

## **Uchwała Nr XXVIII/395/04**

### **Rady Miasta Olsztyn**

**z dnia 30 czerwca 2004r.**

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego w południowej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie.**

Na podstawie art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z 2003r., Nr 6 poz.41 z 2004r.), Rada Miasta Olsztyn uchwala, co następuje:

**§ 1.1.** Uchwala się "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie", który otrzymuje nazwę "Redykajny – Południe".

2. Uchwalany plan składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały. Załącznik Nr 1 jest integralną częścią uchwały.

### **ROZDZIAŁ 1**

#### **Przepisy porządkowe**

**§ 2.1.** Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr LXIV/954/02 Rady Miasta Olsztyn z dnia 26 czerwca 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna oraz zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Redykajny w Olsztynie.

2. Celem regulacji zawartych w planie jest umożliwienie:

- 1) wykorzystania terenów położonych w zachodniej części obszaru opracowania, wokół jezior Redykajny i Żbik, na cele turystyki i rekreacji, z zachowaniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych terenu;
  - 2) zagospodarowania terenów nie zabudowanych, położonych we wschodniej części obszaru opracowania, na funkcje mieszkaniowe i usługowe będące kontynuacją istniejącego zagospodarowania;
  - 3) rozbudowy układu komunikacyjnego miasta.
3. Rysunek planu sporządzony w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowi załącznik Nr 1 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, dróg dojazdowych wewnętrznych, parkingów, terenów zieleni, wód otwartych, urządzeń systemu kanalizacji sanitarnej - przepompowni ścieków, urządzeń systemu kanalizacji deszczowej - separatora i piaskownika.

6) oznaczeń rejonów ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

5. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

- a) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:
  - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
  - nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów,
  - ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;
- b) **przeznaczenie podstawowe** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury;
- c) **przeznaczenie dopuszczalne** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie;
- d) **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;
- e) **powierzchnia aktywna biologicznie** – oznacza powierzchnię terenu niezabudowaną i nieutwardzoną pokrytą roślinnością (naturalną i urządzoną) stanowiącą powierzchnię ekologiczną i czynną;
- f) **powierzchnia zabudowana działki budowlanej** – maksymalny procent powierzchni nieruchomości przewidzianej do realizacji inwestycji, określony w dalszych ustaleniach planu;
- g) **nieprzekraczalna linia zabudowy** jest to linia poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych; linię tę mogą przekraczać balkony i wykusze tych obiektów, jednak nie więcej niż o 1m;
- h) **wysokość zabudowy** – podana ilość kondygnacji oznacza kondygnacje mieszkalne lub usługowe wyniesione w całości ponad poziom terenu;
- i) **urządzenia rekreacyjno-sportowe** – oznaczają terenowe pola gier takich jak: koszykówka, siatkówka, tenis, ringo, minigolf itp. oraz urządzenia placów zabaw i rekreacji;
- j) **zieleń izolacyjna** – jest to zieleń urządzona, niska i wysoka, komponowana z uwzględnieniem izolacji akustycznej i widokowej terenów oraz kształtowania krajobrazu.

## **ROZDZIAŁ 2**

### ***Ustalenia planu***

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

1. Tereny przeznaczone na zabudowę:

- a) **MN** – zabudowa na funkcję mieszkalnictwa jednorodzinnego,

b) **MT** – zabudowa na funkcje mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług turystycznych takich jak agroturystyka, pensjonaty, domy letniskowe, gastronomia

c) **UT** – zabudowa na funkcje usług turystycznych takich jak np.: hotele, pensjonaty, kompleksy hotelowo-konferencyjne, gastronomia wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami rekreacyjno sportowo - rekreacyjnymi

d) **UTM** – zabudowa na funkcje usług turystycznych takich jak np.: hotele, pensjonaty oraz zabudowa na cele mieszkalnictwa zbiorowego typu "dom spokojnej starości",

e) **UMT/Ls** – lasy z możliwością wykorzystania na funkcje usług turystycznych i mieszkalnictwa jednorodzinnego,

f) **UH** – zabudowa na funkcje handlu i usług,

g) **UHR** – zabudowa na funkcje handlu, usług oraz rzemiosła i produkcji.

2. Tereny przeznaczone na komunikację i urządzenia infrastruktury:

a) **KZ** – droga gminna, ulica zbiorcza,

b) **KL** – droga gminna, ulica lokalna,

c) **KD** – droga gminna, ulica dojazdowa,

d) **KW** – droga wewnętrzna, ulica dojazdowa

e) **KS** – parkingi towarzyszące zabudowie usługowej

f) **KP** – przejścia pieszne

g) **IT** – teren dla przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Tereny przeznaczone na zieleń:

a) **LS** – lasy,

b) **ZU** – zieleń urządzona,

c) **ZI** – zieleń o funkcjach izolacyjnych,

d) **ZUS** – zieleń urządzona przeznaczona do wykorzystania na funkcje sportu i rekreacji,

e) **ZN** – zieleń nie urządzona,

#### **§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

a) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni, oznaczonych w rysunku planu symbolami **LS**, **ZN**, **ZU** i **ZI**, a w szczególności zakazu zabudowy tych terenów;

b) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **MN** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną adaptowaną i nowoprojektowaną;

c) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **UH**, **UHR**, **UT**, **UTM**, **MT**, **UMT/Ls** pod zabudowę usługową i mieszkalno-usługową;

d) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych na komunikację, oznaczonych w rysunku planu symbolami **KZ**, **KL**, **KD**, **KW**, **KP**.

2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, 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. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Z tytułu właściwych przepisów o ochronie dóbr kultury w granicach planu ustala się, oznaczone odpowiednio w rysunku planu, granice rejonów ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

2. W rejonach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych prowadzenie robót budowlanych należy poprzedzić ratowniczymi badaniami archeologicznymi.

3. Przed przystąpieniem do ww. badań należy uzyskać od odpowiedniego oddziału służb ochrony zabytków określenie wymaganego rodzaju i zakresu tych badań.

## **§ 6 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 7 niniejszej uchwały;

2. Nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust.7. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.

3. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową ustala się minimalny procent powierzchni aktywnej biologicznie, określony indywidualnie dla poszczególnych terenów w odpowiednich zapisach zawartych w §8.

4. Funkcje usługowe na terenach o oznaczeniu **UH, UHR, UT, UTM** i **UTM/LS** należy programować i projektować jako usługi nieuciągliwe.

5. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla chronionych terenów zainwestowania. Przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do rozporządzenia ministra ochrony środowiska, zasobów naturalnych i leśnictwa w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu:

- dla terenów **MN, MT** i **UMT/Ls** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla terenu **UTM** jak dla terenów domów opieki,
- dla terenów **UT** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

6. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.

7. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla terenów zieleni:

L.p.	RODZAJ I OPIS TERENU	ZASADY OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	<b>2ZN, 3ZN, 6ZN</b> tereny zieleni podmokłej o charakterze bagien- nym, o dużej wartości przyrodniczej	<p>1. Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów pieszych (nie dotyczy terenu <b>3ZN</b>), obiektów małej architektury oraz małych zbiorników wodnych o funkcji rekreacyjnej.</p> <p>2. Obszar kwalifikuje się do ekosystemu wodnego i od wody zależnego. Wprowadza się zakaz naruszania warunków hydrologicznych i nakaz ochrony zasobów wodnych przed zanieczyszczeniami.</p> <p>3. Wprowadza się zakaz prowadzenia upraw.</p> <p>4. Dopuszcza się realizację małych zbiorników wodnych o charakterze naturalnym, służących rekreacji, przy zachowaniu wymogów pkt 2.</p> <p>5. Odprowadzenie wód opadowych z ulicy lokalnej <b>1KL30</b> (ul.Hozjusza) i ulic dojazdowych <b>2KD10</b> i <b>2KD15</b> na teren <b>6ZN</b>, przewidziane w rysunku planu, wymaga wykonania separatora substancji ropopochodnych i piaskownika.</p> <p>5. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu 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>

L.p.	RODZAJ I OPIS TERENU	ZASADY OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
2.	<b>1ZN, 4ZN, 5ZN, 7ZN,</b> tereny zieleni naturalnej, nieurządzonej, z możliwością wykorzystania dla celów rekreacji	<p>1. Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <p>a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>b) obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjno-sportowych, ciągów pieszych oraz tras rowerowych.</p> <p>2. Wprowadza się nakaz ochrony zadrzewionych skarp, znajdujących się w liniach rozgraniczających terenów, w zakresie bezpieczeństwa stateczności zboczy.</p> <p>3. Realizacja robót budowlanych wymienionych w pkt 1 wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska w zakresie wycinki zadrzewień i zakrzewień.</p> <p>4. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu 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>
3.	<b>3ZU, 4ZU, 5ZU, 6ZU, 7ZU, 8ZU, 9ZU, 10ZU, 11ZU, 12ZU, 13ZU, 14ZU, 15ZU, 16ZU,</b> tereny zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie usługowej i mieszkaniowej	<p>1. Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <p>a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>b) obiektów małej architektury dla celów rekreacji;</p> <p>c) urządzeń rekreacyjno-sportowych;</p> <p>d) przejść pieszych, zjazdów indywidualnych oraz tras rowerowych;</p> <p>e) małych zbiorników wodnych służących rekreacji.</p> <p>2. Zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej należy projektować jako towarzyszące istniejącej i projektowanej zabudowie, odpowiednio do <b>funkcji terenu</b> sąsiadującego – usługowej lub mieszkaniowej.</p> <p>3. Dla terenów oznaczonych symbolami <b>3ZU</b> i <b>12ZU</b> wprowadza się nakaz zapewnienia ogólnodostępnego przejścia pieszego w strefie przybrzeżnej jezior Redykajny i Żbik.</p> <p>4. Dla terenu oznaczonego symbolem <b>8ZU</b> wprowadza się nakaz zapewnienia ogólnodostępnego przejścia pieszego od brzegu jeziora Żbik do terenów leśnych, graniczących od wschodu z terenem planu.</p> <p>5. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu 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>
4.	<b>1ZU, 2ZU, 11ZU</b> tereny zieleni urządzonej przeznaczonej na funkcje rekreacji pieszej, a w szczególności na lokalizację ścieżki spacerowej wraz z	<p>1. Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <p>a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,</p> <p>b) obiektów małej architektury dla celów rekreacji,</p> <p>c) urządzeń rekreacyjno-sportowych,</p> <p>d) przejść pieszych oraz tras rowerowych.</p>

L.p.	RODZAJ I OPIS TERENU	ZASADY OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
	oświetleniem;	<p>2. Podstawową funkcję terenów stanowi przejście piesze – ścieżka spacerowa prowadzona wzdłuż brzegów jezior wraz z oświetleniem. Ścieżka spacerowa może być realizowana jako gruntowa lub utwardzona.</p> <p>3. Dla terenu <b>1ZU</b> jako przeznaczenie dopuszczalne uznaje się terenowe urządzenia sportowe.</p> <p>4. Wprowadza się zakaz podziału nieruchomości.</p>
5.	<b>1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI, 8ZI</b>  zieleń izolacyjna towarzysząca komunikacji i usługom	<p>1. Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <p>a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>b) przejść pieszych, chodników oraz tras rowerowych i zjazdów indywidualnych.</p> <p>2. Zieleń izolacyjną towarzyszącą projektowanej ulicy zbiorczej <b>1KZ35 (1x4)</b> należy projektować łącznie z zagospodarowaniem ulicy, a zieleń izolacyjną towarzyszącą projektowanym usługom <b>1UH</b> i <b>2UHR</b> – łącznie z zagospodarowaniem terenów tych usług.</p> <p>3. 5. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu 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.	<b>1 - 17 LS</b>  tereny gospodarki leśnej	<p>1. Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <p>a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>b) ciągów pieszych, tras rowerowych oraz dróg wewnętrznych</p> <p>c) innych elementów urządzenia terenu wynikających ze wspólnego zagospodarowania z przyległymi terenami o funkcjach usług turystycznych, sportu i rekreacji oraz mieszkaniowych (obiekty małej architektury, punkty widokowe, polany wypoczynkowe, place zabaw, urządzenia rekreacyjne).</p> <p>2. Zasady ochrony i gospodarowania określa ustawa o lasach oraz przepisy szczególne z zakresu ochrony gruntów leśnych i rolnych.</p> <p>3. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu 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>

## § 7 Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. W granicach planu każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia terenu w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną.

2. W granicach planu zabrania się stosowania:

- indywidualnych ujęć wody podziemnej,

- lokalnych oczyszczalni ścieków,
- zbiorników na gromadzenie nieczystości ciekłych,
- wprowadza się nakaz podłączenia istniejących i projektowanych obiektów do komunalnej kanalizacji sanitarnej.

### 3. Zaopatrzenie w wodę

- 1) Zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się poprzez istniejącą i projektowaną sieć magistralną i rozdzielczą. Należy stosować zasadę pierścieniowania sieci.
- 2) Zgodnie z programem rozbudowy sieci wodociągowej istnieje konieczność:
  - spięcia SUW Zachód z siecią wodociagową w Likuzach za pomocą magistrali wodociągowej dn 400 mm. Przebieg magistrali (w granicach planu) poprzez tereny oznaczone jako: **2KZ35, 3KZ30 i 1KZ40**.
  - spięcia magistrali dn 400mm w ulicy Hozjusza i magistrali dn 400/315mm w ulicy Bałtyckiej. Przebieg magistrali dn 300mm poprzez tereny oznaczone jako: **1KZ40, 2KL25 i 2ZN**.

### 4. Kanalizacja sanitarna

- 1) Odprowadzenie ścieków sanitarnych z istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się do miejskiej kanalizacji sanitarnej za pomocą istniejących i projektowanych kanałów grawitacyjnych i tłocznych.
- 2) Tereny oznaczone na planie jako: **8+10MN, 13+21MN, 1+3UHR, 2ZUS** oraz **1UH** będą odprowadzały ścieki do przepompowni istniejącej P-12, za pomocą istniejących i projektowanych kolektorów grawitacyjnych. Odprowadzenie ścieków z obiektów znajdujących się na części terenu oznaczonego jako **18MN** będzie możliwe poprzez indywidualne przepompownie ścieków.
- 3) Dla terenów oznaczonych jako **20 i 21MN** oraz **2ZUS** dopuszcza się odprowadzenie ścieków do istniejącej w ul. Wczasowej kanalizacji sanitarnej. Odprowadzenie ścieków z zabudowy mieszkaniowej oznaczonej jako **11MN i 12MN** przewiduje się do istniejącej w ulicy Liliowej kanalizacji sanitarnej poprzez projektowane, indywidualne przepompownie ścieków oraz kanalizację zbiorczą w ulicy Liliowej.
- 4) Tereny oznaczone jako **4+7MN** odprowadzają ścieki do istniejącego kolektora sanitarnego przebiegającego w ulicy Żbiczej. W ramach planu adaptuje się istniejący układ, nowe obiekty należy włączać grawitacyjnie do istniejącego systemu.
- 5) Tereny **1+3MN, 1+4UT, 1+4MT, 1ZUS, 1LST** będą odprowadzały ścieki do przepompowni ścieków P-13 (poza planem) istniejącymi i projektowanymi kanałami sanitarnymi grawitacyjnymi.
- 6) W celu odprowadzenia ścieków z terenu **5MT** należy wykonać przepompownię indywidualną tłoczącą ścieki do projektowanego systemu grawitacyjnego w ulicy **1KD12**.
- 7) W wypadku dokonania podziałów na działki terenu oznaczonego jako **1MN** odprowadzenie ścieków z obiektów znajdujących się poza zasięgiem zlewni będzie możliwe poprzez indywidualne przepompownie ścieków.
- 8) W przypadkach nie rozstrzygniętych powyższymi ustaleniami dopuszcza się indywidualne rozwiązania techniczne przy zachowaniu zasady przesyłu ścieków do istniejących przepompowni P-12 i P-13.

### 5. Kanalizacja deszczowa

- 1) Kanalizacja deszczowa obejmuje cały teren obecnego zainwestowania w granicach planu.
- 2) Wody opadowe z terenu oznaczonego jako **KSw i 4UT** odprowadzane są, bez podczyszczenia, do kolektora deszczowego dn 1200/1000mm, który ma odpływ (poza planem) poprzez projektowany separator do rzeki Łyny.

- 3) Wody opadowe z części terenu oznaczonego jako **2KD10, 3-4KD12, 6KD8, 8KD8, 13+18MN** odprowadzane są na tereny zieleni nieurządzonej **6ZN** poprzez separator substancji ropopochodnych i piasku.
  - 4) Wody opadowe z części terenu oznaczonego jako **3-4KD12, 5÷7KD8, 16÷18MN** odprowadzane są kolektorem dn 500/1400mm do rzeki Łyny.
  - 5) Plan adaptuje istniejący układ kanalizacji deszczowej pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w niniejszej uchwale.
  - 6) Wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej za pośrednictwem separatora substancji ropopochodnych i piaskownika, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6 niniejszej uchwały. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
  - 7) Dopuszcza się, dla terenów oznaczonych jako **2KD15, 5KD12, 19+21MN, 2ZUS, KSw**, części **1KL30**, odprowadzenie wód opadowych na tereny zieleni nieurządzonej **6ZN** wyłącznie poprzez separatory substancji ropopochodnych i piasku.
  - 8) Dla terenu **2UHR** odprowadzenie wód opadowych wykonać do istniejącego kolektora deszczowego dn 500/1400mm (przebiegającego w ulicy **1KL30** – ul. Hozjusza) poprzez przepompownię.
6. Zaopatrzenie w gaz przewodowy
- 1) Zaopatrzenie w gaz przewodowy dla terenów znajdujących się między jeziorem Żbik i wschodnią granicą planu możliwe jest z sieci gazowej niskiego ciśnienia  $\phi 250\text{mm}$  (przebiegającej przez tereny oznaczone jako **1KZ40, 1KL30** – ul. Hozjusza) poprzez budowę sieci rozdzielczych niskiego ciśnienia.
  - 2) Zaopatrzenie w gaz przewodowy dla terenów znajdujących się między jeziorem Żbik a zachodnią granicą planu możliwe jest z sieci gazowej średniego ciśnienia  $\phi 225\text{mm}$  (przebiegającej przez tereny: **1KD15, 1KSw, 4UT, 10LS, 5ZU, 11ZU, 2ZI, KK, 1MT, 2KL25, 1KZ40, 8ZU**) poprzez budowę sieci rozdzielczych średniego lub niskiego ciśnienia.
7. 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 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.
8. Zaopatrzenie w ciepło
- Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy realizować indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla kamiennego, brunatnego i koksu.
9. 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.
10. Ustalonymi w planie obszarami lokalizacji w/w sieci i urządzeń są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej o następującym przeznaczeniu:



OZNACZENIE TERENU	PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
<b>1IT</b>	1. Teren istniejącego ujęcia nieuzdatnionej wody jeziornej na potrzeby upraw i pielęgnacji ogrodów działkowych – adaptowany. 2. Wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla eksploatacji istniejących urządzeń.
<b>2IT</b>	1. Teren istniejącej przepompowni ścieków sanitarnych – adaptowany. 2. Wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla eksploatacji istniejących urządzeń.
<b>3IT</b>	1. Teren przeznaczony na prowadzenie i eksploatację sieci infrastruktury technicznej. 2. Wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi. 3. Dopuszcza się realizację przejścia pieszego w ciągu istniejących ulic dojazdowych <b>3</b> i <b>4KD12</b>

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.

## § 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach opracowania.

1. Tereny przeznaczone do zabudowy:

L.p.	SYMBOL, POWIERZCHNIA, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	<b>1 UH,</b> <i>przeznaczenie podstawowe;</i> - usługi handlu <i>przeznaczenie dopuszczalne;</i> - inne usługi nieuciążliwe z wyłączeniem rzemiosła i odrębnych obiektów kultu religijnego	<p><b>1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą, w formie jednego obiektu budowlanego lub zespołu obiektów,</li> <li>b) powierzchnia sprzedażowa jednego obiektu nie może przekraczać 2000m<sup>2</sup>,</li> <li>c) ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wzdłuż granicy działki z ulicą lokalną <b>2KL30</b> (ul. Hozjusza) oraz ulicami dojazdowymi <b>3KD12</b> i <b>2KD8</b> nie ogranicza się odległości zabudowy od granicy działki pod warunkiem, że linie zabudowy spełniać będą wymogi zawarte w ustawie o drogach publicznych odnośnie odległości zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej;</li> <li>- wzdłuż granicy działki z terenem zieleni izolacyjnej <b>5ZI</b> ustala się linię zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej tereny;</li> </ul> </li> <li>d) wprowadza się nakaz sytuowania głównego wejścia dla klientów i elewacji frontowej obiektu oraz lokalizacji parkingu dla klientów od strony ulicy lokalnej <b>KL30</b> (ul. Hozjusza);</li> <li>e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje nadziemne, nie więcej jednak niż 8m ponad nad średni poziom terenu,</li> </ul> <p><b>2) zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) teren przeznaczony w całości na obiekt handlowy,</li> <li>b) dopuszcza się podział działki w przypadku zagospodarowania w formie zespołu obiektów, wymagającego wyodrębnienia własności,</li> <li>c) podwyższy podział możliwy jest pod warunkiem wydzielenia działki na parking, o wielkości zapewniającej usytuowanie liczby miejsc parkingowych w ilości określonej wg pkt 4, ppkt d) sumarycznie dla wszystkich obiektów,</li> </ul> <p><b>3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dojazd do terenu z ulic dojazdowych oznaczonych symbolami <b>3KD12</b> i <b>4 KD12</b></li> </ul>

L.p.	SYMBOL, POWIERZCHNIA, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>b) dopuszcza się wjazd i obsługę parkingu dla klientów bezpośrednio z ulicy <b>2KL30</b> (ul.Hozjusza),</p> <p>c) odpowiednią ilość miejsc parkingowych należy zapewnić w liniach rozgraniczających terenu,</p> <p>d) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla parkingu dla klientów funkcji handlu i usług nieuciążliwych w ilości 2,0 mp/100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,</li> <li>- dla pracowników funkcji handlu i usług w wysokości 2,0 mp/10 pracowników;</li> </ul>
2.	<p><b>1 UHR, 2 UHR, 3 UHR,</b>  <i>przeznaczenie podstawowe;</i>  - usługi nieuciążliwe z wyłączeniem odrębnych obiektów kultu religijnego;  <i>przeznaczenie dopuszczalne;</i>  - usługi handlu hurtowego, funkcje składowe o uciążliwości nie wykraczającej poza granicę działki,</p>	<p><b>1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) istniejąca zabudowa przemysłowa, składowa i administracyjna – do adaptacji;</p> <p>b) zabudowę nowoprojektowaną należy kształtować jako wolnostojącą, w formie jednego obiektu budowlanego lub zespołu obiektów,</p> <p>c) zezwala się na przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów istniejących, o ile spełnione będą wymogi niniejszej uchwały;</p> <p>d) ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przy granicy terenów <b>UHR</b> z terenami zabudowy mieszkaniowej ustala się minimalną odległość zabudowy 4m od linii rozgraniczającej tereny,</li> <li>- przy granicy terenu <b>1UHR</b> z terenami lasów oraz terenu <b>2UHR</b> z terenami zieleni <b>4ZN</b> ustala się minimalną odległość zabudowy 10,0 m od linii rozgraniczającej tereny,</li> <li>- przy granicy terenów <b>UHR</b> z terenami dróg publicznych <b>KZ, KL, KD</b>, oraz <b>1ZI</b> nie ogranicza się odległości zabudowy od linii rozgraniczającej tereny pod warunkiem, iż spełnione będą wymogi ustawy o drogach publicznych w zakresie odległości zabudowy od krawędzi jezdni tych dróg;</li> </ul> <p>e) w liniach rozgraniczających terenu należy zapewnić możliwość urządzenia miejsc parkingowych w ilości obliczonej wg ustaleń pkt 4), ppkt c);</p> <p>f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje, nie więcej jednak niż 10,0 m nad średni poziom istniejącego lub projektowanego terenu;</p> <p>g) nie ogranicza się wielkości powierzchni zabudowanej terenu i wykonania nawierzchni utwardzonej;</p> <p><b>2) zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) dopuszcza się podział działki w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów;</p> <p>b) powyższego 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>c) nie ogranicza się wielkości nowo wydzielanych działek;</p> <p><b>3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <p>a) dojazd do terenów z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem <b>1KL30</b> (ul.Hozjusza);</p> <p>b) dla terenu oznaczonego symbolem <b>1UHR</b> zezwala się na zjazd indywidualny z ulicy zbiorczej <b>1KZ (35)</b></p> <p>c) w liniach rozgraniczających terenów należy urządzić odpowiednią ilość miejsc parkingowych</p> <p>d) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych, które należy zapewnić w liniach rozgraniczających terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla funkcji <i>usług nieuciążliwych</i> w wysokości 2,0mp/100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu i 2,0 mp/10 pracowników</li> <li>- dla funkcji handlu hurtowego i składów w wysokości 2,0 mp/10 pracowników, jednak nie mniej niż 5,0 mp/1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.</li> </ul>
3.	<p><b>1 UT, 2UT, 3UT, 4UT</b>  <i>przeznaczenie podstawowe;</i></p>	<p><b>1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) istniejąca na terenie <b>1UT</b> wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa</p>

L.p.	SYMBOL, POWIERZCHNIA, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
	-zabudowa na funkcje usług turystycznych takich jak np.: hotele, pensjonaty, kompleksy hotelowo-konferencyjne, gastronomia, obiekty i urządzenie sportowo-rekreacyjne	<p>jednorodzinna – adaptowana bez zmiany funkcji; zmianę funkcji na zgodną z przeznaczeniem terenu pozostawia się do decyzji właściciela nieruchomości</p> <p>b) istniejąca na terenie <b>4UT</b> zabudowa usług turystycznych – adaptowana</p> <p>zabudowę nowoprojektowaną należy kształtować jako wolnostojącą, w formie jednego obiektu budowlanego lub zespołu obiektów,</p> <p>c) w zagospodarowaniu działki dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń rekreacyjno-sportowych na potrzeby turystyki i rekreacji,</p> <p>d) nieprzekraczalne linie zabudowy muszą spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jednak nie mniej niż:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5m od linii rozgraniczającej terenu ulic dojazdowych KD,</li> <li>- 7m od linii rozgraniczającej terenu ulicy lokalnej KL,</li> </ul> <p>e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje</p> <p>f) powierzchnia zabudowy projektowanych obiektów nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej</p> <p>g) ustala się minimalną wielkość powierzchni aktywnej biologicznie terenu w wysokości 50%,</p> <p>h) ustala się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia połaci min 30° max 45°,</p> <p>i) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje nadziemne (parter, piętro i poddasze użytkowe),</p> <p><b>2) zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) 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>b) powyższego podziału można dokonać pod warunkiem, że powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie będzie mniejsza niż 0,40ha,</p> <p>c) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki drogowe dla realizacji dróg wewnętrznych</p> <p><b>3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <p>a) dojazd do terenów z ulicy lokalnej <b>2KL20</b> oraz ulicy dojazdowej <b>1KD15</b> i drogi wewnętrznej <b>1KDw12</b>;</p> <p>b) dla terenu <b>2UT</b> dopuszcza się dojazd przez teren <b>1ZN</b>,</p> <p>c) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych dla funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego w wysokości 2,5mp/10 użytkowników,</p> <p>d) odpowiednią ilość miejsc parkingowych należy zapewnić w granicach poszczególnych działek budowlanych,</p>
4.	<p><b>1UTM</b></p> <p><i>przeznaczenie podstawowe;</i></p> <p>-zabudowa na funkcje usług turystycznych takich jak np.: hotele, pensjonaty oraz,</p> <p><i>przeznaczenie dopuszczalne:</i></p> <p>-zabudowa na cele mieszkalnictwa zbiorowego typu "dom spokojnej starości".</p>	<p><b>1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) zabudowę na funkcje usług turystycznych należy kształtować jako wolnostojącą w formie jednego obiektu budowlanego lub zespołu obiektów;</p> <p>b) dopuszcza się realizację zabudowy na cele mieszkalnictwa zbiorowego typu "dom spokojnej starości" na zasadzie zamiennego przeznaczenia całości terenu objętego ustaleniem pod ten typ zabudowy,</p> <p>c) dla przeznaczenia dopuszczalnego obowiązuje ustalenia pkt a) w zakresie zasad kształtowania zabudowy,</p> <p>d) w zagospodarowaniu działek dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń rekreacyjno-sportowych na potrzeby turystyki i rekreacji,</p> <p>e) nieprzekraczalne linie zabudowy muszą spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jednak nie mniej niż 20m od linii rozgraniczającej terenu ulicy zbiorczej <b>1KZ35(1x4)</b>,</p> <p>f) powierzchnia zabudowy projektowanych obiektów nie może przekraczać 25% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>g) ustala się minimalną wielkość powierzchni aktywnej biologicznie</p>

L.p.	SYMBOL, POWIERZCHNIA, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>terenu w wysokości 50%,  h) ustala się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia połaci min 30° max 45°;  i) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje nadziemne (parter, piętro i poddasze użytkowe),  <b>2) zasady scalania i podziału nieruchomości:</b>  a) 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,  b) powyższego podziału można dokonać pod warunkiem, że powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie będzie mniejsza niż 0,60ha,  c) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki drogowe dla realizacji dróg wewnętrznych,  <b>3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b>  a) dla terenu dopuszcza się jeden zjazd indywidualny bezpośrednio z ulicy zbiorczej <b>1KZ35(1x4)</b> dla całości terenu w liniach rozgraniczających,  b) w przypadku dokonania podziału, o którym mowa w pkt 1), obsługa poszczególnych nowo wydzielonych działek za pośrednictwem dróg wewnętrznych ze zjazdu indywidualnego, o którym mowa w pkt 8., ppkt a),  b) odpowiednią ilość miejsc parkingowych należy zapewnić w granicach poszczególnych działek budowlanych,  c) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych  - dla funkcji usług turystycznych w wysokości 2,5 mp/10 uczestników i 2mp/10 pracowników,  - dla funkcji mieszkalnictwa zbiorowego - w wysokości 2 mp/mieszkańców,</p>
5.	<b>1ZUS, 2ZUS</b> usługi sportowo rekreacyjne	<p>1. Tereny przeznaczone na realizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.</p> <p>2. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się realizację obiektów klubowych spełniających funkcje administracyjne, socjalne, małej gastronomii, a także małe boiska piłkarskie, kryte obiekty gier sportowych takich jak: bilard, kręgle, tenis oraz obiekty dla innych form aktywnego wypoczynku i odnowy biologicznej.</p> <p>3. Ustala się następujące ograniczenia wysokości zabudowy:</p> <p>1) dla zabudowy spełniającej funkcje administracyjne, socjalne, małej gastronomii – maksimum 2 kondygnacje;  2) dla krytych obiektów gier sportowych - 1 kondygnacja.</p> <p>4. Powierzchnia zabudowy projektowanych obiektów nie może przekraczać  - 60% powierzchni działki budowlanej na terenie <b>1ZUS</b>,  - 20% powierzchni działki budowlanej na terenie <b>2ZUS</b></p> <p>5. Nieprzekraczalne linie zabudowy muszą spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p> <p>6. W przypadku kształtowania w zabudowie nowoprojektowanej dachów stromych ustala się kąt nachylenia połaci min 30° i max 45°. Dopuszcza się stosowanie innego kąta nachylenia połaci dachu dla obiektów halowych do gier sportowych.</p> <p>7. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:</p> <p>a) dopuszcza się podział terenu w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów;  b) powyższego podziału nieruchomości na działki budowlane w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnego</p>

L.p.	SYMBOL, POWIERZCHNIA, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>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>c) dla terenu <b>1ZUS</b> dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki drogowe dla realizacji dróg wewnętrznych,</p> <p>d) nie ogranicza się wielkości nowo wydzielanych działek.</p> <p>8. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:</p> <p>a) dla terenu <b>1ZUS</b> dopuszcza się jeden zjazd indywidualny bezpośrednio z ulicy zbiorczej <b>1KZ35(1x4)</b> dla całości terenu w liniach rozgraniczających,</p> <p>b) w przypadku dokonania podziału, o którym mowa w pkt 7., ppkt b) i c) obsługa poszczególnych nowo wydzielonych działek za pośrednictwem dróg wewnętrznych ze zjazdu indywidualnego, o którym mowa w pkt 8., ppkt a),</p> <p>c) dla terenu <b>2ZUS</b> dojazd z ulic dojazdowych <b>2KD15</b> i <b>5KD12</b>,</p> <p>d) ustala się minimalny wskaźnik ilości miejsc parkingowych w wysokości 2mp/10 uczestników,</p> <p>e) odpowiednią ilość miejsc parkingowych należy realizować w liniach rozgraniczających terenu.</p>
6.	<p><b>1MT, 2MT, 3MT, 4MT, 5MT</b>  <i>przeznaczenie podstawowe;</i>            - zabudowa na funkcje mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług turystycznych takich jak np.: agroturystyka, pensjonaty, domy letniskowe, gastronomia</p>	<p><b>1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa – adaptowana;</p> <p>b) istniejąca zabudowa gospodarcza – adaptowana zgodnie z przeznaczeniem terenu;</p> <p>c) nowoprojektowaną zabudowę mieszkaniową należy kształtować jako wolnostojącą;</p> <p>d) nowoprojektowaną zabudowę usług turystycznych należy kształtować jako wolnostojącą w formie jednego obiektu budowlanego lub zespołu obiektów;</p> <p>e) w zagospodarowaniu działek usług turystycznych dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń rekreacyjno-sportowych na potrzeby turystyki i rekreacji,</p> <p>f) nieprzekraczalne linie zabudowy muszą spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jednak nie mniej niż:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5m od linii rozgraniczającej terenu ulic dojazdowych <b>KD</b>,</li> <li>- 7m od linii rozgraniczającej terenu ulicy lokalnej <b>KL</b>,</li> <li>- 15m od linii rozgraniczającej terenu ulicy zbiorczej <b>KZ</b>,</li> </ul> <p>g) dla zabudowy jednorodzinnej ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje (parter i poddasze użytkowe)</p> <p>h) ustala się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia pości min 30° max 45°,</p> <p>i) dla zabudowy usług turystycznych dopuszcza się zabudowę o wysokości 3 kondygnacji (parter, piętro i poddasze użytkowe),</p> <p>g) powierzchnia zabudowy projektowanych obiektów nie może przekraczać 25% powierzchni działki budowlanej,</p> <p><b>2) zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) 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>b) powyższego podziału można dokonać pod warunkiem, że powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie będzie mniejsza niż:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1500m<sup>2</sup> na terenach <b>1-3MT</b></li> <li>- 1800m<sup>2</sup> na terenie <b>5MT</b>,</li> </ul>

L.p.	SYMBOL, POWIERZCHNIA, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>- 2500m<sup>2</sup> na terenie <b>4MT</b>,</p> <p>c) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki drogowe dla realizacji dróg wewnętrznych,</p> <p><b>3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <p>a) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- do terenu <b>1MT</b> dojazd z ulicy dojazdowej <b>1KD15</b> oraz ulicy lokalnej <b>2KL20</b></li> <li>- do terenów <b>2</b> i <b>3MT</b> dojazd z ulicy lokalnej <b>2KL20</b> za pośrednictwem dróg wewnętrznych <b>1 KDw12</b> i <b>1KDw8</b>,</li> <li>- do terenu <b>5MT</b> dojazd z ulicy dojazdowej <b>1KD15</b> za pośrednictwem drogi wewnętrznej prowadzonej przez teren <b>7LS</b>,</li> <li>- dla terenu <b>4MT</b> dopuszcza się jeden zjazd indywidualny bezpośrednio z ulicy zbiorczej <b>1KZ35(1x4)</b>, wspólny dla całości terenu w liniach rozgraniczających,</li> </ul> <p>b) odpowiednią ilość miejsc parkingowych należy zapewnić w granicach poszczególnych działek budowlanych,</p> <p>c) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego w wysokości 2 mp/dom jednorodzinny,</li> <li>- dla funkcji usług turystycznych w wysokości 2,5 mp/10 uczestników,</li> </ul>
7.	<p><b>1 UMT/Ls</b></p> <p>tereny leśne przewidziane do częściowego trwałego wylesienia/wyłączenia z produkcji leśnej na potrzeby funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego lub usług turystycznych</p>	<p>1. Tereny leśne poddane wymogom ustawy o lasach.</p> <p>2. Zakłada się możliwość podziału terenu na działki w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednak o powierzchni nie mniejszej niż 5000m<sup>2</sup>. Dopuszcza się również podział prowadzący do wydzielenia odrębnych działek drogowych dla urządzenia dróg wewnętrznych.</p> <p>3. Dopuszcza się wyłączenie z produkcji leśnej części terenu działek przeznaczonych pod zabudowę i drogi wewnętrzne.</p> <p>4. Nieprzekraczalne linie zabudowy muszą spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p> <p>5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) powierzchnia zabudowy projektowanych obiektów nie może przekraczać 250m<sup>2</sup>,</li> <li>b) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia połaci min 30° max 45°,</li> <li>c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje (parter i poddasze użytkowe),</li> <li>d) dojazd do działek możliwy jest z ulicy wewnętrznej <b>1KDw8</b> bezpośrednio lub za pomocą dróg wewnętrznych,</li> <li>e) w granicach działek należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości 2mp/dom jednorodzinny lub 2.5 mp/10 użytkowników funkcji usług turystycznych.</li> </ul>
8.	<p><b>1 MN, 2 MN, przeznaczenie podstawowe;</b></p> <p>- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p>	<p><b>1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą,</li> <li>b) nieprzekraczalne linie zabudowy muszą spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jednak nie mniej niż 7,0 m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy od ulic dojazdowych <b>1KL20</b> i <b>1KD12</b>,</li> <li>c) ustala się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia połaci min 30° max 45°,</li> <li>d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje nadziemne (parter i poddasze użytkowe),</li> <li>e) powierzchnia zabudowy projektowanych obiektów nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej,</li> <li>f) ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w wysokości <b>60%</b>;</li> </ul> <p><b>2) zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p>

L.p.	SYMBOL, POWIERZCHNIA, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>a) 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>b) podwyższy podział możliwy jest pod warunkiem, że powierzchnia działki budowlanej nie będzie mniejsza niż 1800m<sup>2</sup>,</p> <p>c) w podziałach nieruchomości na działki gruntowe zezwala się na wydzielenie odrębnych działek drogowych dla realizacji dróg wewnętrznych,</p> <p><b>3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <p>a) dojazd do terenu z ulicy lokalnej <b>2KL20</b> oraz z ulicy dojazdowej <b>1KD12</b>, w tym za pośrednictwem dróg wewnętrznych</p> <p>b) odpowiednią ilość miejsc parkingowych należy zapewnić w granicach poszczególnych działek budowlanych,</p> <p>c) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych dla funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego w wysokości 2 mp/dom jednorodzinny,</p>
9.	<p><b>3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN,</b></p> <p><i>przeznaczenie podstawowe:</i> -zabudowa jednorodzinna adaptowana</p> <p><i>przeznaczenie dopuszczalne:</i> -dla działki nr 146, obr.156 jako funkcję dopuszczalną ustala się usługi administracyjne, opieki zdrowotnej, biur komercyjnych i innych o analogicznym do powyższych charakterze, z zakresu usług nieuciążliwych</p>	<p><b>1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) istniejąca zabudowa jednorodzinna wolnostojąca – adaptowana</p> <p>b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zabudowy istniejącej pod warunkiem spełnienia wymogów jak dla zabudowy nowoprojektowanej;</p> <p>c) zabudowę nowoprojektowaną należy kształtować jako jednorodzinna wolnostojącą,</p> <p>d) dla terenu <b>10MN</b> dopuszcza się stosowanie innych form zabudowy jednorodzinnej – zabudowy szeregowej, bliźniaczej lub zwartej,</p> <p>e) nieprzekraczalne linie zabudowy muszą spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jednak nie mniej niż 5,0m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy od ulic dojazdowych <b>KD8, KD10 i KD12</b>,</p> <p>f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje (parter, i piętro dachy płaskie, parter i poddasze użytkowe – dachy strome),</p> <p>g) w przypadku kształtowania dachów stromych w zabudowie nowoprojektowanej - ustala się kąt nachylenia połaci min 30° i max 45°,</p> <p><b>2) zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) dla wszystkich terenów, z wyłączeniem terenu <b>6MN i 10MN</b>, wprowadza się zakaz wtórnego podziału nieruchomości prowadzącego do wydzielenia odrębnych działek przeznaczonych na nową zabudowę;</p> <p>b) dla terenu <b>6MN i 10MN</b> dopuszcza się podział terenu na odrębne działki budowlane w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;</p> <p>c) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenie nieruchomości przeznaczonych na zabudowę jednorodzinna, realizowaną wg ustaleń pkt 1),</p> <p><b>3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <p>a) dojazd do terenów wyłącznie z przyległych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami <b>KD8, KD10 i KD12</b>;</p> <p>b) dla terenu <b>10M</b> dopuszcza się zjazd indywidualny z drogi <b>KL30(1x2)</b> przez teren zieleni <b>13ZU</b>,</p> <p>c) odpowiednią ilość miejsc parkingowych należy zapewnić w granicach poszczególnych działek budowlanych,</p> <p>d) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych dla funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego w wysokości 2 mp/dom jednorodzinny,</p>
10.	<p><b>18MN, 19MN, 20MN, 21MN</b></p> <p>- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna adaptowana i projektowana;</p>	<p><b>1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) istniejąca zabudowa jednorodzinna wolnostojąca – adaptowana,</p> <p>b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę pod warunkiem spełnienia wymogów jak dla zabudowy nowoprojektowanej;</p> <p>c) zabudowę nowoprojektowaną należy kształtować jako jednorodzinna wolnostojącą,</p> <p>d) nieprzekraczalne linie zabudowy muszą spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków</p>

L.p.	SYMBOL, POWIERZCHNIA, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jednak nie mniej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy od ulic dojazdowych <b>KD12</b> i <b>KD15</b>,</p> <p>e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje (parter, i piętro dachy płaskie, parter i poddasze użytkowe – dachy strome),</p> <p>f) w przypadku kształtowania dachów stromych w zabudowie nowoprojektowanej - ustala się kąt nachylenia połaci min 30° i max 45°;</p> <p><b>2) zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <p>a) 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>b) powyższego podziału można dokonać pod warunkiem, że powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie będzie mniejsza niż:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1000m<sup>2</sup> na terenie <b>18MN</b> i <b>20MN</b>,</li> <li>- 900m<sup>2</sup> na terenie <b>21MN</b>,</li> <li>- 600m<sup>2</sup> na terenie <b>19MN</b>,</li> </ul> <p>c) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki drogowe dla realizacji dróg wewnętrznych,</p> <p><b>3) zasady obsługi w zakresie komunikacji</b></p> <p>a) dojazd do terenów z przyległych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami <b>KD10</b>, <b>KD12</b> i <b>KD15</b>, w tym za pośrednictwem nowo wydzielonych dróg wewnętrznych,</p> <p>b) dopuszcza się dojazd z ulicy lokalnej <b>1KL30(1x2)</b> wyłącznie dla działek położonych na terenie <b>21MN</b> przy tej ulicy oraz obsługiwanych z tej ulicy za pośrednictwem istniejących dróg wewnętrznych,</p> <p>c) odpowiednią ilość miejsc parkingowych należy zapewnić w granicach poszczególnych działek budowlanych,</p> <p>d) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych dla funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego w wysokości 2 mp/dom jednorodzinny,</p>
11.	<p><b>11MN, 12MN</b> przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca;</p> <p><b>11MN</b> przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa wielorodzinna.</p>	<p><b>1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</b></p> <p>a) zabudowę jednorodziną należy kształtować jako wolnostojącą z wykluczeniem zabudowy szeregowej,</p> <p>b) na terenie <b>11MN</b> dopuszcza się zabudowę wielorodzinną na zasadzie zamiennego przeznaczenia całości lub części terenu objętego ustaleniem pod ten typ zabudowy,</p> <p>c) nieprzekraczalne linie zabudowy muszą spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,</p> <p>d) dla zabudowy jednorodzinnej ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje (parter i poddasze użytkowe)</p> <p>e) dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się wysokość 3 kondygnacji (parter, piętro i poddasze użytkowe),</p> <p>f) w przypadku kształtowania dachów stromych, ustala się kąt nachylenia połaci min 30° i max 45°;</p> <p><b>2) zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <p>a) 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>b) powyższego podziału można dokonać pod warunkiem, że powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej nie będzie mniejsza niż 600m<sup>2</sup>;</p> <p>c) dla terenu <b>11MN</b> i <b>12MN</b> dopuszcza się podział nieruchomości na działki przeznaczone na poprawę warunków zagospodarowania działek położonych przy ul. Liliowej (poza obszarem planu),</p>



L.p.	SYMBOL, POWIERZCHNIA, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>d) dopuszcza się również podział terenu na odrębne działki drogowe dla realizacji dróg wewnętrznych,</p> <p>e) drogi wewnętrzne wymienione w ppkt d) należy wyznaczyć w sposób zapewniający obsługę terenów <b>11MN</b> i <b>12MN</b> oraz umożliwiający dojazd do działki nr 169/1, obr. 156, znajdującej się poza granicą opracowania.</p> <p><b>3) zasady obsługi w zakresie komunikacji</b></p> <p>a) dojazd do terenu <b>12MN</b> z ulicy dojazdowej w tym za pośrednictwem wydzielonej drogi wewnętrznej lub z istniejącej ul. Liliowej,</p> <p>c) odpowiednią ilość miejsc parkingowych należy zapewnić w granicach poszczególnych działek budowlanych,</p> <p>d) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla zabudowy jednorodzinnej w wysokości 2 mp/dom jednorodzinny,</li> <li>- dla zabudowy wielorodzinnej w wysokości 1.2 mp/mieszkanie,</li> </ul>

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1. obowiązują ustalenia § 6 w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz §7 odnośnie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

### § 9 Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

1. Elementy układu komunikacyjnego w granicach planu oraz zasady ich realizacji:

L.p.	OZNACZENIE	ZASADY BUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	<b>1KZ40 (1x4/2x2)</b> <b>2KZ35 (1x4/2x2)</b> <b>3KZ30 (1x4/2x2)</b> ulica publiczna, klasy zbiorczej	<p>1. Ulica gminna klasy zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających terenu:</p> <p>1.1. na odcinku od projektowanego wiaduktu nad torami szlakowymi PKP na trasie Olsztyn-Morąg do skrzyżowania z ulicą Hozjusza <b>3KL30(1x2)</b> – zmienna szerokość pasa drogowego od min 40m do 50m,</p> <p>1.2. na odcinku od skrzyżowania z ulicą lokalną <b>3KL30(1x2)</b> /istniejąca ul.Hozjusza/ do projektowanej ulicy dojazdowej <b>2KD15</b> – min 35m,</p> <p>1.3. na odcinku od projektowanej ulicy dojazdowej <b>2KD15</b> do połączenia z ulicą Bałtycką – min 30m.</p> <p>2. Projektuje się przekrój jedno- lub dwujezdniowy, o czterech pasach ruchu. Dobór przekroju należy przyjmować odpowiednio do potrzeb wynikających z zasad organizacji ruchu drogowego i ukształtowania terenu.</p> <p>3. Zagospodarowanie pasa drogowego asymetryczne z przesunięciem osi jezdni do granicy terenu z terenem komunikacji kolejowej. Na odcinku drogi przyległym do terenu PKP pozostałe elementy zagospodarowania drogi takie jak: chodniki, ścieżki rowerowe, pasy zieleni przyulicznej oraz oświetlenie należy usytuować jednostronnie po północno-wschodniej stronie jezdni.</p> <p>4. Połączenia ulicy zbiorczej należy projektować jako skrzyżowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- skanalizowane z ulicą <b>3KL30(1x2)</b></li> <li>- zwykłe lub skanalizowane z ulicą <b>2KL25(1x2)</b></li> <li>- zwykłe z ulicami <b>2KD12</b> i <b>2KD15</b></li> </ul> <p>5. Ulica zbiorcza <b>1-3KZ</b> przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej. Przystanki komunikacji zbiorowej /minimum/ należy przewidzieć w rejonie skrzyżowania z istniejącą ul.Hozjusza /<b>3KL30(1x2)</b>/, w rejonie terenów usług turystycznych oznaczonych symbolami <b>1UTM</b> i <b>4MN</b> oraz w sąsiedztwie terenów <b>1ZUS</b> i <b>2ZI</b>.</p> <p>6. Dopuszcza się realizację zjazdów indywidualnych i publicznych do terenów <b>1ZUS</b>, <b>1UTM</b>, <b>4MT</b> i <b>1UHR</b>.</p> <p>7. Wprowadza się zakaz realizacji zjazdów indywidualnych do terenów zabudowy mieszkaniowej <b>4MN</b>, <b>7MN</b> i <b>21MN</b>.</p> <p>8. Dla terenów wymienionych w pkt 5. dopuszcza się realizację zjazdów indywidualnych lub publicznych z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8, ust.1, pkt 5 w odniesieniu do terenu <b>1ZUS</b> oraz w § 8, ust 1 pkt 2 dla terenu <b>1UHR</b>, pkt4 dla terenu <b>1UTM</b> oraz pkt 7 dla terenu <b>4MT</b>.</p> <p>9. Projekt zagospodarowania pasa drogowego ulicy zbiorczej należy projektować</p>

L.p.	OZNACZENIE	ZASADY BUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>w powiązaniu z przyległymi terenami zieleni <b>1ZI, 2ZI, 3ZI</b> oraz <b>11ZU</b>.</p> <p>10. Projekt budowlany ulicy musi zawierać rozwiązania ograniczające wpływ ruchu drogowego na tereny przyległe.</p>
2.	<b>1KL20 (1x2) 2KL25 (1x2)</b> ulica gminna, klasy lokalnej	<p>1. Projektowana ulica gminna klasy lokalnej.</p> <p>2. Przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu.</p> <p>3. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zmienna, od 20m w sąsiedztwie terenów zieleni do 25m w sąsiedztwie terenów zabudowy.</p> <p>4. Skrzyżowania z ulicami dojazdowymi – zwykłe. Połączenie z ulicą zbiorczą <b>1KZ40</b> w formie skrzyżowania zwykłego lub skanalizowanego.</p> <p>5. Nie ogranicza się ilości zjazdów indywidualnych i publicznych.</p> <p>6. W zagospodarowaniu pasa drogowego należy zaprojektować chodniki oraz pasy zieleni przyulicznej po obu stronach jezdni. Oświetlenie ulicy usytuowane jednostronnie względem jezdni. W projekcie należy uwzględnić ścieżkę rowerową położoną po północnej stronie jezdni.</p> <p>7. Ulica lokalna <b>1-2 KL20-(25)</b> przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej.</p>
3.	<b>3KL30 (1x2)</b> ulica gminna, klasy lokalnej - istniejąca	<p>1. Istniejąca ulica gminna klasy lokalnej.</p> <p>2. Przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu.</p> <p>3. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 30m.</p> <p>4. Skrzyżowania z ulicami dojazdowymi – zwykłe. Połączenie z ulicą zbiorczą <b>1KZ40</b> w formie skrzyżowania skanalizowanego.</p> <p>5. Nie ogranicza się ilości zjazdów indywidualnych i publicznych.</p> <p>6. W zagospodarowaniu pasa drogowego należy zaprojektować chodniki oraz pasy zieleni przyulicznej po obu stronach jezdni. Oświetlenie ulicy usytuowane jednostronnie względem jezdni. W projekcie należy uwzględnić ścieżkę rowerową położoną po zachodniej stronie jezdni.</p> <p>7. Ulica lokalna <b>3 KL30</b> przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej.</p>
4.	<b>2 - 4KD12, 1 - 8KD8</b> istniejące ulice gminne, klasy dojazdowej	<p>1. Ulice gminne klasy lokalnej istniejące lub będące w trakcie realizacji na podstawie prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę – adaptowane.</p>
5.	<b>1-2KD15, 1KD12, 5KD12, 1-2KD10,</b> projektowane ulice gminne, klasy dojazdowej	<p>1. Projektowane ulice gminne klasy dojazdowej.</p> <p>2. Przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu.</p> <p>3. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zmienna, odpowiednio:            -15m dla ulic oznaczonych symbolem <b>KD15</b>,            -12m dla ulic oznaczonych symbolem <b>KD12</b>,            -10m dla ulic oznaczonych symbolem <b>KD10</b>.</p> <p>4. Skrzyżowania z ulicami dojazdowymi, ulicą lokalną i ulicą zbiorczą – zwykłe.</p> <p>5. W zagospodarowaniu pasa drogowego ulic <b>KD15</b> należy zaprojektować chodniki po obu stronach jezdni.</p> <p>6. W zagospodarowaniu pasa drogowego ulic <b>KD12</b> i <b>KD10</b> dopuszcza się chodniki realizowane jednostronnie.</p> <p>7. Oświetlenie ulicy – jednostronnie.</p>
6.	<b>1KDw12, 1-2KDw8</b> projektowane ulice dojazdowe – kategoria: drogi wewnętrzne	<p>1. Projektowane ulice wewnętrzne klasy dojazdowej.</p> <p>2. Przekrój ulic jednojezdniowy, w zależności od organizacji ruchu - o jednym lub dwóch pasach ruchu.</p> <p>3. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zmienna, odpowiednio:            -12m dla ulic oznaczonych symbolem <b>1KDw12</b>,            -min 8m dla ulic oznaczonych symbolem <b>1-2 KDw8</b>.</p> <p>4. Dopuszcza się realizację chodnika jednostronnie względem jezdni, a także</p>

L.p.	OZNACZENIE	ZASADY BUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>możliwość pełnienia przez jezdnie tych ulic funkcji dojścia pieszego, bez realizacji odrębnego chodnika.</p> <p>5. Dla drogi wewnętrznej <b>2KDw8</b> wprowadza się nakaz zapewnienia dojazdu eksploatacyjnego do projektowanych urządzeń oczyszczania wód opadowych na terenie <b>6ZN</b>, tj. piaskownika i separatora substancji ropochodnych.</p> <p>6. Oświetlenie ulic należy projektować na niskich słupach – jako oświetlenie typu parkowego.</p>
7.	<b>1KSw, 2KSw</b> parkingi niepubliczne	1. Istniejące parkingi przy terenach przeznaczonych na funkcje usług – adaptowane.
8.	<b>1KP, 2KP</b> projektowane przejścia piesz	1. Projektowane przejścia piesz, ogólnodostępne.

### § 9 Zadania dla realizacji celów publicznych.

1. W granicach planu do zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów art. 13, ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym należą:

- a) budowa i urządzenie dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KD8, KD10, KD12, KD15, KL20-25, KL30** oraz **KZ30-35-40(1x4)**,
- b) urządzenie terenów i budowa ścieżek spacerowych wymienionych w § 6, ust.6 na terenach: **5ZN, 1ZU, 2ZU, 11ZU**.
- c) urządzenie i budowa przejścia pieszego na terenie oznaczonym symbolem **1KP**,
- d) budowa zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych, ujętych w rysunku planu i zlokalizowanych w obszarach, o których mowa w § 7.

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**

1. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące stawki procentowe dla ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszonej na rzecz gminy,:

L.p.	PRZEZNACZENIE I SYMBOL TERENU	STAWKA PROCENTOWA OPŁATY
1.	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej <b>MN</b>	.....%
2.	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystycznymi <b>MT, UMT/Ls</b>	.....%
3.	tereny zabudowy usług turystycznych <b>UT, UTM</b>	.....%
4.	tereny zabudowy handlu, usług i rzemiosła <b>UH, UHR</b>	.....%
5.	Tereny zieleni urządzonej przeznaczonej do wykorzystania na funkcje sportu i rekreacji <b>ZUS</b>	.....%

#### **§ 11. Postanowienia końcowe.**

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

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