

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA OLSZTYNA**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie - rejon Gutkowo - Południe, część B"**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) Rada Miasta Olsztyna, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna”, przyjętego Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy porządkowe**

§ 1.1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie - rejon Gutkowo - Południe, część B”, zwany dalej planem.

2. Od północy granica planu biegnie wzdłuż zabudowy mieszkaniowej przy ul. Rzędziana, dalej w kierunku wschodnim biegnie skrajem lasu, wzdłuż rowu ograniczającego pastwiska i dochodzi do brzegu jeziora, od strony wschodniej i południowej plan graniczy z jeziorem Ukiel, od południowego zachodu z rowem i drogą polną, od zachodu z granicą Gminy Gietrzwałd i granicą Gminy Jonkowo.

3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr XVIII/320/20 Rady Miasta Olsztyna z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Gutkowo – Południe”, zmieniona uchwałą nr LVI/890/23 Rady Miasta Olsztyna z dnia 22 lutego 2023 r.

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

- 1) części tekstowej planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, zwanej dalej rysunkiem planu, sporządzonej w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

5. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granicy planu;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczeń tych terenów w formie cyfrowo-literowych symboli;
- 3) linii zabudowy;
- 4) obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) stanowisk archeologicznych.

6. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne, niebędące ustaleniami planu.

§ 2. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały, przyjętych na potrzeby planu:

- 1) teren - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 2) linię zabudowy należy rozumieć jako nieprzekraczalną linię zabudowy - jest to linia poza którą nie można sytuować budynków, z wyjątkiem takich elementów jak daszki nad wejściem, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylne tych budynków, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 3) sieci infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć podziemne, naziemne albo nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 4) altana ogrodowa – lekka (konstrukcja drewniana, metalowa) budowla ogrodowa o powierzchni do 35m<sup>2</sup>, o co najmniej jednej ażurowej ścianie, służąca do wypoczynku i ochrony przed słońcem i deszczem;
- 5) działka budowlana – w rozumieniu obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne planu**

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

- 1) MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) UT - teren usług turystyki;
- 3) US – teren usług sportu i rekreacji;
- 4) KDL - teren drogi lokalnej;
- 5) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 6) KDW- teren drogi wewnętrznej;
- 7) KPP - teren komunikacji pieszej;
- 8) KPR - teren komunikacji rowerowej;
- 9) RM - teren zabudowy zagrodowej;
- 10) RN- teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 11) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 12) ZL - teren lasu;
- 13) ZNN - teren zieleni naturalnej;
- 14) ZP - teren zieleni urządzonej;
- 15) ZB – teren plaży.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Przestrzenią publiczną na obszarze planu są: tereny dróg publicznych 14–15KDL, 16 -17KDD, teren ogólnodostępnej drogi wewnętrznej 18KDW, tereny komunikacji pieszej 19-20KPP, tereny komunikacji pieszej, komunikacji rowerowej i zieleni urządzonej 21-22KPP-KPR-ZP, tereny komunikacji pieszej, komunikacji rowerowej i plaży 23KPP-KPR-ZB, teren wód powierzchniowych śródlądowych 24WS, tereny zieleni naturalnej 25-28ZNN, tereny zieleni naturalnej i zieleni urządzonej 33-36ZNN-ZP, tereny lasu 40-46ZL.

2. Na terenie planu obowiązują wymagania służące zapewnieniu dostępności przestrzeni publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z Ustawą o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

3. Dla terenów przestrzeni publicznej obowiązuje zakaz wyłączania terenów lub ich części z przestrzeni publicznej a także grodzienia, o ile nie jest to uzasadnione przepisami odrębnymi.

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

Projekt wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 maja 2026 r. do 8 czerwca 2026 r. (łącznie).

1. Na terenach 24WS, 25ZNN, 40ZL obowiązują przepisy Uchwały nr VII/96/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego Jezioro Zgniłek w mieście Olsztynie.

2. Na terenach 26ZNN, 41-42ZL obowiązują przepisy Uchwały nr VI/77/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 października 2024 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego Żurawia Dolina w mieście Olsztynie.

3. Zakazuje się lokalizacji funkcji usługowych, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie któregoś z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.

4. Rowy melioracyjne przeznacza się do utrzymania wg przepisów odrębnych, dopuszcza się regulację ich przebiegu, szerokości lub skanalizowanie, rowy melioracyjne należy pozostawić otwarte na terenach zieleni, rolnictwa, lasu i wkomponować w zagospodarowanie terenu jako element krajobrazowy.

5. Wyklucza się realizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

6. Zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowania odpadów.

7. Zakazuje się realizacji obiektów sportowych o funkcji związanej ze sportami motorowymi oraz związanych z używaniem broni palnej.

8. Zakazuje się realizacji biogazowi, w tym biogazowi rolniczych.

9. 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 ZNN-ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 2) dla terenów MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenów RM jak dla zabudowy zagrodowej;
- 4) dla terenów UT i US jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

10. Obszar objęty planem wchodzi w skład aglomeracji Olsztyn, wyznaczonej Uchwałą nr XXV/508/21 Rady Miasta Olsztyna z dnia 26 kwietnia 2026 r., w której wprowadzono zasadę odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system kanalizacji sanitarnej na oczyszczalnię ścieków "Łyna", z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały.

11. Parkingi, realizowane poza pasami drogowymi obligatoryjnie należy projektować z uwzględnieniem drzew, przy stosowaniu zasady – co najmniej jedno drzewo przypadające na każde cztery stanowiska postojowe, tak aby uzyskać równomierne zadrzewienie przestrzeni parkingowej.

12. 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.

**§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej dla całego obszaru objętego planem:**

1. Na terenach 5UT-US, 6UT-US, 12UT-US-UR, 38ZNN-ZP, 40ZL, 43ZL znajdują się stanowiska archeologiczne wymienione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i oznaczone na rysunku planu:

- nr LXXXVI Olsztyn, AZP 24-60/8,
- nr LXXXVII Olsztyn, AZP 24-60/9,
- nr LXXXVIII Olsztyn, AZP 24-60/10,
- nr LXXXIX Olsztyn, AZP 24-60/11,
- nr XC Olsztyn, AZP 24-60/12,
- nr XCI Olsztyn, AZP 24-60/16
- nr LXXXV Olsztyn, AZP 23-60/24.

2. W przypadku realizowania inwestycji na obszarze stanowiska archeologicznego, przeprowadzenie badań archeologicznych odbywa się na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

**§ 7. Zasady kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:**

1. W ustaleniach szczegółowych ustala się parametry i wskaźniki określające zasady kształtowania zabudowy.

2. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów:

- 1) dla usług turystyki 3 stanowiska postojowe na 10 łóżek;
- 2) dla pozostałych obiektów usługowych 2,5 s. p. na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
- 3) dla zabudowy zagrodowej 1,5 s. p. na mieszkanie;
- 4) na parkingach w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
  - 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
- 5) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę stanowisk postojowych należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej.

3. W przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba stanowisk postojowych na tej działce powinna stanowić sumę stanowisk postojowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 2.

4. Niezbędną dla inwestycji ilość stanowisk postojowych należy realizować w ramach działki lub działek budowlanych objętych terenem inwestycji, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej.

5. Ustala się wymaganą liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w ilości co najmniej 3 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej funkcji usług.

6. Minimalne powierzchnie działek budowlanych, ustalone w przepisach szczegółowych nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację.

7. Parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w kartach terenów, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą działek gruntu, lub ich części, położonych w granicach danego terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej.

**§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

- 1) w granicach planu zlokalizowane są dwa użytki ekologiczne, oznaczone na załączniku graficznym, dla których obowiązują zasady ochrony określone przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- 2) w granicach planu nie występują tereny górnicze i obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) w granicach planu nie występują krajobrazy priorytetowe ani formy ochrony przyrody, dla których ustalono wnioski i rekomendacje w audycie krajobrazowym województwa;
- 4) w granicach planu występuje obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, oznaczony na załączniku graficznym, który może wymagać zastosowania zabezpieczeń zarówno środkami technicznymi jak i odpowiednio dobraną roślinnością;
- 5) zagospodarowanie całego terenu objętego planem powinno być podporządkowane wymogom ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn, na jego projektowanym obszarze ochronnym o zastrzonych rygorach, w celu utrzymania dobrego stanu chemicznego tych wód – stosuje się przepisy prawa wodnego;
- 6) obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 Subzbiornik Warmia oraz w niewielkiej, wschodniej części w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – dla których obowiązują przepisy odrębne.

**§ 9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru objętego planem:**

1. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W celu ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, ustala się:

- 1) parametry działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki - 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki - 21 m,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 60° do 120°;
- 2) dopuszcza się działki o parametrach mniejszych niż ustalone w lit. a , przeznaczone pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację.

**§ 10.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ograniczenia w zagospodarowaniu i zakaz zabudowy wynikające z lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi technicznych pasów eksploatacyjnych, w tym stref kontrolowanych dla gazociągów;
- 2) ograniczenia w zagospodarowaniu i zakaz zabudowy wynikające z położenia terenów na obszarze użytków ekologicznych.

**§ 11.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla całego obszaru w granicach planu:

- 1) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Olsztyna,
  - b) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych, dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia, w tym stref kontrolowanych dla gazociągu, jest obowiązujące dla całego planu, także przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych itp.,
  - c) zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych w obrębie planu należy przewidzieć z istniejącej sieci wodociągowej, poprzez jej rozbudowę, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
  - d) zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków bytowych, indywidualnych oczyszczalni ścieków bytowych oraz indywidualnych ujęć wody, za wyjątkiem ujęć wody służących potrzebom technologicznym i przeciwpożarowym,
  - e) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych:
    - nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic i parkingów do systemu kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem miejscowej retencji,
    - wody opadowe i roztopowe z pozostałych powierzchni w granicach nieruchomości należy zagospodarować w ramach tej nieruchomości, między innymi poprzez stosowanie na powierzchniach utwardzonych materiałów i technologii umożliwiających wsiąkanie wód w podłoże; w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód w ramach nieruchomości należy odprowadzać je do sieci kanalizacji deszczowej,
  - f) odprowadzenie ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi - do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w przypadku prowadzenia usług gastronomicznych, ścieki, przed wprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej należy podczyścić w separatorze tłuszczów,
  - g) zaopatrzenie w gaz :
    - z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę,

- należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej,
  - h) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - z istniejącej sieci elektroenergetycznej po rozbudowie i przebudowie,
    - jako źródło energii dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego w ramach mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii,
    - zakazuje się lokalizowania wiatraków do produkcji energii,
    - linie elektroenergetyczne należy realizować jako podziemne,
    - wzdłuż linii elektroenergetycznych należy przewidzieć pasy ochrony funkcyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) telekomunikacja:
    - z istniejącej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne,
  - j) zaopatrzenie w ciepło:
    - z indywidualnych i zbiorowych źródeł ciepła z wykorzystaniem do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz stosowania do ich spalania urządzeń charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności,
    - z wykorzystaniem energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii - pomp ciepła oraz instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, o parametrach właściwych dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii,
  - k) 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,
  - l) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej są tereny przeznaczone pod komunikację, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń dla tych terenów,
  - m) w uzasadnionych technicznie przypadkach, w niezbędnym zakresie dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach niewymienionych w lit. k, jednak w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodnie z jej przeznaczeniem i ustaleniami dotyczącymi zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
- a) główne połączenia komunikacyjne terenu planu z terenami zewnętrznymi ustala się poprzez ulice Żurawią, Poranną i Czarnieckiego,
  - b) połączenie trasy rowerowej z układem zewnętrznym ustala się przez ulice Żurawią, Poranną i Czarnieckiego.

**§ 12.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych i tymczasowego zagospodarowania terenu, z wyjątkiem :

- zaplecza budowy,
- obiektów plenerowych, związanych z czasowymi wystawami i imprezami,
- obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi w kartach terenów.

**§ 13.** Ustala się stawkę 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla całego obszaru objętego planem.

**§ 14.1.** Teren objęty planem ustala się jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

2. Na terenie planu brak jest inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe – karty terenu**

**§ 15.** Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami, obowiązują ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

**§ 16.1** Karta terenów oznaczonych symbolami 1, 2, 3MNW.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren nie stanowi samodzielnych działek budowlanych, należy go zagospodarować łącznie z przyległymi działkami budowlanymi, zlokalizowanymi poza granicą planu, przy ul. Rzędziana;
- 2) projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do ukształtowania terenu, co oznacza zakaz zmiany istniejącego poziomu terenu więcej niż 1m;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – od 0 do 0,03;
- 4) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki – maksymalnie 0,03;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8 ;
- 6) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 4 m ;
- 7) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;
- 8) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej.

4. Obsługa komunikacyjna z ulicy Rzędziana poza granicą planu, jak dla całej docelowej działki budowlanej.

5. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

**§ 17.1.** Karta terenów oznaczonych symbolami 4, 5, 6, 7UT-US.

2. Przeznaczenie tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji.

3. Dopuszcza się teren komunikacji wewnętrznej.

4. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usługi turystyki mogą być realizowane wyłącznie w formie obiektów hotelarskich, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,4;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2, w tym druga w poddaszu;
- 7) geometria dachu – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 8) pokrycie dachów – dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego;
- 9) kolorystyka elewacji - dopuszcza się beże, szarości, brązy, zielenie oraz biały, pozostałe kolory dopuszcza się maksymalnie na 10% powierzchni elewacji;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym lub, jeśli nie została oznaczona, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 12) projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu, przez co rozumie się zmianę istniejącego poziomu terenu maksymalnie o 1,5 m;
- 13) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>.

5. na terenach 5, 6 UT-US znajdują się stanowiska archeologiczne wymienione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i oznaczone na rysunku planu.

6. Obsługa komunikacyjna z terenu drogi dojazdowej 16KDD lub 17KDD, lub drogi wewnętrznej 18KDW.

7. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

**§ 18.1.** Karta terenów oznaczonych symbolami 8, 9UT-US-RM.

2. Przeznaczenie: tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zabudowy zagrodowej.

3. Dopuszcza się teren komunikacji wewnętrznej.

4. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usługi turystyki mogą być realizowane w formie obiektów hotelarskich, o których mowa w przepisach odrębnych lub w formie agroturystyki;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,5;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,65;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2, w tym druga w poddaszu;
- 8) geometria dachu – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 9) pokrycie dachów – dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego;
- 10) kolorystyka elewacji - dopuszcza się beże, szarości, brązy, zielenie oraz biały, pozostałe kolory dopuszcza się maksymalnie na 10% powierzchni elewacji;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym lub, jeśli nie została oznaczona, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu, przez co rozumie się zmianę istniejącego poziomu terenu maksymalnie o 1,5 m;
- 13) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>.

5. Obsługa komunikacyjna z terenu drogi dojazdowej 16KDD.

6. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

**§ 19.1.** Karta terenów oznaczonych symbolami 10, 11, 12, 13UT-US-RN.

2. Przeznaczenie terenu: tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub rolnictwa z zakazem zabudowy.

3. Dopuszcza się teren komunikacji wewnętrznej.

4. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usługi turystyki mogą być realizowane wyłącznie w formie obiektów hotelarskich, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,4;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2, w tym druga w poddaszu;
- 8) geometria dachu – dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 9) pokrycie dachów – dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego;
- 10) kolorystyka elewacji - dopuszcza się beże, szarości, brązy, zielenie oraz biały, pozostałe kolory dopuszcza się maksymalnie na 10% powierzchni elewacji;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym lub, jeśli nie została oznaczona, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu, przez co rozumie się zmianę istniejącego poziomu terenu maksymalnie o 1,5 m;

13) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>.

5. Na terenie 12 UT-US-RN znajdują się dwa stanowiska archeologiczne wymienione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i oznaczone na rysunku planu.

6. Obsługa komunikacyjna z terenu drogi dojazdowej 16KDD.

7. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

#### § 20.1 Karta terenów oznaczonych symbolami 14, 15KDL.

2. Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, dla 14 KDL zmienna od 24 m do 37 m, dla 15 KDL 20 m;

3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

4) drogę należy projektować z uwzględnieniem komunikacji autobusowej;

5) na terenie 15 KDL ścieżkę rowerową należy projektować obligatoryjnie, jako przedłużenie ścieżki rowerowej zlokalizowanej w pasie drogowym ul. Czarnieckiego;

6) dopuszcza się lokalizację parkingów;

7) zieleń należy traktować jako obligatoryjny element projektu drogowego;

8) w miarę możliwości terenowych należy stosować nasadzenia alejowe;

9) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;

10) nie ustala się innych parametrów i wskaźników.

4. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

#### § 21.1. Karta terenów oznaczonych symbolami 16, 17KDD.

2. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) droga publiczna klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu, dla 17 KDD od 10 m do 20 m, dla 16 KDD od 15 m do 18 m;

3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się lokalizację parkingów;

5) zieleń należy traktować jako obligatoryjny element projektu drogowego;

6) maksymalna wysokość zabudowy 8 m;

7) nie ustala się innych parametrów i wskaźników.

4. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

#### § 22.1. Karta terenów oznaczonych symbolami 18KDW.

2. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) droga gminna, ogólnodostępna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 6 m do 11 m;

3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo - jezdni;

5) maksymalna wysokość zabudowy 6 m;

6) nie ustala się innych parametrów i wskaźników.

4. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

**§ 23.1.** Karta terenów oznaczonych symbolami 19, 20KPP.

2. Przeznaczenie terenu: teren publicznej komunikacji pieszej.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dla nawierzchni utwardzonych, w maksymalnym stopniu, należy stosować materiały i technologie umożliwiające wsiąkanie wód w podłoże;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 6 m;
- 4) nie ustala się innych parametrów i wskaźników.

4. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

**§ 24.1.** Karta terenów oznaczonych symbolami 21, 22KPP – KPR - ZP.

2. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszej, komunikacji rowerowej, zieleni urządzonej.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
  - ciągu pieszego,
  - ścieżki rowerowej,
  - kładek, pomostów,
  - obiektów małej architektury,
  - sieci infrastruktury technicznej,
  - oświetlenia,
  - prac związanych z przekształceniem linii brzegowej,
  - dojazdu dla służb miejskich i ratunkowych oraz obsługi technicznej,
  - ogrodzeń, jeśli są wymagane przez przepisy odrębne.
- 2) dla nawierzchni utwardzonych, w maksymalnym stopniu należy stosować materiały i technologie umożliwiające wsiąkanie wód w podłoże;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 6 m;
- 4) nie ustala się innych parametrów i wskaźników.

4. Obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 16 KDD przez teren 23KPP – KPR - ZB.

5. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

4. Obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 16 KDD przez teren 23KPP – KPR - ZB.

5. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

**§ 25.1.** Karta terenów oznaczonych symbolami 23KPP – KPR - ZB.

2. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszej lub komunikacji rowerowej lub plaży.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
  - ciągu pieszego,
  - ścieżki rowerowej,
  - placu,
  - obiektów małej architektury,
  - terenowego punktu widokowego,
  - skweru z zielenią,
  - kładek i pomostów,
  - sieci infrastruktury technicznej,
  - oświetlenia,

Projekt wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 maja 2026 r. do 8 czerwca 2026 r. (łącznie).

- prac związanych z przekształceniem linii brzegowej,
  - dojazdu dla służb miejskich i ratunkowych oraz obsługi technicznej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
  - 4) projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu, przez co rozumie się zmianę istniejącego poziomu terenu maksymalnie o 1 m;
  - 5) nie ustala się innych parametrów i wskaźników;
  - 6) dla nawierzchni utwardzonych w maksymalnym stopniu należy stosować materiały i technologie umożliwiające wsiąkanie wód w podłoże.
4. Obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 16KDD.
5. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

**§ 26.1. Karta terenu oznaczonego symbolem 24WS.**

2. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Dla terenu obowiązują przepisy, w tym zakazy i ograniczenia dotyczące zagospodarowania terenu, Uchwały nr VII/96/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego Jezioro Zgniłek w mieście Olsztynie;
  - 2) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
    - obiektów małej architektury,
    - zastawki na cieku odprowadzającym wody z jeziora Zgniłek do jeziora Ukiel, platform gniazdowych w obrębie jeziora Zgniłek, skrzynek lęgowych dla ptaków, schronów dla nietoperzy;
  - 3) parametry i wskaźniki: nie ustala się.
  4. Obsługa komunikacyjna: nie przewiduje się wjazdów na teren, poza niezbędnymi zjazdami technicznymi w celu prowadzenia ochrony czynnej użytku ekologicznego oraz dla służb miejskich.
  5. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

**§ 27.1. Karta terenów oznaczonych symbolami 25ZNN.**

2. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.
3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Dla terenu obowiązują przepisy, w tym zakazy i ograniczenia dotyczące zagospodarowania terenu, Uchwały nr VII/96/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego Jezioro Zgniłek w mieście Olsztynie;
  - 2) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
    - obiektów małej architektury,
    - terenowego punktu widokowego,
    - ciągu pieszego,
    - ścieżki rowerowej,
    - zastawki na cieku odprowadzającym wody z jeziora Zgniłek do jeziora Ukiel, platform gniazdowych w obrębie jeziora Zgniłek, skrzynek lęgowych dla ptaków, schronów dla nietoperzy,
    - sieci infrastruktury technicznej w jak najmniejszym stopniu ingerujących w obszar i zasoby przyrodnicze, w sytuacji gdy nie jest możliwe zlokalizowanie ich przebiegu poza terenem użytku ekologicznego;
  - 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych 6 m;
  - 4) nie ustala się innych parametrów i wskaźników.

4. Obsługa komunikacyjna: nie przewiduje się wjazdów na teren, poza niezbędnymi zjazdami technicznymi w celu prowadzenia ochrony czynnej użytku ekologicznego oraz dla służb miejskich.

5. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

**§ 28.1. Karta terenów oznaczonych symbolami 26ZNN.**

2. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Dla terenu obowiązują przepisy w tym zakazy i ograniczenia dotyczące zagospodarowania terenu, Uchwały nr VI/77/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 października 2024 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego Żurawia Dolina w mieście Olsztynie;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
  - obiektów małej architektury,
  - ciągu pieszego,
  - ścieżki rowerowej,
  - zastawki na cieku odprowadzającym wody do jeziora Ukiel,
  - sieci infrastruktury technicznej, w jak najmniejszym stopniu ingerujących w obszar i zasoby przyrodnicze, w sytuacji gdy nie jest możliwe zlokalizowanie ich przebiegu poza terenem użytku ekologicznego;
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych 6m;
- 4) nie ustala się innych parametrów i wskaźników.

4. Na terenie znajduje się obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, oznaczony na załączniku graficznym, który może wymagać zastosowania zabezpieczeń zarówno środkami technicznymi jak i odpowiednio dobraną roślinnością.

5. Obsługa komunikacyjna: nie przewiduje się wjazdów na teren, poza niezbędnymi zjazdami technicznymi w celu prowadzenia ochrony czynnej użytku ekologicznego oraz dla służb miejskich.

6. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

**§ 29.1. Karta terenów oznaczonych symbolami 27, 28, 29, 30, 31, 32ZNN.**

2. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
  - obiektów małej architektury,
  - ciągu pieszego,
  - ścieżki rowerowej,
  - sieci infrastruktury technicznej;
- 2) projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu, przez co rozumie się zmianę istniejącego poziomu terenu maksymalnie o 1 m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych 6m;
- 4) nie ustala się innych parametrów i wskaźników.

4. Obsługa komunikacyjna: nie przewiduje się wjazdów na teren, poza niezbędnymi zjazdami technicznymi.

5. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

**§ 30.1. Karta terenów oznaczonych symbolami 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39ZNN-ZP.**

2. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, z wyjątkiem:
  - obiektów małej architektury,
  - kładek, pomostów,
  - altan, wiat,
  - ciągów pieszych,
  - ścieżki rowerowej,
  - sieci infrastruktury technicznej;
- 2) projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu, przez co rozumie się zmianę istniejącego poziomu terenu maksymalnie o 1 m;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 90 %;
- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 4 m;
- 5) maksymalna powierzchnia wiaty lub altany – 35m<sup>2</sup>;
- 6) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

4. Na terenie 39ZNN-ZP znajduje się stanowisko archeologiczne wymienione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i oznaczone na rysunku planu.

5. Obsługa komunikacyjna: nie przewiduje się wjazdów na teren, poza niezbędnymi zjazdami technicznymi.

6. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

#### § 31.1. Karta terenów oznaczonych symbolami 40ZL.

2. Przeznaczenie terenu: teren lasu.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu obowiązują przepisy, w tym zakazy i ograniczenia dotyczące zagospodarowania terenu, Uchwały nr VII/96/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego Jezioro Zgniłek w mieście Olsztynie;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
  - obiektów małej architektury,
  - ciągu pieszego,
  - ścieżki rowerowej,
  - sieci infrastruktury technicznej, w jak najmniejszym stopniu ingerujących w obszar i zasoby przyrodnicze, w sytuacji gdy nie jest możliwe zlokalizowanie ich przebiegu poza terenem użytku ekologicznego,
  - terenowego punktu widokowego,
  - zastawki na cieku odprowadzającym wody z jeziora Zgniłek do jeziora Ukiel, skrzynek lęgowych dla ptaków, schronów dla nietoperzy;
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych 6m;
- 4) nie ustala się innych parametrów i wskaźników.

4. Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne wymienione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i oznaczone na rysunku planu.

5. Obsługa komunikacyjna: nie przewiduje się wjazdów na teren, poza niezbędnymi zjazdami technicznymi w celu prowadzenia ochrony czynnej użytku ekologicznego, gospodarki leśnej oraz dla służb miejskich.

6. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

#### § 32.1. Karta terenów oznaczonych symbolami 41, 42ZL.

Projekt wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 maja 2026 r. do 8 czerwca 2026 r. (łącznie).

2. Przeznaczenie terenu: teren lasu.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla terenu obowiązują przepisy, w tym zakazy i ograniczenia dotyczące zagospodarowania terenu, Uchwały nr VI/77/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 października 2024 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego Żurawia Dolina w mieście Olsztynie;

2) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:

- obiektów małej architektury,
- ciągu pieszego,
- ścieżki rowerowej,
- sieci infrastruktury technicznej w jak najmniejszym stopniu ingerujących w obszar i zasoby przyrodnicze, w sytuacji gdy nie jest możliwe zlokalizowanie ich przebiegu poza terenem użytku ekologicznego,
- terenowego punktu widokowego,
- zastawki na cieku odprowadzającym wody z jeziora Zgniłek do jeziora Ukiel, skrzynek lęgowych dla ptaków;

3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych 6m;

4) nie ustala się innych parametrów i wskaźników.

4. Obsługa komunikacyjna: nie przewiduje się wjazdów na teren, poza niezbędnymi zjazdami technicznymi w celu prowadzenia ochrony czynnej użytku ekologicznego, gospodarki leśnej oraz dla służb miejskich.

5. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

**§ 33.1. Karta terenów oznaczonych symbolami 43, 44, 45, 46ZL.**

2. Przeznaczenie terenu: teren lasu.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:

- obiektów małej architektury,
- sieci infrastruktury technicznej,
- ciągu pieszego,
- ścieżki rowerowej;

2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych 6m;

3) nie ustala się innych parametrów i wskaźników.

4. Na terenie 43ZL znajduje się stanowisko archeologiczne wymienione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i oznaczone na rysunku planu.

5. Obsługa komunikacyjna: nie przewiduje się wjazdów na teren, poza niezbędnymi zjazdami technicznymi w celu prowadzenia gospodarki leśnej oraz dla służb miejskich.

6. Pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z Rozdziałem 2, zawierającym ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

## **Rozdział 4 Postanowienia końcowe.**

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

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

Projekt wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 maja 2026 r. do 8 czerwca 2026 r. (łącznie).

**§ 36.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyna.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA

**Łukasz Łukaszewski**