

UCHWAŁA NR

Rady Miasta Olsztyna

z dniaroku

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Przepiórczej na osiedlu Gutkowo w Olsztynie”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016r. poz. 446), po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyna z dnia 15 maja 2013r., **Rada Miasta Olsztyna uchwała, co następuje:**

Rozdział 1.

Przepisy porządkowe

§ 1. 1. Uchwała się zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Przepiórczej na osiedlu Gutkowo w Olsztynie” zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 20,88 ha, ograniczony od północy i południa odpowiednio ul. Cietrzewią i Przepiórczą, od zachodu terenami zielonymi jeziora Redykajny, od wschodu ul. Przepiórczą i terenami rolnymi.

3. Przedmiot i granice planu określa UCHWAŁA NR XIII/167/15 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Przepiórczej na osiedlu Gutkowo w Olsztynie”.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jej integralną częścią, rysunek planu sporządzony jest w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej,
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) oznaczeń zawierających numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających.

3. Na rysunku planu treść informacyjną stanowi oś linii elektroenergetycznej 15 kV.

§ 3. 1. 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 uzupełniające** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową i którego powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku lub terenu,
 - 3) **przeznaczenie dopuszczalne** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie,
 - 4) **wysokość zabudowy** – jest to wysokość mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu lub też wysokość zabudowy określona ilością kondygnacji nadziemnych,
 - 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
 - 6) **powierzchnia zabudowy** – jest to powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (nie zalicza się powierzchni podziemnej budynku znajdującej się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu),
 - 7) **intensywność zabudowy** – jest to wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej,
 - 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to linia, poza którą nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać balkony, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze jednak nie więcej niż o 1,5 m,
 - 9) **szyld** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe informujące o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują,
 - 10) **teren** – jest to część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem.
2. Ponadto w uchwale zastosowano pojęcia i definicje określone w obowiązujących przepisach prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§ 4. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych niżej wymienionymi symbolami literowymi:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) ZD – tereny ogrodów działkowych,
- 3) IT – tereny infrastruktury technicznej,
- 4) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- 5) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 5. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach planu ustala się nakaz kształtowania struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz struktury własności,
- 2) w granicach planu ustala się nakaz kształtowania osnowy ekologicznej i przyrodniczej obszaru objętego planem oraz jego powiązań z miejskim systemem środowiska natu-

ralnego zapewniający ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez maksymalne wykorzystanie terenów cennych przyrodniczo tj. wartościowej zieleni wysokiej,

3) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

4) w granicach planu ustala się zakaz lokalizacji zespołów garaży jednokondygnacyjnych,

5) w granicach planu ustala się nakaz stosowania ogrodzeń w formie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony krajobrazu oraz uchwałach Rady Miasta Olsztyna,

6) w granicach planu zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i w formie wolnostojącej realizować z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony krajobrazu oraz uchwał Rady Miasta Olsztyna.

2. Szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych w granicach planu zawarto w Rozdziale 3.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody,

2) na obszarze objętym planem występują następujące tereny, chronione przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) ZD – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

b) MN – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej,

3) dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, określony indywidualnie dla poszczególnych terenów w odpowiednich zapisach zawartych w Rozdziale 3,

4) dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały,

5) nakazuje się odprowadzenie ścieków deszczowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały,

6) zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni oraz ograniczanie powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii zmniejszających odpływ wody deszczowej, w celu zapobiegania zmniejszania naturalnej retencji w zlewni,

7) zaleca się zachowanie, w maksymalnym stopniu, istniejących zadrzewień oraz kęp i zakrzewień,

8) w zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

a) ustala się, że wszelkie prace związane z przekształceniem układu hydrograficznego, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne oraz prowadzenie inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym, należy prowadzić z zachowaniem przepisów odrębnych,

b) w obszarze planu dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego,

c) dopuszcza się zastąpienie istniejących rowów kanalizacją odwadniającą z odprowadzeniem wód do odbiorników z zachowaniem przepisów odrębnych,

d) dopuszcza się budowę nowych naturalnych i sztucznych zbiorników wodnych,

- e) zaleca się zachowanie istniejących oczek wodnych,
- 9) zagospodarowanie odpadów komunalnych należy realizować z zachowaniem przepisów odrębnych oraz właściwych uchwał Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będących aktami prawa miejscowego,
 - 10) glebę usuwaną z terenu budowy należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach inwestycji, w ramach spełnienia wymogów zapewnienia minimalnych powierzchni biologicznie czynnych,
 - 11) dopuszcza się inne zagospodarowanie mas gleby i ziemi powstałych w trakcie prac budowlanych lub niezbędnych niwelacji terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi o odpadach,
 - 12) gospodarowanie pozostałymi odpadami należy prowadzić z zachowaniem przepisów odrębnych o odpadach,
 - 13) w granicach planu wprowadza się zakaz magazynowania odpadów bez zabezpieczenia przed wpływem warunków atmosferycznych i przenikaniem zanieczyszczeń do środowiska.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu nie występują obiekty i obszary znajdujące się w rejestrze zabytków nieruchomości województwa,
- 2) w granicach planu nie występują krajobrazy kulturowe, czy dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) przestrzeń publiczną w granicach planu stanowią tereny przeznaczone pod komunikację kołową KDD,
- 2) plan ustala zachowanie szczególnych wymagań architektonicznych przy kształtowaniu przestrzeni publicznej i ogólnodostępnej poprzez zastosowanie materiałów oraz rozwiązań o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym,
- 3) w liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, wiat przystankowych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, przy zachowaniu wymagań określonych w pkt 2,
- 4) plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodników w rejonie skrzyżowań na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wyjazd osobie poruszającej się na wózku a także lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego, stosowanie rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, wind, odpowiednie lokalizowanie miejsc postojowych dla niepełnosprawnych, a także stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i niedowidzących np. płytki o zróżnicowanych fakturach zastosowane na ciągach pieszych dla lepszej orientacji przestrzennej, znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.,
- 5) wyklucza się lokalizację wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających ulic, jeżeli istnieje możliwość realizowania ich jako wbudowanych w budynek lub podziemnych,
- 6) wprowadza się zakaz lokalizacji elementów instalacji i urządzeń technicznych mogących pogorszyć estetyczny wygląd elewacji budynków. W przypadku, kiedy umieszczenie

tego typu urządzeń jest konieczne dopuszcza się ich realizację pod warunkiem zastosowania osłon architektonicznych,

- 7) na terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam z następującymi wyjątkami:
 - a) nie uznaje się za reklamę nazwy lub funkcji obiektu,
 - b) dopuszcza się szyldy o pow. do 0,5 m², umieszczone na budynku lub ogrodzeniu w miejscu funkcjonowania firmy,
 - c) dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę,
 - d) reklamy umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą podświetlone i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni,
 - e) nie uznaje się za reklamę informacji turystycznej i systemu informacji miejskiej (SIM),
 - f) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni większej niż 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu,
- 8) dopuszcza się wykorzystanie dla celów reklamowych tymczasowych ogrodzeń placów budowy,
- 9) na terenie planu obowiązuje zakaz stosowania oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam oraz lokalizacji szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) plan ustala linie zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych oraz na rysunku planu zgodnie z którymi należy realizować nowe budynki oraz rozbudowy budynków istniejących,
- 2) plan ustala wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 3) ustalone maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej,
- 4) dla zabudowy na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały dopuszczalne wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, plan przyjmuje istniejącą zabudowę za zgodną z planem, z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy powodujących dalsze przekroczenia obowiązujących na danym terenie wskaźników, z wyjątkiem zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień,
- 5) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów i terenów może nastąpić jedynie po spełnieniu przez istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu wszystkich wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ilości miejsc parkingowych przypisanych dla funkcji obiektów i terenów.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar w granicach planu znajduje się w strefie zasięgu występowania jednego z głównych rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako GZWP nr 213 "Olsztyn", na terenie tym należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej narażonej, brakiem naturalnej izolacji użytkowego zwierciadła wody, na pionową migrację zanieczyszczeń,
- 2) w granicach planu nie występują tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów zrealizowanych zgodnie z ustaleniami planu,
- 3) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych, przejść pieszych, ścieżek rowerowych i uzbrojenia,
- 4) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- 5) dopuszcza się podział terenu na działki przeznaczone pod zabudowę, zgodny 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,
- 6) dopuszcza się podziały w celu regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- 7) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

- 1) powiązanie terenu objętego planem z podstawowym układem komunikacyjnym miasta realizowane jest poprzez istniejącą drogę wewnętrzną 7KDW, drogę publiczną 2KDD i 3KDD,
- 2) obsługę komunikacyjną na obszarze objętym planem należy realizować z istniejących ulic i użytków drogowych, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących dróg pożarowych,
- 3) układ komunikacyjny w granicach objętych planem stanowią istniejące i projektowane ulice:
 - a) ul. Przepiórcza, droga publiczna klasy dojazdowej: 2KDD i 3KDD,
 - b) ul. Cietrzewia, droga niepubliczna wewnętrzna 7KDW,
- 4) w planie wyznacza się optymalny przebieg pasów drogowych ulic w celu dostosowania ich do obowiązujących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, odpowiednio do przyjętych klas technicznych oraz w celu zapewnienia realizacji uzupełnienia wyposażenia ulic w brakujące elementy lub ich modernizacji, w szczególności chodniki, ścieżki rowerowe lub miejsca parkingowe,
- 5) w planie ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenach wyznaczonych ulic, placów oraz ciągów pieszych skoordynowanych z systemem dróg rowerowych, określonym w Programie budowy ścieżek rowerowych w Olsztynie lub jego aktualizacji.

§ 13. Zasady 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 dla miasta Olsztyna,
- 2) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną,
- 3) 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,
- 4) w granicach planu zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody, zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków bytowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków bytowych,

- 5) zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych w obrębie planu należy przewidzieć z istniejącej sieci wodociągowej magistralnej i rozdzielczej, poprzez jej rozbudowę, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
- 6) odprowadzenie i oczyszczanie 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, 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,
 - c) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni,
 - d) w przypadku braku możliwości ograniczenia powierzchni szczelnych - odprowadzić wody opadowe do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji,
 - e) odprowadzenie ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi - do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w oparciu o istniejący system kanalizacji komunalnej.
 - f) ścieki z usług gastronomicznych, przed odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej należy poddać podczyszczeniu w separatorze tłuszczu,
- 7) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w pierwszej kolejności z sieci ciepłej poprzez jej rozbudowę, natomiast przy braku takiej możliwości - indywidualnie, w oparciu o ekologiczne źródła energii: gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub energię odnawialną,
 - b) wyklucza się wykorzystywanie węgla lub paliw węglowych,
- 8) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
 - a) z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę,
 - b) dla istniejącej i projektowanej sieci gazowej należy zachować strefę kontrolowaną zgodną z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci gazowych na obszarze w granicach planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zasilanie odbiorców - z istniejącej sieci elektroenergetycznej po rozbudowie i przebudowie rozdzielczej sieci kablowej 15 kV, węzłów 15/15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz rozdzielczej sieci kablowej 0,4 kV,
 - b) linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne,
 - c) stacje transformatorowe i rozdzielnice elektryczne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zabudowy, zieleni, infrastruktury technicznej lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę z zapewnieniem dojazdu ciężkiego sprzętu i dostępności eksploatacyjnej,
- 10) sieci i urządzenia telekomunikacyjne realizować z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 11) 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 zgodne z jej przeznaczeniem,
- 12) wprowadza się nakaz docelowej niwelacji terenu w obrębie projektowanych sieci,
- 13) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 14. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w granicach planu wprowadza się zakaz tymczasowego zagospodarowania za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw, kiermaszy i imprez plenerowych,
- 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z zapisami planu, możliwy jest dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe planu

§ 15. 1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1 IT (pow. 6303 m²):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – infrastruktura techniczna,
 - b) uzupełniające – nie ustala się,
 - c) dopuszczalne – jak tereny sąsiednie,
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) rozmieszczenie reklam i szyldów zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - b) wymóg stosowania materiałów i rozwiązań wysokiej jakości w celu podniesienia standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni,
 - c) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 4) ustalenia dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy,
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nie ustala się,
 - b) intensywność zabudowy – 1,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%,
 - e) wysokość budynków – do 1 kondygnacji,
 - f) dachy – nie ustala się,
 - g) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – nie dotyczy,
- 8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału i nieruchomości oraz podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) potencjalne negatywne oddziaływanie urządzeń infrastruktury technicznej nie może wykraczać poza granice terenu,
 - b) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z ul. Przepiórczej (3 KDD), w tym z ul. Przepiórczej znajdującej się poza granicami planu,
 - b) pozostałe ustalenia - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

2. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 4 ZD (pow. 175600 m²) plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – ogrody działkowe,
- b) uzupełniające – nie ustala się,
- c) dopuszczalne – nie ustala się,

2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

4) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

5) ustalenia dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy,

6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami w zakresie rodzinnych ogrodów działkowych,

7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie ustala się,

10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna z ul. Przepiórczej (2 KDD, 3 KDD), ul. Cietrzewia (7 KDW) oraz z ul. Przepiórczej znajdującej się poza granicami planu,
- b) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

3. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 2 KDD (pow. 749 m²) i 3 KDD (pow. 6889m²):

1) przeznaczenie terenu

- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
- b) uzupełniające – nie ustala się,
- c) dopuszczalne- nie ustala się,

2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) rozmieszczenie reklam i szyldów zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- b) wymóg stosowania materiałów i rozwiązań wysokiej jakości w celu podniesienia standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni,
- c) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

3) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) 2 KDD i 3KDD – istniejąca ul. Przepiórcza:
- b) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,

- c) chodniki,
 - d) zatoki parkingowe,
 - e) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- a) istniejąca zieleń w maksymalnym stopniu do zachowania, należy dążyć do uzyskania charakteru alejowego poprzez nasadzenia szpalerów drzew,
 - b) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 5) ustalenia dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy,
- 6) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie dotyczy,
- 10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla obszaru objętego planem – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

4. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami 5 MN (pow. 1513 m²) i 6 MN (pow. 14408 m²):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające – zieleń urządzone, urządzenia rekreacyjno-sportowe, podjazdy, miejsca postojowe, budynki gospodarcze,
 - c) dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej,
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) realizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - b) rozmieszczenie reklam i szyldów zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - c) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu – wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwość mogłaby powodować przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
- 4) ustalenia dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy,
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy 6 m od drogi 3 KDD,
 - pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi,
 - b) intensywność zabudowy – minimalna 0,2, maksymalna 0,6,

- c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy – minimalna nie ustala się, maksymalna 2 kondygnacje i do 9 m,
 - f) dachy – kształtować dowolnie,
 - g) forma zabudowy – wolnostojąca,
 - h) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie dotyczy,
- 10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z ul Przepiórczej (3KDD),
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - c) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

5. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 7 KDW (pow. 3332 m²):

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające – nie ustala się,
 - c) dopuszczalne – nie ustala się,
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) rozmieszczenie reklam i szyldów zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - b) wymóg stosowania materiałów i rozwiązań wysokiej jakości w celu podniesienia standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni,
 - c) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 3) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) 7KDW – istniejąca ul. Cietrzewia:
 - b) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) chodniki przynajmniej po jednej stronie drogi,
 - d) zatoki parkingowe,
 - e) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu – istniejąca zieleń w maksymalnym stopniu do zachowania, należy dążyć do uzyskania charakteru alejowego poprzez nasadzenia szpalerów drzew,
- 5) ustalenia dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy,
- 6) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie dotyczy,

- 7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 9) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie dotyczy,
- 10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 11) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów– zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 16. Stawki dla naliczania opłat planistycznych.

1. 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).

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

§18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

§19. 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 Olsztyna

.....