

**UCHWAŁA NR VII/62/11
RADY MIASTA OLSZTYN**

z dnia 11 marca 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie”, przy ulicy Żbiczej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474. Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871), Rada Miasta Olsztyn uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy porządkowe**

§ 1.

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie przy ulicy Żbiczej”, zwany dalej planem. Plan otrzymuje nazwę "REDYKAJNY - ŻBICZA".
2. 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 jego integralną częścią, rysunek planu sporządzony jest w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej,
 - 3) stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami studium, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
 - 4) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały,
 - 5) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.

1. Przedmiot i granice planu określa UCHWAŁA NR LVIII/671/10 Rady Miasta Olsztyn z dnia 24 lutego 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie przy ulicy Żbiczej.
2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń :
 - 1) granic planu,
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
 - 3) symboli oznaczających funkcję terenu,
 - 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 5) oznaczeń terenów na cele zabudowy o określonych funkcjach,
 - 6) oznaczenie terenów przeznaczonych na cele: dróg dojazdowych, terenów zieleni,
 - 7) oznaczenie rejonu ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.
3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:
 - 1) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć: usługi handlu, gastronomii, administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, ochrony zdrowia i opieki

społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:

- a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
 - b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów,
 - c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni,
- 2) **przeznaczenie podstawowe** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury,
 - 3) **przeznaczenie dopuszczalne** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową, stanowiąc mniej niż połowę projektowanej kubatury i powierzchni zabudowy,
 - 4) **zabudowa adaptowana** – oznacza możliwość: zachowania stanu istniejącego zabudowy, przystosowanie obiektu do potrzeb użytkownika (przebudowę, rozbudowę obiektu, zmianę sposobu jego użytkowania) lub rozbiórkę i realizację nowej zabudowy, przy spełnieniu wymogów dotyczących funkcji terenu i zasad jego zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały,
 - 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
 - 6) **kondygnacja nadziemna** – kondygnacja, której górna powierzchnia stropu nad piwnicą lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu,
 - 7) **powierzchnia zabudowy** – określona procentowo powierzchnia działki zabudowana obiektami kubaturowymi,
 - 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** jest to linia poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych; linię tę mogą przekraczać balkony, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze tych obiektów, jednak nie więcej niż o 1,3 m.
 - 9) **wysokość zabudowy** – jest to wysokość mierzona od poziomu terenu przylegającego do budynku przy głównym wejściu do budynku, do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu lub też wysokość zabudowy określona liczbą kondygnacji nadziemnych,
 - 10) **zabudowa nowoprojektowana** – obejmuje obiekty w całości nowe oraz rozbudowę kubatury obiektów istniejących.
 - 11) **urządzenia rekreacyjno-sportowe** – oznaczają pola gier np. siatkówka, koszykówka, szachy polowe, ringo, mini golf itp., urządzenia placów zabaw i rekreacji dla dzieci, a także przeznaczone do jazdy na rowerze, rolkach.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne planu**

§ 3.

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) **KD** – teren przeznaczony na komunikację – droga dojazdowa,
- 3) **ZI** – zielen o funkcjach izolacyjnych,
- 4) **LS** – las,

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznej oraz zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **MN** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - 2) sposobów zagospodarowania terenu przeznaczonego na komunikację, oznaczonego w rysunku planu symbolem **KD**,
 - 3) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni, oznaczonych w rysunku planu symbolem **ZI**,
 - 4) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów leśnych, oznaczonych w rysunku planu symbolami **LS**,
2. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowi teren przeznaczony pod komunikację **KD**.
3. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy oraz obiektów i urządzeń infrastruktury.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na obszarze objętym planem wskazuje się następujące tereny podlegające ograniczeniom dopuszczalnego poziomu hałasu z tytułu przepisów ochrony środowiska:
 - 1) dla terenów **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 10 niniejszej uchwały.
3. Nakazuje się odprowadzenie ścieków deszczowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 10. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
4. Zasady dotyczące gromadzenia odpadów komunalnych określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyn w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn.
5. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową ustala się minimalny procent powierzchni aktywnej biologicznie, określony indywidualnie dla poszczególnych terenów w odpowiednich zapisach zawartych w § 11.
6. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy układać doziemnie, a urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować jako naziemne lub wbudowane w zabudowę.
7. Wyklucza się stosowanie do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych.
8. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla terenów zieleni oznaczonych symbolem **ZI**, **LS** określono w § 11, w odpowiednich kartach terenu **ZI**, **LS**.
9. Tereny leśne oznaczone symbolem **LS** podlegają ochronie zgodnie z zapisami ustawy o lasach oraz zgodnie z zapisami przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru opracowania planu nie występują zabytki nieruchome w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W granicach planu znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone w rysunku planu. W przypadku realizacji inwestycji na tym obszarze wszelkie prace ziemne należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologicznym lub poprzedzić weryfikacyjnymi sondażowymi badaniami archeologicznymi. Przed przystąpieniem do w/w badań należy uzyskać od odpowiedniego oddziału służb ochrony zabytków określenie wymaganego rodzaju i zakresu tych badań.
3. W granicach opracowania planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania.
2. Dopuszcza się podziały nieruchomości w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów zrealizowanych zgodnie z ustaleniami planu.
3. 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 szczegółowych.
4. Dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych i uzbrojenia.
5. Minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą działek pod dojazdy wewnętrzne, przejścia piesze, urządzenia infrastruktury technicznej.
6. Dopuszcza się podziały w celu regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.
7. Dopuszcza się scalanie działek.
8. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone są w ustaleniach §11, w kartach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 8.

Zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną należy realizować z istniejących, przyległych do obszaru opracowania ulic dojazdowych (Hozjusza i Żbiczej).
2. Granice pasów drogowych istniejących ulic mogą ulec skorygowaniu do rzeczywistych potrzeb, w oparciu o projekty budowlane ich zagospodarowania.

§ 9.

Zadania dla realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

1. W granicach planu do zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należą:
 - 1) budowa i urządzenie drogi publicznej oznaczonej symbolem **KD**,
 - 2) budowa i utrzymanie sieci infrastruktury technicznej na terenach przestrzeni publicznej wyznaczonych zapisami planu.
2. Sieci infrastruktury komunalnej lokalizowane poza granicami opracowania planu służące realizacji założeń planu.
3. Udział gminy m. Olsztyn w finansowaniu w/w zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miasta Olsztyn w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych gminy.

§ 10.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. W granicach planu każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia terenu w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną.
2. W granicach planu zabrania się stosowania:
 - 1) indywidualnych ujęć wody podziemnej,
 - 2) lokalnych oczyszczalni ścieków,
 - 3) bezodpływowych zbiorników na gromadzenie nieczystości ciekłych.
3. Adaptuje się istniejące systemy infrastruktury technicznej obsługujące tereny zabudowy istniejącej w granicach planu. 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. W kartach terenów (rozdział 3 §11) podano postulowane zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej.
5. Zaopatrzenie w wodę:

Zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.
6. Kanalizacja sanitarna

Odprowadzenie ścieków sanitarnych z istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się do miejskiej kanalizacji sanitarnej za pomocą istniejących i projektowanych kanałów grawitacyjnych i tłocznych.
7. Kanalizacja deszczowa

Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do kanalizacji deszczowej. Zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczenia ścieków opadowych odprowadzanych do odbiorników powinien być zgodny z odrębnymi przepisami.
8. Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla i paliw węglopodobnych.
9. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:
 - 1) występują techniczne możliwości zasilania z sieci gazowej odbiorników gazowych - zgodnie z warunkami ekonomicznymi określanymi przez dysponenta sieci,
 - 2) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejącej sieci gazowej na podstawie odpowiednich przepisów,
 - 3) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci gazowej z kolidującymi obiektami kosztem i staraniem inwestora na warunkach przedstawionych przez operatora sieci gazowej.
10. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym planem będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących u dysponenta sieci,
 - 2) sieci energetyczne należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne i tereny zieleni,
 - 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej i energetycznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
 - 4) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi liniami lub urządzeniami energetycznymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy wydanymi przez dysponenta sieci,

- 5) całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń i linii energetycznych ponosi Inwestor.
11. Sieci telekomunikacyjne:
- 1) przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci telekomunikacyjnej na obszarze objętym planem będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących u dysponenta sieci,
 - 2) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne i tereny zieleni,
 - 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
 - 4) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi liniami lub urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy wydanymi przez dysponenta sieci,
 - 5) całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń i linii telekomunikacyjnych ponosi Inwestor.
12. 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.
13. W terenie objętym planem mogą wystąpić urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, które w razie uszkodzenia przy realizacji obiektów należy naprawić.
14. Zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu. Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. 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.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe planu

§ 11.

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

1. Karta terenu **1MN** , **2MN**

Symbol terenu: 1 MN, 2 MN		
1)	przeznaczenie terenu	Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca adaptowana. Przeznaczenie dopuszczalne – nie ustala się.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zabudowy istniejącej pod warunkiem spełnienia wymogów: - nieprzekraczalne linie zabudowy muszą spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jednak nie mniej niż 7 m od linii rozgraniczających tereny zabudowy od ulicy dojazdowej Żbiczej. - wielkość powierzchni zabudowy – do 20 % powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki, - wysokość zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne, - dachy strome dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45° , b) W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej.
3)	zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	Zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących i związanych z budynkiem, których powierzchnia jest większa od 0,6 m ² .
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania. b) Zakłada się możliwość podziału terenu na działki w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. c) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1500m ² .
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Na terenach przeznaczonych pod zabudowę linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.
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	a) Wjazd na działki z istniejącej ulicy dojazdowej (ul. Żbicza) od strony południowo-zachodniej. b) Miejsca postojowe należy zapewnić w granicach działki z zastosowaniem współczynnika 2mp / 1 mieszkanie.
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów jest obowiązującą zasadą, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych. b) Realizację nowych obiektów należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną: - woda - z sieci wodociągowej, - elektryczność - z sieci elektrycznej, - gaz - z sieci gazowej, - ogrzewanie – z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zabrania się stosowania węgla i paliw węglowodopodnych, - ścieki sanitarne – grawitacyjnie do istniejącego kolektora sanitarnego przebiegającego w ul. Żbiczej. - wody opadowe – należy zagospodarować w obrębie własnej działki, c) Zapewnienie miejsca do gromadzenia odpadów.
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Wg ustaleń ogólnych uchwały.
11)	informacje i zalecenia	Nie ustala się.

2. Karta terenu 3MN , 4MN

Symbol terenu: 3 MN, 4MN		
1)	przeznaczenie terenu	Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Przeznaczenie dopuszczalne: nie ustala się
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – 7 m. od granicy działki od strony ul. Żbiczej, b) Wielkość powierzchni zabudowy– do 25% powierzchni działki, c) Powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki, d) Wysokość zabudowy – max. 2 kondygnacje nadziemne, e) Dachy – strome dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45° , f) Na działce gruntu przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinna może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny, g) W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej.
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących, a także reklam związanych z budynkiem, których powierzchnia jest większa od 0,6 m ² .
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) Zakłada się możliwość podziału terenu na działki w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. b) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1500 m ² . c) Szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: min. 30 m
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) Na terenach przeznaczonych pod zabudowę linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie. b) Dla każdej nowowydzielonej działki budowlanej wprowadza się nakaz zachowania min. 40% drzewostanu.
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	a) Wjazd na działki z istniejącej ulicy dojazdowej (ul. Żbicza). b) Miejsca postojowe należy zapewnić w granicach działki z zastosowaniem współczynnika 2mp / 1 mieszkanie.
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów jest obowiązującą zasadą, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych. b) Realizację nowych obiektów należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną: - woda - z sieci wodociągowej, - elektryczność - z sieci elektrycznej, - gaz - z sieci gazowej, - ogrzewanie - z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zabrania się stosowania węgla i paliw węglopodobnych, - ścieki sanitarne - do sieci kanalizacji sanitarnej, - wody opadowe – należy zagospodarować w obrębie własnej działki, c) Zapewnienie miejsca do gromadzenia odpadów.
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Wg ustaleń ogólnych uchwały.
11)	informacje i zalecenia	Nie ustala się.

3. Karta terenu LS

Symbol terenu: LS		
1)	przeznaczenie terenu	Teren lasu
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ciągów pieszych, tras rowerowych oraz dróg wewnętrznych, - innych elementów urządzenia terenu wynikających ze wspólnego zagospodarowania z przyległymi terenami o funkcji mieszkaniowej (obiekty małej architektury, place zabaw, urządzenia rekreacyjne) <p>b) W strefie dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
3)	zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	Zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących, których powierzchnia jest większa od 0,6 m ² .
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<p>a) Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego – w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.</p> <p>b) Dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki na potrzeby dróg wewnętrznych i uzbrojenia terenu.</p>
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.
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	Wjazd techniczny na tereny leśne bezpośrednio z istniejącej drogi dojazdowej (ul. Żbicza) lub pośrednio z wykorzystaniem przejazdu przez tereny zabudowy mieszkaniowej.
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Wg ustaleń ogólnych uchwały.
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Wg ustaleń ogólnych uchwały.
11)	informacje i zalecenia	Nie ustala się.

4. Karta terenu **ZI**

Symbol terenu: ZI		
1)	przeznaczenie terenu	Teren zieleni izolacyjnej związana z terenem oznaczonym symbolem 4MN
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: <ul style="list-style-type: none"> - obiektów małej architektury, - urządzeń rekreacyjno-sportowych, małych zbiorników wodnych o funkcji rekreacyjnej, b) Powierzchnia biologicznie czynna – min. 90% powierzchni terenu, c) W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej.
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących, których powierzchnia jest większa od 0,6 m ² .
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego – w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) Ochrona istniejących zadrzewień. b) Linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.
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	Wg ustaleń ogólnych uchwały.
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie ustala się.
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Wg ustaleń ogólnych uchwały.
11)	informacje i zalecenia	Nie ustala się.

5. Karta terenu **KD**

Symbol terenu: KD		
1)	przeznaczenie terenu	Droga dojazdowa Droga istniejąca adaptowana. Dopuszczalne rozwiązania indywidualne, pieszojezdne.
2)	zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	Zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących.
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 działki gruntu w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego – w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami. b) Granica pasa drogowego terenów komunikacji może ulec skorygowaniu do rzeczywistych potrzeb w oparciu o projekty budowlane ulicy.
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie występują.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie występują.
8)	Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji	Nie ustala się.
9)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej	Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów jest obowiązującą zasadą, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych.
10)	tyczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Na terenach dróg dopuszcza się obiekty stanowiące ich wyposażenie, np. budki telefoniczne, elementy małej architektury.
11)	informacje i zalecenia	Nie ustala się.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 12.

Stawki dla naliczania opłat planistycznych.

Zgodnie z art. 15, ust.2, pkt 12 i art. 36, ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla poszczególnych terenów, stawkę jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej procentowo w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (opłata nie dotyczy terenów będących własnością Gminy Olsztyn):

L.p	SYMBOL I PRZEZNACZENIE TERENU	STAWKA PROCENTOWA OPŁAT
1.	1MN, 2MN, 3MN, 4MN	30
2.	LS, ZI, KD	nie stosuje się

§ 13.

Postanowienia końcowe.

Prezydent Miasta Olsztyn przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrisy.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.

§ 15.

Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia oraz rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego w południowej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie” ustalone Uchwałą Rady Miasta Olsztyn Nr XXVIII/395/04 z dnia 30.06.2004r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 102 poz. 1288).

§ 16.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyn.

Przewodniczący Rady

Jan Tandyrak

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/62/11
Rady Miasta Olsztyn
z dnia 11 marca 2011 r.
Zalacznik1.jpg

zbicza mpzp zalacznik 1 Page 1

Załącznik Nr 1.2 do Uchwały Nr VII/62/11
Rady Miasta Olsztyn
z dnia 11 marca 2011 r.
Zalacznik1.2.jpg

zbicza mpzp zalacznik 1 Page 2

Załącznik Nr 1.3 do Uchwały Nr VII/62/11
Rady Miasta Olsztyn
z dnia 11 marca 2011 r.
Zalacznik1.3.jpg

Zalacznik 1.3

Załącznik Nr 1.4 do Uchwały Nr VII/62/11
Rady Miasta Olsztyn
z dnia 11 marca 2011 r.
Zalacznik1.4.jpg

zbicza mpzp zalacznik 1 Page 4

Załącznik Nr 1.5 do Uchwały Nr VII/62/11
Rady Miasta Olsztyn
z dnia 11 marca 2011 r.
Zalacznik1.5.jpg

zbicza mpzp zalacznik 1 Page 5

Załącznik Nr 1.6 do Uchwały Nr VII/62/11
Rady Miasta Olsztyn
z dnia 11 marca 2011 r.
Zalacznik1.6.jpg

zbicza mpzp zalacznik 1 Page 6

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/62/11

Rady Miasta Olsztyn

z dnia 11 marca 2011 r.

Stwierdzenie zgodności ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie przy ulicy Żbiczej z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna".

W związku z art. 20, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474. Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871), stwierdza się, że rozwiązania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie przy ulicy Żbiczej** zgodne są z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna".

Na mapie pt. "Kierunki przekształceń zagospodarowania przestrzennego" /Mapa Nr 1/ teren objęty planem w części zaliczono do terenów lasów ochronnych, w części do obszarów mieszkalnictwa o niskiej intensywności – z przewagą zabudowy jednorodzinnej, co jest zgodne z rozwiązaniami przyjętymi w planie.

W świetle zapisów rozdziału „M2 strefa mieszkaniowa - Redykajny”, w którym założono utrzymanie charakteru strefy jako podmiejskiego osiedla mieszkaniowego o małej intensywności zabudowy – podstawowa rezerwa miasta dla tego typu zabudowy mieszkaniowej, ustalenia planu zgodne są z polityką przestrzenną dla miasta.

Przewodniczący Rady

Jan Tandyrak

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/62/11
Rady Miasta Olsztyn
z dnia 11 marca 2011 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie przy ul. Żbiczkiej”.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087 i z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880 i z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871). Rada Miasta Olsztyn rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

W czasie przewidzianym w procedurze **do planu nie wniesiono uwag.**

Przewodniczący Rady

Jan Tandyrak

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy związane z „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie przy ulicy Żbiczej”.

W związku z art. 20, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087 , z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880 i z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871), stwierdza się, że rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zostało dokonane w następujących dokumentach:

- 1) Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr VIII/68/07 z dnia 28 marca 2007, zmieniona Uchwałą Nr XXVI/316/08 z dnia 28 maja 2008. w sprawie procedury opracowywania i uchwalania wieloletnich planów inwestycyjnych.
- 2) Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr XXXVII/445/09 z dnia 8 stycznia 2009 w sprawie Wieloletniego Planu Inwestycyjnego na lata 2009-2012.
- 3) Bieżące Uchwały Rady Miasta Olsztyn w sprawie budżetu Miasta Olsztyn.
- 4) Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr XXXII/362/97 z dnia 23 kwietnia 1997r., zmieniona Uchwałą Rady Miasta Olsztyn Nr XLIII/494/98 z dnia 25 lutego 1998r. w sprawie zasad organizowania , realizacji i finansowania lokalnych inicjatyw inwestycyjnych na terenie m. Olsztyna.
- 5) Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr XLVIII/546/09 z dnia 29 lipca 2009 r. w sprawie " Wieloletniego planu modernizacji i rozwoju urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Olsztynie na lata 2010-2013".

Przewodniczący Rady

Jan Tandyrak