

**Uchwała Nr XLIII/561/05  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 15 kwietnia 2005r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta  
Olsztyna dla terenu położonego między ulicą Towarową a bocznicą kolejową  
Stomilu-Olsztyn S.A.**

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, Nr 141, poz. 1492) Rada Miasta uchwała, co następuje:

**§ 1.1.** Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ul. Towarową a bocznicą kolejową Stomilu-Olsztyn S.A.”, który otrzymuje nazwę „**Dzielnica Przemysłowa - WSCHÓD 1**”.

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 zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

**ROZDZIAŁ 1**

**Przepisy porządkowe**

**§ 2.1.** Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XXVIII/393/04 Rady Miasta Olsztyn z dn. 30 czerwca 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna między ulicą Towarową a bocznicą Stomilu-Olsztyn S.A.

2. Celem regulacji zawartych w planie jest umożliwienie:

- 1) zagospodarowania terenów nie zabudowanych, położonych we wschodniej części miasta, w sąsiedztwie projektowanej ulicy Towarowej,
- 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) **zabudowa adaptowana** - oznacza możliwość zachowania stanu istniejącego zabudowy oraz możliwość jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy spełnieniu warunków funkcji terenu i zasad jego zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały

## ROZDZIAŁ 2

### Przepisy szczegółowe

#### § 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów.

1. Tereny pod zabudowę.
  - 1) **PS** – zabudowa terenów przemysłowych, produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych
  - 2) **PS istn.** – istniejąca zabudowa terenów przemysłowych, produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych istniejących.
2. Tereny przeznaczone na komunikację i infrastrukturę.
  - 1) **KG** – droga krajowa, główna.
  - 2) **KD** – droga gminna, dojazdowa.
  - 3) **IT** – tereny infrastruktury technicznej.
  - 4) **KK** – tereny istniejących bocznic kolejowych
  - 5) **KKS** – tereny istniejących torów szlakowych kolei publicznej
3. Tereny przeznaczone na zieleni.
  - 1) **LS** – tereny leśne.
  - 2) **ZU** – zieleni urządzona.

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

1. W granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
  - 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni, oznaczonych w rysunku planu symbolami **LS**, **ZU**, a w szczególności zakazu zabudowy tych terenów;
  - 2) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **PS** i **PSistn.** pod zabudowę przemysłową, produkcyjną, składową, magazynową i usługową ;
  - 3) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych na komunikację, oznaczonych w rysunku planu symbolami **KG**, **KD**;
  - 4) rezerwacji wydzielonych terenów **IT** dla potrzeb infrastruktury.
2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i mieszkalnictwa zbiorowego, za wyjątkiem pokoi gościnnych w budynkach biurowych oraz domów dla bezdomnych, noclegowni i domów z lokalami socjalnymi na terenie **2PS istn.**
3. W granicach planu nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenów niezabudowanych. Na terenie zabudowy istniejącej **2PSistn.** dopuszcza się jako tymczasowe dotychczasowe, adaptowane wykorzystanie na zabudowę mieszkaniową funkcjonującą jako noclegownie, domy dla bezdomnych, lokale socjalne, do czasu przekształcenia zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
4. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej 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. Przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią tereny dróg **KG** i **KD**, tereny zieleni urządzonej **ZU** i **LS**. Wymagania odnośnie kształtowania przestrzeni publicznej zawarto w ustaleniach szczegółowych §5, ust. 7 i §8, ust. 1.

#### § 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego oraz ochrony 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 obszarze **3ZU** utrzymanie naturalnych zbiorników wodnych i retencji wód powierzchniowych jest obowiązkowe.
4. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia na terenach przestrzeni publicznej należy układać doziemnie. Na pozostałych terenach zabudowy i infrastruktury technicznej dopuszcza się możliwość realizacji sieci napowietrznych
5. W zakresie ochrony przed hałasem wprowadza się następujące ustalenie:
  - 1) Tereny zainwestowania **1PS, 2PS, 1PS istn. i 3PS istn.** w granicach opracowania, tj. tereny przeznaczone na zabudowę usługową, przemysłową, produkcji, magazynów i składów nie wymagają ochrony przed hałasem.
  - 2) Istniejąca na terenie **2PS istn.** zabudowa funkcji mieszkaniowych jako przeznaczenie tymczasowe nie wymaga 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. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla poszczególnych terenów zieleni:

L.p.	RODZAJ I OPIS TERENU	ZASADY OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	<b>1ZU, 2ZU, 3ZU</b> tereny zieleni urządzonej.	<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 zjazdów i dróg wewnętrznych;</li> <li>4) zmian w ukształtowaniu terenu;</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. Dla projektowanych elementów infrastruktury (sieci energetyczne, sieci ciepłne, sieci gazowe, kolektory sanitarne i deszczowe, magistrale wodociągowe itp.) należy zabezpieczyć pasy eksploatacyjne i dojazdy dla obsługi technicznej.</li> <li>4. W zagospodarowaniu terenów zieleni urządzonej <b>3ZU</b> funkcja lokalnej retencji wód powierzchniowych w formie zbiorników naturalnych musi być zachowana.</li> <li>5. Na terenie zieleni urządzonej <b>3ZU</b> ustala się przebieg projektowanej linii wysokiego napięcia. W pasie eksploatacyjnym linii energetycznej wprowadza się zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.</li> <li>6. 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>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 szczególne z zakresu ochrony gruntów leśnych i rolnych.</li> <li>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.</li> </ol>

## § 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. Adaptuje się istniejący system infrastruktury technicznej obsługującej tereny zabudowy istniejącej oznaczone jako: **1PS istn.**, **2PS istn.**, **3PS istn.** Rozbudowę, budowę lub modernizację systemu infrastruktury technicznej wykonywać w oparciu o warunki wynikające z ustaleń szczegółowych niniejszego planu.

4. Podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Plan Zaopatrzenia w Ciepło miasta Olsztyna.

#### 5. **Zaopatrzenie w wodę.**

1) Zaopatrzenie w wodę projektowanej zabudowy odbywać się będzie z istniejącej, komunalnej sieci wodociągowej dn 200 mm w ul. Towarowej lub dn 200 mm w ul. Sprzętowej poprzez projektowaną sieć magistralną i rozdzielczą. Należy stosować zasadę pierścieniowania sieci. Zapewnienie dostawy wody i warunki przyłączenia do sieci wodociągowej uzyskać z Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Olsztynie. 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 400mm łączącej istniejący wodociąg dn 500mm w ul. Towarowej z projektowaną magistralą wodociągową dn 400/500mm z SUW Karolin. Przebieg magistrali w granicach planu przez tereny oznaczone jako: **2KK**, **2PS**, **4IT** (lub **2KK**, **4IT**, **3PS**, **3PSistn.**) i **2KD30**.

b) połączenia wodociągu dn 200mm w ul. Towarowej z projektowaną magistralą wodociągową dn 400/500mm z SUW Karolin. Przebieg wodociągu dn 200mm w granicach planu przez tereny oznaczone jako **1KG**.

#### 6. **Kanalizacja sanitarna.**

1) Ścieki sanitarne i technologiczne z istniejącej i projektowanej zabudowy odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej w oparciu o istniejący w tym rejonie system kanalizacji komunalnej. Zapewnienie odbioru ścieków i warunki przyłączenia uzyskać z Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Olsztynie.

#### 7. **Kanalizacja deszczowa.**

1) Wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej lub istniejących systemów melioracyjnych (za pośrednictwem separatorów substancji ropopochodnych i piaskowników), z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 niniejszej uchwały. Nakazuje się wykonywanie miejscowej retencji wód opadowych.

2) Odbiornikiem ścieków deszczowych będzie: istniejąca kanalizacja deszczowa i rów melioracyjny przebiegający w granicach planu przez tereny oznaczone jako **3KK**, **2IT**, **1KKS**, **3PS**, **4IT**, **2PS**, **2KK** oraz istniejący system melioracyjny z odpływem do jeziora Track (znajdujący się poza planem, na terenie oznaczonym w planie Dzielnicy Przemysłowej-Wschód 2 jako **1ZN**). Przebieg ogólnomiejskiego rowu melioracyjnego musi być zachowany. Przebudowa, zmiana trasy przebiegu, zamiana na kolektor podziemny jest dopuszczalna.

3) Ścieki deszczowe odprowadzać za pomocą projektowanych kanałów grawitacyjnych oraz projektowanych i istniejących zbiorników retencyjnych. Warunki odprowadzenia ścieków deszczowych do odbiorników należy uzyskać odpowiednio od: Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Olsztynie, Wydziału Gospodarki Komunalnej i Inwestycji Miejskich oraz Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Olsztyn.

#### 8. **Zaopatrzenie w gaz przewodowy**

Zaopatrzenie w gaz przewodowy możliwe jest z sieci gazowej średniego ciśnienia  $\phi$  250mm przebiegającej w ul. Towarowej (teren oznaczony jako **1KG**) – poprzez budowę sieci rozdzielczych średniego lub niskiego ciśnienia. Przebieg sieci – w pasach rozgraniczających dróg lub terenów oznaczonych jako **ZU** i **IT**.

#### 9. **Zaopatrzenie w energię elektryczną i sieci telekomunikacyjne**

1) Zaopatrzenie w energię elektryczną i telekomunikację należy wykonać za pomocą kabli ziemnych niskiego i średniego napięcia prowadzonych w liniach rozgraniczających dróg **KG**

i **KD** oraz terenów zieleni urządzonej. Na pozostałych terenach (**PSistn.**, **PS**, **IT**, **KK**, **KKS**) dopuszcza się realizację sieci napowietrznych. Stacje transformatorowe oraz rozdzielnice telekomunikacyjne należy umieszczać w liniach rozgraniczających projektowanych dróg, na terenach zieleni **ZU**, terenach oznaczonych jako **IT** lub wbudować w istniejącą i projektowaną zabudowę.

- 2) W wypadku kolizji istniejących sieci napowietrznych i urządzeń elektroenergetycznych 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.

#### 10. Zaopatrzenie w ciepło

- 1) Zaopatrzenie w ciepło możliwe jest z sieci ciepłej wysokoparametrowej zdalaczynnej, poprzez rozbudowę istniejącego układu ciepłowniczego. Sieci ciepłe należy umieszczać w liniach rozgraniczających projektowanych dróg, na terenach zieleni urządzonej **ZU** 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 i brunatnego oraz koksu.
  - 3) Dopuszcza się przebudowę i zmianę przebiegu istniejącej sieci ciepłej wysokoparametrowej 2x dn 400mm przebiegającej przez teren **1IT**, **2PS**, **1KG** w zależności od potrzeb zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami dysponenta sieci.
11. 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.
12. 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:

L.p.	OZNACZENIE TERENU	PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	<b>1IT, 4IT</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pasy eksploatacyjne infrastruktury i sieci energetycznej wysokiego napięcia.</li> <li>2. Wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi z wyłączeniem: <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 i przejazdów komunikacji wewnętrznej oraz miejsc parkingowych na potrzeby sąsiednich terenów przemysłowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych <b>2PS</b>, <b>3PS</b> oraz <b>2PS istn.</b> i <b>3PS istn.</b></li> </ol> </li> <li>3. Dopuszcza się przekraczanie terenów bocznica kolejową.</li> <li>4. Tereny <b>1IT</b> i <b>4IT</b> należy zagospodarować w formie zieleni urządzonej – z wyłączeniem drzew i krzewów wysokich.</li> <li>5. W przypadku korekty przebiegu projektowanej linii energetycznej wysokiego napięcia ustalona w planie szerokość pasa eksploatacyjnego i odległość linii zabudowy od osi linii energetycznej muszą być zachowane.</li> <li>6. Po realizacji budowy linii wysokiego napięcia teren nie zajęty przez sieci i urządzenia energetyczne otrzymuje przeznaczenie sąsiednich terenów <b>PS</b>.</li> <li>7. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Tereny eksploatacji sieci mogą być włączone w zagospodarowanie przyległych terenów zabudowy, na zasadach określonych w pkt 2.</li> </ol>

L.p.	OZNACZENIE TERENU	PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
2.	<b>2IT, 3IT</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tereny infrastruktury i sieci energetycznych wysokiego napięcia.</li> <li>2. Wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi pasów eksploatacyjnych linii wysokiego napięcia z wyłączeniem: <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) zbiorników retencyjnych, ciągów pieszych, przejazdów komunikacji wewnętrznej oraz miejsc parkingowych na potrzeby sąsiednich terenów przemysłowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych <b>2PS, 3PS</b></li> </ol> </li> <li>3. Na terenie <b>2IT</b> ustala się możliwość budowy stacji 110kV/SN wraz z przebudową układu istniejących linii elektroenergetycznych 110kV. Orientacyjne położenie ww stacji przedstawia rysunek planu (załącznik nr 1 do uchwały). Szczegółowe usytuowanie będzie ustalone wg rozwiązań technicznych przebudowy infrastruktury energetycznej.</li> <li>4. W przypadku korekty przebiegu linii energetycznych wysokiego napięcia ustalona w planie szerokości pasów eksploatacyjnych (20m) i odległości linii zabudowy od osi linii energetycznych (20m) muszą być zachowane. Powyższe odległości nie obowiązują dla realizacji stacji, o której mowa w pkt 3.</li> <li>5. Tereny <b>2IT</b> i <b>3IT</b> pod liniami wysokiego napięcia należy zagospodarować w formie zieleni urządzonej – z wyłączeniem drzew i krzewów wysokich.</li> <li>6. Dopuszcza się przekraczanie terenów bocznica kolejową.</li> <li>7. Wydzielone tereny poza określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy mogą być przeznaczone na zabudowę przemysłowo-magazynową, usługową i techniczną.</li> <li>8. Na terenie <b>2IT</b> przebieg ogólnomiejskiego rowu melioracyjnego o którym mowa w § 6 ust. 7 pkt 2 musi być zachowany. Dopuszcza się przebudowę, zmianę trasy przebiegu oraz zamianę na kolektor podziemny.</li> <li>9. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem wydzielenia działek infrastruktury technicznej i regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, w tym na poprawę warunków zagospodarowania sąsiednich nieruchomości.</li> </ol>

13. 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.

14. 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.	<b>1PS, 2PS, 3PS</b> <i>przeznaczenie podstawowe:</i> przemysł, produkcja, składy i magazyny  <i>przeznaczenie dopuszczalne;</i> handel hurtowy, handel detaliczny artykułów przemysłowych, stacje	<b>1.Ograniczenia funkcjonalne.</b> Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 2000m <sup>2</sup> . <b>2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do linii energetycznej wysokiego napięcia.</li> <li>2) W obrębie terenu <b>2PS</b> przebiega istniejąca, czynna, czasowo wyłączona linia elektroenergetyczna 110kV. Zakłada się, że ze względu na kolizję z projektowaną zabudową linia ta zostanie przeniesiona na trasę zastępczą przez tereny <b>3ZU, 1IT</b> i <b>4IT</b>.</li> <li>3) Pozostałe linie zabudowy wg zasad określonych w rozporządzeniach</li> </ol>

L.p	SYMBOL, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
	obsługi samochodów, administracja	<p>i przepisach szczególnych.</p> <p>4) Nie ogranicza się wysokości zabudowy, wielkości powierzchni zabudowanej terenu oraz wielkości nawierzchni utwardzonych.</p> <p>5) Dopuszcza się przebudowę i zmianę przebiegu istniejącej sieci ciepłej wysokoparametrowej <math>2 \times \text{dn } 400\text{mm}</math> przebiegającej przez teren <b>2PS</b> w zależności od potrzeb zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami dysponenta sieci.</p> <p>6) W południowej części terenu <b>2PS</b> należy zarezerwować pas eksploatacyjny na budowę magistrali wodociągowej dn 400mm, o której mowa w § 6, ust. 5, pkt 2), lit. a). Ideogram przebiegu magistrali w granicach planu pokazano na rysunku planu. W zagospodarowaniu terenu <b>2PS</b> należy zapewnić dostępność dla realizacji i eksploatacji ww. magistrali.</p> <p>7) Odbiornikiem wód opadowych będą:</p> <p>a) dla terenu oznaczonego jako <b>1PS</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- istniejący system kanalizacji deszczowej w ulicy Towarowej (którego odbiornikiem jest jezioro Track),</li> <li>- istniejący system melioracyjny z odpływem do jeziora Track (znajdujący się poza planem), na terenie oznaczonym w planie Dzielnicy Przemysłowej-Wschód 2 (zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVII/475/04 z dn.01.12.2004r. RM Olsztyn) jako 1ZN,</li> </ul> <p>b) dla terenu oznaczonego jako <b>2PS</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rów melioracyjny przebiegający (w granicach planu) przez tereny oznaczone jako <b>3KK, 2IT, 1KKS, 3PS, 4IT, 2PS</b>,</li> <li>- istniejący system kanalizacji deszczowej w ul. Towarowej i Sprzętowej.</li> </ul> <p>W zagospodarowaniu terenu <b>2PS, 3PS</b> należy zapewnić dostępność dla eksploatacji w.w. rowu melioracyjnego. Dopuszcza się przebudowę, zmianę trasy przebiegu oraz zmianę na kolektor podziemny.</p> <p>8) Ścieki sanitarne i technologiczne z istniejącej i projektowanej zabudowy odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej w oparciu o istniejący w tym rejonie system kanalizacji komunalnej. Zapewnienie odbioru ścieków i warunki przyłączenia uzyskać od dysponenta sieci.</p> <p>9) Wydzielone pasy infrastruktury technicznej <b>1IT</b> i <b>4IT</b> przebiegające wzdłuż zachodniej i południowej granicy terenów <b>2PS</b>, rozdzielające tereny <b>2PS</b> i <b>3PS</b> mogą ulegać skorygowaniu w projekcie technicznym linii energetycznej. Korekta ta może być zastosowana jedynie przy zachowaniu ustalonej w planie szerokości pasa i odległości linii zabudowy od osi linii energetycznej.</p> <p><b>3. Zasady obsługi komunikacji</b></p> <p>1) Obsługa komunikacyjna terenów <b>PS</b> poprzez zjazdy z projektowanej ulicy <b>1KG45(2x2)</b> oraz z ulic dojazdowych <b>2KD30</b> (istniejąca) i <b>1KD25</b> (projektowana).</p> <p>2) W liniach rozgraniczenia terenów <b>PS</b> należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych wynikających z projektowanych funkcji.</p> <p>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.</p> <p>4) Ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych, które należy rozmieścić w liniach rozgraniczenia terenów <b>PS</b> oraz w pasach linii energetycznych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 3.0 mp /10 pracowników,</li> <li>b) dla funkcji handlu hurtowego i magazynów 10 mp/10 000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,</li> <li>c) dla funkcji handlu detalicznego 5 mp/1000 m<sup>2</sup> powierzchni</li> </ul>

L.p	SYMBOL, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>sprzedażowej obiektu.</p> <p>5) Obsługa komunikacyjna-kolejowa przez rozbudowę systemu istniejącej bocznicą kolejowej.</p> <p><b>4. Zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <p>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.</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 10 m a łuki poziome spełniają warunki przepisów szczególnych jak dla dróg dojazdowych.</p> <p>4) Dopuszcza się podział w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.</p>
2.	<p><b>1PS istn., 2PS istn., 3PS istn.</b></p> <p>- <i>przeznaczenie podstawowe</i> : usługi, przemysł, produkcja, składy i magazyny stacje obsługi samochodów</p> <p>- <i>przeznaczenie dopuszczalne</i> rzemiosło, handel hurtowy i detaliczny, administracja</p> <p>- <i>adaptowane tymczasowe przeznaczenie dopuszczalne terenu 2PS istn.</i>: mieszkalnictwo zbiorowe – noclegownie i domy dla bezdomnych, mieszkalnictwo wielorodzinne – lokale socjalne</p>	<p><b>1. Ograniczenia funkcjonalne</b></p> <p>1) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 2000m<sup>2</sup>.</p> <p>2) Istniejące na terenie <b>2PS istn.</b> mieszkalnictwo funkcjonujące jako noclegownie, domy dla bezdomnych, lokale socjalne adaptuje się tymczasowo.</p> <p><b>2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu</b></p> <p>1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do projektowanej linii energetycznej wysokiego napięcia</p> <p>2) Pozostałe linie zabudowy wg zasad określonych w rozporządzeniach i przepisach szczególnych.</p> <p>3) Nie ogranicza się wysokości zabudowy, wielkości powierzchni zabudowanej terenu oraz wielkości nawierzchni utwardzonych dla zabudowy projektowanej, adaptacji stanu istniejącego oraz przebudowy i rozbudowy.</p> <p><b>3. Zasady obsługi komunikacji</b></p> <p>1) Obsługa komunikacyjna terenu <b>1PS istn.</b> poprzez zjazdy indywidualne i publiczne z projektowanej ulicy <b>1KG40(2x2)</b> oraz bezpośrednio z projektowanej ulicy <b>1KD25</b>.</p> <p>2) Obsługa komunikacyjna terenu <b>2PS istn.</b> - z projektowanej ulicy <b>1KD25</b> oraz istniejącej ulicy <b>2KD30</b>. Istniejący zjazd z ulicy <b>1KG40(2x2)</b> przeznaczają się do likwidacji.</p> <p>3) Obsługa komunikacyjna terenu <b>3PS istn.</b> – z istniejącej ulicy <b>2KD30</b>.</p> <p>4) Dla projektowanej nowej zabudowy i przekształceń w zagospodarowaniu terenów <b>PS istn.</b> należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych wynikających z bilansu potrzeb istniejących i projektowanych funkcji. Potrzebna ilość miejsc parkingowych należy rozmieścić w liniach rozgraniczenia terenów <b>PS istn.</b> i przyległych terenów <b>IT</b>. Dopuszczalne jest ujęcie w bilansie potrzeb miejsc parkingowych w zatokach postojowych przyległych ulic <b>1KD25</b> i <b>2KD30</b>.</p> <p>5) Ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych które należy zabezpieczyć dla terenów <b>PS istn.</b> w działkach określonych w pkt 3., ppkt 4):</p> <p>a) 2.0 mp/10 pracowników</p> <p>b) dla funkcji handlu detalicznego 5mp/1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej.</p> <p><b>4. zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p>



L.p	SYMBOL, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>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.</p> <p>2) Dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki drogowe dla realizacji dróg wewnętrznych przy założeniu, że minimalna szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczenia wynosi 10m a łuki poziome spełniają warunki przepisów szczególnych jak dla dróg dojazdowych.</p> <p>3) Warunek dostępności do drogi publicznej może być spełniony przez ustalenie służebności przejścia i przejazdu.</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>1KG40(2x2)</b> <b>1KG45(2x2)</b> droga krajowa klasy głównej	<p>1. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zmienna – nie mniejsza niż 40.0m;</p> <p>2. Po realizacji ulicy możliwość korekty szerokości pasa drogowego do rzeczywistych potrzeb – jednak nie mniej niż 40.0m.</p> <p>3. Projektowanie inwestycji - przekrój drogowy dwujezdniowy o 4 pasach ruchu (2x7.0m).</p> <p>4. Realizacja inwestycji etapowa: 1 etap - 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 2-gim etapie.</p> <p>5. Obiekt inżynierski – wiadukt drogowy na skrzyżowaniu z boczniką kolejową.</p> <p>6. Skrzyżowanie z ulicą lokalną Budowlaną i dojazdową <b>1KD25</b> – skanalizowane.</p> <p>7. Skrzyżowanie z ulicą dojazdową Cementową proste lub skanalizowane.</p> <p>8. Dopuszczalne projektowanie zjazdów indywidualnych lub publicznych.</p> <p>9. W zagospodarowaniu pasa drogowego należy projektować chodniki dwustronne, ścieżkę rowerową jednostronnie, pas zieleni rozdzielającej i pasy zieleni przyulicznej dwustronnie. Oświetlenie ulicy sytuować w pasie rozdzielającym.</p> <p>10. Ulica główna <b>1KG40–45(2x2)</b> przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej.</p>
2.	<b>1KD25</b> ulica gminna klasy dojazdowej	<p>1. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 25.0m.</p> <p>2. Przekrój drogowy jednojezdniowy o dwu pasach ruchu (7.0m).</p> <p>3. Skrzyżowanie z ulicą główną <b>1KG40(2x2)</b> – skanalizowane.</p> <p>4. Budowa zatok postojowych dopuszczalna.</p> <p>5. W zagospodarowaniu pasa drogowego należy projektować chodnik jednostronnie oraz pasy zieleni przyulicznej. Oświetlenie ulicy sytuować po jednej stronie jezdni.</p>
3.	<b>2KD30</b> ulica gminna klasy dojazdowej adaptowana	<p>1. Szerokość pasa drogowego ulicy dojazdowej – 30.0m.</p> <p>2. Przekrój drogowy jednojezdniowy o dwu pasach ruchu (7.0m).</p> <p>3. Budowa zatok postojowych dopuszczalna.</p> <p>4. W zagospodarowaniu pasa drogowego należy projektować chodniki</p>

L. p	OZNACZENIE	ZASADY BUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
4.	<b>1KK, 2KK, 3KK</b> bocznice kolejowe	dwustronnie oraz pasy zieleni przyulicznej. 5. Oświetlenie ulicy dojazdowej sytuować po jednej stronie jezdni. 1. Tereny istniejących bocznic kolejowych – adaptowane. 2. Możliwa przebudowa i rozbudowa systemu komunikacji kolejowej. 3. Na terenach <b>KK</b> dopuszczalna realizacja infrastruktury technicznej (o której mowa w § 6 oraz układu wewnętrznej komunikacji kołowej terenów zabudowy <b>PS</b> , <b>PS istn.</b> oraz infrastruktury technicznej <b>IT</b>
5.	<b>1KKS</b> szlaki kolejowe publiczne	1. Tereny torów szlakowych kolei publicznej adaptowane 2. Przekroczenia torów szlakowych kolei publicznej sieciami infrastruktury technicznej i komunikacją kołową wewnętrzną bezkolizyjną – zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz na podstawie warunków ustalonych przez służby obsługi infrastruktury kolejowej.

2. Na terenach zabudowy i infrastruktury technicznej możliwe jest projektowanie bocznic kolejowych. Przekroczenia bocznicą terenów dróg wewnętrznych i dojazdowych oraz terenów infrastruktury technicznej **IT** 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 **1KG40-45(2x2)**, **1KD25** oraz **2KD30**;
- 2) budowa drogowego obiektu inżynierskiego na trasie drogi głównej **1KG45(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 w/w zadań będzie określony właściwymi 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: **IT** – tereny infrastruktury technicznej – 30%.

### § 11. Postanowienia końcowe.

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.
2. 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