



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 17 lipca 2014 r.

Poz. 2603

### UCHWAŁA NR LIII/866/14 RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 28 maja 2014 r.

**w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między bocznica kolejową, ulicą Lubelską i granicą Miasta Olsztyna” o nazwie „Dzielnica Przemysłowa - Wschód 4”**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zmianami<sup>1)</sup>) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594 z późn. zmianami<sup>2)</sup>), Rada Miasta Olsztyna uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między bocznica kolejową, ulicą Lubelską i granicą Miasta Olsztyna” o nazwie „Dzielnica Przemysłowa - Wschód 4”, zwany dalej planem.

2. Granica planu została przedstawiona w załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały i jest zgodna z uchwałą Nr XIII/192/11 Rady Miasta Olsztyna z dnia 25 lipca 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o nazwie Dzielnica Przemysłowa - Wschód 3”.

3. 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,
- 3) rozstrzygnięcia sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

4. Rysunek planu zawiera następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 2) oznaczenia identyfikacyjne terenu składające się z numeru i symbolu przeznaczenia w liniach rozgraniczających,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 roku poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku poz. 21, poz. 405, poz. 1238 oraz z 2014 roku poz. 379.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318 oraz z 2014 roku poz. 379.

5. Pozostałe oznaczenia rysunku planu nie stanowią ustaleń planu i należy je traktować jako informacyjne lub orientacyjne.

## **Rozdział 1. Przepisy porządkowe**

§ 2. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały, przyjęte na potrzeby planu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie,
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowanej - jest to, wyrażona w procentach, maksymalna wielkość powierzchni działki lub terenu inwestycji zabudowanej obiektami budowlanymi,
- 4) wysokość zabudowy - jest to, określona w metrach, maksymalna wysokość zabudowy w stosunku do poziomu terenu przyległego,
- 5) zieleni nieurządzona - jest to istniejąca zieleni naturalna adaptowana, o ograniczonym zakresie przekształceń zagospodarowania,
- 6) zieleni leśna - teren obejmujący użytki leśne i inne, niezabudowane i zadrzewione lub docelowo przeznaczone do zalesienia.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne planu**

§ 3. Na obszarze planu ustala się podział na 21 terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych niżej wymienionymi symbolami literowymi i literowo-cyfrowymi, o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy przemysłowej:
  - a) **PU1** - tereny zabudowy na funkcje przemysłu, składów, handlu i usług,
  - b) **PU2** - tereny zabudowy na funkcje przemysłu i składów - istniejące,
- 2) tereny infrastruktury technicznej:
  - a) **CEO** - tereny zabudowy i urządzeń ciepłownictwa i elektroenergetyki oraz gospodarki odpadami,
- 3) tereny zieleni:
  - a) **ZN1** - tereny zieleni nie urządzonej z możliwością lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury,
  - b) **ZN2** - tereny zieleni nie urządzonej,
  - c) **ZL** - tereny zieleni leśnej,
- 4) tereny komunikacji:
  - a) **KD-G** - tereny dróg publicznych klasy głównej,
  - b) **KD-Z** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
  - c) **KD-L** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
  - d) **KD-W** - tereny dróg wewnętrznych,
  - e) **KK** - tereny komunikacji kolejowej, czynne bocznice kolejowe.

§ 4. 1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) sposobu zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL**, **ZN**,
- 2) sposobu zagospodarowania terenu zabudowy i urządzeń ciepłownictwa, elektroenergetyki i gospodarki odpadami oznaczonego symbolem **CEO**,

- 3) sposobu zagospodarowania terenów zabudowy na funkcje przemysłu, składów, handlu i usług oznaczonych symbolami **PU1** i **PU2**,
- 4) sposobu zagospodarowania terenów komunikacji oznaczonych symbolami **KD-G**, **KD-Z**, **KD-L**.

2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

3. W granicach obowiązywania planu wprowadza się zakaz umieszczania reklam poza następującymi wyjątkami:

- 1) dopuszcza się umieszczanie reklam na ścianie budynku pod warunkiem dostosowania jej formy i wielkości do formy architektonicznej i funkcji budynku,
  - 2) reklama nie może mieć formy ekranu diodowego lub innej o zmiennym natężeniu światła,
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie nazw własnych i logo firmy, w tym w formie wolnostojących obiektów małej architektury, na terenie jej funkcjonowania,
  - 4) dopuszcza się umieszczanie szyldów lokalizowanych w miejscu funkcjonowania firmy, jednak o powierzchni nie większej niż 0.6 m<sup>2</sup>.
4. System informacji miejskiej nie jest uważany za reklamę.

**§ 5.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dla obszaru objętego planem:

- 1) dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w **§ 12** niniejszej uchwały,
- 2) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne pod warunkiem stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz stosowania do ich spalania urządzeń charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, a także rozwiązania wykorzystujące energię elektryczną lub odnawialne źródła energii,
- 3) w granicach planu zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków bytowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków bytowych oraz indywidualnych ujęć wody, za wyjątkiem ujęć wody służących potrzebom technologicznym i przeciwpożarowym, na zasadach określonych w **§ 12** pkt 4 i 5, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w **§ 17**,
- 4) wyklucza się lokalizowanie farm wiatrowych i fotowoltaicznych o mocy większej niż 100kW; dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię w oparciu o odnawialne źródła energii o mocy mniejszej niż 100kW na potrzeby obiektów realizowanych na podstawie niniejszego planu,
- 5) nakazuje się odprowadzenie ścieków deszczowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w **§ 12**; zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni, przy czym należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni,
- 6) w granicach terenów zieleni nieurządzonej **ZN** wprowadza się nakaz zachowania zagłębień terenowych lub bezodpływowych zbiorników wodnych oraz innych elementów środowiska o wysokich walorach przyrodniczych,
- 7) dopuszcza się dokonywanie przekształceń zagłębień terenowych lub bezodpływowych zbiorników wodnych położonych w granicach terenów przeznaczonych na zabudowę, w szczególności w celu wykorzystania ich dla lokalnej retencji wód opadowych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 5,
- 8) przy adaptowaniu istniejących zagłębień i obniżeń terenowych do potrzeb retencji wód opadowych i roztopowych należy przyjąć zasadę maksymalnego zachowania występującej tam roślinności terenów podmokłych,

- 9) w projektowaniu zagospodarowania terenów zabudowy należy przyjąć zasadę maksymalnego zachowania skupisk drzew i krzewów, w ramach spełnienia wymogów minimalnych powierzchni biologicznie czynnych w granicach terenów,
- 10) dopuszcza się wycinkę drzew w stopniu niezbędnym dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,
- 11) w granicach opracowania nie występują tereny wymagające ochrony przed hałasem,
- 12) zasady gospodarowania odpadami komunalnymi określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 13) glebę usuwaną z terenu prac budowlanych należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach inwestycji, w ramach spełnienia wymogów zapewnienia minimalnych powierzchni biologicznie czynnych,
- 14) dopuszcza się inne zagospodarowanie mas gleby i ziemi powstałych w trakcie prac budowlanych lub niezbędnych niwelacji terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach,
- 15) gospodarowanie pozostałymi odpadami regulują obowiązujące przepisy o odpadach,
- 16) w granicach planu wprowadza się zakaz magazynowania odpadów bez zabezpieczenia przed wpływem warunków atmosferycznych i przenikaniem zanieczyszczeń do środowiska.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla obszaru objętego planem:

- 1) W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej i zabytki wymagające ochrony,
- 2) W przypadku stwierdzenia występowania obiektów archeologicznych podlegających ochronie konserwatorskiej, przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych - na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla obszaru objętego planem:

- 1) przestrzenią publiczną, ogólnodostępną na obszarze planu są tereny dróg publicznych **KD** oraz tereny zieleni nieurządzonej **ZN**,
- 2) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na granicach nieruchomości przyległych do ogólnodostępnych przestrzeni dróg publicznych i terenów zieleni,
- 3) plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodników w rejonie skrzyżowań na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wyjazd osobie poruszającej się na wózku, a także lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego.

§ 8. 1. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla obszaru objętego planem, zostały zawarte w § 17 w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. Wysokości zabudowy ustalone jako maksymalne w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach planu występuje teren bocznicy kolejowej; na terenie tym obowiązują przepisy odrębne,
- 2) na rysunku planu wskazano pasy eksploatacyjne związane z przebiegającymi w granicach planu liniami wysokiego napięcia 110 kV (o szerokości po 15,0 m od osi linii) oraz 220 kV (o szerokości po 25,0 m od osi linii); w zamierzeniach inwestycyjnych w rejonie pasa należy uwzględnić odpowiednie przepisy dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu w związku z prowadzeniem sieci elektroenergetycznej, a w szczególności:

- a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) możliwość lokalizowania w strefach bezpieczeństwa innych obiektów budowlanych - magazynowych, garażowych, gospodarczych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) zakaz nasadzeń pod liniami drzew i krzewów takich gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
- 3) teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie zasięgu występowania jednego z głównych, wstępnie rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako nr 213 „Olsztyn” - stosuje się przepisy Prawa wodnego,
  - 4) w granicach planu nie występują inne tereny objęte formami ochrony przewidzianymi w przepisach odrębnych.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla obszaru objętego planem:

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości,
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, o ile nie narusza to przepisów odrębnych,
- 3) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych, przejść pieszych, ścieżek rowerowych i uzbrojenia oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej,
- 4) minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą działek pod dojazdy wewnętrzne, przejścia piesze, ścieżki rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej,
- 5) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę,
- 6) 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 odrębnych,
- 7) szczególne zasady podziału nieruchomości określone są w ustaleniach **§ 17** w ustaleniach szczegółowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

**§ 11. 1.** Wyznacza się teren **1CEO** jako obszar rozmieszczenia urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Nie wyznacza się strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko wykraczającej poza linie rozgraniczające terenu.

**§ 12.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) podstawą ustaleń planu w zakresie rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Olsztyna,
- 2) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną,
- 3) w granicach planu działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
- 4) zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych w obrębie planu należy przewidzieć z istniejącej sieci wodociągowej magistralnej i rozdzielczej, poprzez jej rozbudowę, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,

- 5) dopuszcza się, do czasu realizacji elementów sieci wodociągowej zgodnie z programem o którym mowa w pkt 1, tymczasowe zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych i przeciwpożarowych z ujęć indywidualnych,
- 6) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, parkingów i innych powierzchni do sieci kanalizacji deszczowej, do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych, po ich podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem miejscowej retencji,
  - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi piesze, itp.) należy przewidzieć w granicach terenów zabudowy; należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni; w przypadku braku takiej możliwości - odprowadzić wody opadowe do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji,
- 7) wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w oparciu o istniejący system kanalizacji komunalnej,
- 8) wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków przemysłowych do systemu kanalizacji sanitarnej, po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 9) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w pierwszej kolejności z sieci miejskiego systemu ciepłowniczego poprzez jej rozbudowę; przy braku takiej możliwości dopuszcza się rozwiązania indywidualne na zasadach określonych w § 5 pkt 2,
- 10) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
  - a) z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie terenu **1CEO** z sieci wysokiego ciśnienia,
  - c) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów,
  - d) dla istniejącej i projektowanej sieci gazowej należy zachować strefę kontrolowaną zgodną z przepisami odrębnymi,
  - e) w granicach planu dopuszcza się lokalizację nowoprojektowanych sieci gazowych, w tym sieci wysokiego ciśnienia, na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych,
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) zasilanie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia istniejących systemów,
  - b) linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne, za wyjątkiem terenu **1CEO**, na którym dopuszcza się realizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych.
  - c) stacje transformatorowe i rozdzielnice elektryczne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zabudowy, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę, należy zapewnić dojazd ciężkim sprzętem i dostępność eksploatacyjną,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejących tranzytowych, przesyłowych elementów systemów elektroenergetycznych wysokiego napięcia, z prawem do rozbudowy i przebudowy. W przypadku rozbudowy lub przebudowy, wskazane na rysunku planu przebiegi tras linii energetycznych mogą ulec niezbędnym korektom w celu dostosowania do wymogów przepisów prawa i warunków technicznych realizacji inwestycji.
  - e) dopuszcza się realizację nowych tranzytowych, przesyłowych elementów systemów elektroenergetycznych wysokiego napięcia.
- 12) telekomunikacja:

- a) zaopatrzenie odbiorców w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne,
  - c) rozdzielnice telekomunikacyjne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę,
- 13) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą, elektryczną i gaz przewodowy, zapewniają odpowiednio właściwe przedsięwzięcia energetyczne, w trybie przepisów prawa energetycznego,
  - 14) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oraz tereny zieleni,
  - 15) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach funkcjonalnych, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodne z jej przeznaczeniem,
  - 16) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu; zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych, itp.,
  - 17) wprowadza się nakaz docelowej niwelacji terenu w obrębie projektowanych sieci; w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### § 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w granicach planu przewiduje się budowę drogi publicznej klasy głównej **KD-G**, jako połączenie układu komunikacyjnego Miasta z drogą krajową nr 16, realizowaną w ramach inwestycji „Budowa obwodnicy Olsztyna w przebiegu Drogi Krajowej Nr 16”,
- 2) w granicach planu do terenów komunikacji zalicza się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej **KD-Z**, lokalnej **KD-L** oraz tereny dróg wewnętrznych **KD-W**,
- 3) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad zagospodarowania terenów komunikacji zawarte są w § 17,
- 4) ustala się wymaganą liczbę miejsc parkingowych odpowiednio:
  - a) na terenach zabudowy i urządzeń infrastruktury technicznej - ciepłownictwa, elektroenergetyki, gospodarki odpadami **CEO** - minimum 20 m.p. na 100 zatrudnionych, z wyłączeniem funkcji wymienionej w pkt c,
  - b) na terenach zabudowy przemysłowej i usługowej **PU1** - minimum 20 m.p. na 100 zatrudnionych, z wyłączeniem funkcji wymienionej w pkt c,
  - c) dla funkcji administracyjno-biurowych - minimum 25 m.p. na 100 zatrudnionych,
  - d) dla funkcji handlowych dopuszczonych ustaleniami planu - minimum 25 m.p. na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby,
- 5) należy stosować nasadzenia drzew, obejmujące gatunki odporne na zanieczyszczenia zawarte w spalinach samochodowych i w spływach powierzchniowych z dróg, wzdłuż projektowanych ulic, a także w zagospodarowaniu parkingów naziemnych w granicach terenu inwestycji w ilości 1 drzewo co min 5,
- 6) w planie ustala się możliwość realizacji ścieżek rowerowych na terenach wyznaczonych ulic skoordynowanych z systemem dróg rowerowych, określonym w Programie rozbudowy ścieżek rowerowych Miasta Olsztyna z 2009r. lub jego aktualizacji.

§ 14. 1. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w § 17.

2. Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania terenu na cele inne niż przeznaczenie w planie.

§ 15. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy zawarte są w ustaleniach szczegółowych w § 17.

§ 16. 1 Ustala się następujące tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) teren **13KD-G** jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w zakresie realizacji drogi publicznej klasy głównej,
- 2) tereny **16KD-L, 17KD-L i 18KD-L** jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym w zakresie realizacji drogi publicznej klasy lokalnej,
- 3) tereny zieleni **6ZN1, 7ZN1, 8ZN1 i 9ZN1** dla realizacji, przebudowy lub modernizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki i gazownictwa. 2 Ustala się następujące tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
  - 1) teren **1CEO** w zakresie realizacji zabudowy i urządzeń dla gospodarowania odpadami,
  - 2) tereny **14KD-L, 15KD-L**, w zakresie realizacji dróg publicznych klasy lokalnej oraz realizacji, przebudowy lub modernizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 3) tereny zieleni **6ZN1, 7ZN1, 8ZN1 i 9ZN1** w zakresie realizacji, przebudowy lub modernizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, gazownictwa oraz elektroenergetyki.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe planu**

§ 17. 1. Karta ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem **1CEO**, o pow. 7,74 ha:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - ciepłownia lub elektrociepłownia produkująca energię ciepłą na potrzeby miejskiego systemu ciepłowniczego, z możliwością kogeneracji energii elektrycznej, wraz z niezbędnymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszczalne - spalarnia lub współspalarnia odpadów z odzyskiem energii na potrzeby miejskiego systemu ciepłowniczego, z możliwością kogeneracji energii elektrycznej;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) dla przeznaczenia podstawowego ustala się możliwość stosowania paliw ekologicznych takich jak: gaz ziemny, biomasa, innych paliw kwalifikowanych jako odnawialne źródła energii, a także węgla i paliw węglowodopodnych,
  - b) dla przeznaczenia dopuszczalnego tj. spalarni lub współspalarni odpadów wprowadza się nakaz wykorzystania paliwa alternatywnego powstałego z przetwarzania odpadów komunalnych, zgodnie z ustaleniami Wojewódzkiego Planu Gospodarowania Odpadami,
  - c) dla przeznaczenia o którym mowa w lit. b dopuszcza się spalanie odpadów palnych innych niż komunalne i innych niż niebezpieczne oraz współspalanie innych paliw, w tym węgla,
  - d) eksploatacja instalacji i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem powinna być prowadzona pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych minimalizujących ich negatywne oddziaływanie
  - e) pozostałe ustalenia - wg ustaleń ogólnych;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie dotyczy;
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg ustaleń ogólnych;
- 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 3,0,



- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej - 80 %,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10 % terenu inwestycji,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - 55 m,
  - e) dopuszcza się wysokość większą niż ustalona w pkt d) dla:
    - urządzeń technologicznych instalacji spalania paliw lub odpadów,
    - obiektów budowlanych innych niż budynki, niezbędnych dla funkcjonowania instalacji przewidzianych w planie
    - oraz związanych z nimi elementów infrastruktury technicznej,
  - f) dachy zabudowy należy kształtować jako płaskie,
  - g) obowiązują linie zabudowy przedstawione na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały; w pozostałych przypadkach sytuowanie obiektów na działce budowlanej - zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - h) minimalną liczbę miejsc parkingowych realizowanych w granicach działki budowlanej należy realizować wg ustaleń § 13; dopuszcza się realizację w formie parkingów lub garaży wielopoziomowych wbudowanych lub wolnostojących,
  - i) pozostałe ustalenia - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
    - 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad podziału nieruchomości - wg ustaleń ogólnych w § 10;
    - 8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
      - a) w granicach terenu zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV, w rysunku planu pokazano pas eksploatacyjny linii o szerokości po 15m od osi linii, zagospodarowanie wg ustaleń ogólnych w § 9 pkt 2,
      - b) dopuszcza się możliwość zmiany przebiegu linii napowietrznej, w tym jej likwidację lub przebudowę na podziemną,
      - c) obowiązują ustalenia § 9 pkt 3 w zakresie ochrony zbiornika wód podziemnych przed przenikaniem zanieczyszczeń;
    - 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
      - a) dopuszcza się realizację urządzeń i sieci infrastruktury ciepłowniczej, elektroenergetycznej i gazowniczej, służących połączeniu elektrociepłowni z istniejącymi elementami systemów infrastruktury ciepłownictwa i elektroenergetyki oraz zapewnieniu obsługi w zakresie dostarczenia gazu ziemnego,
      - b) dopuszcza się realizację indywidualnego ujęcia wody dla zabezpieczenia potrzeb technologicznych funkcjonowania elektrociepłowni,
      - c) pozostałe ustalenia - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
    - 10) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
      - a) dojazd do terenu należy realizować z przyległej ulicy **16KD-L**,
      - b) dopuszcza się obsługę komunikacją kolejową z istniejącej bocznicą kolejowej, przyległej do terenu,
      - c) pozostałe ustalenia - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
    - 11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
    - 12) stawka procentowa - 30 %.
2. Karta ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem **2PU1**, o pow. 2,13 ha,
- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa na funkcje przemysłu, składów, handlu i usług;
  - 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych;

- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) działalność prowadzona zgodnie z przeznaczeniem terenu powinna być prowadzona pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych minimalizujących negatywne oddziaływanie;
  - b) pozostałe ustalenia - wg ustaleń ogólnych;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń ogólnych;
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg ustaleń ogólnych;
- 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 3,0,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej - 70 %,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15 % terenu inwestycji,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy do wysokości 25 m,
  - e) dopuszcza się wysokość większą niż ustalona w niniejszym punkcie dla obiektów i urządzeń przyjętych rozwiązań technologicznych takich jak kominy, kolumny chłodnicze i tym podobne,
  - f) obowiązują linie zabudowy przedstawione na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały; w pozostałych przypadkach sytuowanie obiektów na działce budowlanej - zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - g) minimalną liczbę miejsc parkingowych realizowanych w granicach działki budowlanej należy realizować wg ustaleń § 13; dopuszcza się realizację w formie parkingów lub garaży wielopoziomowych wbudowanych lub wolnostojących,
  - h) ustala się minimalną powierzchnię działki w wielkości 1,0 ha,
  - i) dachy zabudowy należy kształtować jako płaskie,
  - j) pozostałe ustalenia - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu,
- 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10;
- 8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie występują;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu, zawartych w § 12;
- 10) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dojazd do terenu należy realizować z przyległej ulicy **13KD-G** za pośrednictwem zjazdów publicznych zgodnych z obowiązującymi przepisami,
  - b) dostęp do nowo wydzielanych działek budowlanych może być realizowany przez wydzielone zgodnie z ustaleniami planu drogi wewnętrzne,
  - c) pozostałe ustalenia - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
- 11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
- 12) stawka procentowa - 30%.

3. Karta ustaleń szczegółowych terenów oznaczonych symbolami: **3PU1** o pow. 4,06ha oraz **4PU1** o pow. 3,27 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa na funkcje przemysłu, składów, handlu i usług;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych;

- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) działalność prowadzona zgodnie z przeznaczeniem terenu powinna być prowadzona pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych minimalizujących negatywne oddziaływanie,
  - b) pozostałe ustalenia - wg ustaleń ogólnych;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń ogólnych;
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg ustaleń ogólnych;
- 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 3,0,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej - 70 %,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15 % terenu inwestycji,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy - 25 m,
  - e) obowiązują linie zabudowy przedstawione na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały; w pozostałych przypadkach sytuowanie obiektów na działce budowlanej - zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - f) minimalną liczbę miejsc parkingowych realizowanych w granicach działki budowlanej należy realizować wg ustaleń § 13; dopuszcza się realizację w formie parkingów lub garaży wielopoziomowych wbudowanych lub wolnostojących,
  - g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej w wielkości 0,5 ha,
  - h) dachy zabudowy należy kształtować jako płaskie,
  - i) pozostałe ustalenia - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
- 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10;
- 8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie występują;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się realizację indywidualnego ujęcia wody dla zabezpieczenia potrzeb technologicznych zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu,
  - b) pozostałe jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu zawartych w § 12;
- 10) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd do terenu należy realizować z przyległych ulic **16KD-L i 17KD-L**,
  - b) dopuszcza się dostęp z drogi wewnętrznej **19KD-W**,
  - c) dopuszcza się realizację dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych przez wydzielone drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
  - d) pozostałe ustalenia - jak w ustaleniach ogólnych;
- 11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
- 12) stawka procentowa - 30 %.

#### 4. Karta ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem **5PU2** o pow. 0,6 ha

- 1) przeznaczenie terenu -zabudowa na funkcje przemysłu i składów - istniejąca, zagospodarowana wspólnie z przyległym terenem zainwestowanym, położonym poza granicą planu;

- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego- wg ustaleń ogólnych;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń ogólnych;
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg ustaleń ogólnych;
- 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) teren nie stanowi samodzielnej działki budowlanej w rozumieniu obowiązujących przepisów,
  - b) dopuszcza się wydzielenie działek gruntu na poprawę zagospodarowania przyległego terenu **1CEO** i zagospodarowanie ich odpowiednio wg ustaleń zawartych ust. 1;
  - c) zmiany w zagospodarowaniu związane z przekształceniami przyległego terenu, położonego poza granicą planu, możliwe są na funkcje zgodne z przeznaczeniem,
  - d) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 10**;
- 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
  - b) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 10**,
- 8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie występują,
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu,
- 10) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) nie przewiduje się konieczności odrębnej obsługi komunikacyjnej
  - b) dostęp do nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować przez wydzielone zgodnie z ustaleniami planu drogi wewnętrzne
  - c) pozostałe ustalenia - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu
- 11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu
- 12) stawka procentowa - 30%.

5. Karta ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem **6ZN1** o pow. 1,94ha, **7ZN1** o pow. 1,41 ha, **8ZN1** o pow. 1,55 ha, **9ZN1** o pow. 0,58 ha i **10ZN1** o pow. 0,02 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni nie urządzonej z możliwością lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - wg ustaleń ogólnych;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń ogólnych;
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) wprowadza się zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
  - b) wg ustaleń ogólnych;
- 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wprowadza się zakaz zabudowy terenu budynkami i obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, z uwzględnieniem wyjątków wymienionych w lit. b,

- b) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów niezbędnych dla ich eksploatacji, w szczególności dojazdów technicznych do obsługi infrastruktury,
- 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
  - b) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 10**;
- 8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie występują;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu,
- 10) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd do terenu należy realizować pośrednio z przyległych terenów,
  - b) pozostałe ustalenia - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
- 11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
- 12) stawka procentowa - 30 %.

6. Karta ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem **11ZN2** o pow. 1,00 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni nie urządzonej;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego- wg ustaleń ogólnych;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń ogólnych;
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- wg ustaleń ogólnych;
- 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wprowadza się zakaz zabudowy terenu budynkami i obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych,
- 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
  - b) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 10**;
- 8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie występują;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
- 10) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd do terenu należy realizować pośrednio z przyległych terenów **ZN1**,
  - b) pozostałe ustalenia - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
- 11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
- 12) stawka procentowa - 30 %.

7. Karta ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem **12ZL** o pow. 0,51ha,

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni leśnej,
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) ustala się zakaz wycinki drzew,
- b) wg ustaleń ogólnych;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń ogólnych;
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) wprowadza się zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
  - b) wg ustaleń ogólnych;
- 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wprowadza się zakaz zabudowy terenu budynkami i obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, z uwzględnieniem wyjątków wymienionych w lit. b,
  - b) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
  - b) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10,
- 8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie występują;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
- 10) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd do terenu należy realizować pośrednio z przyległych terenów,
  - b) pozostałe ustalenia - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu,
  - c) pozostałe ustalenia - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
- 11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
- 12) stawka procentowa - 30 %.

8. Karta ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem **13KD-G** o pow. 7,94 ha:

- 1) przeznaczenie terenu -droga publiczna klasy głównej, stanowiąca połączenie układu komunikacyjnego Miasta z planowaną obwodnicą Olsztyna w ciągu Drogi Krajowej Nr 16, stanowiąca przedłużenie projektowanej ul. Towarowej;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) w pasie drogowym wprowadza się zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
  - b) wg ustaleń ogólnych;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - wg ustaleń ogólnych;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń ogólnych;
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężników chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku oraz lokalizowanie elementów urządzenia drogi i obiektów małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego,
  - b) wg ustaleń ogólnych;
- 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) szerokość pasa drogowego zmienna, minimum 55m,
  - b) przekrój dwujezdniowy o czterech pasach ruchu,
  - c) połączenie drogi z pozostałymi ulicami układu komunikacyjnego przez skrzyżowanie skanalizowane z ulicami **15KD-L** i **16KD-L** oraz łącznicami ulicy **13KD-G**,
  - d) dopuszcza się realizację wiaduktu drogowego z połączeniem bezkolizyjnym z pozostałymi elementami układu drogowego,
  - e) w pasie drogowym wprowadza się nakaz prowadzenia chodnika i ścieżki rowerowej co najmniej jednostronnie, w powiązaniu z układem chodników i ścieżek rowerowych pozostałych dróg,
  - f) przekroczenie terenu bocznicy kolejowej **20KK** wiaduktem kolejowym,
  - g) dopuszcza się bezkolizyjne prowadzenie przejść pieszych i ścieżek rowerowych w rejonie skrzyżowania,
  - h) w pasie drogowym dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej;
- 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
  - b) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 10**;
- 8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie występują;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu,
- 10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
- 11) stawka procentowa - 30 %.

9. Karta ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem **14KD-Z** o pow. 0,42 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, istniejąca ul. Lubelska;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego- wg ustaleń ogólnych;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń ogólnych;
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężników chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku oraz lokalizowanie elementów urządzenia drogi i obiektów małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego,
  - b) wg ustaleń ogólnych;
- 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość pasa drogowego 45 m,
  - b) ulica jednojezdniowa, o dwóch pasach ruchu,
  - c) dopuszcza się rozbudowę do przekroju dwujezdniowego o czterech pasach ruchu,
  - d) w pasie drogowym wprowadza się nakaz prowadzenia chodnika i ścieżki rowerowej co najmniej jednostronnie, w powiązaniu z układem chodników i ścieżek rowerowych pozostałych dróg,
  - e) w pasie drogowym dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) wg ustaleń ogólnych;
- 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
  - b) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10;
- 8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie występują,
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu,
- 10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
- 11) stawka procentowa - 30 %.
10. Karta ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem **15KD-L** o pow. 0,66ha, **16KD-L** o pow. 0,34 ha, **17KD-L** o pow. 1,13 ha, **18KD-L** o pow. 0,28 ha:
- 1) przeznaczenie terenu - tereny dróg publicznych klasy lokalnej, do obsługi przyległych terenów zabudowy i zieleni nieurządzonej;
  - 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) w pasie drogowym wprowadza się zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
    - b) wg ustaleń ogólnych;
  - 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego- wg ustaleń ogólnych;
  - 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń ogólnych;
  - 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - a) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężników chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku oraz lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego,
    - b) wg ustaleń ogólnych;
  - 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość pasa drogowego zmienna, minimum 25 m,
    - b) ulice jednojezdniowe, o dwóch pasach ruchu po min 3,0 m,
    - c) połączenie dróg z pozostałymi ulicami układu komunikacyjnego przez skrzyżowania zwykłe lub skanalizowane,
    - d) wprowadza się nakaz prowadzenia chodnika i ścieżki rowerowej co najmniej jednostronnie, w powiązaniu z układem chodników i ścieżek rowerowych pozostałych dróg,
    - e) w pasie drogowym dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
    - a) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
    - b) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10;
  - 8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie występują;
  - 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
  - 10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
  - 11) stawka procentowa - 30 %.
11. Karta ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem **19KD-W** o pow. 0,35ha:



- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna do obsługi przyległych nieruchomości;
  - 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych;
  - 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - wg ustaleń ogólnych;
  - 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń ogólnych;
  - 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - a) wprowadza się zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
    - b) wg ustaleń ogólnych;
  - 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) wg ustaleń ogólnych;
  - 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
    - a) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
    - b) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10;
  - 8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie występują,
  - 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
  - 10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
  - 11) stawka procentowa - 30 %.
12. Karta ustaleń szczegółowych terenów oznaczonych symbolem **20KK** o pow. 1,51 ha oraz **21KK** o pow. 0,14 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - czynna bocznicą kolejowa;
- 2) zasady zagospodarowania i eksploatacji określają przepisy o transporcie kolejowym;
- 3) dopuszcza się prowadzenie przez tereny bocznicy przejść sieci infrastruktury technicznej;
- 4) przekroczenie terenu bocznicy drogami wyłącznie za pomocą wiaduktów;
- 5) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych;
- 6) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
  - b) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10;
- 7) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie występują;
- 9) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu;
- 10) stawka procentowa - 30 %.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe planu**

§ 18. Prezydent Olsztyna przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i rysy.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyna.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
Jan Tandyrak







Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr LIII/866/14  
Rady Miasta Olsztyna  
z dnia 28 maja 2014 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między bocznicą kolejową, ulicą Lubelską i granicą Miasta Olsztyna" o nazwie „Dzielnica Przemysłowa - Wschód 4”**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zmianami<sup>1)</sup>) Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

W czasie przewidzianym w ustawie **do planu nie wniesiono uwag.**

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr LIII/866/14  
Rady Miasta Olsztyna  
z dnia 28 maja 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między bocznicą kolejową, ulicą Lubelską i granicą Miasta Olsztyna” o nazwie „Dzielnica Przemysłowa - Wschód 4”**

1. Na podstawie art 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami<sup>2)</sup>) i art. 7 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zmianami<sup>3)</sup>) ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy na obszarze opracowania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między bocznicą kolejową, ulicą Lubelską i granicą Miasta Olsztyna” o nazwie „Dzielnica Przemysłowa - Wschód 4”:

- 1) inwestycje w zakresie budowy, przebudowy i rozbudowy dróg na terenach oznaczonych w planie symbolami: 14KDL, 15KDL, traktowane jako kompletne zadanie w liniach rozgraniczających obejmujące realizację dróg wraz z uzbrojeniem i zielenią;
- 2) z zakresu przebudowy, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej przewiduje się realizację magistrali wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz przebudowę rowu melioracyjnego.

2. Budowa i modernizacja infrastruktury technicznej będą finansowane zgodnie z przepisami ustawy o finansowaniu infrastruktury transportu drogowego (Dz. U. z 2005 r. Nr 267, poz. 2251 z późn. zm.) oraz art. 16 ustawy o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 206 z późn. zm.) z budżetu Miasta Olsztyna lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

3. Wydatki gminy będą ponoszone na zasadach i w terminach wynikających ze stosownych uchwał Rady Miasta Olsztyna w szczególności dotyczących:

- 1) Wieloletniego Planu Finansowego,

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 roku poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku poz. 21, poz. 405, poz. 1238 oraz z 2014 roku poz. 379.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 roku poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku poz. 21, poz. 405, poz. 1238 oraz z 2014 roku poz. 379.

<sup>3)</sup>Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318 oraz z 2014 roku poz. 379.

- 2) Wieloletniego Planu Modernizacji i Rozwoju Urzędzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Olsztynie,
- 3) bieżących uchwał Rady Miasta Olsztyna w sprawie budżetu Miasta Olsztyna.
4. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.