

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 uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała 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.

ROZDZIAŁ 1

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** – bocznicą 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: <ol style="list-style-type: none"> 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 ciepłne, 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: <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> 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
		<p>szczególne z zakresu ochrony gruntów leśnych i rolnych.</p> <p>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.</p>

§ 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(2x2) 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 sanitarne.**
 - 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(1x2).**
 - b) kolektor sanitarny tłoczny dn 400 (600)mm. Przebieg projektowanego kolektora - teren oznaczony jako **1KL25(1x2), 1KG45(2x2), 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 m³/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(2x2)** 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(1x2)**, **1KD20**, **1KG45(2x2)** 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 $2 \times$ dn 300/400 mm przebiegającej wzdłuż ulicy Towarowej lub $2 \times$ 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	<ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> 1) obiektów niezbędnych dla eksploatacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury, 2) dróg technicznych i wewnętrznych. 3. Dopuszcza się przekraczanie terenów boczną koleją. 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
	<p>5. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.</p> <p>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.</p>
1,2,3,4 IT	<p>1. Pasy eksploatacyjne infrastruktury i sieci energetycznych wysokiego napięcia.</p> <p>2. Wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi z wyłączeniem:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>3. Dopuszcza się przekraczanie terenów boczną koleją.</p> <p>4. Tereny 1 i 2 IT należy zagospodarować w formie zieleni urządzonej – z wyłączeniem drzew i krzewów wysokich.</p> <p>5. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.</p> <p>6. W przypadku przebudowy napowietrznych linii wysokiego napięcia korekta granic terenów IT następuje odpowiednio do tras linii</p>

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.	<p>1PS ,2PS</p> <p><i>przeznaczenie podstawowe:</i> przemysł, produkcja, składy i magazyny</p> <p><i>przeznaczenie dopuszczalne;</i> handel hurtowy, stacje obsługi samochodów, administracja</p>	<p>1.Ograniczenia funkcjonalne.</p> <p>Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 2000m².</p> <p>2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
		<p>3. Zasady obsługi komunikacji:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> a) 4.0 mp /10 pracowników, b) dla funkcji handlu hurtowego i magazynów 5 mp/10 000m² powierzchni użytkowej obiektu. <p>4. Zasady scalania i podziału nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, <p>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 fuki poziome spełniają warunki przepisów szczególnych jak dla dróg dojazdowych.</p>
2.	<p>1PU, 2PU, <i>przeznaczenie podstawowe:</i> usługi, przemysł, produkcja, składy i magazyny</p> <p><i>przeznaczenie dopuszczalne:</i> rzemiosło, handel hurtowy, stacje obsługi samochodów, administracja</p>	<p>1. Ograniczenia funkcjonalne :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>3. Zasady obsługi komunikacji :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> a) 4.0 mp /10 pracowników, b) dla funkcji handlu hurtowego i magazynów 5 mp/1000m² powierzchni użytkowej obiektu. <p>4. Zasady scalania i podziału nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
		<p>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,</p> <p>2) powyższego podziału można dokonać pod warunkiem, że powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie będzie mniejsza niż 0,30ha,</p> <p>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.</p>

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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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 – zwykle 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Szerokość pasa drogowego ulicy dojazdowej - 20.0m. 2. Przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu. 3. Skrzyżowania z ulicą lokalną 1KL25 – zwykle. 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Istniejąca bocznica kolejowa – adaptowana.

2. Na terenach zabudowy możliwe jest projektowanie bocznic kolejowych. Przekroczenia boczną 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 wyrisy.
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

