

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA OLSZTYNA**

z dnia .....2023 r.

**w sprawie uchwalenia „ Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego 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 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559, ze zm.), Rada Miasta Olsztyna, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała 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**

- § 1.1. Uchwała się „**Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego w Olsztynie”** w tekście uchwały zwany dalej planem, który otrzymuje potoczną nazwę „Wyszyńskiego - Przedszkole”.
- § 2.1. Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr XVII/305/20 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego w Olsztynie.”
2. Plan obejmuje obszar około 0,86 ha, graniczy od północy – z terenem Szkoły Podstawowej nr 22 w Olsztynie, od wschodu z działką na której zlokalizowane sa parkingi, od zachodu terenem zabudowanym budynkami wielorodzinnymi a od północy z terenem parkowym.
  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.
  4. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące ustalenia:
    - 1) granicę 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;

**§ 3.1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych na potrzeby niniejszej uchwały:**

- 1) teren – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
  - 2) przeznaczenie podstawowe – jest to przeznaczenie terenu, które dominuje w danym terenie zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które może współistnieć z funkcją podstawową w sposób nie powodujący konfliktów;
  - 4) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć podziemne, naziemne albo nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać okapy i gzymsy budynków, balkony, daszki nad wejściem, schody zewnętrzne i pochylnie, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
  - 6) wysokość zabudowy - podany w metrach, liczony od poziomu terenu największy możliwy wymiar pionowy obiektu budowlanego lub wysokość budynku, mierzona zgodnie z wymogami obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i określona ilością kondygnacji nadziemnych, w rozumieniu ww. przepisów;
2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w tekście uchwały należy rozumieć zgodnie z ich definicjami w obowiązujących przepisach prawa oraz zgodnie z ich powszechnie przyjętymi znaczeniami.

**Rozdział 2**

**Ustalenia ogólne**

**(dotyczące wszystkich terenów objętych planem)**

**§ 4. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi- mi, oznaczonych symbolami literowymi:**

- 1) UE - teren usług edukacji;
- 2) KDD - teren drogi dojazdowej;
- 3) KDW - teren drogi wewnętrznej;
- 4) KS – teren obsługi komunikacji samochodowej.

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

- 1) w granicach planu zabrania się lokalizowania:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów czasowych wystaw i imprez plenerowych,
  - b) wolnostojących garaży lub zespołów garaży jednokondygnacyjnych, z uwzględnieniem zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w §17;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń służących dostosowaniu terenu do funkcji sportu, rekreacji i wypoczynku, obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku (wiaty śmietnikowe) oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na styku zabudowy z terenami przestrzeni publicznej;
- 4) wprowadza się zakaz wygradzania terenów ulic i przejść pieszych, w celu zachowania przez nich ogólnodostępnego charakteru;
- 5) w granicach planu wprowadza się następujące zasady umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
  - a) zabrania się sytuowania wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów,
  - b) zabrania się sytuowania szyldów na ogrodzeniach nieruchomości,

- c) dopuszcza się maksymalnie dwa szyldy na budynku dla jednej działalności w nim prowadzonej, przy czym łączna powierzchnia wszystkich szyldów nie może przekraczać 15% powierzchni elewacji, na której się znajdują,
  - 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.
- 6) szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczące poszczególnych terenów znajdują się w §17.

#### **§ 6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią tereny:
  - a) pas drogowy drogi dojazdowej oznaczony symbolem: KDD,
  - b) pas drogowy drogi wewnętrznej oznaczony symbolem: KDW,
  - c) teren obsługi komunikacji samochodowej oznaczony symbolem: KS;
- 2) nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych dostępnej dla osób ze szczególnymi potrzebami, z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania;
- 3) na obszarach przestrzeni publicznej dopuszcza się:
  - a) ciągi komunikacyjne z infrastrukturą,
  - b) obiekty małej architektury;
  - d) infrastrukturę techniczną z uwzględnieniem zasad:
    - części podziemne, naziemne i nadziemne infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartościowych drzew;
- 4) nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu i zabudowę;
- 5) wszelkie elementy kształtujące przestrzeń publiczną, w tym nawierzchnie, obiekty małej architektury i inne elementy wyposażenia należy wykonać z materiałów o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, mają stanowić o atrakcyjności i reprezentacyjnym charakterze tych przestrzeni.

#### **§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) W granicach planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, które podlegają ochronie konserwatorskiej.
- 2) W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

#### **§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych, niezanieczyszczonych powierzchni należy realizować miejscowo, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13;
- 3) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej, w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni;
- 4) zakazuje się lokalizacji funkcji usługowych, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia któregoś z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona, a także takich, które w oczywisty sposób pogarszają warunki użytkowania terenów sąsiadujących, np. przez emisję nieprzyjemnych

- zapachów, dymów ognisk, gromadzenie nieestetycznych odpadów w widocznym miejscu zakłócenie ciszy nocnej;
- 5) ustala się dopuszczalny poziom hałasu dla chronionych terenów, odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu:
    - a) dla terenów UE - jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży
  - 6) 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;
  - 7) w granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne należy układać doziemnie;
  - 8) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić indywidualnie w pierwszej kolejności z sieci miejskiego systemu ciepłowniczego poprzez jego rozbudowę, przy braku takiej możliwości w oparciu o systemy niepowodujące przekroczenia norm emisji;
  - 9) obowiązuje minimalna powierzchnia biologicznie czynna – wg ustaleń zawartych w kartach terenu;
  - 10) w granicach planu wprowadza się nakaz zagospodarowania terenu wokół drzew w sposób zapewniający ich naturalną vegetację;
  - 11) w projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą, aby w pierwszej kolejności chronić cenne okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej;

#### **§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :**

- 1) na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy w tym parametry i wskaźniki określono w poszczególnych kartach terenu;
- 3) 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 funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;
- 4) ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu inwestycji, w tym na parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę zgodnie ze wskaźnikami dla poszczególnych funkcji, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej: dla obiektów usługowych: 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
- 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 miejsc postojowych wynosi 6-15;
  - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40;
  - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100;
  - d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;
- 5) w granicach planu na terenach zabudowy usługowej ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości minimum 10% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów;
- 6) miejsca postojowe dla rowerów należy zapewnić z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale umieszczonych w podłożu, posiadających solidną konstrukcję pozwalającą na stateczne oparcie roweru, wygodny dostęp oraz pewne przypięcie jego ramy i jednego koła za pomocą powszechnie dostępnych zapieć.

#### **§ 10. Granice i sposoby zagospodarowanie terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu występowania dwóch głównych, udokumentowanych zbiorników wód podziemnych, oznaczonych jako GZWP nr 213 „Olsztyn” oraz GZWP nr 205 „Subzbiornik Warmia”- obowiązują przepisy odrębne ;

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

**§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**

Nie ustala się.

**§ 13.1. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- 1) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się ul. Wyszyńskiego (poza granicami planu) - poprzez istniejący układ dróg;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów wg ustaleń zawartych w § 9;
- 3) modernizując, rozbudowując oraz budując systemy komunikacyjne należy uwzględnić wymagania dotyczące dróg przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obszaru objętego planem:
  - 1) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną;
  - 2) w granicach planu działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej;
  - 3) zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
  - 4) odprowadzenie ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi - do miejskiej kanalizacji sanitarnej, ścieki z usług gastronomicznych przed odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej, należy poddać podczyszczeniu w separatorze tłuszczu;
  - 5) 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, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych po ich podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem miejscowej retencji,
    - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi piesze, itp) w granicach nieruchomości. Należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni. W przypadku braku takiej możliwości - odprowadzić wody opadowe do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji;
  - 6) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
    - a) z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę;
    - b) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów;
  - 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - a) zasilanie odbiorców - z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
    - b) linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne;
    - c) stacje transformatorowe i rozdzielnice elektryczne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zabudowy lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę, zapewnić dojazd ciężkim sprzętem i dostępność eksploatacyjną;
  - 8) telekomunikacja:

- a) zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne,
- c) rozdzielnice telekomunikacyjne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę;
- 9) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić w pierwszej kolejności z sieci miejskiego systemu ciepłowniczego poprzez jego rozbudowę, przy braku takiej możliwości - rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne systemy grzewcze;
- 10) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsięwzięcia energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego;
- 11) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych;
- 12) w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach funkcjonalnych, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 13) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 14) w granicach planu obowiązuje nakaz zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia, zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje przyprojektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych;
- 15) 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;
- 16) gospodarowanie pozostałymi odpadami regulują obowiązujące przepisy o odpadach.

#### **§ 14. Zasady tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenów.**

W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw i imprez plenerowych.

#### **§ 15. Organizacja imprez masowych w granicach planu:**

W granicach planu nie przewiduje się terenów do organizacji imprez masowych.

#### **§ 16. Wyznacza się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:**

- 1) O znaczeniu lokalnym
  - a) 2 KDD teren drogi dojazdowej
  - b) 3KDW teren drogi wewnętrznej
  - c) 4KS teren obsługi komunikacji samochodowej
- 2) O znaczeniu ponadlokalnym - nie wyznacza się.

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

#### **§ 17.1. Karta terenu 1UE (pow. 0,52 ha):**

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a)przeznaczenie podstawowe: usługi edukacji;
  - b)przeznaczenie uzupełniające: usługi opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu - usług edukacji należy realizować przedszkole,
  - b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia terenu - usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej należy realizować żłobek,

- c) wykorzystanie powierzchni zabudowy lub terenu pod funkcję uzupełniającą - do 30% tych powierzchni,
- d) pozostałe zasady - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 5) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych – wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 ;
  - b) wysokość zabudowy: maksymalna – 14 m i 3 kondygnacje nadziemne
  - c) intensywność zabudowy - minimalna – 0,1 , maksymalna – 1,0;
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowanej – max. 25 % powierzchni działki budowlanej;
  - e) powierzchnia biologicznie czynna - min. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - f) dachy - płaskie;
  - g) pozostałe – wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 8) Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

## 2. Karta terenu : 2KDD (pow. 0,09 ha).

- 1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna dojazdowa.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :
  - a) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu 2x1;
  - b) należy zachować możliwość prowadzenia ruchu pieszego;
  - c) dopuszcza się budowę zjazdów na teren 3KDW oraz 1UE
  - d) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - e) forma oświetlenia – drogowe;
  - f) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały oraz przepisów odrębnych.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi 2KDD;
  - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 8) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

## 3. Karta terenu : 3KDW (pow. 0,13 ha).

- 1) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :
  - a) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu 2x1;
  - b) należy zachować możliwość prowadzenia ruchu pieszego;
  - c) dopuszcza się budowę zjazdów na teren KS;
  - d) dopuszcza się realizacją sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - e) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały oraz przepisów odrębnych.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
  - 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - wg ustaleń ogólnych uchwały.
  - 7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi 2KDD;
    - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały..
  - 8) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.
- 4. Karta terenu : 4KS (pow. 0,12 ha).**
- 1) Przeznaczenie terenu: obsługa komunikacji samochodowej- teren parkingu.
  - 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :
    - a) teren przeznaczony do urządzenia miejsc postojowych w celu prawidłowej obsługi terenów przyległych:
      - należy zachować możliwość prowadzenia ruchu pieszego, w tym dojścia do terenu 1UE;
      - dopuszcza się realizacją sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej;
      - pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały oraz przepisów odrębnych..
  - 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
  - 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
  - 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
  - 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - wg ustaleń ogólnych uchwały.
  - 7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi 2KDW;
    - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
  - 8) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

- § 18. 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).
- § 19. Prezydent Olsztyna przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrisy.
- § 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.
- § 21. 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.