

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia r.

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego terenu położonego w sąsiedztwie ulicy Mariana Bublewicza i ulicy Cementowej w Olsztynie

Na podstawie art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), uchwały Nr Rady Miasta Olsztyna z dnia r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego terenu położonego w sąsiedztwie ulicy Mariana Bublewicza i ulicy Cementowej w Olsztynie, Rada Miasta Olsztyna uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

- § 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny terenu położonego w sąsiedztwie ulicy Mariana Bublewicza i ulicy Cementowej w Olsztynie, zwany dalej planem, stwierdzając że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna.
2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 7,81 ha.
3. Celem planu jest:
- 1) zapewnienie warunków formalno – prawnych dla realizacji:
 - a) inwestycji głównej w postaci zabudowy usług lub składów i magazynów;
 - b) inwestycji uzupełniającej określonej w definicji zawartej w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w postaci zapewnienia odpowiedniej komunikacji, służącej również obsłudze inwestycji głównej.
4. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
- 1) ustaleń stanowiących część tekstową uchwały;
 - 2) części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały w skali 1:1000;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2;
 - 4) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.
- § 2. 1. Ustala się następującą treść części graficznej jako obowiązującą:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiarowanie w metrach;
 - 5) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia i informacje części graficznej planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 „Olsztyn”;
 - 2) strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania lub ograniczenia w użytkowaniu na podstawie przepisów odrębnych o transporcie kolejowym.
3. Elementy informacyjne planu:
 - 1) istniejące napowietrzne sieci Sn -15kV;
 - 2) istniejące sieci i przyłącza energetyczne nn;
 - 3) istniejące sieci i przyłącza wodociągowe;
 - 4) istniejące sieci i przyłącza kanalizacji sanitarnej;
 - 5) istniejące sieci i przyłącza kanalizacji deszczowej;
 - 6) istniejąca sieć telekomunikacyjna;
 - 7) istniejąca sieć gazowa;
 - 8) istniejąca sieć ciepłownicza.

§ 3.1. Ustala się następującą interpretację użytych w uchwale pojęć:

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię oznaczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym nie dotyczy ona gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, podziemnych części budynków, ramp i schodów zewnętrznych oraz niebędących budynkami obiektów budowlanych związanych z zagospodarowaniem terenu, o ile nie wykraczają poza linie rozgraniczające tereny.
 - 2) Adaptacja zabudowy – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów wskazanych w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący w zakresie gabarytów istniejących budynków
 - 3) Główna połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połaci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, ganków oraz zadaszenie tarasów.
 - 4) Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12⁰.
 - 5) Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w pierwszej kolejności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych w części graficznej planu według symboli literowych:
 - 1) teren usług lub składów i magazynów, oznaczony w części graficznej planu symbolem U-PS;
 - 2) teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony w części graficznej planu symbolem KD.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji: powiązanie terenów w granicach planu z zewnętrznym, publicznym układem komunikacyjnym tj. ulicą Mariana Bublewicza oraz ulicą Lubelską należy realizować poprzez drogę Nr 320018N (ul. Cementowa).
2. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu 1U-PS należy zapewnić z przyległych dróg publicznych.
3. Zasady obsługi parkingowej:
 - 1) dla zabudowy usługowej należy zapewnić minimum 2,5 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług w budynku;
 - 2) dla funkcji magazynowej należy zapewnić minimum 1,0 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej funkcji magazynowej;
 - 3) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) W granicach opracowania planu miejscowego znajdują się istniejące sieci infrastruktury technicznej: kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej, energetycznej niskiego i średniego napięcia, telekomunikacyjnej, ciepłowniczej. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.
 - 2) Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasach drogowych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem U-PS, bez prawa ograniczania przeznaczenia terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległym lub prostopadłym do linii rozgraniczającej tereny.
 - 3) Powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym należy realizować poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza granicą opracowania planu.
 - 4) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) w granicach planu zakazuje się stosowania indywidualnych ujęć wody, za wyjątkiem ujęć wody służących potrzebom technologicznym i przeciwpożarowym;
 - b) podłączenie obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę do sieci wodociągowej;
 - c) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową o średnicy nie mniejszej niż Ø 90 mm dla wodociągów rozdzielczych i nie mniejszej niż Ø 40 mm dla przyłączy;
 - d) do celów przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody służących potrzebom przeciwpożarowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 5) W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - a) w granicach planu zakazuje się stosowania bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków bytowych;
 - b) odprowadzenie ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej, kierującej ścieki do oczyszczalni ścieków oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków należy realizować poprzez sieć istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż Ø 150 mm dla kolektorów grawitacyjnych oraz nie mniejszym niż Ø 63 mm dla przewodów tłocznych;

- d) w przypadku powstawania ścieków przemysłowych, ustala się obowiązek ich podczyszczania przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej, do parametrów określonych w przepisach prawnych dotyczących wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.
- 6) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni nieutwardzonych i uszczelnionych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej; dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów na cele przeciwpożarowe ;
 - c) wody opadowe i roztopowe z dróg i parkingów odprowadzane systemem kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 160 mm do sieci kanalizacji deszczowej lub do rowów odwodnieniowych z obowiązkiem ich podczyszczania;
 - d) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów odprowadzane systemem kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 40 mm zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - e) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, w zbiornikach retencyjnych, retencyjno - infiltrujących i studniach chłonnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) dla terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych lub roztopowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe i roztopowe należy poddawać wstępnemu podczyszczaniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz z projektowanych źródeł odnawialnych wykorzystujących energię słoneczną;
 - b) sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych;
 - d) od napowietrznej linii elektroenergetycznej Sn-15 kV obowiązuje obszar ograniczonego zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej nie obowiązuje w przypadku skablowania linii napowietrznej;
 - e) ustala się możliwość budowy stacji transformatorowych na obszarze planu, o ile nie naruszy to ustaleń niniejszego planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów.
- 8) W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - a) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną;
 - b) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - c) dopuszcza się lokalizację anten komunikacji bezprzewodowej na budynkach usługowych i magazynowych.
- 9) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł zbiornikowych lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- b) zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci gazowe należy realizować przy wykorzystaniu przewodów o minimalnej średnicy \varnothing 32 mm;
 - c) dopuszcza się realizację gazowych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych w granicach planu w sposób niezmienny przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem;
 - d) dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.
- 10) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować w pierwszej kolejności w oparciu o zasilenie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 5 ust. 4 pkt. 11.
- 11) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
- 1) przeznaczenia terenu oraz określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
 - 3) ochrony oraz zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
2. Kształtowanie przestrzeni publicznej należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód i ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno – komunikacyjnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:
- 1) obowiązują przepisy wynikające z położenia terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”;
 - 2) w projektowanych obiektach budowlanych należy lokalizować działalność nieuciążliwą, która nie spowoduje pogorszenia higienicznych i zdrowotnych warunków użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali;
 - 3) w granicach planu ustala się zakaz realizacji inwestycji kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 4) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 5) w granicach planu nie występują tereny wymagające ochrony przed hałasem;
 - 6) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
 - 7) masy gleby i ziemi powstałe w trakcie prac ziemnych w tym niwelacji terenu należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.
2. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
3. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

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

1. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związane z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zagospodarowanie terenów w obszarze sąsiadującym bezpośrednio z terenami kolejowymi musi uwzględniać nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym warunki dopuszczenia sytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej oraz sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, mające na celu zapewnienie eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie ustala się zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych dopuszcza się ich realizację przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
2. Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
3. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 12. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

1. Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem 1U-PS, nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) na pozostałych terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych paramentów podziału nieruchomości należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami;
 - 3) ustalenia określone w pkt. 1 nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej w tym komunikacji drogowej wewnętrznej oraz działek wydzielanych na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

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

Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują zewidencjonowane obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 15. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. W granicach planu inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należącymi do zadań własnych gminy oraz związanymi z realizacją inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 1, ust. 3 pkt. 1 lit. b) są:
 - 1) realizacja inwestycji na terenie oznaczonym symbolem 1KD;
 - 2) realizacja inwestycji na terenie oznaczonym symbolem 2KD.

§ 16. Obszary przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem 1KD, 2KD.
2. Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się:
 - 1) w przestrzeniach publicznych dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury służących komunikacji, obiektów obsługi technicznej, zieleni na zasadach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
 - 2) nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej;
 - 3) nakazuje się w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych;
 - 4) lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej, nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, może wystąpić jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 17. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

| Oznaczenie terenu (powierzchnia) | Ustalenia |
|--|---|
| 1U-PS (pow. 6,0161ha). | <ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie: teren usług lub składów i magazynów. Teren przeznaczony jest dla rozwoju funkcji usługowych w tym usług handlu wielopowierzchniowego oraz funkcji magazynowej. 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingi, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna; b) wykluczenia: teren gospodarowania odpadami; c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 12^o -30^o; b) wysokość zabudowy kubaturowej: maksymalnie 16,0 m; c) wysokość pozostałej zabudowy w tym masztów i pylonów wolnostojących: maks. 30 m; d) ilość kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3; e) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do dowolnej granicy działki, na której realizowana jest inwestycja. 4. Wskaźniki zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5; b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01; c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5; d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3. |
| 1KD (pow. 1,2402 ha); 2KD (pow. 0,5440 ha). | <ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej publicznej. 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 16,0 m; b) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu. |

ROZDZIAŁ III

Postanowienia końcowe

§ 18. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§ 19. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w wysokości 10%.

§ 20. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA