

**UCHWAŁA NR**  
**Rady Miasta Olsztyna**  
**z dnia..... roku.....**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie Oczyszczalni Ścieków Łyna Os. Redykajny w Olsztynie i zmiany planu o nazwie Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Redykajny w Olsztynie w obszarze ul. Hozjusza (Obr .156, dz. 3/11).**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2012r. poz. 647 j.t.) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 214, poz. 1806, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 175, poz. 1457, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, z 2011r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz.113, Nr 217 poz. 1281, Nr 149 poz. 887 ) Rada Miasta Olsztyna uchwała co następuje :

**Rozdział 1**

**Przepisy wstępne**

**§ 1.1.** Po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr LXII/724/2010 z dnia 26.05.2010r., uchwała się **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie Oczyszczalni Ścieków „Łyna” Os. Redykajny w Olsztynie i zmianę planu o nazwie Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Redykajny w Olsztynie w obszarze ul. Hozjusza (Obr .156, dz. 3/11)**, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren o pow. ok. 116 ha, położony między ulicami Kardynała Stanisława Hozjusza, Lawendową i rzeką Łyną.
3. Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:
  - ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
  - rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią,
  - rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
  - rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.1. Przedmiot i granice planu określa UCHWAŁA NR XIV/206/11 Rady Miasta Olsztyna z dnia 24 sierpnia 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie Oczyszczalni Ścieków ŁYNA, Os. Redykajny w Olsztynie" i zmiany planu o nazwie "Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Redykajny w Olsztynie w obszarze ul. Hozjusza (Obr.156, dz. 3/11)"**

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń :

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 3) symbolu oznaczającego funkcję terenu,
- 4) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny,
- 5) pasa eksploatacyjnego linii elektroenergetycznej,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy.

3. Następujące ustalenia rysunku planu należy traktować jako orientacyjne lub informacyjne:

- 1) orientacyjny przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, do uściślenia w projekcie budowlanym,
- 2) orientacyjny przebieg ciągów pieszo - rowerowych do uściślenia w projekcie budowlanym,
- 3) orientacyjna granica terenów zalewowych,
- 4) orientacyjna granica „Doliny Łyny”- terenu o dużej różnorodności środowiskowej z cennymi zespołami fauny i flory,
- 5) rezerwa terenu pod projektowaną sieć kanalizacji, objęta wnioskiem o przeznaczenie na cele nieleśne.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie,
- 3) przeznaczenie uzupełniające oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową, i którego powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 4) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi, 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, a ponadto w żaden oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących, np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów ognisk, gromadzenie nieestetycznych odpadów w widocznym miejscu,
- 5) usługi turystyki – kompleksowe obiekty i zespoły obiektów o funkcjach hotelarskich (obejmujących hotel, motel, pensjonat, schronisko młodzieżowe, dom wycieczkowy, kemping), gastronomicznych i rekreacyjnych, wraz z urządzeniami terenowymi, przeznaczonych do obsługi turystów i mieszkańców miasta oraz pokoje gościnne jako baza noclegowa dla funkcji sportowej lub gastronomicznej; funkcje hotelarskie rozumie się jako krótkotrwałe, ogólnodostępne wynajmowanie miejsc noclegowych oraz świadczenie w obrębie obiektu usług z tym związanych;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy dla zabudowy kubaturowej, jest to linia, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych; linię tę mogą przekraczać tarasy, schody zewnętrzne oraz balkony i wykusze tych obiektów, jednak nie więcej niż 1,5 m,
- 7) wysokość zabudowy – jest to wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku, do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu lub też wysokość zabudowy określona liczbą kondygnacji nadziemnych,
- 8) powierzchnia zabudowy - określona procentowo powierzchnia terenu, zabudowana obiektami kubaturowymi,
- 9) intensywność zabudowy – całkowita powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych (suma powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji, mierzona po zewnętrznym obrysie budynku) podzielona przez powierzchnię terenu.

## Rozdział 2

### **Ustalenia ogólne, dotyczące całego obszaru objętego planem**

**§ 4.** Na obszarze planu ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu :

- 1) MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) U- usługi ogólnomiejskie,
- 3) UR – usługi rzemieślnicze, produkcyjne, składy,
- 4) NO- teren oczyszczalni ścieków,
- 5) E – teren elektrowni wodnej,

- 6) ZN - zieleń naturalna,
- 7) ZL - zieleń leśna,
- 8) KD – teren dróg publicznych,
- 9) KP - teren ciągu pieszo- jezdnego,
- 10) K - teren komunikacji,
- 11) WS – teren wód rzeki Łyny

**§ 5.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ograniczenia w użytkowaniu terenu, w tym zakaz zabudowy.

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu, określone są ustaleniami dotyczącymi :
  - 1) przeznaczenia wydzielonego obszaru NO pod oczyszczalnię ścieków,
  - 2) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni, oznaczonych w rysunku planu symbolami ZN, ZL,
  - 3) przeznaczenia wydzielonego obszaru WS pod wody płynące – teren rzeki Łyny,
  - 4) przeznaczenia wydzielonego obszaru MN pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - 5) przeznaczenia wydzielonych obszarów U, UR pod usługi ,
  - 6) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych pod komunikację, oznaczonych na rysunku planu symbolami K, KP, KD,
  - 7) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych pod elektrownię wodną, oznaczonych na rysunku planu symbolem E .
2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi.
3. Realizowana zabudowa, w tym także mała architektura, musi charakteryzować się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych z uwzględnieniem konkretnych warunków terenowych oraz wysokim standardem materiałów wykończeniowych.
4. Wprowadza się nakaz stosowania dachów w kolorach zbliżonych do czerwonego, brązowego lub szarego.
5. Przestrznią publiczną, ogólnodostępną na obszarze planu są tereny dróg publicznych, teren rzeki oraz tereny publiczne dostępne w ramach terenów usług i zieleni.
6. Ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężników chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku oraz lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego.
7. Na działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny.
8. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
9. Ustalone w § 13 maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą stacji bazowych telefonii komórkowej.
10. W granicach obowiązywania planu wprowadza się zakaz umieszczania reklam poza następującymi wyjątkami:
  - dopuszcza się umieszczanie reklam na ścianie budynku pod warunkiem dostosowania jej formy i wielkości do formy architektonicznej i funkcji budynku, reklama nie może mieć formy ekranu diodowego,

- dopuszcza się lokalizowanie nazw własnych i logo obiektów,
- dopuszcza się umieszczanie szyldów lokalizowanych w miejscu funkcjonowania firmy ( o pow. do 0.6 m<sup>2</sup>),
- dopuszcza się reklamy umieszczone na markizach i parasolach o ile będą umieszczone płasko na ich powierzchni i nie będą podświetlane,
- system informacji miejskiej nie jest uważany za reklamę.

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

1. Nowoprojektowane funkcje usługowe w obrębie planu należy projektować jako nieuciążliwe.
2. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla chronionych terenów zainwestowania. Przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu :
  - dla terenów **MN** , jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - dla terenu **U** , w przypadku realizacji domów opieki społecznej lub szpitali jako funkcji dominującej, jak dla domów opieki społecznej lub szpitali.
3. Dla zabudowy mieszkaniowej zrealizowanej na terenach rzemieślniczych, produkcyjnych i składowych , ochrona przed hałasem ma polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.
4. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w **§8** niniejszej uchwały.
5. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wprowadza się zalecenie zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej.
6. Zasady, jakie obowiązują przy wycince drzew i krzewów, w tym na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, regulują przepisy odrębne.
7. Zasady zagospodarowania odpadów komunalnych określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego.

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

1. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej i zabytki wymagające ochrony,
2. W przypadku stwierdzenia występowania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych - na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 8.1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1) 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. Obszar objęty planem wchodzi w skład aglomeracji Olsztyn, wyznaczonej Rozporządzeniem nr 43 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dn. 22.09.2006 r. (z późn. zm.), w której wprowadzono zasadę odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system kanalizacji sanitarnej na oczyszczalnię ścieków "Łyna".

2) W granicach planu, za wyjątkiem terenu NO, zabrania się stosowania:

- a) indywidualnych ujęć wody,
- b) indywidualnych urządzeń do oczyszczania ścieków sanitarnych,
- c) zbiorników do gromadzenia nieczystości ciekłych.

3) Adaptuje się istniejące systemy infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych. Rozbudowę, budowę lub modernizację systemu infrastruktury technicznej wykonywać w oparciu o warunki wynikające z ustaleń niniejszego planu, przy zachowaniu zasady rozdziału ścieków sanitarnych od deszczowych.

4) Zaopatrzenie w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi, lokalizowanych na terenach w granicach opracowania - z miejskiego systemu wodociągowego, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
- b) realizacja sieci wodociągowej musi następować równocześnie z budową kanalizacji sanitarnej, należy stosować zasadę pierścieniowania sieci,
- c) na terenach zieleni dopuszcza się lokalizację punktów czerpania wody z rzeki do celów przeciwpożarowych, technologicznych lub porządkowych, na podstawie przepisów odrębnych.

5) Kanalizacja sanitarna:

- a) nakazuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych z obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi, do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,
- b) instalację kanalizacyjną obsługującą część gastronomiczną obiektów usługowych należy wyposażać w separator tłuszczów.

6) Kanalizacja deszczowa:

- a) ścieki opadowe lub roztopowe powinny być odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej - istniejącej lub projektowanej, wyposażonej w urządzenia do oczyszczania, zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów. Lokalizację separatorów piasku i substancji ropopochodnych na rysunku planu przedstawiono orientacyjnie,
- b) na terenach nie skanalizowanych i nie objętych planem budowy kanalizacji deszczowej, ścieki opadowe lub roztopowe, wymagające oczyszczenia przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, powinny być oczyszczone w urządzeniach indywidualnych,
- c) parkingi wyposażać w separatory piasku i substancji ropopochodnych,
- d) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej nieruchomości,
- e) w zagospodarowaniu terenów należy dążyć do ograniczania powierzchni szczelnych, poprzez wykorzystanie do pokrywania terenów materiałów i technologii ograniczających odpływ wody na korzyść infiltracji.

7) W zakresie gospodarki wodno-ściekowej zakazuje się stosowania innych rozwiązań – również czasowo – niż przewidziane niniejszym planem.

8) Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy realizować indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystanie węgla kamiennego, brunatnego i koksu.

9) Zaopatrzenie w gaz przewodowy:

- a) adaptuje się istniejący w granicach planu układ sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia,
- b) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejącej sieci gazowej na podstawie odpowiednich przepisów.

10) Zaopatrzenie w energię elektryczną i sieci telekomunikacyjne:

- a) linie telekomunikacyjne i energetyczne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne i tereny zieleni,
- b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej i energetycznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

c) stacje transformatorowe, rozdzielnice elektryczne i rozdzielnice telekomunikacyjne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zabudowy, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę.

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

12) Ustalonymi w planie obszarami lokalizacji w/w sieci i urządzeń są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych, przejść pieszych i tereny zieleni.

13) W uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi.

14) Zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną, dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.

## 2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- 1) w granicach planu do terenów komunikacji zalicza się ulice dojazdowe 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, ciąg pieszo- jezdny KP, teren pętli autobusowej K.
- 2) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się poprzez ulice Hozjusza i Leśną.
- 3) ustala się wymaganą liczbę miejsc parkingowych :
  - dla zabudowy mieszkaniowej co najmniej 2 m.p. na mieszkanie,
  - dla biur i urzędów 25 m.p. na 100 zatrudnionych,
  - dla hoteli i szpitali 35 m.p. /100 łóżek,
  - dla gastronomii 25 m.p. /100 miejsc użytkowych,
  - dla innych obiektów usługowych i handlowych od 25 do 30 m.p. na 1000m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 4) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby.

## § 9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, o ile nie narusza to przepisów odrębnych, w tym ustawy Prawo wodne.
3. Dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych, przejść pieszych, ścieżek rowerowych i uzbrojenia, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej.
4. Minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą działek pod dojazdy wewnętrzne, przejścia piesze, ścieżki rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej.
5. Dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.
6. Można dokonać podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, 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 odrębnych.
7. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone są w ustaleniach §13, w kartach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 10 Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych :

1. Część terenu objętego opracowaniem (fragmenty terenów ZN, ZL, MN, tereny WS i E) wchodzi w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Na terenie tym obowiązują ustalenia i zakazy określone w Rozporządzeniu Nr 160 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.
2. Teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie zasięgu występowania jednego z głównych, wstępnie rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako nr 213 „Olsztyn” – stosuje się przepisy Prawa wodnego.

§ 12. 1. W granicach planu do zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów art.2.pkt.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należą:

- inwestycje związane z oczyszczalnią ścieków,
  - budowa dróg publicznych,
  - budowa zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych.
2. Udział gminy m. Olsztyn w finansowaniu wyżej wymienionych zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miasta Olsztyna w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych gminy.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe planu

§ 13. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:

##### 1. Karta terenu NO

Symbol terenu NO (pow. 305450 m <sup>2</sup> )		
1)	przeznaczenie terenu	istniejąca oczyszczalnia ścieków.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont istniejącej zabudowy związanej z funkcjonowaniem oczyszczalni, w tym zabudowy przeznaczonej pod funkcję technologiczną oraz zaplecza socjalno - administracyjno - gospodarczego, b) zabudowę nowo projektowaną należy kształtować wg następujących zasad: <ul style="list-style-type: none"><li>– nieprzekraczalna linia zabudowy – min. 5 m od linii rozgraniczającej tereny ,</li><li>– teren biologicznie czynny – min.10 % powierzchni terenu w liniach rozgraniczających,</li><li>– maksymalna intensywność zabudowy - 1, liczona dla terenu w liniach rozgraniczających,</li><li>– dla obiektów budowlanych związanych z procesem technologicznym oczyszczalni nie określa się maksymalnej wysokości,</li><li>– dla pozostałych budynków dopuszcza się maksymalną wysokość do 3 kondygnacjach nadziemnych oraz dachy płaskie lub wielospadowe,</li></ul>

		<p>c) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,</p> <p>d) obowiązuje nakaz ogrodzenia terenu w formie trwałej, z wykluczeniem ogrodzeń pełnych,</p> <p>e) zaleca się realizację zieleni izolacyjnej, w miarę możliwości terenowych.</p>
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg ustaleń ogólnych uchwały
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<p>a) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,</p> <p>b) dopuszcza się możliwość podziału terenu na działki budowlane w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustaleniami planu,</p> <p>c) dopuszcza się podział nieruchomości w celu wyodrębnienia ciągów pieszych, dojazdów technicznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek,</p>
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wg ustaleń ogólnych uchwały
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wg ustaleń ogólnych uchwały
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	wg ustaleń ogólnych uchwały
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>a) obsługa terenu z istniejącej ulicy dojazdowej 2KD,</p> <p>b) jako dojazd techniczny może być wykorzystany ciąg KP</p> <p>c) pozostałe według ustaleń ogólnych uchwały</p>
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	wg ustaleń ogólnych uchwały
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	wg ustaleń ogólnych uchwały
11)	informacje	nie ustala się

## 2. Karta terenu E

Symbol terenu: <b>1E</b> , <b>2E</b> ( pow.6117 m <sup>2</sup> , pow.8289 m <sup>2</sup> )		
1)	przeznaczenie terenu	teren elektrowni wodnej
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy za wyjątkiem:</p> <p>– dopuszcza się przebudowę i remont istniejącej zabudowy elektrowni wodnej, z dopuszczeniem zwiększenia istniejącej zabudowy kubaturowej o 10%</p>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>– dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, ogrodzenia,</li> <li>– dopuszcza się kładki i umocnienie nabrzeża do obsługi kajaków i łodzi wiosłowych, polegającej na umożliwieniu ominięcia elektrowni wodnej - wyłącznie w terenie już przekształconym antropogenicznie, tzn. w rejonie istniejącego mostu i zabudowań elektrowni wodnej ,</li> <li>– dopuszcza się most istniejący , adaptowany</li> <li>– dopuszcza się trasę pieszo-rowerową, realizowaną jako adaptację w/w mostu oraz ciągu pieszego, biegnącego po terenie E w ramach istniejącego Szlaku Kopernikowskiego</li> </ul> <p>b) maksymalna wysokość zabudowy kubaturowej– dwie kondygnacje plus dach wysoki,</p> <p>c) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,1 - liczona w odniesieniu do terenu w liniach rozgraniczających ,</p> <p>d) dach – stromy dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45,</p> <p>e) przebudowę i remont elektrowni należy połączyć z wdrożeniem rozwiązań mających na celu zwiększenie biologicznej funkcjonalności przepławki dla ryb,</p> <p>f) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, a także ogrodzeń, które uniemożliwiłyby przeprowadzenie szlaku pieszo- rowerowego.</p>
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	ustaleń ogólnych uchwały
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<p>a) wprowadza się zakaz podziału terenu na nowe działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- podziałów w celu wyodrębnienia przejść pieszych, dojazdów technicznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej,</li> <li>- regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek,</li> </ul>
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>a) istniejącą zieleń naturalną należy w maksymalnym stopniu zachować ,</p> <p>b) skarpy nadrzeczne i strome zbocza rzeki podlegają ochronie, poprzez nakaz ich utrzymania w stanie maksymalnie zbliżonym do naturalnego</p> <p>c) pozostałe – wg ustaleń ogólnych uchwały</p>
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wg ustaleń ogólnych uchwały
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	wg zapisów Rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 160 z dn. 19 grudnia 2008 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 201 poz. 3152) – teren wchodzi w skład „Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny”,
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) obsługa komunikacyjna istniejącą drogą leśną,

9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	wg ustaleń ogólnych uchwały
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	wg ustaleń ogólnych uchwały
11)	informacje	nie ustala się

### 3. Karta terenu MN

Symbol terenu: <b>1MN</b> (pow.5,06 ha), <b>2MN</b> (pow.1,68ha), <b>3MN</b> (pow.7102m <sup>2</sup> ), <b>4MN</b> (pow.5944m <sup>2</sup> ), <b>5MN</b> (pow.2038m <sup>2</sup> )		
1)	przeznaczenie terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>– podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna istniejąca, adaptowana oraz nowo projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</li> <li>– uzupełniające: usługi nieuciążliwe,</li> <li>– dopuszczalne: usługi nieuciążliwe istniejące, adaptowane,</li> <li>– dla terenu <b>5MN</b> ustala się przeznaczenie : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna istniejąca, adaptowaną bez prawa rozbudowy ( zwiększania kubatury),</li> </ul>
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) zabudowę nowo projektowaną należy kształtować jako wolnostojącą z zachowaniem następujących zasad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– nieprzekraczalna linia zabudowy – min. 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej <b>KD</b> oraz zgodnie z załącznikiem graficznym,</li> <li>– wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, które należy rozumieć jako parter i użytkowe poddasze,</li> <li>– wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 25% powierzchni działki objętej zamierzeniem inwestycyjnym,</li> <li>– teren biologicznie czynny – co najmniej 50% powierzchni działki objętej zamierzeniem inwestycyjnym,</li> <li>– dachy – strome wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45,</li> <li>– na działce gruntu przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinna może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,</li> <li>– na działce przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinna dopuszcza się lokalizowanie jednego budynku gospodarczego, z pokryciem dachu jak budynek mieszkalny,</li> </ul> <p>b) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.</p>
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg ustaleń ogólnych uchwały
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<p>a) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania ,</p> <p>b) dopuszcza się możliwość podziału terenu na działki budowlane w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i zgodnie z ustaleniami planu,</p> <p>c) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki na potrzeby dróg wewnętrznych i uzbrojenia terenu, oraz regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek,</p> <p>d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki</p>

		budowlanej – 700 m <sup>2</sup> .
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wg ustaleń ogólnych uchwały.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wg ustaleń ogólnych uchwały.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	wg zapisów Rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 160 z dn. 19 grudnia 2008 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 201 poz. 3152) – teren <b>MN5</b> wchodzi w skład „Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny”,
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) obsługa działek z ul. Lawendowej oraz ulic dojazdowych <b>5,6,7 KD</b> – bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, b) obsługa terenu <b>MN5</b> istniejącą drogą leśną, c) pozostałe – wg ustaleń ogólnych uchwały,
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	wg ustaleń ogólnych uchwały,
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	wg ustaleń ogólnych uchwały,
11)	informacje	Na terenie i w jego bezpośrednim sąsiedztwie mogą występować okresowe uciążliwości odorowe, związane z oczyszczalnią

#### 4. Karta terenu UR

Symbol terenu: <b>UR</b> , (pow. 29696m <sup>2</sup> )		
1)	przeznaczenie terenu	usługi rzemieślnicze i produkcyjne , składy
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę i remont istniejącej zabudowy związanej z usługami rzemieślniczymi, produkcją, w tym zabudowy przeznaczonej pod funkcję technologiczną oraz zaplecze socjalno- administracyjne oraz składy,</p> <p>b) wyklucza się produkcję żywności i leków,</p> <p>c) dopuszcza się dom mieszkalny dla właściciela,</p> <p>d) adaptuje się istniejącą wieżę telekomunikacyjną,</p> <p>e) dla zabudowy nowo projektowanej ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– nieprzekraczalna linia zabudowy – min. 5 m od linii rozgraniczającej tereny,</li> <li>– wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie. 45 % powierzchni działki objętej zamierzeniem inwestycyjnym,</li> <li>– teren biologicznie czynny – minimalnie 35 % powierzchni działki objętej zamierzeniem inwestycyjnym,</li> <li>– wysokość zabudowy kubaturowej – max 2 kondygnacje nadziemne, w przypadku zabudowy kształtowanej z dachami stromymi rozumianych jako parter i użytkowe poddasze,</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>– dachy – nie ustala się formy dachu,</li> <li>f) obowiązuje nakaz ogrodzenia terenu w formie trwałej, z wykluczeniem ogrodzeń pełnych,</li> <li>g) zaleca się realizację zieleni izolacyjnej, w miarę możliwości terenowych,</li> <li>h) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.</li> </ul>
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg ustaleń ogólnych uchwały.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,</li> <li>b) dopuszcza się możliwość podziału terenu na działki budowlane w rozumieniu w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i zgodnie z ustaleniami planu,</li> <li>c) dopuszcza się podział nieruchomości w celu wyodrębnienia ciągów pieszych, dojazdów i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek,</li> <li>d) minimalna powierzchnia samodzielnej, nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 2000 m<sup>2</sup>, z tolerancją do 10%</li> </ul>
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) zaleca się pozostawienie w maksymalnym stopniu, istniejącej zieleni wysokiej,</li> <li>b) pozostałe, wg ustaleń ogólnych uchwały</li> </ul>
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wg ustaleń ogólnych uchwały,
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	wg ustaleń ogólnych uchwały,
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) obsługa działek z ulicy dojazdowych <b>4KD i 3KD</b> – bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,</li> <li>b) pozostałe – wg ustaleń ogólnych</li> </ul>
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	wg ustaleń ogólnych uchwały
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Na terenie i w jego bezpośrednim sąsiedztwie mogą występować okresowe uciążliwości odorowe, związane z oczyszczalnią
11)	informacje	nie ustala się

#### 5.Karta terenu U

Symbol terenu: <b>1U</b> (1,99 ha) , <b>2U</b> (3,49 ha) <b>3U</b> (2,49ha),		
1)	przeznaczenie terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) usługi ogólnomiejskie z zakresu : <ul style="list-style-type: none"> <li>– turystyki,</li> <li>– sportu i rekreacji,</li> <li>– ochrony zdrowia i opieki społecznej,</li> <li>– handlu,</li> <li>– administracji,</li> </ul> </li> <li>b) na terenie 2U dopuszcza się ponadto lokalizację leśniczówki,</li> <li>c) dla terenu 3U wyklucza się usługi z zakresu ochrony</li> </ul>

		zdrowia i opieki społecznej.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę i remont istniejącej zabudowy związanej z usługami,</p> <p>b) funkcje należy projektować jako nieuciążliwe,</p> <p>c) dla zabudowy nowo projektowanej ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki objętej zamierzeniem inwestycyjnym,</li> <li>– teren biologicznie czynny – min. 35 % powierzchni działki objętej zamierzeniem inwestycyjnym,</li> <li>– wysokość zabudowy – max 3 kondygnacje nadziemne, w przypadku zabudowy kształtowanej z dachami stromymi, rozumianych jako parter, piętro i użytkowe poddasze,</li> <li>– formy dachu dowolna,</li> </ul> <p>d) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych</p> <p>e) prowadzi się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,</p>
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg ustaleń ogólnych uchwały.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<p>a) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,</p> <p>b) dopuszcza się możliwość podziału terenu na działki budowlane w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i zgodnie z ustaleniami planu,</p> <p>c) dopuszcza się podział nieruchomości w celu wyodrębnienia ciągów pieszych, dojazdów i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek,</p> <p>d) minimalna wielkość samodzielnej, nowo wydzielanej działki budowlanej pod funkcję usługową wynosi 2000m<sup>2</sup> z tolerancją do 10%</p>
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wg ustaleń ogólnych uchwały.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wg ustaleń ogólnych uchwały.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	wg ustaleń ogólnych uchwały.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>a) dopuszcza się obsługę komunikacyjną bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dla 1U z ul. Hozjusza i ul. 4KD,</li> <li>– dla 2U z ul Hozjusza i 3KD (ul. Św. Arnolda )</li> <li>– dla 3U z 4KD,</li> </ul> <p>b) pozostałe –wg ustaleń ogólnych</p>
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	wg ustaleń ogólnych uchwały
10)	tymczasowe zagospodarowanie,	wg ustaleń ogólnych uchwały

	urządzenie i użytkowanie terenu	
11)	informacje	Na terenie i w jego bezpośrednim sąsiedztwie mogą występować okresowe uciążliwości odorowe, związane z oczyszczalnią

6.Karta terenu **ZL**

Symbol terenu: <b>1ZL</b> (13,01 ha), <b>2ZL</b> (15,08 ha), <b>3ZL</b> (8,45 ha), <b>4ZL</b> (2,25 ha), <b>5ZL</b> (10,04 ha),		
1)	przeznaczenie terenu	zieleni leśna,
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) w prowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– obiektów małej architektury,</li> <li>– dojazdów technicznych,</li> <li>– ciągów pieszych, tras rowerowych,</li> <li>– punktów widokowych,</li> <li>– sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>– ogrodzeń, w sytuacji gdy użytek leśny zlokalizowany jest na działce geodezyjnej z domem jednorodzinny,</li> </ul> <p>b) na terenie zieleni nie przewiduje się lokalizacji dróg dostępnych komunikacji samochodowej, za wyjątkiem niezbędnych dojazdów technicznych, realizowanych jako ciągi pieszo-jezdne,</p> <p>c) realizacja zabudowy mieszkaniowej jest dopuszczalna wyłącznie na podstawie pozwoleń na budowę, prawomocnych w chwili uprawomocnienia się planu,</p> <p>d) w/w zabudowę traktuje się jako adaptowaną, która może funkcjonować wyłącznie w zakresie określonym w pozwoleniu na budowę,</p> <p>e) lasy na terenie 1ZL, 2ZL i 5ZL pełnią rolę buforową między oczyszczalnią ścieków a zabudową, przede wszystkim w zakresie ograniczania odorów złoonych i hałasu ,</p> <p>f) teren 1ZL, położony między oczyszczalnią i zabudową istniejącego osiedla mieszkaniowego sugerowany jest do zalesienia.</p>
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg ustaleń ogólnych uchwały.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<p>a) wprowadza się zakaz podziału terenu na nowe działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– podziałów w celu wyodrębnienia ciągów pieszych i rowerowych, dojazdów technicznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej,</li> <li>– regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek,</li> </ul>
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wg ustaleń ogólnych uchwały.
6)	zasady ochrony dziedzictwa	wg ustaleń ogólnych uchwały.

	kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	<p>a) wg zapisów Rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 160 z dn. 19 grudnia 2008 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 201 poz. 3152) – teren <b>4ZL</b> wchodzi w skład „Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny”,</p> <p>b) na terenie <b>1ZL</b> występuje studnia głębinowa ze strefą ochronną – zgodnie z ustawą prawo wodne</p>
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>na tereny leśne dopuszcza się wjazdy techniczne z dróg gminnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>1ZL</b> - z ul. Hozjusza, Leśnej i Lawendowej,</li> <li>– <b>2ZL</b> - z ul Hozjusza, ul. 3KD ( przedłużenie ul. Św. Arnolda),</li> <li>– <b>3ZL</b> - z ul Hozjusza , ul 3KD i 4KD,</li> <li>– <b>4ZL</b> - obsługa poza granicą opracowania z przedłużenia ul Hozjusza,</li> <li>– <b>5ZL</b> - z ul 4KD, 3KD, ciągu KP</li> </ul>
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	wg ustaleń ogólnych uchwały.
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	<p>a) dopuszcza się istniejącą, tymczasową ulicę tzw. Wąwozowa, zlokalizowaną w rejonie oznaczenia ciągu pieszo – rowerowego, do czasu realizacji funkcji zgodnej z planem,</p> <p>b) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.</p>
11)	informacje	<p>a) oznaczenie ciągu pieszo - rowerowego na terenie <b>ZL</b> należy traktować jako orientacyjne – do sprecyzowania w rozwiązaniach realizacyjnych,</p> <p>b) realizacja w/w ciągów, powinna maksymalnie ograniczyć ewentualną ingerencję w istniejący drzewostan.</p>

## 7. Karta terenu **ZN**

Symbol terenu: <b>1ZN</b> (7,24 ha), <b>2ZN</b> (9860 m <sup>2</sup> ), <b>3ZN</b> (1237m <sup>2</sup> )		
1)	przeznaczenie terenu	zielen naturalna,
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p><b>a)</b> dla części terenów <b>ZN</b>, położonej w strefie chronionego krajobrazu ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny położona na północ od elektrowni wodnej, należy pozostawić w stanie naturalnym, bez możliwości lokalizacji obiektów budowlanych, w rozumieniu ustawy prawo budowlane, z nakazem zachowania istniejących siedlisk bagiennych oraz meandrującego charakteru rzeki, za wyjątkiem : <ul style="list-style-type: none"> <li>– istniejącego mostu i dojścia do niego,</li> <li>– trasy pieszo-rowerowej, rozumianej jako adaptacja w/w dojścia do mostu od ulicy Leśnej i dalej, biegnącej po terenie <b>E</b> w ramach istniejącego Szlaku Kopernikowskiego,</li> <li>– sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń niezbędnych do ich obsługi, będących inwestycjami celu publicznego, z nakazem wbudowania obiektów nowo projektowanych prze-</li> </ul> </li> </ul>

		<p>chodzących przez rzekę w <b>istniejący</b> most lub prowadzenia ich pod dnem rzeki</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny położone na południe od elektrowni wodnej należy pozostawić w stanie naturalnym, bez możliwości lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem : <ul style="list-style-type: none"> <li>– sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń niezbędnych do ich obsługi, będących inwestycjami celu publicznego, z nakazem ochrony walorów krajobrazowych, realizowanym poprzez prowadzenie obiektu nowo projektowanego przechodzącego przez rzekę - pod jej dnem lub, jeśli nie będzie to możliwe z powodów technicznych, wbudowanie w kładkę pieszo - rowerową</li> </ul> </li> </ul> <p><b>b)</b> dla części terenów ZN, położonej poza strefą chronionego krajobrazu wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ciągów pieszych, tras rowerowych</li> <li>– obiektów małej architektury,</li> <li>– dojazdów technicznych,</li> <li>– punktów widokowych,</li> <li>– sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> </ul> <p>c) teren zieleni częściowo obejmuje działkę rzeki Łyny oraz jej tereny zalewowe – oznaczone na załączniku graficznym,</p> <p>d) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia, zachowanie pasa eksploatacyjnego linii jest obowiązkowe,</p> <p>e) zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej w strefie ustalonego pasa eksploatacyjnego linii wysokiego napięcia (oznaczonego na rysunku planu), należy zapewnić dostęp do elementów ww. infrastruktury elektroenergetycznej.</p>
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg ustaleń ogólnych uchwały.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<p>a) wprowadza się zakaz podziału terenu na nowe działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– podziałów w celu wyodrębnienia ciągów pieszych i rowerowych, dojazdów technicznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej,</li> <li>– regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek,</li> </ul> <p>b) podziały nie mogą być sprzeczne z przepisami odrębnymi Ustawy Prawo wodne, odnoszącymi się do gruntu pokrytego wodami płynącymi, stanowiącego własność Skarbu Państwa.</p>
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>a) w korytarzu rzeki Łyny należy zachować w stanie nienaruszonym tereny wodno- błotne, starorzeczy, naturalne zbiorniki,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ograniczyć działań sprzyjających ruchom osuwiskowym skarp przybrzeżnych i stromych brzegów,</li> <li>– chronić zielen, pełniącą rolę glebochronną i zapewnić ciągłość nadrzecznych ekosystemów leśnych,</li> <li>– wszelkie inwestycje obejmujące korytarz rzeki i jej zbocza</li> </ul>



		należy poprzedzić rozpoznaniem środowiska przyrodniczego pod kątem występowania gatunków chronionych, b) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wg ustaleń ogólnych uchwały.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	a) część terenu <b>ZN</b> , wg zapisów Rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 160 z dn. 19 grudnia 2008 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 201 poz. 3152) – wchodzi w skład „Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny”, b) realizacja inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, możliwa jest w przypadku wykazania w przeprowadzonej ocenie oddziaływania na środowisko braku znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	obsługa terenu <b>1ZN</b> z ul Leśnej, <b>3ZN i 2ZN</b> drogami leśnymi z Lasu Miejskiego.
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	wg ustaleń ogólnych uchwały.
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.
11)	informacje	nie określa się

#### 8. Karta terenu WS

Symbol terenu: WS (pow.3,45 ha)		
1)	przeznaczenie terenu	wody otwarte, płynące rzeki Łyny
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) dopuszcza się korzystanie z wód płynących rzeki Łyny jako drogi wodnej dla kajaków i łodzi wiosłowych, b) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych za wyjątkiem : – mostu istniejącego , adaptowanego, – kładek i umocnień nabrzeża do obsługi kajaków i łodzi wiosłowych, polegającej na umożliwieniu ominięcia elektrowni wodnej - wyłącznie w terenie już przekształconym antropogenicznie, tzn. w rejonie istniejącego mostu i zabudowań elektrowni wodnej , – istniejącej elektrowni wodnej, – sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń niezbędnych do ich obsługi, będących inwestycjami celu publicznego, z nakazem ochrony walorów krajobrazowych, realizowanym poprzez prowadzenie obiektu nowo projektowanego przechodzącego przez rzekę - pod jej dnem lub, jeśli nie będzie to możliwe z powodów technicznych, wbudowanie w kładkę pieszo — rowerową c) z uwagi na istotne znaczenie Łyny jako korytarza ekologicznego

		<p>dla ichtiofauny, należy zapewnić drożność przepławki na zaporze wodnej,</p> <p>d) w zagospodarowaniu linii brzegowych rzeki Łyny należy zachować istniejący krajobraz rzeczny w naturalnym wyglądzie koryta i brzegów rzeki; budowę takich obiektów jak: kładki, dojścia do wody, wpusty burzowe, umocnienia skarp brzegowych związane z osuwaniem się gruntu należy realizować w sposób zharmonizowany z naturalnym otoczeniem rzeki, przez odpowiedni dobór roślinności, z zastosowaniem materiałów naturalnych – np. faszyny, a na niewielkich odcinkach, lokalnie np. w miejscu wpływu cieków wodnych, dopuszcza się stosowanie umocnień kamiennych,</p>
3)	wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych	wg ustaleń ogólnych uchwały.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do gruntu pokrytego wodami płynącymi, stanowiących własność Skarbu Państwa.
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>a) w korytarzu rzeki Łyny należy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zachować w stanie nienaruszonym tereny wodno- błotne, starorzeczy, naturalne zbiorniki,</li> <li>– ograniczyć działań sprzyjających ruchom osuwiskowym skarp przybrzeżnych i stromych brzegów,</li> <li>– chronić zieleń, pełniącą rolę glebochronną i zapewnić ciągłość nadrzecznych ekosystemów leśnych,</li> <li>– wszelkie inwestycje obejmujące korytarz rzeki i jej zbocza należy poprzedzić rozpoznaniem środowiska przyrodniczego pod kątem występowania gatunków chronionych,</li> </ul> <p>b) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.</p>
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wg ustaleń ogólnych uchwały
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	<ul style="list-style-type: none"> <li>– teren w granicach działki wodnej rzeki Łyny wg zapisów Rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 160 z dn. 19 grudnia 2008 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 201 poz. 3152), stanowi „Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny”,</li> <li>– realizacja inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, możliwa jest w przypadku wykazania w przeprowadzonej ocenie oddziaływania na środowisko braku znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego</li> </ul>
8)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji	wg ustaleń ogólnych uchwały
9)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury tech-	wg ustaleń ogólnych uchwały

	nicznej	
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	wg ustaleń ogólnych uchwały
11)	informacje	nie ustala się

#### 9. Karta terenu KD

Symbole terenu: 1KD( 2094m<sup>2</sup>), 2KD (1.5 ha), 3KD(8498m<sup>2</sup>), 4KD(6294,8m<sup>2</sup>), 5KD(4891m<sup>2</sup>), 6KD(2272m<sup>2</sup>), 7KD(1939m<sup>2</sup>)

1)	przeznaczenie terenu	Ulice dojazdowe, publiczne a) <b>1KD</b> ul.Lawendowa, w większości przebiegu istniejąca droga klasy dojazdowej o zmiennej szerokości pasa drogowego od 10m do 12m. Część nowoprojektowana do połączenia z ul. Leśną o szerokości pasa drogowego min. 12m. Większość pasa drogowego znajduje się poza granicami opracowania planu, b) <b>2KD</b> ul. Leśna, adaptowana, szerokość pasa drogowego 15 i 30 m , c) <b>3KD, 4KD</b> ulice projektowane o szerokości pasa drogowego 15 i 12m, przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu. d) <b>5KD, 6KD, 7KD</b> ulice istniejące Stokrotki, Irysowa, Żonkilowa, adaptowane, szerokość pasów drogowych od 8,5 do 12m. Przekrój jednojezdniowy o dwóch lub jednym pasie ruchu, w strefie zamieszkania ulica może nie mieć wyodrębnionej jezdni i chodników
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg ustaleń ogólnych uchwały
3)	wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych	wg ustaleń ogólnych uchwały
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) wprowadza się zakaz podziału terenu na nowe działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem : – podziałów w celu wyodrębnienia ciągów pieszych i rowerowych, dojazdów technicznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej, – regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek,
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wg ustaleń ogólnych uchwały
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wg ustaleń ogólnych uchwały
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	wg ustaleń ogólnych uchwały
8)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy syste-	a) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu, b) dopuszczalne rozwiązania pieszo-jezdne lub chodnik jednostron-

	mów komunikacji	ny a także, dla ulic adaptowanych, odcinki jednokierunkowe .
9)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej	wg ustaleń ogólnych uchwały
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	wg ustaleń ogólnych uchwały
11)	informacje	wskazane jest zastosowanie progów zwalniających w przebiegu drogi <b>1KD</b> , uniemożliwiających korzystanie z ul. Lawendowej jako skrótu tranzytowego do ul. Leśnej.

#### 10. Karta terenu **KP**

Symbol terenu: <b>KP</b> pow. 394 m <sup>2</sup>		
1)	przeznaczenie terenu	publiczny ciąg pieszo-jezdny
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg ustaleń ogólnych uchwały.
3)	wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych	wg ustaleń ogólnych uchwały
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) wprowadza się zakaz podziału terenu na nowe działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem : <ul style="list-style-type: none"> <li>– podziałów w celu wyodrębnienia ciągów pieszych i rowerowych, dojazdów technicznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej,</li> <li>– regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek,</li> </ul>
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wg ustaleń ogólnych uchwały.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wg ustaleń ogólnych uchwały.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	nie występują
8)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji	wg ustaleń ogólnych uchwały.
9)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej	wg ustaleń ogólnych uchwały.
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	wg ustaleń ogólnych uchwały.
11)	informacje	nie ustala się.

#### 11. Karta terenu **K**

Symbol terenu: **K** pow. 1523m<sup>2</sup>

1)	przeznaczenie terenu	obsługa komunikacji – pętla autobusowa
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg ustaleń ogólnych uchwały.
3)	wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych	wg ustaleń ogólnych uchwały
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) wprowadza się zakaz podziału terenu na nowe działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem : <ul style="list-style-type: none"> <li>– podziałów w celu wyodrębnienia ciągów pieszych i rowerowych, dojazdów technicznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej,</li> <li>– regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia części działek,</li> </ul>
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wg ustaleń ogólnych uchwały
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wg ustaleń ogólnych uchwały
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	nie występują
8)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji	wg ustaleń ogólnych uchwały
9)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej	wg ustaleń ogólnych uchwały.
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	wg ustaleń ogólnych uchwały.
11)	informacje	nie ustala się.

#### **Rozdział 4 Postanowienia końcowe.**

**§ 14.** Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt 12 i w związku z art. 36 i art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawki dla naliczania opłat planistycznych w wysokości 30%.

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

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

**§17.** 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 Olsztyn.

Projekt wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.03.2013r. do 02.04.2013r.

Przewodniczący Rady