

**UCHWAŁA NR XXXVII/659/13
RADY MIASTA OLSZTYNA**

z dnia 15 maja 2013 r.

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 (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647, 951, 1445, z 2013r. poz. 21, 405) 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, z 2012r. poz. 567, z 2013r. poz. 153) 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:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią,
- 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. 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 - zieleni leśna,
- 8) KD – teren dróg publicznych,
- 9) KP - teren ciągu pieszo- jezdniowego,
- 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. Przestrzenią 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 m².

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:

- 1) dopuszcza się umieszczanie reklam na ścianie budynku pod warunkiem dostosowania jej formy i wielkości do formy architektonicznej i funkcji budynku,
- 2) reklama nie może mieć formy ekranu diodowego,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie nazw własnych i logo obiektów,
- 4) dopuszcza się umieszczanie szyldów lokalizowanych w miejscu funkcjonowania firmy (o pow. do 0.6 m²),

- 5) dopuszcza się reklamy umieszczone na markizach i parasolach o ile będą umieszczane płasko na ich powierzchni i nie będą podświetlane,
- 6) 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:
 - 1) dla terenów **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) 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) Zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, 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 wyposażyć 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 wyposażyć w separatory piasku i substancji ropopochodnych,
 - d) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej nieruchomości, jako bardziej korzystne dla ochrony środowiska,
 - 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 wykorzystywanie węgla kamiennego, brunatnego i koksu.
- 9) Zaopatrzenie w gaz przewodowy:
- a) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, 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:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej co najmniej 2 m.p. na mieszkanie,
 - b) dla biur i urzędów 25 m.p. na 100 zatrudnionych,
 - c) dla hoteli i szpitali 35 m.p. /100 łóżek,
 - d) dla gastronomii 25 m.p. /100 miejsc użytkowych,
 - e) dla innych obiektów usługowych i handlowych od 25 do 30 m.p. na 1000m² 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:

- 1) budowa i utrzymanie dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego i łączności publicznej,
- 2) budowa zewnętrznych sieci, obiektów i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię i gaz 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 ²)		
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: - nieprzekraczalna linia zabudowy – min. 5 m od linii rozgraniczającej tereny , - teren biologicznie czynny – min.10 % powierzchni terenu w liniach rozgraniczających, - maksymalna intensywność zabudowy - 1, liczona dla terenu w liniach rozgraniczających, - dla obiektów budowlanych związanych z procesem technologicznym oczyszczalni nie określa się maksymalnej wysokości, - dla pozostałych budynków dopuszcza się maksymalną wysokość do 3 kondygnacjach nadziemnych oraz dachy płaskie lub wielospadowe, c) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, d) obowiązuje nakaz ogrodzenia terenu w formie trwałej, z wykluczeniem ogrodzeń pełnych, e) zaleca się realizację zieleni izolacyjnej, w miarę możliwości terenowych.
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg ustaleń ogólnych uchwały
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, b) dopuszcza się możliwość podziału terenu na działki budowlane w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustaleniami planu, 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,
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	a) obsługa terenu z istniejącej ulicy dojazdowej 2KD, b) jako dojazd techniczny może być wykorzystany ciąg KP, c) pozostałe według 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	nie ustala się

2. Karta terenu E

Symbol terenu: 1E, 2E (pow.6117 m ² , pow.8289 m ²)		
1)	przeznaczenie terenu	teren elektrowni wodnej
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy za wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się przebudowę i remont istniejącej zabudowy elektrowni wodnej, z dopuszczeniem zwiększenia istniejącej zabudowy kubaturowej o 10% , - dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, ogrodzenia, - 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 , - dopuszcza się most istniejący , adaptowany, dopuszcza się trasę pieszo-rowerową, realizowaną jako adaptację w/w mostu oraz ciągu pieszego, biegnącego po terenie E w ramach istniejącego Szlaku Kopernikowskiego , b) maksymalna wysokość zabudowy kubaturowej– dwie kondygnacje plus dach wysoki, c) maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,1 - liczona w odniesieniu do terenu w liniach rozgraniczających , d) dach – stromy dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45, e) przebudowę i remont elektrowni należy połączyć z wdrożeniem rozwiązań mających na celu zwiększenie biologicznej funkcjonalności przepławki dla ryb, f) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, a także ogrodzeń, które uniemożliwiałyby przeprowadzenie szlaku pieszo- rowerowego.
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"> - podziałów w celu wyodrębnienia przejść pieszych, 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	a) istniejącą zielen naturalną należy w maksymalnym stopniu zachować , b) skarpy nadrzeczne i strome zbocza rzeki podlegają ochronie, poprzez nakaz ich utrzymania w stanie maksymalnie zbliżonym do naturalnego, c) 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	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	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: 1MN (pow.5,06 ha), 2MN (pow.1,68ha), 3MN (pow.7102m ²), 4MN (pow.5944m ²), 5MN (pow.2038m ²)		
1)	przeznaczenie terenu	a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna istniejąca, adaptowana oraz nowo projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, c) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe istniejące, adaptowane, dla terenu 5MN ustala się przeznaczenie : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna istniejąca, adaptowaną bez prawa rozbudowy (zwiększania kubatury),
2)	zasady kształtowania za budowy i zagospodarowania terenu	a) zabudowę nowo projektowaną należy kształtować jako wolnostojącą z zachowaniem następujących zasad: - nieprzekraczalna linia zabudowy – min. 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej KD oraz zgodnie z załącznikiem graficznym, - wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, które należy rozumieć jako parter i użytkowe poddasze, - wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 25% powierzchni działki objętej zamierzeniem inwestycyjnym, - teren biologicznie czynny – co najmniej 50% powierzchni działki objętej zamierzeniem inwestycyjnym, - dachy – strome wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 30°

		- 45, - na działce gruntu przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinna może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny, - na działce przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinna dopuszcza się lokalizowanie jednego budynku gospodarczego, z pokryciem dachu jak budynek mieszkalny, b) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg ustaleń ogólnych uchwały
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania , b) dopuszcza się możliwość podziału terenu na działki budowlane w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i zgodnie z ustaleniami planu, 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, d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej – 700 m ² .
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 MN5 wchodzi w skład „Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny”,
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) obsługa działek z ul. Lawendowej oraz ulic dojazdowych 5,6,7 KD – bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, b) obsługa terenu MN5 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: UR, (pow. 29696m ²)		
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"> - nieprzekraczalna linia zabudowy – min. 5 m od linii rozgraniczającej tereny, - wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie. 45 % powierzchni działki objętej zamierzeniem inwestycyjnym, - teren biologicznie czynny – minimalnie 35 % powierzchni działki objętej zamierzeniem inwestycyjnym, - wysokość zabudowy kubaturowej – max 2 kondygnacje nadziemne, w przypadku zabudowy kształtowanej z dachami stromymi rozumianych jako parter i użytkowe poddasze, - dachy – nie narzuca się formy dachu, <p>f) obowiązuje nakaz ogrodzenia terenu w formie trwałej, z wykluczeniem ogrodzeń pełnych,</p> <p>g) zaleca się realizację zieleni izolacyjnej, w miarę możliwości terenowych,</p> <p>h) 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 różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,</p> <p>b) dopuszcza się możliwość podziału terenu na działki budowlane w rozumieniu 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 powierzchnia samodzielnej, nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 2000 m², z tolerancją do 10% ,</p>
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>a) zaleca się pozostawienie w maksymalnym stopniu, istniejącej zieleni wysokiej,</p> <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	wg ustaleń ogólnych uchwały,

8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) obsługa działek z ulicy dojazdowych 4KD i 3KD – bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, b) pozostałe –wg ustaleń ogólnych
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: 1U (1,99 ha) , 2U (3,49 ha) 3U (2,49ha),		
1)	przeznaczenie terenu	a) usługi ogólnomiejskie z zakresu : - turystyki, - sportu i rekreacji, - ochrony zdrowia i opieki społecznej, - handlu, - administracji, b) na terenie 2U dopuszcza się ponadto lokalizację leśniczówki, c) dla terenu 3U wyklucza się usługi z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę i remont istniejącej zabudowy związanej z usługami, b) funkcje należy projektować jako nieuciążliwe, c) dla zabudowy nowo projektowanej ustala się: - wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki objętej zamierzeniem inwestycyjnym, - teren biologicznie czynny – min. 35 % powierzchni działki objętej zamierzeniem inwestycyjnym, - wysokość zabudowy – max 3 kondygnacje nadziemne, w przypadku zabudowy kształtowanej z dachami stromymi, rozumianych jako parter, piętro i użytkowe poddasze, - formy dachu dowolna, d) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych e) prowadzi się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg ustaleń ogólnych uchwały,
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, b) dopuszcza się możliwość podziału terenu na działki budowlane w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i zgodnie z ustaleniami planu, 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, d) minimalna wielkość samodzielnej, nowo

		wydzielanej działki budowlanej pod funkcję usługową wynosi 2000m ² z tolerancją do 10%.
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	a) dopuszcza się obsługę komunikacyjną bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne: - dla 1U z ul. Hozjusza i ul. 4KD, - dla 2U z ul Hozjusza i 3KD (ul. Św. Arnolda) - dla 3U z 4KD, b) pozostałe –wg ustaleń ogólnych,
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.

6. Karta terenu ZL

Symbol terenu: 1ZL (13.01 ha), 2ZL (15,08 ha), 3ZL (8,45 ha), 4ZL (2,25 ha), 5ZL (10,04 ha),		
1)	przeznaczenie terenu	zielen leśna,
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) teren obejmuje użytki leśne i inne, zalesione lub docelowo przeznaczone do zalesienia, b) w prowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: - obiektów małej architektury, - dojazdów technicznych, - ciągów pieszych, tras rowerowych, - punktów widokowych, - sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, - ogrodzeń, w sytuacji gdy użytek leśny zlokalizowany jest na działce geodezyjnej z domem jednorodzinny, c) na terenie ZL nie przewiduje się lokalizacji dróg dostępnych komunikacji samochodowej, za wyjątkiem niezbędnych dojazdów technicznych, realizowanych jako ciągi pieszo-jezdne, d) realizacja zabudowy mieszkaniowej jest dopuszczalna wyłącznie na podstawie pozwoleń na budowę, prawomocnych w chwili uprawomocnienia się planu, e) w/w zabudowę traktuje się jako adaptowaną, która może funkcjonować wyłącznie w zakresie określonym w pozwoleniu na budowę, f) lasy na terenie 1ZL, 2ZL i 5ZL pełnią rolę buforową między oczyszczalnią ścieków a zabudową, przede wszystkim w zakresie ograniczania odorów złoonych i hałasu ,
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu	wg ustaleń ogólnych uchwały,

	przestrzennego	
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	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 4ZL wchodzi w skład „Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny”, b) na terenie 1ZL występuje studnia głębinowa ze strefą ochronną – zgodnie z ustawą prawo wodne,
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	na tereny leśne dopuszcza się wjazdy techniczne z dróg gminnych: - 1ZL - z ul. Hozjusza, Leśnej i Lawendowej, - 2ZL - z ul Hozjusza, ul. 3KD (przedłużenie ul. Św. Arnolda), - 3ZL - z ul Hozjusza , ul 3KD i 4KD, - 4ZL - obsługa poza granicą opracowania z przedłużenia ul Hozjusza, - 5ZL - z ul 4KD, 3KD, ciągu KP.
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	wg ustaleń ogólnych uchwały,
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	a) dopuszcza się istniejącą, tymczasową ulicę tzw. Wąwozowa, zlokalizowaną w rejonie oznaczenia ciągu pieszo – rowerowego, do czasu realizacji funkcji zgodnej z planem, b) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały,
11)	informacje	a) oznaczenie ciągu pieszo - rowerowego na terenie ZL należy traktować jako orientacyjne – do sprecyzowania w rozwiązaniach realizacyjnych, b) realizacja w/w ciągów, powinna maksymalnie ograniczyć ewentualną ingerencję w istniejący drzewostan.

7. Karta terenu ZN

Symbol terenu: 1ZN (7,24 ha), 2ZN (9860 m ²), 3ZN (1237m ²)		
1)	przeznaczenie terenu	zielen naturalna,
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania	a) dla części terenów ZN, położonej w strefie chronionego krajobrazu ustala się: - 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

	a terenu	<p>oraz meandrującego charakteru rzeki, za wyjątkiem : istniejącego mostu i dojścia do niego, trasy pieszo-rowerowej, rozumianej jako adaptacja w/w dojścia do mostu od ulicy Leśnej i dalej, biegnącej po terenie E w ramach istniejącego Szlaku Kopernikowskiego, sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń niezbędnych do ich obsługi, będących inwestycjami celu publicznego, z nakazem wbudowania obiektów nowo projektowanych przechodzących przez rzekę w istniejący most lub prowadzenia ich pod dnem rzeki, - tereny położone na południe od elektrowni wodnej należy pozostawić w stanie naturalnym, bez możliwości lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem : 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, b) dla części terenów ZN, położonej poza strefą chronionego krajobrazu wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: -ciągów pieszych, tras rowerowych, -objektów małej architektury, -dojazdów technicznych, -punktów widokowych, -sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, c) teren zieleni częściowo obejmuje działkę rzeki Łyny oraz jej tereny zalewowe – oznaczone na załączniku graficznym, d) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia, zachowanie pasa eksploatacyjnego linii jest obowiązkowe, 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 : 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, 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, - ograniczyć działań sprzyjających ruchom osuwiskowym skarp przybrzeżnych i stromych brzegów, - chronić zieleń, pełniącą rolę glebochronną i zapewnić ciągłość nadrzecznych ekosystemów leśnych, - wszelkie inwestycje obejmujące korytarz rzeki i jej zbocza należy poprzedzić rozpoznaniem środowiska przyrodniczego pod kątem występowania gatunków chronionych, b) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały,</p>
6)	zasady ochrony	wg ustaleń ogólnych uchwały,

	dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	a) część terenu ZN , 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 1ZN z ul Leśnej, 3ZN i 2ZN drogami leśnymi z Lasu Miejskiego,
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 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 omińnięcia 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 dla ichtiofauny, należy zapewnić drożność przepławki na zaporze wodnej, 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,
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	a) w korytarzu rzeki Łyny należy: - zachować w stanie nienaruszonym tereny wodno- błotne, starorzeczy, naturalne zbiorniki, - ograniczyć działań sprzyjających ruchom osuwiskowym skarp przybrzeżnych i stromych brzegów, - chronić zieleń, pełniącą rolę glebochronną i zapewnić ciągłość nadrzecznych ekosystemów leśnych, - wszelkie inwestycje obejmujące korytarz rzeki i jej zbocza 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) 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”, 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 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	wg ustaleń ogólnych uchwały,

	terenu	
11)	informacje	nie ustala się.

9. Karta terenu KD

Symbole terenu: 1KD(2094m ²), 2KD (1.5 ha), 3KD(8498m ²), 4KD(6294,8m ²), 5KD(4891m ²), 6KD(2272m ²), 7KD(1939m ²)		
1)	przeznaczenie terenu	ulice dojazdowe, publiczne: a) 1KD 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) 2KD ul. Leśna, adaptowana, szerokość pasa drogowego 15 i 30 m , c) 3KD, 4KD ulice projektowane o szerokości pasa drogowego 15 i 12m, przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu, d) 5KD, 6KD, 7KD 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 systemów komunikacji	a) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu, b) dopuszczalne rozwiązania pieszo-jezdne lub chodnik jednostronny 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 1KD , uniemożliwiających korzystanie z ul. Lawendowej jako skrótu tranzytowego do ul. Leśnej.

10. Karta terenu KP

Symbol terenu: KP pow. 394 m ²		
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 : - 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	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 ²		
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 : - 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	wg ustaleń ogólnych uchwały,

	kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
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. Zgodnie z art. 34 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym traci moc Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Redykajny w Olsztynie w obszarze ul. Hozjusza (Obr .156, dz. 3/11), przyjęta Uchwałą Nr XLVII/556/98 Rady Miasta Olsztyna z dn.17 czerwca 1998r.

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

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

§ 18. 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

Jan Tandyrak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W REJONIE OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW ŁYNA, OS. REDYKAJNY W OLSZTYNIE I ZMIANA PLANU O NAZWIE ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU SZCZEGÓŁOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIELNICY REDYKAJNY W OLSZTYNIE W OBSZARZE UL. HOZJUSZA (OBR.156, DZ 3/11)

SKALA 1: 2000

0m 100m 200m 300m

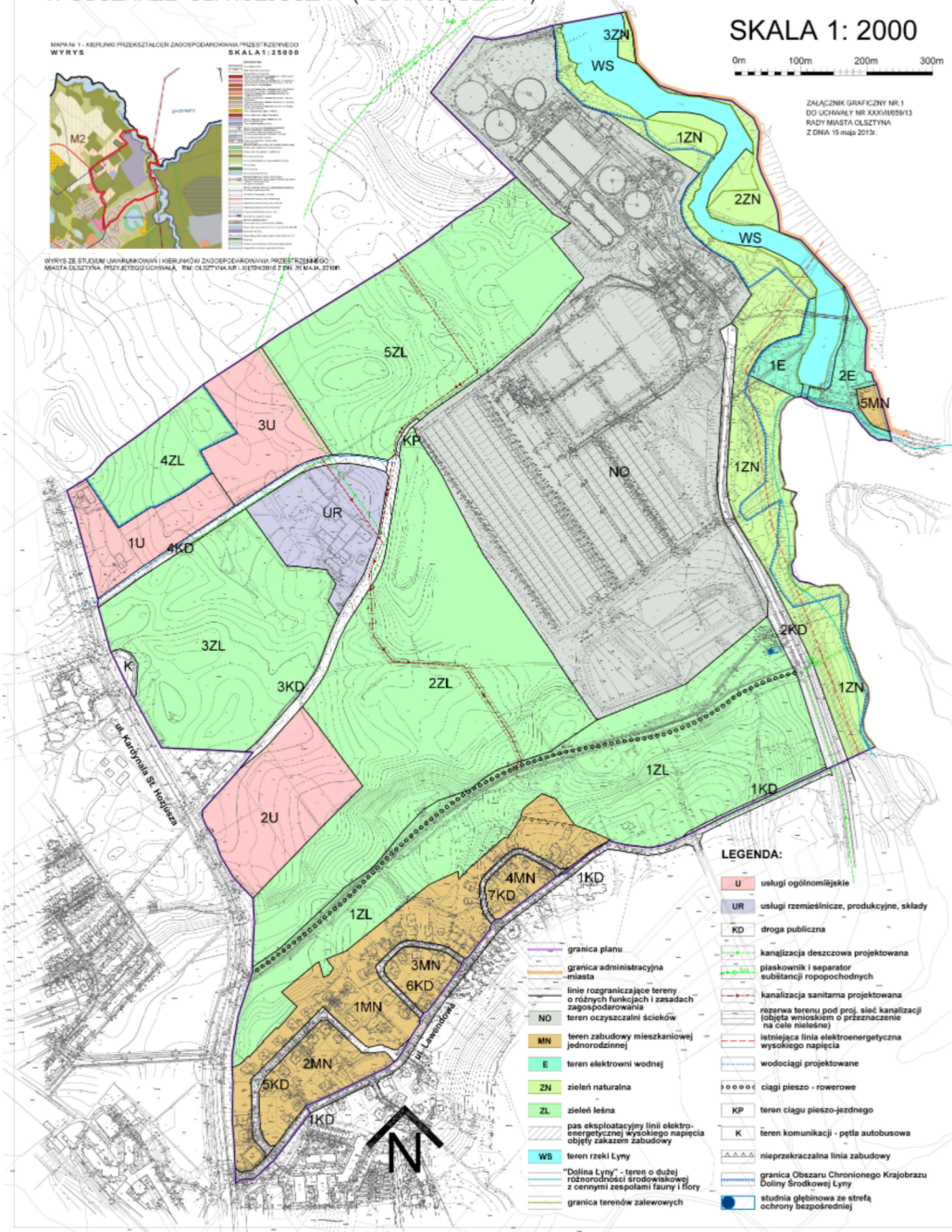
ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO UCHWAŁY NR XXV/1859/13
RADY MIASTA OLSZTYNIA
Z DNIA 15 maja 2013r.

MAPA Nr 1 - KIERUNKI PRZEKIEROWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYRYS

SKALA 1:25000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OLSZTYNIA PRZETWORZONYM NA PLAN OLSZTYNIA W SKALACH 1:25000



LEGENDA:

- U usługi ogólnomiejscowe
- UR usługi rzemieślnicze, produkcyjne, składy
- RD droga publiczna
- NO teren oczyszczalni ścieków
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- E teren elektrowni wodnej
- ZN zieleni naturalna
- ZL zieleni leśna
- WS teren rzeki Łyna
- granica planu
- granica administracyjna miasta
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren elektrowni wodnej
- zieleni naturalna
- zieleni leśna
- pas eksploatacyjny linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia objęty zakazem zabudowy
- teren rzeki Łyna
- "Dolina Łyna" - teren o dużej różnorodności środowiskowej z cennymi zespołami fauny i flory
- granica terenów zalewowych
- kanalizacja deszczowa projektowana
- piekarnik i separator substancji ropopochodnych
- kanalizacja sanitarna projektowana
- rezerwa terenu pod proj. sieć kanalizacji (objęta wnioskami o przeznaczenie na cele miejskie)
- istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia
- wodociąg projektowany
- ciągi pieszo - rowerowe
- teren ciągu pieszo-jezdnego
- teren komunikacji - pętla autobusowa
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica Olszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyna
- studnia głębinowa ze strefą ochrony bezpośredniej

w sprawie rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu “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 (O br .156, dz. 3/11)”.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647, 951, 1445, z 2013r. poz. 21, 405), Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

W czasie przewidzianym w procedurze, do projektu plany wniesiono 14 uwag. Uwaga nr 2 została wniesiona niezależnie przez dwie osoby. Jedną uwagę uwzględniono w całości, dwie częściowo. W poniższej tabeli przedstawiono listę uwag wraz z rozstrzygnięciem o ich rozpatrzeniu.

Lista uwag wniesionych do projektu “ 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 (O br .156, dz. 3/11)”

Lp	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi data wpływu	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik nr 2 do uchwały nr z dnia		uzasadnienie oraz uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	W. J. ul. H. 14 11-041 Olsztyn	Uwaga, aby w projekcie planu zlikwidować drogę 4KD, na odcinku biegnącym po działce nr 156 – 4, a drogę obsługującą tereny 1U i 3U zaprojektować na terenie 3ZL. Data wpływu: 15.03.13r	działka nr 4 obręb 156	4KD		nie uwzględniona	Ustalenia planu nie pogarszają sytuacji wnioskodawcy, ponieważ wzmiankowana droga jest w obowiązującym planie miejscowym. Była również w poprzednim, który obowiązywał w latach 1994 -1998. Ponadto realizację drogi w tym miejscu uzasadnia sytuacja w terenie – teren nie jest zalesiony i jest wykorzystywany jako dojazd. Zmiana obsługi komunikacyjnej terenów 1U i 3U wymagałaby wytyczenia 2,5 raza dłuższego pasa drogowego, o szer. 12 m, biegnącego przez las .
2	M. S. ul. K. 1/22 Olsztyn R. S. ul. K. 1/22 Olsztyn	Uwaga, że zapis w projekcie planu dla działki nr 28/21, nie jest zgodny ze studium oraz że należy ten teren przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową. Wnioskodawcy twierdzą, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze zakwestionowało odmowną decyzję o ustaleniu warunków zabudowy na działce, oraz że posiadają wycenę przedmiotowej działki z listopada 2012r na sumę 830000zł i w razie nie uwzględnienia uwagi wystąpią o odszkodowanie zw trybie art. 36 ust 6. Data wpływu: 25.03.13r	działka nr 28/21 obręb 156	1ZL		nie uwzględniona	Wnioskodawca nabył działkę sądząc, że w planie będzie przeznaczona pod zabudowę jednorodziną. Sugerował się faktem, że w Studium Olsztyna działka położona jest w obszarze nazwanym “M2- strefa mieszkaniowa Redykajny” i jest w obrębie terenu znaczonego kolorem brązowym - jak zabudowa mieszkaniowa. Jednak należy wyjaśnić, że nazwa strefy nie wyklucza funkcji innych niż mieszkaniowa, a na terenie osiedla Redykajny jest też oczyszczalnia ścieków. Ponadto ze względu na skalę

		Uzpełnienie: 15.04.13r.				<p>Studium, nie przesądza ono o przeznaczeniu pojedynczych działek, a jedynie wyznacza kierunki rozwoju miasta.</p> <p>Istotny jest następujący zapis w Studium: „Wyznaczone na rysunku studium kontury obszarów i terenów funkcjonalnych, oraz stref i korytarzy infrastruktury technicznej i transportowej miasta, nie stanowią ściśle określonych, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania” stosowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Uściślenie granic wyodrębnionych terenów funkcjonalnych następuje w procedurach planistycznych, w ramach analiz stopnia zgodności ustaleń STUDIUM z rozwiązaniami przewidzianymi w projektach planów”.(pkt 3.2.Kierunków - „Zasady zapisu ustaleń dla wyodrębnionych stref i przyjęte standardy urbanistyczne”)</p> <p>Do dnia wniesienia uwagi, do organu nie wpłynęła wzmiankowana decyzja SKO, nie było też prawomocnej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowej działki.</p> <p>Działka została zakupiona jako gospodarstwo rolne.</p> <p>Punkty monitorowane w rejonie ul. Lawendowej scharakteryzowały się występowaniem odorów z przewagą wyraźnych i słabych. Opracowania, na których opiera się projekt planu, tzn. ekofizjografia i prognoza skutków ustaleń planu., sugerują wyłączenie terenu wokół oczyszczalni z zabudowy.</p> <p>Wojewódzki Inspektor Sanitarny oraz Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, w trakcie procedowania planu, wnosili o wykluczenie zabudowy mieszkaniowej w tym rejonie.</p>
3	Z. i T. W. ul. P.18b/13 Olsztyn	Uwaga, że plan nie ustala jednoznacznie przeznaczenia terenu LS , ponieważ go „sugeruje” Data wpływu: 15.04.13 r	działki nr 25/8, 25/2, 25/3, 25/4, 25/5, 28/22, 28/19, 28/20 obręb 156	1ZL zieleń leśna 1KD, ulice dojazdowe publiczne	uwzględniona częściowo	<p>Plan ustala jednoznacznie przeznaczenia terenu Ls. w §13 ust. 6 pkt 1): „przeznaczenie terenu” – „zieleń leśna”.</p> <p>Zapis §13 ust. 6 pkt 2)f) brzmiący „<i>teren 1ZL, położony między oczyszczalnią i zabudowa istniejącego osiedla mieszkaniowego sugerowany jest do zalesienia</i>”, dotyczył zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu i zostanie pominięty, ponieważ określenie „sugeruje się” nie rodzi skutków prawnych .</p>
4	Z. i T. W. ul. P. 18b/13 Olsztyn	Uwaga, że zapisy planu, nie odpowiadają wymaganiom art.,15 ust 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie ustalają granic terenów podlegających ochronie na podstawie ustawy o lasach i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Data wpływu j.w.	j.w	j.w.	nie uwzględniona	<p>Ochrona gruntów leśnych odbywa się w planie miejscowym, poprzez objęcie wszystkich użytków Ls terenem o przeznaczeniu „zieleń leśna”, wyznaczonym liniami rozgraniczonymi i oznaczonym symbolem ZL, z zakazem zabudowy. Grunty Ls, które mają w planie przeznaczenie na cele nieleśne, każdorazowo oznaczone na rysunku planu, uzyskały wymagane zgody.</p>

						o których mowa w art 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121 poz.1266 z późn. zm.)
5	Z. i T. W. ul. P. 18b/13 Olsztyn	Uwaga, że symbol ZL, nie może oznaczać zieleni leśnej, bo zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznacza las, a zielen leśna to pojęcie niejednoznaczne. Data wpływu j.w.	j.w.	j.w.	uwzględniono częściowo	W paragrafie 9 ust. 4 cytowanego rozporządzenia dopuszcza się stosowanie innych oznaczeń niż określone w rozporządzeniu, związanych ze specyfiką i zakresem ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu oraz granic i linii regulacyjnych. Nie ustalono przeznaczenia terenu jako „las”, występującego w rozporządzeniu, ponieważ zgodnie z ustawą o lasach, wiązałoby się to z prowadzeniem gospodarki leśnej, co nie musi mieć miejsca na niektórych fragmentach terenu ZL, objętego liniami rozgraniczającymi. Pojęcie zielen leśna nie zostało zdefiniowane, ponieważ zostało użyte zgodnie z leksykalną wykładnią, w powszechnym znaczeniu tego słowa jako roślinność leśną składającą się z drzew, krzewów i runa leśnego (taką definicję roślinności leśnej zawiera ustawa o lasach). W wyniku uwagi doprecyzowano, co wchodzi w skład terenu oznaczonego jako zielen leśna .
6	Z. i T. W. ul.P. 18b/13 Olsztyn	Uwaga, że na rysunku planu należy wprowadzić linię rozgraniczającą, wyznaczającą użytki leśne Ls.	j.w.	j.w.	nie uwzględniono	Linia rozgraniczająca w planie nie musi być nie jest jednoznaczna z granicą użytku.
7	Z. i T. W. ul.P. 18b/13 Olsztyn	Uwaga, aby wprowadzić na terenie 1ZL, na gruntach sklasyfikowanych jako użytki rolne, przeznaczenie P/U – tereny magazynów i usług , nie wymagających stałego pobytu ludzi, o gabarytach zbliżonych do zabudowy jednorodzinnej. Wg Wnioskodawcy, będzie to lepsze jako izolacja od odorów i hałasu oczyszczalni, niż proponowana zielen leśna. Wnioskodawcy nie wyrażają zgody na zaalesienie.	j.w.	j.w.	nie uwzględniono	Punkt monitorowany w rejonie ul Lawendowej, przy granicy działek objętych uwagą, scharakteryzowały się występowaniem odorów z przewagą wyraźnych. Opracowania, na których opiera się projekt planu, tzn ekofizjografia i prognoza skutków ustaleń planu., sugerują wyłączenie terenu wokół oczyszczalni z zabudowy. Pojedyncze budynki nie stanowią ochrony przed odorem i hałasem z oczyszczalni, las - zgodnie z wytycznymi prognozy i ekofizjografii - tak. Ponadto niewłaściwe jest wprowadzenie funkcji magazynowej i usługowej w osiedlu zabudowy jednorodzinnej, jako konfliktowej i potencjalnie pogarszającej jakość życia na osiedlu. Z powodu uciążliwości oczyszczalni, przedmiotowy teren w żadnym z poprzednio obowiązujących planów nie był przeznaczony pod zabudowę.
8	Z. i T. W. ul.P. 18b/13 Olsztyn	Uwaga do §2 ust.2 pkt 4, że granica obszaru chronionego krajobrazu nie może być obowiązującym ustaleniem planu ponieważ to przepis nadrzędny. Data wpływu j.w.	j.w.	j.w.	nie uwzględniono	Zgodnie z art. 15 ust 2 pkt 7) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. Zgodnie z art. 4 ust 1 ustawy o p.i.z.p., ustalenie przeznaczenia terenu oraz warunków zabudowy

						<p>i zagospodarowania terenu odbywa się w planie miejscowym lub w drodze decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>Plan jako podstawa do pozwolenia na budowę, musi w sposób obligatoryjny ustalać, na jakim terenie obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia obszaru chronionego krajobrazu, o czym jest mowa w §2 ust.2 pkt 4 ustaleń planu. Również w §4 pkt 7)</p> <p>Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, granicę terenów podlegających ochronie kwalifikuje się jako ustalenie planu, tak jak wszystkie pozostałe elementy wymienione w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
9	Z. i T. W. ul.P. 18b/13 Olsztyn	Zastosowanie dla oczyszczalni ścieków symbolu NO jest niezgodny z w/w rozporządzeniem, Symbol K jest użyty niezgodnie z w/w rozporządzeniem Data wpływu j.w.	j.w.	j.w.		<p>nie uwzględniona</p> <p>W paragrafie 9 ust. 4 cytowanego rozporządzenia dopuszcza się stosowanie innych oznaczeń niż określone w rozporządzeniu, związanych ze specyfiką i zakresem ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu oraz granic i linii regulacyjnych. Przedmiotowe funkcje są specyficzne i wymagają dodatkowego oznaczenia.</p> <p>Zgodnie z § 8 ust. 2 w/w rozporządzenia, na projekcie rysunku planu miejscowego zastosowano nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku dołączono legendę z objaśnieniami wszystkich użytych oznaczeń.</p>
10	Z. i T. W. ul.Pstrowskiego 18b/13 Olsztyn	Zarzut że określenie „adaptuje się” jest niejednoznaczne. (§8 ust.1 pkt 3 tekstu planu) Zarzut, że plan nie może zalecać a jedynie ustalać, nakazywać, zakazywać lub dopuszczać (§8 ust.1 pkt 6d tekstu planu). Data wpływu j.w.	j.w.	j.w.	uwzględniona	<p>Określenie „adaptuje się istniejące systemy” zmienia się na „zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejące systemy”</p> <p>Zakres dopuszczalnych działań jest wyszczególniony w kolejnym zdaniu, mówiącym o rozbudowie, budowie lub modernizacji tych systemów.</p> <p>Zdanie z pkt 6) lit.d) „zaleca się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej nieruchomości” zastępuje się zdaniem ”dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej nieruchomości, jako bardziej korzystne dla ochrony środowiska.”</p>
11	Z. i T. W. ul.Pstrowskiego 18b/13 Olsztyn	Uwaga, że plan nie ma uprawnień ustawowych do dopuszczania lub nie dopuszczania podziałów, bo takie uprawnienia ma tylko ustawa o gospodarce nieruchomościami, dotyczy to. § 9 ust.2,5,6,7 oraz przepisów szczegółowych. Data wpływu j.w.	j.w.	j.w.	nie uwzględniona	<p>W zakresie podziałów dokonywanych na podstawie zapisów planu – plan ma takie uprawnienia.</p> <p>Zgodnie z Art. 93 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podziału nieruchomości można dokonać, jeśli jest zgodny z ustaleniami planu miejscowego, za wyjątkiem podziałów, o których mowa w art. 95.</p>

							Wobec powyższego, jeśli nie zostaną spełnione zasady i warunki określone w planie, możliwe jest niedopuszczenie do podziału nieruchomości, dokonywanego na podstawie zapisów planu .
12	Z. i T. W. ul.Pstrowskiego 18b/13 Olsztyn	Uwaga, że usytuowanie ciągu pieszo- rowerowego na terenie ZL wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Data wpływu j.w.	j.w.	j.w.		nie uwzględniona	Ciąg pieszo- rowerowy jest zlokalizowany na gruntach Bp, które nie wymagają uzyskania takiej zgody.
13	Z. i T. W. ul.Pstrowskiego 18b/13 Olsztyn	Uwaga, że określenie „ciąg pieszo-jezdny”, jest niezgodne z obowiązującymi przepisami, ponieważ zgodnie z ustawą o drogach publicznych, droga może być publiczna lub, jeśli nie jest publiczna, to jest wewnętrzna i powinna być oznaczona symbolem KDW. Data wpływu j.w.	j.w.	j.w.		nie uwzględniona	Ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6 m, kwalifikuje się do dróg wewnętrznych, o równoprawnym ruchu pieszym i kołowym. Zastosowana nazwa funkcji uściśla przeznaczenie terenu, co jest dopuszczalne przez Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W paragrafie 9 ust. 4 cytowanego rozporządzenia dopuszcza się stosowanie innych oznaczeń niż określone w rozporządzeniu, związanych ze specyfiką i zakresem ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu oraz granic i linii regulacyjnych, dlatego możliwe jest określenie przedmiotowych ciągów pomimo braku takiego oznaczenia wymienionego wprost w rozporządzeniu.
14	Z. i T. W. ul.Pstrowskiego 18b/13 Olsztyn	Uwaga, że umieszczenie zapisu dot. renty planistycznej oraz sporządzania wypisów i wyrysów z planu w przepisach końcowych jest niezgodna z zasadami techniki prawodawczej. Data wpływu j.w.	j.w.	j.w.		nie uwzględniona	Umieszczenie w/w zapisów w postanowieniach końcowych nie narusza przepisów prawa i jest powszechnie stosowane w konstrukcji uchwał miejscowych planów.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Tandyrak

Wyłączeniu podlegają dane osobowe. Na podstawie art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2001 roku, Nr 112, poz. 1198 z późn. zm.). Na polecenie Dyrektora Wydziału Rozwoju Miasta Magdaleny Rafalskiej. Wyłączenia jawności dokonano ze względu na interes Z. i T.W., W.J., M.S., R.S.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/659/13
Rady Miasta Olsztyna
z dnia 15 maja 2013 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zapisywanych w “Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie Oczyszczalni Ścieków Łyna, Os. Redykajny w Olsztynie” i zmianie planu o nazwie “Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Redykajny w Olsztynie w obszarze ul. Hozjusza (O br. 156, dz. 3/11)”.

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się, że realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, na obszarze opracowania 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), będą finansowane z budżetu miasta i współfinansowane ze środków zewnętrznych.

2. Wydatki gminy będą ponoszone na zasadach i w terminach wynikających ze stosownych uchwał Rady Miasta Olsztyna, w szczególności dotyczących:

- 1) Wieloletniego Planu Inwestycyjnego,
- 2) Wieloletniego Planu Modernizacji i Rozwoju Urzędzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp.z o.o. w Olsztynie,
- 3) uchwał Rady Miasta Olsztyna w sprawie zasad organizowania, realizacji i finansowania lokalnych inicjatyw inwestycyjnych na terenie miasta Olsztyna,
- 4) bieżących uchwał Rady Miasta Olsztyna w sprawie budżetu Miasta Olsztyna.

3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Tandyrak