ZI, LS** określono w § 11, w odpowiednich kartach terenu **ZI, LS**.
9. Tereny leśne oznaczone symbolem **LS** podlegają ochronie zgodnie z zapisami ustawy o lasach oraz zgodnie z zapisami przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

1. W granicach obszaru opracowania planu nie występują zabytki nieruchome w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. W granicach planu znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone w rysunku planu. W przypadku realizacji inwestycji na tym obszarze wszelkie prace ziemne należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologicznym lub poprzedzić weryfikacyjnymi sondażowymi badaniami archeologicznymi. Przed przystąpieniem do w/w badań należy uzyskać od odpowiedniego oddziału służb ochrony zabytków określenie wymaganego rodzaju i zakresu tych badań.
3. W granicach opracowania planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania.
2. Dopuszcza się podziały nieruchomości w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów zrealizowanych zgodnie z ustaleniami planu.
3. Można dokonać podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, 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 szczegółowych.
4. Dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i uzbrojenia.
5. Minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą działek pod dojazdy wewnętrzne, przejścia piesze, urządzenia infrastruktury technicznej.
6. Dopuszcza się podziały w celu regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.
7. Dopuszcza się scalanie działek.
8. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone są w ustaleniach §11, w kartach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 8. Zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną należy realizować z istniejących, przyległych do obszaru opracowania ulic dojazdowych (Hozjusza i Żbiczaj).
2. Granice pasów drogowych istniejących ulic mogą ulec skorygowaniu do rzeczywistych potrzeb, w oparciu o projekty budowlane ich zagospodarowania.

§ 9. Zadania dla realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

1. W granicach planu do zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należą:
 - 1) budowa i urządzenie drogi publicznej oznaczonej symbolem **KD**,
 - 2) budowa i utrzymanie sieci infrastruktury technicznej na terenach przestrzeni publicznej wyznaczonych zapisami planu.
2. Sieci infrastruktury komunalnej lokalizowane poza granicami opracowania planu służące realizacji założeń planu.
3. 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. 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) lokalnych oczyszczalni ścieków,
 - 3) bezodpływowych zbiorników na gromadzenie nieczystości ciekłych.
3. Adaptuje się istniejące systemy infrastruktury technicznej obsługujące tereny zabudowy istniejącej w granicach planu. Rozbudowę, budowę lub modernizację systemu infrastruktury technicznej wykonywać w oparciu o warunki wynikające z ustaleń niniejszego planu, przy zachowaniu zasady rozdziału ścieków sanitarnych od deszczowych.
4. W kartach terenów (rozdział 3 §11) podano postulowane zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej.
5. Zaopatrzenie w wodę:
Zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.
6. Kanalizacja sanitarna
Odprowadzenie ścieków sanitarnych z istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się do miejskiej kanalizacji sanitarnej za pomocą istniejących i projektowanych kanałów grawitacyjnych i tłocznych.
7. Kanalizacja deszczowa
Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do kanalizacji deszczowej. Zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków opadowych odprowadzanych do odbiorników powinien być zgodny z odrębnymi przepisami.
8. Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla i paliw węglowych.
9. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:
 - 1) występują techniczne możliwości zasilania z sieci gazowej odbiorników gazowych – zgodnie z warunkami ekonomicznymi określanymi przez dysponenta sieci,
 - 2) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejącej sieci gazowej na podstawie odpowiednich przepisów,
 - 3) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci gazowej z kolidującymi obiektami kosztem i staraniem inwestora na warunkach przedstawionych przez operatora sieci gazowej.
10. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym planem będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących u dysponenta sieci,
 - 2) sieci energetyczne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne i tereny zieleni,
 - 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej i energetycznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
 - 4) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi liniami lub urządzeniami energetycznymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy wydanymi przez dysponenta sieci,
 - 5) całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń i linii energetycznych ponosi Inwestor.
11. Sieci telekomunikacyjne:
 - 1) przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci telekomunikacyjnej na obszarze objętym planem będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących u dysponenta sieci,
 - 2) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne i tereny zieleni,
 - 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
 - 4) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi liniami lub urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgod-

nie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy wydanymi przez dysponenta sieci,

5) całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń i linii telekomunikacyjnych ponosi Inwestor.

12. 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.

13. W terenie objętym planem mogą wystąpić urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, które w razie uszkodzenia przy realizacji obiektów należy naprawić.

14. Zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu. Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe planu

§ 11. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:

Karta terenu 1 MN, 2 MN

Symbol terenu: 1 MN, 2 MN		
1)	przeznaczenie terenu	Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca adaptowana. Przeznaczenie dopuszczalne – nie ustala się.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zabudowy istniejącej pod warunkiem spełnienia wymogów: - nieprzekraczalne linie zabudowy muszą spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jednak nie mniej niż 7 m od linii rozgraniczających tereny zabudowy od ulicy dojazdowej Żbiczej. - wielkość powierzchni zabudowy – do 20 % powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki, - wysokość zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, - dachy strome dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45° , b) W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej.
3)	zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	Zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących i związanych z budynkiem, których powierzchnia jest większa od 0,6 m ² .
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania. b) Zakłada się możliwość podziału terenu na działki w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. c) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1500m ² .
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Na terenach przeznaczonych pod zabudowę linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Wg ustaleń ogólnych uchwały.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Wg ustaleń ogólnych uchwały.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Wjazd na działki z istniejącej ulicy dojazdowej (ul. Żbicza) od strony południowo-zachodniej. b) Miejsca postojowe należy zapewnić w granicach działki z zastosowaniem współczynnika 2mp / 1 mieszkanie.
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów jest obowiązującą zasadą, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych. b) Realizację nowych obiektów należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną: - woda - z sieci wodociągowej, - elektryczność - z sieci elektrycznej, - gaz - z sieci gazowej, - ogrzewanie – z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zabrania się stosowania węgla i paliw węglopochodnych, - ścieki sanitarne – grawitacyjnie do istniejącego kolektora sanitarnego przebiegającego w ul. Żbiczej. - wody opadowe – należy zagospodarować w obrębie własnej działki, c) Zapewnienie miejsca do gromadzenia odpadów.
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Wg ustaleń ogólnych uchwały.
11)	informacje i zalecenia	Nie ustala się.

Karta terenu **3MN, 4MN**

Symbol terenu: 3 MN, 4MN		
1)	przeznaczenie terenu	Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Przeznaczenie dopuszczalne: nie ustala się
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – 7 m. od granicy działki od strony ul. Żbiczaj, b) Wielkość powierzchni zabudowy – do 25% powierzchni działki, c) Powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki, d) Wysokość zabudowy – max. 2 kondygnacje nadziemne, e) Dachy – strome dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45° , f) Na działce gruntu przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinna może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny, g) W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej.
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących, a także reklam związanych z budynkiem, których powierzchnia jest większa od 0,6 m ² .
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) Zakłada się możliwość podziału terenu na działki w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. b) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1500 m². c) Szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: min. 30 m
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) Na terenach przeznaczonych pod zabudowę linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie. b) Dla każdej nowowydzielonej działki budowlanej wprowadza się nakaz zachowania min. 40% drzewostanu.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Wg ustaleń ogólnych uchwały.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Wg ustaleń ogólnych uchwały.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Wjazd na działki z istniejącej ulicy dojazdowej (ul. Żbiczaj). b) Miejsca postojowe należy zapewnić w granicach działki z zastosowaniem współczynnika 2mp / 1 mieszkanie.
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów jest obowiązującą zasadą, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych. b) Realizację nowych obiektów należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną: - woda - z sieci wodociągowej, - elektryczność - z sieci elektrycznej, - gaz - z sieci gazowej, - ogrzewanie - z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zabrania się stosowania węgla i paliw węglopochodnych, - ścieki sanitarne - do sieci kanalizacji sanitarnej, - wody opadowe – należy zagospodarować w obrębie własnej działki, c) Zapewnienie miejsca do gromadzenia odpadów.
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Wg ustaleń ogólnych uchwały.
11)	informacje i zalecenia	Nie ustala się.

Karta terenu **LS**

Symbol terenu: LS		
1)	przeznaczenie terenu	Teren lasu
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: - ciągów pieszych, tras rowerowych oraz dróg wewnętrznych, - innych elementów urządzenia terenu wynikających ze wspólnego zagospodarowania z przyległymi terenami o funkcji mieszkaniowej (obiekty małej architektury, place zabaw, urządzenia rekreacyjne) b) W strefie dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej.
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących, których powierzchnia jest większa od 0,6 m ² .
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu ustawy 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. b) Dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki na potrzeby dróg wewnętrznych i uzbrojenia terenu.
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Wg ustaleń ogólnych uchwały.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Wg ustaleń ogólnych uchwały.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	Wjazd techniczny na tereny leśne bezpośrednio z istniejącej drogi dojazdowej (ul. Żbicza) lub pośrednio z wykorzystaniem przejazdu przez tereny zabudowy mieszkaniowej.
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Wg ustaleń ogólnych uchwały.
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Wg ustaleń ogólnych uchwały.
11)	informacje i zalecenia	Nie ustala się.

Karta terenu **ZI**

Symbol terenu: ZI		
1)	przeznaczenie terenu	Teren zieleni izolacyjnej związana z terenem oznaczonym symbolem 4MN
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: - obiektów małej architektury, - urządzeń rekreacyjno-sportowych, małych zbiorników wodnych o funkcji rekreacyjnej, b) Powierzchnia biologicznie czynna – min. 90% powierzchni terenu, c) W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej.
3)	zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	Zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących, których powierzchnia jest większa od 0,6 m ² .
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu ustawy 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)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) Ochrona istniejących zadrzewień. b) Linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Wg ustaleń ogólnych uchwały.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Wg ustaleń ogólnych uchwały.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	Wg ustaleń ogólnych uchwały.
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie ustala się.
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Wg ustaleń ogólnych uchwały.
11)	informacje i zalecenia	Nie ustala się.

Karta terenu **KD**

Symbol terenu: KD		
1)	przeznaczenie terenu	Droga dojazdowa Droga istniejąca adaptowana. Dopuszczalne rozwiązania indywidualne, pieszojezdne.
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących.
3)	Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych	Wg ustaleń ogólnych uchwały.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu ustawy 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. b) Granica pasa drogowego terenów komunikacji może ulec skorygowaniu do rzeczywistych potrzeb w oparciu o projekty budowlane ulicy.
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie występują.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie występują.
8)	Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji	Nie ustala się.
9)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej	Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów jest obowiązującą zasadą, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych.
10)	tyczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Na terenach dróg dopuszcza się obiekty stanowiące ich wyposażenie, np. budki telefoniczne, elementy małej architektury.
11)	informacje i zalecenia	Nie ustala się.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia końcowe

§ 12. Stawki dla naliczania opłat planistycznych.

Zgodnie z art. 15, ust.2, pkt 12 i art. 36, ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla poszczególnych terenów, stawkę jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej procentowo w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (opłata nie dotyczy terenów będących własnością Gminy Olsztyn):

L.p	SYMBOL I PRZEZNACZENIE TERENU	STAWKA PROCENTOWA OPŁAT
1.	1MN, 2MN, 3MN, 4MN	30
2.	LS, ZI, KD	nie stosuje się

§ 13. Postanowienia końcowe.

Prezydent Miasta Olsztyn przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrisy.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.

§ 15. Na obszarze objętym niniejszym planem **tracą moc ustalenia oraz rysunek** „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego w południowej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie” ustalone Uchwałą Rady Miasta Olsztyn Nr XXVIII/395/04 z dnia 30.06.2004r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 102 poz. 1288).

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

Przewodniczący Rady

Jan Tandyrak