

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia2021 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ul. Lubelskiej i ul. Mariana Bublewicza w Olsztynie”.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.¹) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713, ze zm.²), Rada Miasta Olsztyna, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna przyjętego Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy porządkowe

§1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ul. Lubelskiej i ul. Mariana Bublewicza w Olsztynie”, który otrzymuje nazwę: „Lubelska - Bublewicza Północ”, zwany dalej planem.

§2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XV/255/19 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ul. Lubelskiej i ul. Mariana Bublewicza w Olsztynie”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 19,02 ha, położony na działkach nr 88-17/6, 88-17/7 oraz 88-12/18, którego południowa granica biegnie wzdłuż ulicy Mariana Bublewicza (w ramach przebiegu drogi ekspresowej S51), zachodnia granica przebiega wzdłuż ulicy bez nazwy, a na wschodzie graniczy z gminą Purda.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały, jako integralną jej część;
- 3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz określenia zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
- 5) załącznika nr 4 – danych przestrzennych dla aktu planowania przestrzennego.

¹Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020r., poz. 471, 782, 1086 i 1378.

²Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020r., poz. 1378.

4. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące ustalenia:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia zawierające numery oraz symbole przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały, przyjętych na potrzeby ustaleń planu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni wykorzystania terenu pod zabudowę, jak i w zakresie powierzchni całkowitej tej zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które uzupełnia funkcję podstawową i którego powierzchnia nie przekracza 30% terenu;
- 3) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć podziemne, naziemne albo nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków oraz urządzeń reklamowych; linię tę mogą przekraczać okapy i gzymsy budynków, balkony, daszki nad wejściami, schody zewnętrzne i pochylnie, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 5) wysokość zabudowy - podany w metrach, liczony od poziomu terenu największy możliwy wymiar pionowy obiektu budowlanego, z wyłączeniem budowli lub wysokości budynku, mierzona zgodnie z wymogami obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz określona ilością kondygnacji nadziemnych, w rozumieniu w/w przepisów;
- 6) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 7) zieleń nieurządzona – istniejąca zieleń średnia i wysoka, o wysokich walorach przyrodniczych;
- 8) zieleń izolacyjna – jest to zieleń urządzona, niska, średnia i wysoka, komponowana w sposób gwarantujący pełnienie funkcji ochrony przeciwpyłowej i akustycznej oraz uwzględniająca walory krajobrazu;
- 9) teren - fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 10) teren aktywności gospodarczej – oznacza teren o przeznaczeniu związanym z: funkcją handlową, w tym lokalizacją wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, funkcją produkcyjną, funkcją przemysłową, funkcją składowania oraz magazynowania, funkcją logistyczną, usługami, o których mowa w §3 pkt. 11;
- 11) usługi – należy przez to rozumieć szerokie spektrum działalności, z wyłączeniem usług związanych z: rolnictwem, chowem i hodowlą zwierząt, leśnictwem, rybactwem, usługą zakwaterowania,

usług gastronomicznych, usług w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, usług oświaty, usług kulturalnych, rozrywkowych, sportowych i rekreacyjnych;

12) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² branży przemysłowej.

2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w tekście uchwały należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w obowiązujących przepisach prawa oraz zgodnie z ich powszechnie przyjętymi znaczeniami.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne planu

§4. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych niżej wymienionymi symbolami literowymi:

- 1) teren aktywności gospodarczej AG;
- 2) teren usług i handlu UH;
- 3) teren zieleni nieurządzonej ZNN;
- 4) teren zieleni izolacyjnej ZI;
- 6) teren drogi ekspresowej KDS.

§5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego w granicach planu zostały określone następującymi ustaleniami:

- 1) wprowadza się zasady zagospodarowania i ochrony terenów zieleni, w tym zakaz ich zabudowy, z uwzględnieniem zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w §16;
- 2) wprowadza się zasady zagospodarowania terenu aktywności gospodarczej AG oraz terenu usług i handlu UH;
- 3) w granicach planu zabrania się lokalizowania:
 - a) obiektów produkcji rolnej oraz służących do chowu i hodowli zwierząt,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów czasowych wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi,
 - c) wolnostojących garaży lub zespołów garaży jednokondygnacyjnych, z uwzględnieniem zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w §16;
- 4) wprowadza się w granicach planu następujące zasady umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
 - a) dopuszcza się maksymalnie dwa szyldy, z czego jeden może być szyldem głównym (dla głównej działalności), na budynku dla jednej działalności w nim prowadzonej, przy czym maksymalna powierzchnia szyldu wynosi 1m², dla szyldu głównego – 10% powierzchni elewacji na której się znajduje,
 - b) dopuszcza się powyżej parteru budynku jedynie szyldy główne oraz szyldy wkomponowane w elewację budynku,
 - c) dopuszcza się szyldy na ogrodzeniu nieruchomości,
 - d) dopuszcza się szyldy wolnostojące, zintegrowane, w formie pylonu przy istnieniu kilku działalności na nieruchomości,

e) dopuszcza się sytuowanie maksymalnie jednej tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego nie będących szyldami, na budynku pod warunkiem, że:

- dotyczą usług mieszczących się na danej nieruchomości,
- łączna powierzchnia nośników nie jest większa niż 30% powierzchni elewacji wejściowej parteru budynku,
- nośniki są zharmonizowane z elewacją i nie zasłaniają jej detali architektonicznych,

f) dopuszcza się sytuowanie dla działalności prowadzonej na danej nieruchomości alternatywnie:

- jednej tablicy wolnostojącej (o maksymalnej powierzchni 6 m²), w odległości 1 m od granicy działki, na jej terenie,

- jednego pylonu, w odległości 1 m od granicy działki, na jej terenie,

- jednego urządzenia reklamowego typu: maszty flagowe (maksymalnie 3, o wysokości maksymalnej 8 m) albo totem (o wysokości maksymalnej 10 m), w odległości 1 m od granicy działki, na jej terenie,

- przy odległości minimalnej 30 m od najbliższych wolnostojących: tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego,

g) tablice wolnostojące, pylony oraz pozostałe urządzenia reklamowe usytuowane wzdłuż granicy terenu funkcjonalnego KDS oraz wzdłuż ulicy bez nazwy (poza obszarem planu) należy lokalizować poza wskazanymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

5) szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczące poszczególnych terenów znajdują się w §16.

§6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią: teren dróg ekspresowych KDS, teren zieleni izolacyjnej ZI, tereny zieleni naturalnej ZNN;

2) nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez stosowanie zasad uniwersalnego projektowania.

§7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające ochronie.

§8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

2) ustala się nakaz dostosowania projektu zagospodarowania do istniejących stosunków wodnych;

3) na obszarze objętym planem nie występują tereny, chronione przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

4) na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) plan ustala nakaz prowadzenia działalności na terenie aktywności gospodarczej AG oraz na terenie usług i handlu UH przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań mogących pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich, w szczególności zabudowy z pomieszczeniami na pobyt ludzi;

- 6) w granicach planu wprowadza się nakaz zagospodarowania terenu wokół drzew w sposób zapewniający ich naturalną vegetację;
- 7) w projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą, aby w pierwszej kolejności chronić cenne okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej, zielen stabilizującą skarpy oraz chronić tereny pokryte wodami powierzchniowymi;
- 8) na terenie 1AG powierzchnię biologicznie czynną należy realizować w maksymalnym stopniu wzdłuż granicy terenu 1KDS;
- 9) w granicach planu wprowadza się nakaz stosowania do nowych nasadzeń, gatunków drzew rodzimych;
- 10) nakaz realizacji parkingów w systemie uwzględniającym 1 drzewo w obrębie parkingów na 4 miejsca parkingowe;
- 11) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych lub zbiorników wodnych, pełniących funkcje retencyjne, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13 pkt 6 uchwały;
- 12) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni;
- 14) zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 15) dopuszcza się budowę nowych zbiorników wodnych;
- 16) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności w oparciu o miejski system zbiorowego zaopatrzenia w ciepło lub alternatywnie w oparciu o indywidualne systemy w technologiach niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych;
- 17) zasady gospodarowania odpadami komunalnymi określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 18) w granicach planu zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów w tym składowisk odpadów;
- 19) nakazuje się układanie nowo projektowanych linii telekomunikacyjnych oraz elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako doziemne;
- 20) dopuszcza się układanie nowo projektowanych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia jako nadziemne.

§9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w kartach terenów, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą działek gruntu, lub ich części, położonych w granicach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;

3) ustala się nakaz zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu inwestycji, w tym w wielostanowiskowych garażach lub parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę, zgodnie z poniższymi wskaźnikami dla poszczególnych funkcji terenów, z zastrzeżeniem, że wskazane dla tych terenów ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- a) dla obiektów usługowych i handlowych: min. 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- b) dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych: min. 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży
- c) dla biur: min. 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
- d) dla zakładów produkcyjnych i obiektów przetwórstwa przemysłowego: min. 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;

5) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;

6) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15,
- b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40,
- c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100,
- d) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych jeżeli ogólna liczba stanowisk postojowych wynosi więcej niż 100;

7) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości minimum 10% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów;

8) miejsca postojowe dla rowerów należy realizować z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale umieszczonych w podłożu, przy czym dopuszcza się częściowe lub całkowite zadanie miejsc postojowych.

§10. Granice i sposoby zagospodarowanie terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1) teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu występowania wstępnie rozpoznanego zbiornika wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako GZWP nr 213 „Olsztyn”, stosuje się przepisy Prawa wodnego w zakresie ochrony zbiorników;

2) w granicach planu nie występują tereny górnicze narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – w obrębie planu nie wyznacza się granic obszaru wymagającego obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) na obszarze objętym planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 220 kV relacji Olsztyn I - Włocławek Azoty, dla której obowiązuje pas technologiczny o szerokości 25 m od osi linii w obie strony;
- 2) na obszarze objętym planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV, dla których tworzy się pasy ochrony funkcyjnej terenu o szerokości 7 m od osi linii w obie strony (5 m od skrajnego przewodu linii);
- 3) w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, dla której tworzy się pas ochrony funkcyjnej terenu o szerokości 18,5 m od osi linii w obie strony;
- 4) w pasie technologicznym, o którym mowa w §12 pkt. 1 oraz w pasach ochrony funkcyjnej, o których mowa w §12 pkt. 2 i 3 obowiązują ograniczenia w zabudowie (zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi), wprowadzaniu nasadzeń drzew i krzewów (zakaz lokalizacji zieleni wysokiej pod liniami elektroenergetycznymi oraz w odległości 6m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV), wznoszeniu budowli, budowie ogrodzeń, budowie urządzeń komunikacyjnych, składowaniu odpadów, składowaniu piasku i żwiru (zakaz tworzenia hałd, nasypów) oraz przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na obszarze objętym planem zlokalizowana jest sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 150 o maksymalnym ciśnieniu roboczym 5,5 MPa, dla której obowiązuje strefa kontrolowana w odległości wynoszącej min. 15 m od granicy terenu aktywności gospodarczej AG, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na obszarze objętym planem zlokalizowana jest sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 150 o maksymalnym ciśnieniu roboczym 5,5 MPa, dla której obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 4 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na obszarze objętym planem zlokalizowana jest sieć gazowa średniego ciśnienia DN 125 o ciśnieniu gazu nie większym niż 0,4 MPa, dla której obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości wynoszącej od 1 m do 30 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na obszarze objętym planem zlokalizowana jest sieć gazowa średniego ciśnienia DN 250 o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa, dla której obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 1 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) na obszarze objętym planem projektowana jest sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 300 o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 5,5 MPa włącznie, dla której ustala się strefę kontrolowaną wynoszącą 6 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w strefach kontrolowanych, o których mowa w §12 pkt 5 – 9 wprowadza się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu oraz w podejmowaniu działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji, na podstawie przepisów odrębnych.

§13. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym z ulicy bez nazwy (działka 88-17/4) oraz istniejącym zjazdem z drogi dojazdowej położonej w granicach pasa drogo-

wego drogi ekspresowej S 51 (teren 5 KDS), zgodnie z warunkami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Miasta Olsztyna;

3) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną;

4) odprowadzanie ścieków sanitarnych z projektowanej zabudowy do miejskiej kanalizacji sanitarnej;

5) zaopatrzenie w wodę projektowanej zabudowy przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;

6) odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych i roztopowych:

a) wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych lub zbiorników wodnych, pełniących funkcje retencyjne, po ich podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi piesze, itp.) w granicach nieruchomości. Należy ograniczyć stosowanie powierzchni szczelnych, poprzez użycie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni. W przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji;

7) zaopatrzenie w gaz przewodowy:

a) z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia,

b) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów;

8) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są sieci elektroenergetyczne niskiego, średniego napięcia,

b) zasilanie odbiorców – z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,

c) nakazuje się układania nowo projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako doziemne,

d) dopuszcza się układanie nowo projektowanych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia jako nadziemne;

9) telekomunikacja:

a) zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne;

10) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w pierwszej kolejności w oparciu o miejski system ciepłowniczy; dopuszcza się rozwiązania indywidualne w technologiach niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych;

11) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego;

12) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są tereny zieleni;

13) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych na terenie oznaczonym w planie symbolem 5 KDS, jedynie prostopadle do korpusu drogi;

14) w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodne z jej przeznaczeniem.

§14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów czasowych wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi.

§15. Ustala się następujące tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) teren aktywności gospodarczej 1 AG;
- 2) teren zieleni nieurządzonej 3 ZNN;
- 3) teren zieleni izolacyjnej 4 ZI;
- 4) teren drogi ekspresowej 5 KDS;

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu

§16.1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1 AG (pow. 11,76 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) **podstawowe: teren aktywności gospodarczej,**
 - b) **uzupełniająca: komunikacja – dojazdy do działek, ciągi piesze i pieszo-rowerowe, place, sieci i obiekty infrastruktury technicznej;**
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz warunkami określonymi w §16 ust. 1 pkt 6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy – wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, wskazane na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 2,8,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 70% powierzchni działki,

- d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – maks. 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 20 m,
 - f) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - g) geometria dachów – dachy płaskie,
 - h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 15 000 m², przy czym dopuszcza się podział na mniejsze działki przeznaczone pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe) oraz drogi dojazdowe do poszczególnych działek,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy mającej swój przebieg wzdłuż zachodniej granicy planu, poza jego obszarem (ulica bez nazwy),
 - b) dopuszcza się rezerwową obsługę komunikacyjną terenu istniejącym zjazdem z drogi dojazdowej położonej w granicach pasa drogowego drogi ekspresowej S 51 (teren 5 KDS), poprzez teren zieleni izolacyjnej (oznaczony w planie symbolem 4 ZI),
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z §14.
2. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **2 UH** (pow. 0,18 ha):
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: usługi, handel,**
 - b) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;**
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §8
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, wskazane na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. – 2,8,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 70% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy – maks. 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 20 m,
 - f) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - g) geometria dachów – dachy płaskie;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio z ulicy mającej swój przebieg wzdłuż zachodniej granicy planu, poza jego obszarem (ulica bez nazwy),
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 14.

3. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **3 ZNN** (pow. 0,52 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zieleń nieurządzona,

b) uzupełniające: nie ustala się;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zapewnienie obsługi komunikacyjnej istniejącym zjazdem z drogi dojazdowej położonej w granicach pasa drogowego drogi ekspresowej S 51 (teren 5 KDS), poprzez teren 4 ZI,

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według ustaleń ogólnych planu;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z § 14.

4. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **4 ZI** (pow. 3,03 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zieleń izolacyjna,

b) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi za wyjątkiem:

- ciągów pieszych, ciągów rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych,

- ciągów pieszo-jezdnych umożliwiających przejazd pojazdów, niezbędny dla zapewnienia dojazdu technicznego do terenów zieleni, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

b) linie zabudowy – nie wyznacza się,

c) wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się,

d) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się,

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80%,

- f) wysokość zabudowy – nie ustala się,
 - g) stanowiska postojowe – nie ustala się;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zapewnienie obsługi komunikacyjnej istniejącym zjazdem z drogi dojazdowej położonej w granicach pasa drogowego drogi ekspresowej S 51 (teren 5 KDS),
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według ustaleń ogólnych planu;
 - 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z § 14.
6. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **5 KDS** (pow. 3,52 ha):
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: droga ekspresowa (wraz z drogą dojazdową),**
 - b) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;**
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:
 - a) teren pasa drogowego drogi ekspresowej S 51 wraz z jej drogą dojazdową,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jedynie prostopadłe do korpusu drogi,
 - b) nie ustala się wskaźników zabudowy;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§17. Zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt 12 i art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (opłata nie dotyczy terenów będących własnością Gminy Olsztyn).

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

*EGZEMPLARZ PROJEKTU PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH
OD 4 PAŹDZIERNIKA 2021 R. DO 25 PAŹDZIERNIKA 2021 R.*

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA