

**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** – bocznica kolejowa,
  - 5) **IT** – pasy terenów infrastruktury technicznej,
  - 6) **ZKd** – pasy terenów infrastruktury technicznej, kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej.
3. Tereny przeznaczone na zieleń:
  - 1) **LS** – tereny leśne,
  - 2) **ZN** – zieleń naturalna,
  - 3) **ZI** – zieleń izolacyjna.

#### § 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

#### § 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

1. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6 niniejszej uchwały.

2. Nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych do istniejących układów melioracyjnych poprzez istniejące lub projektowane zbiorniki retencyjne.
3. Na obszarach **ZN** utrzymanie naturalnych zbiorników wodnych i retencji wód powierzchniowych jest obowiązkowe.
4. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.
5. W zakresie ochrony przed hałasem wprowadza się następujące ustalenie:  
Tereny zainwestowania w granicach opracowania, tj. tereny zabudowy: usługowej, przemysłowej, produkcji, magazynów i składów nie wymagają ochrony przed hałasem;
6. Nie ustala się zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak na obszarze planu obiektów mogących podlegać ochronie.
7. Ustala się szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla poszczególnych terenów zieleni:

L.p.	RODZAJ I OPIS TERENU	ZASADY OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	<b>1ZN, 2ZN</b> , tereny zieleni naturalnej.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>2) zbiorników retencyjnych wód opadowych,</li> <li>3) obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjno-sportowych, ciągów pieszych oraz przejazdów komunikacji wewnętrznej,</li> <li>4) zmian w ukształtowaniu terenu,</li> <li>5) stacji redukcyjnych gazu ziemnego II,</li> <li>6) przepompowni ścieków.</li> </ol> </li> <li>2. Realizacja robót budowlanych wymienionych w pkt 1 wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska w zakresie wycinki zadrzewień i zakrzewień.</li> <li>3. Na obszarze <b>1ZN</b> i <b>2ZN</b> zabezpieczyć teren pod budowę: piaskownika i separatora substancji ropopochodnych oraz przepompowni ścieków sanitarnych <b>PX</b>, o których mowa jest w § 6.</li> <li>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.</li> <li>5. W zagospodarowaniu terenów zieleni naturalnej <b>ZN</b> funkcja lokalnej retencji wód powierzchniowych w formie zbiorników naturalnych musi być zachowana.</li> <li>6. Przeznaczenie dopuszczalne – wykorzystanie rolnicze jako użytki rolne.</li> <li>7. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem wydzielenia działek infrastruktury technicznej.</li> </ol>
2.	<b>1ZI, 2ZI</b> tereny zieleni izolacyjnej	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>2) przejść pieszych, chodników oraz zjazdów indywidualnych,</li> <li>3) zmian w ukształtowaniu terenu.</li> </ol> </li> <li>2. Projektowanie i realizację zagospodarowania terenów zieleni izolacyjnej należy wykonać łącznie z zagospodarowaniem terenów <b>1P</b>.</li> <li>3. Dopuszcza się częściowe wykorzystanie terenu <b>ZI</b> na parkingi samochodów osobowych; wielkość terenu przeznaczonego na parkingi nie może przekraczać 20 % powierzchni terenu <b>ZI</b>.</li> <li>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.</li> </ol>
3.	<b>1LS</b> tereny gospodarki leśnej	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ciągów pieszych oraz dróg wewnętrznych;</li> <li>2) obiektów małej architektury.</li> </ol> </li> <li>2. Zasady ochrony i gospodarowania określa ustawa o lasach oraz przepisy</li> </ol>

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 m<sup>3</sup>/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  $\phi$  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 ciepłej 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 ciepłe 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 ciepłej 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
<b>1ZKd</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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).</li> <li>2. Wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi z wyłączeniem: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obiektów niezbędnych dla eksploatacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury,</li> <li>2) dróg technicznych i wewnętrznych.</li> </ol> </li> <li>3. Dopuszcza się przekraczanie terenów boczną koleją.</li> <li>4. Tereny <b>1ZKd</b> należy zagospodarować w formie zieleni urządzonej. Nasadzenia drzew i krzewów można realizować jedynie poza pasami istniejącego i projektowanego uzbrojenia.</li> </ol>

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 <b>1ZKd</b> ustala się możliwość regulacji granic i przyłączenia niewykorzystanych części działek na poprawę zagospodarowania terenów przyległych.</p>
<b>1,2,3,4 IT</b>	<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"> <li>1) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>2) obiektów niezbędnych dla eksploatacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury,</li> <li>3) ciągów pieszych, zjazdów publicznych i indywidualnych, przejazdów komunikacji wewnętrznej oraz miejsc parkingowych na potrzeby sąsiednich terenów przemysłowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych <b>1PS, 2PS i 1PU</b>.</li> </ol> <p>3. Dopuszcza się przekraczanie terenów boczną koleją.</p> <p>4. Tereny <b>1 i 2 IT</b> 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 <b>IT</b> 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><b>1PS ,2PS</b></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><b>1.Ograniczenia funkcjonalne.</b></p> <p>Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 2000m<sup>2</sup>.</p> <p><b>2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do linii energetycznych wysokiego napięcia według wymiarów naniesionych na rysunku planu,</li> <li>2) pozostałe linie zabudowy wg zasad określonych w rozporządzeniach i przepisach szczególnych,</li> <li>3) nie ogranicza się wysokości zabudowy, wielkości powierzchni zabudowanej terenu oraz wielkości wykonania nawierzchni utwardzonych,</li> <li>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 <b>1PS</b> 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).</li> <li>5) wody opadowe z terenu oznaczonego jako <b>1PS, 2PS</b> odprowadzić bezpośrednio do istniejącego kanału melioracyjnego położonego na terenie <b>1Zkd</b> oraz pośrednio do projektowanego kolektora deszczowego położonego na terenie <b>KG45(2x2)</b>. Szczegółowe wymagania dla systemu wód opadowych zawarto w § 6 niniejszej uchwały.</li> </ol>

L.p	SYMBOL, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p><b>3. Zasady obsługi komunikacji:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obsługa komunikacyjna terenów <b>PS</b> poprzez zjazd publiczny i zjazdy indywidualne z projektowanej ulicy <b>KG</b> bezpośrednio lub poprzez tereny zieleni izolacyjnej <b>ZI</b> i pasy terenów infrastruktury technicznej <b>IT</b>. Teren <b>2PS</b> obsługiwany jest pośrednio z terenu <b>1PS</b> poprzez komunikację wewnętrzną,</li> <li>2) w liniach rozgraniczenia terenów <b>PS</b> należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych wynikających z projektowanych funkcji,</li> <li>3) jako dopuszczalną ustala się możliwość wykorzystania terenów pasów terenów infrastruktury technicznej <b>IT</b> pod urządzenie miejsc parkingowych i włączenie ich do bilansu potrzeb parkingowych,</li> <li>4) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych, które należy rozmieścić w liniach rozgraniczenia terenów <b>PS</b> oraz w pasach linii energetycznych: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 4.0 mp /10 pracowników,</li> <li>b) dla funkcji handlu hurtowego i magazynów 5 mp/10 000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.</li> </ol> </li> </ol> <p><b>4. Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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,</li> <li>2) powyższego podziału można dokonać pod warunkiem, że powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie będzie mniejsza niż 0,50ha,</li> </ol> <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 łuki poziome spełniają warunki przepisów szczególnych jak dla dróg dojazdowych.</p>
2.	<p><b>1PU, 2PU,</b> <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><b>1. Ograniczenia funkcjonalne :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 2000m<sup>2</sup>,</li> <li>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.</li> </ol> <p><b>2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do linii energetycznych wysokiego napięcia oraz projektowanej ulicy <b>1KG 45(2x2)</b> według wymiarów naniesionych na rysunku planu,</li> <li>2) pozostałe linie zabudowy wg zasad określonych w rozporządzeniach i przepisach szczególnych,</li> <li>3) nie ogranicza się wysokości zabudowy, wielkości zabudowanej terenu oraz wielkości wykonania nawierzchni utwardzonych.</li> </ol> <p><b>3. Zasady obsługi komunikacji :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obsługa komunikacyjna terenów <b>PU</b> poprzez zjazdy indywidualne i publiczne z projektowanej ulicy lokalnej <b>KL25</b> i dojazdowej <b>KD20</b>, określonych w planie, lub z ulicy Lubelskiej klasy lokalnej, przyległej do północnej granicy planu,</li> <li>2) w liniach rozgraniczenia terenów <b>PU</b> należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych wynikających z projektowanych funkcji;</li> <li>3) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych, które należy rozmieścić w liniach rozgraniczenia terenów <b>PU</b>: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 4.0 mp /10 pracowników,</li> <li>b) dla funkcji handlu hurtowego i magazynów 5 mp/1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.</li> </ol> </li> </ol> <p><b>4. Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) podziału nieruchomości na działki budowlane w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnego z ustaleniami pla-</li> </ol>

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.	<b>KG45(2x2)</b> droga krajowa klasy głównej	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zmienna – nie mniejsza niż 45.0m.</li> <li>2. Po realizacji ulicy możliwość korekty szerokości pasa drogowego do rzeczywistych potrzeb – jednak nie mniej niż 40.0m.</li> <li>3. Projektowanie inwestycji – dwie jezdnie, 4 pasy ruchu.</li> <li>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.</li> <li>5. Obiekt inżynierski – wiadukt drogowy na skrzyżowaniu z bocznicą kolejową.</li> <li>6. Skrzyżowanie z ulicą lokalną <b>KL25(1x2)</b> – skanalizowane.</li> <li>7. Zmiany ukształtowania terenu nie mieszczące się w pasie drogowym <b>1KG 45(2x2)</b> mogą być realizowane na przyległych terenach <b>1ZI i 2ZI</b> oraz <b>1 –4 IT</b>.</li> <li>8. Ulica lokalna <b>1KG45(2x2)</b> przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej.</li> <li>9. W zagospodarowaniu pasa drogowego należy projektować chodniki dwustronnie oraz pasy zieleni przyulicznej. Oświetlenie ulicy sytuować w liniach rozgraniczających pasa drogowego.</li> </ol>
2.	<b>1KL25(1x2)</b> ulica gminna klasy lokalnej	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia 25.0m.</li> <li>2. Przekrój drogowy jednojezdniowy o dwu pasach ruchu (7.0m).</li> <li>3. Skrzyżowanie z ulicą główną <b>KG45(2x2)</b> – skanalizowane.</li> <li>4. Skrzyżowanie z przyległą do granicy planu ulicą Lubelską, klasy lokalnej – zwykłe lub skanalizowane.</li> <li>5. Dopuszcza się realizację zjazdów indywidualnych.</li> <li>6. W zagospodarowaniu pasa drogowego należy projektować chodniki dwustronnie oraz pasy zieleni przyulicznej. Oświetlenie ulicy sytuować po jednej stronie jezdni.</li> </ol>
3.	<b>1KD20</b> ulica gminna klasy dojazdowej	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Szerokość pasa drogowego ulicy dojazdowej - 20.0m.</li> <li>2. Przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu.</li> <li>3. Skrzyżowania z ulicą lokalną <b>1KL25</b> – zwykłe.</li> <li>4. W zagospodarowaniu pasa drogowego należy projektować chodniki dwustronnie oraz pasy zieleni przyulicznej.</li> <li>5. Oświetlenie ulicy dojazdowej sytuować po jednej stronie jezdni.</li> </ol>
4.	<b>1KK</b> bocznica kolejowa	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Istniejąca bocznica kolejowa – adaptowana.</li> </ol>



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

