

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia2019 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. W. Pstrowskiego, południową granicą miasta i ograniczonego od zachodu granicą lasu w Olsztynie – część A”

Na podstawie art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. 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 2019 r., poz. 506) 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. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. W. Pstrowskiego, południową granicą miasta i ograniczonego od zachodu granicą lasu w Olsztynie – część A” otrzymującego potoczną nazwę „Pieczewo - wschód, część A”.

2. 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 w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały; załącznik graficzny jest integralną częścią uchwały,
- 3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 4) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 2.1. Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr XXIII/334/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. W. Pstrowskiego, południową granicą miasta i ograniczonego od zachodu granicą lasu w Olsztynie”, zmieniona Uchwałą V/60/19 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 lutego 2019 r. zmieniająca uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. W. Pstrowskiego, południową granicą miasta i ograniczonego od zachodu granicą lasu w Olsztynie”.

2. Plan obejmuje obszar około 32 ha, ograniczony jest od północnego - wschodu – ul. W. Pstrowskiego (w ciągu drogi krajowej nr 53), a od południowego - wschodu – granicą miasta z gminą Purda.

3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granicy planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczeń poszczególnych terenów oznaczonych odpowiednio symbolem literowym i cyfrowym,
- 4) nieprzekraczalnych linii 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 dopuszczalne – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które może współistnieć z funkcją podstawową w sposób nie powodujący konfliktów lub występuje zamiennie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 4) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć podziemne, naziemne albo nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
 - 5) 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;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać zadaszenia wejść do budynków, jednak nie więcej niż o 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizacji: obiektów małej architektury i terenowych urządzeń rekreacyjnych;
 - 7) zieleń izolacyjna - jest to zieleń urządzona, niska i wysoka, komponowana w sposób gwarantujący pełnienie funkcji ochrony przeciwpyłowej i akustycznej oraz uwzględniająca walory krajobrazu;
 - 8) nowa zabudowa – jest to zabudowa powstająca od podstaw, jak również rozbudowa i nadbudowa istniejących obiektów;
 - 9) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
 - 10) usługi logistyki – obejmują wykonywanie usług spedycji, transportu i magazynowania.
2. Ponadto w treści uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w obowiązujących przepisach prawa.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

(dotyczące wszystkich terenów objętych planem)

- § 4. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami literowymi:
- 1) zabudowa usługowa:
 - a) U - tereny usług,
 - 2) tereny zieleni:
 - a) ZNN – zieleń nieurządzona,
 - b) ZI – zieleń izolacyjna,
 - 3) tereny komunikacji:
 - a) KDS – tereny dróg ekspresowych,
 - b) KDZ – tereny dróg zbiorczych,
 - c) KDL – tereny dróg lokalnych.
- § 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :
- 1) w granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego zostały określone ustaleniami dotyczącymi:
 - a) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oznaczonych na rysunku planu symbolami ZI, ZNN, a w szczególności zakazu zabudowy tych terenów;
 - b) przeznaczenie wydzielonych obszarów o oznaczeniu U pod zabudowę usługową, w tym także usługi logistyki;
 - c) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych na komunikację, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDS, KDZ, KDL;

- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) elewacje obiektów widoczne od strony dróg publicznych powinny mieć reprezentacyjny charakter.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem wchodzi w skład aglomeracji Olsztyn, wyznaczonej Uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr XX/472/16 z dnia 27 września 2016 r., w której wprowadzono zasadę odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system kanalizacji sanitarnej na oczyszczalnię ścieków "Łyna", z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 12;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych, nie zanieczyszczonych powierzchni należy realizować miejscowo, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 12,
- 4) drzewa w obrębie planu przeznaczone są, w maksymalnym stopniu do zachowania;
 - a) dopuszcza się uzupełnianie drzewostanu;
 - b) nakazuje się zagospodarowywanie terenu wokół drzew w sposób umożliwiający naturalną vegetację;
- 5) parkingi terenowe należy projektować z uwzględnieniem elementów zieleni;
- 6) 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 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;
- 7) wyklucza się lokalizowanie zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 8) nie występują tereny, dla których ustala się dopuszczalny poziom hałasu dla chronionych terenów, odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu.
- 9) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowisk odpadów;
- 10) 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,
- 11) w granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne należy układać doziemnie;
- 12) zaopatrzenie w ciepło należy realizować w oparciu o systemy niepowodujące przekroczenia norm emisji lub miejską sieć ciepłowniczą, po jej rozbudowie;
- 13) obowiązuje minimalna powierzchnia biologicznie czynna – wg ustaleń zawartych w kartach terenu;

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu nie znajdują się zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, które podlegają ochronie konserwatorskiej,
- 2) na obszarze planu orientacyjnie wskazano stanowisko archeologiczne nr LIX oznaczone AZP 24-62/16, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym robotami ziemnymi na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 3) w granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią:
 - a) pasy drogowe dróg publicznych oznaczone symbolami: KDZ, KDL;
 - b) ogólnodostępna przestrzeń na terenach usługowych;
 - c) tereny zieleni ZI, ZNN;

- 2) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób z ograniczoną sprawnością;
- 3) w granicach planu zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i w formie wolnostojącej, realizować z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony krajobrazu;
- 4) na obszarach przestrzeni publicznej dopuszcza się:
 - a) ciągi komunikacyjne z infrastrukturą;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) infrastrukturę techniczną z uwzględnieniem zasad:
 - części podziemne, naziemne i nadziemne infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartościowych drzew;
- 5) nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu i zabudowę.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zasady kształtowania zabudowy w tym parametry i wskaźniki określono w poszczególnych kartach terenu;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy na rysunku planu, zgodnie z którymi należy realizować nowe budynki oraz rozbudowy budynków istniejących, linie zabudowy niewyznaczone na rysunku planu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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 z zastrzeżeniem, że ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) dla usług produkcyjnych i magazynowych - 20 miejsc na 100 zatrudnionych;
 - b) dla pozostałych usług: 25 miejsc postojowych na 1000 m² pow. użytkowej;
- 4) 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) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
- 6) 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;
- 7) 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 w całości położony jest w obrębie zasięgu udokumentowanego zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 „Zbiornik międzymorenowy Olsztyn” - obowiązują przepisy odrębne;

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

1. Ustalenia dotyczące infrastruktury komunikacyjnej dla obszaru objętego planem:

- 1) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się ul. Pstrowskiego 6KDZ i 7KDZ, które stanowią główne elementy układu komunikacyjnego oraz przez projektowaną drogę lokalną 8KDL;
- 2) w planie ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenach ulic, placów, terenów zieleni oraz ciągów pieszych skoordynowanych z systemem dróg rowerowych, określonym w Programie budowy dróg rowerowych w Olsztynie;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów wg ustaleń zawartych w § 9;
- 4) 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 z miejskiej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
 - 4) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 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 odbiorników, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, 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 odbiornika, z uwzględnieniem miejscowej retencji,
 - 6) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
 - a) na przedmiotowym terenie nie występują sieci gazowe wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia;
 - b) dopuszcza się budowę sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg oraz terenach o innym przeznaczeniu na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 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, zieleni 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 realizować w oparciu niskoemisyjne systemy grzewcze lub z miejskiej sieci ciepłej po jej rozbudowie;
 - 10) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego;
 - 11) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oraz tereny zieleni;

- 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) wprowadza się nakaz zapewnienia technologicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia (oraz stref kontrolowanych dla gazociągów) dla całego obszaru planu.
- 14) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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;

§ 13. 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 oraz obiektów dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) w granicach planu zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 220 kV relacji Olsztyn I – Włocławek Azoty dla której wymagane jest zachowanie pasa technologicznego szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach planu zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 110 kV dla której wymagane jest zachowanie pasa technologicznego w odległości 15 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii, dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w granicach planu zlokalizowane są linie elektroenergetyczne 15 kV dla których wymagane jest zachowanie pasa technologicznego w odległości 5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii, dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

§ 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 - w granicach obszaru objętego planem;
- 2) o znaczeniu ponadlokalnym - na terenach 6 KDZ i 7 KDZ (tereny drogi zbiorczej) oraz 5KDS (tereny obwodnicy Olsztyna).

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe planu**

§17. Karta terenu: 1U (pow. 22,9 ha),

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym usługi logistyki.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
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.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2;
 - 2) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna do 15 m i do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dopuszcza się wynikające ze stosowanej w obiektach technologii dominanty w postaci przewyższenia podanej wysokości (maksymalnie do 20 m) stanowiące łącznie do 20% powierzchni zabudowy
 - 3) intensywność zabudowy - minimalna – 0,4; maksymalna – 2,5;
 - 4) wskaźnik powierzchni zabudowanej – max. 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy – nie ustala się;
 - 7) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę usługową nie może być mniejsza niż 5000 m²
 - 8) 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:
 - 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd do terenu z drogi: 8KDL i 6KDZ;
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

§18. Karta terenu: 2U (pow. 0,94 ha),

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
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.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt. 2;
 - 2) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna do 15 m
 - 3) intensywność zabudowy - minimalna – 0,4; maksymalna – 2,5;
 - 4) wskaźnik powierzchni zabudowanej – max. 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy – nie ustala się;
 - 7) 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:
 - 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd do terenu z drogi: 7KDZ;
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

§19. Karta terenu: 3ZI (pow. 1,0 ha),

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) tereny stanowią przestrzeń publiczną;

- 2) obowiązuje zakaz trwałego grodzenia terenów i wyłączenia ich z przestrzeni publicznej;
- 3) dopuszcza się realizację ogrodzeń urządzeń technicznych;
- 4) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.
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. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.
 - 1) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:
 - a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) ścieżek pieszych;
 - d) ścieżek rowerowych;
 - e) urządzeń rekreacyjno-sportowych;
 - 2) pozostałe - wg ustaleń ogólnych uchwały.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd do terenu z drogi: 8KDL;
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

§20. Karta terenu : 4ZNN (pow. 1,9 ha),

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) tereny stanowią przestrzeń publiczną;
 - 2) obowiązuje zakaz trwałego grodzenia części terenów i wyłączenia ich z przestrzeni publicznej;
 - 3) dopuszcza się realizację ogrodzeń urządzeń technicznych;
 - 4) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały
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. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.
 - 1) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:
 - a) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych oraz rowerowych
 - 2) pozostałe - wg ustaleń ogólnych uchwały.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd do terenu z drogi: 8KDL;
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały

§21. Karta terenu : 5KDS (pow. 2,7 ha)

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga ekspresowa (droga krajowa – obwodnica Olsztyna);
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przekrój dwujezdniowy o czterech pasach ruchu 2x2 z pasem rozdzielającym,
 - 2) pozostałe wg 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: wg ustaleń ogólnych uchwały.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

§22. Karta terenów : 6KDZ (pow.1,51 ha), 7KDZ (pow. 0,27 ha)

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: istniejąca droga publiczna;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - 1) ul. W. Pstrowskiego na dzień uchwalenia planu droga klasy Z (zbiorcza), docelowo po wybudowaniu obwodnicy i nowej ul. Pstrowskiego dopuszcza się zmianę zaliczenia drogi KDZ do kategorii dróg gminnych, co będzie skutkowało obniżeniem klasy drogi do drogi lokalnej (KDL)
 - 2) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
 - 3) należy zachować możliwość prowadzenia ruchu pieszego i rowerowego;
 - 4) dopuszcza się realizacją sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) dopuszcza się realizację zjazdów na tereny przyległe na podstawie przepisów odrębnych;
 - 6) forma oświetlenia – drogowe;
 - 7) dopuszcza się realizację zatok i wiat przystankowych;
 - 8) 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: wg ustaleń ogólnych uchwały.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

§23. Karta terenu : 8KDL(pow. 0,74 ha)

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna, lokalna.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
 - 2) należy zachować możliwość prowadzenia ruchu pieszego;
 - 3) dopuszcza się realizacją sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) forma oświetlenia – drogowe;
 - 5) dopuszcza się realizację zatok i wiat przystankowych;
 - 6) 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: wg ustaleń ogólnych uchwały.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

- § 24. 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).
- § 25. Prezydent Olsztyna przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrisy.
- § 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.
- § 27. 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