

Projekt

z dnia 20 listopada 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OLSZTYNA**

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części osiedla Redykajny w Olsztynie”

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz na podstawie 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), Rada Miasta Olsztyna, po stwierdzeniu, zgodności zapisów planu z ustaleniami 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. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części osiedla Redykajny w Olsztynie”, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr VI/81/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 października 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie”.

2. W granicach niniejszego planu tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części osiedla Redykajny w Olsztynie - "Redykajny – Południe", przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/395/04 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 czerwca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2004 r., nr 102, poz. 1288).

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

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznika nr 1 – części graficznej planu sporządzonej w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz określenia zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 4) załącznika nr 3 – danych przestrzennych dla aktu planowania przestrzennego.

4. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące ustalenia:

- 1) granicę planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia zawierające numery oraz symbole przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny;
- 6) orientacyjną lokalizację stanowiska archeologicznego;
- 7) zbiornik wodny stały lub powstały na skutek zmiany stosunków wodnych;
- 8) obszar wodno-błotny.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, w zakresie wykorzystania powierzchni całkowitej zabudowy lub powierzchni terenu pod tą funkcję;

- 2) **przeznaczenie uzupełniające** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które może jedynie uzupełniać (w zakresie do 30% wykorzystania albo powierzchni terenu albo powierzchni całkowitej zabudowy) oraz współistnieć z przeznaczeniem podstawowym, nie powodując konfliktów;
 - 3) **dach dwuspadowy** – jest to dach stromy, składający się wyłącznie z dwóch połaci dachowych;
 - 4) **dach wielospadowy** – jest to dach stromy, składający się z więcej niż dwóch połaci dachowych;
 - 5) **dach stromy** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
 - 6) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych równym lub niższym niż 12°;
 - 7) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć podziemne, naziemne i nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
 - 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać okapy i gzymsy budynków, balkony, daszki nad wejściem, schody zewnętrzne i pochylnie, jednak nie więcej niż o 1,5 m, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 9) **zieleń urządzonej** – zieleń niska, średniowysoka i wysoka oraz błękitno-zielona infrastruktura kształtowana z przeznaczeniem na cele rekreacyjno-wypoczynkowe lub komponowana w sposób zapewniający pełnienie funkcji ochrony przeciwpyłowej i akustycznej oraz uwzględniająca walory krajobrazu;
 - 10) **teren** - fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
 - 11) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko na terenie inwestycji oraz poza nim – w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, w szczególności są to: usługi handlu, usługi gastronomii, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi biurowe i administracji;
 - 12) **adaptacja** – oznacza możliwość zachowania stanu istniejącego zabudowy, rozbiorę, przystosowanie obiektu do potrzeb użytkownika (przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania) lub rozbiorę i realizację nowej zabudowy – przy spełnieniu wymogów dotyczących funkcji terenu i zasad jego zabudowy i zagospodarowania, określonych ustaleniami niniejszej uchwały.
2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w tekście uchwały należy rozumieć zgodnie z ich definicjami w obowiązujących przepisach prawa oraz zgodnie z ich powszechnie przyjętymi znaczeniami.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§ 4. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych niżej wymienionymi nazwami oraz symbolami klas przeznaczeń terenów:

- 1) MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) MNW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 4) MNW-UT teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki;
- 5) MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 7) U teren usług;
- 8) UT-US-UK teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 9) UT-US-ZP teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 10) UE-US-UR teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultu religijnego;
- 11) KDL teren drogi lokalnej;
- 12) KDD teren drogi dojazdowej;
- 13) KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 14) KP teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 15) L teren lasu;
- 16) WS-ZN teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej;
- 17) L-ZN teren lasu lub zieleni naturalnej;
- 18) L-ZP teren lasu lub zieleni urządzonej;
- 19) ZN teren zieleni naturalnej;
- 20) ZN-ZP teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej;
- 21) ZP teren zieleni urządzonej;
- 22) ZB teren plaży.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) w granicach planu, usługi należy kształtować jako nieuciążliwe;
- 2) na jednej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego; zabudowa bliźniacza oznacza dwa budynki mieszkaniowe jednorodzinne i wymaga dwóch działek budowlanych, analogicznie zabudowa szeregowa oznacza więcej niż dwa budynki mieszkaniowe jednorodzinne, każdy na niezależnej działce budowlanej;
- 3) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych, samodzielnych działek budowlanych, wskazanych dla poszczególnych terenów, wymienionych w §16, nie dotyczą terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR;
- 4) w granicach planu zabrania się lokalizowania:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów czasowych wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi;
 - c) zespołów garaży jednokondygnacyjnych, z uwzględnieniem zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w §16;
 - d) obiektów sportowych o funkcji związanej ze sportami motorowymi oraz związanych z użyciem broni palnej;
 - e) stacji paliw płynnych, myjni samochodowych,
 - f) warsztatów samochodowych, stacji diagnostycznych, lakierni samochodowych oraz komisów samochodowych;
- 5) w granicach planu dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury i urządzeń służących dostosowaniu terenu do funkcji sportu, rekreacji i wypoczynku;
 - b) obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;
 - c) obiektów małej architektury służących do obsługi miejskiego transportu zbiorowego;
 - d) niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na styku zabudowy z terenami przestrzeni publicznej;
- 7) wprowadza się zakaz wygradzania terenów ulic, terenów komunikacji pieszo-rowerowej, terenów zieleni oraz terenów zabudowy wielorodzinnej, w celu zachowania przez nie ogólnodostępnego charakteru;
- 8) w granicach planu wprowadza się następujące zasady umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
 - a) zabrania się sytuowania wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów;
 - b) dopuszcza się maksymalnie dwa szyldy na budynku dla jednej działalności w nim prowadzonej, przy czym maksymalna powierzchnia szyldu wynosi 1 m²;
 - c) dopuszcza się szyldy na ogrodzeniu nieruchomości;
 - d) dopuszcza się szyldy wolnostojące, zintegrowane, w formie pylonu przy istnieniu kilku działalności na nieruchomości;
 - e) dopuszcza się sytuowanie maksymalnie jednej tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego nie będącego szyldem, na budynku pod warunkiem, że:
 - dotyczą usług mieszczących się na danej nieruchomości,
 - łączna powierzchnia nośników nie jest większa niż 30% powierzchni elewacji wejściowej parteru budynku,
 - nośniki są zharmonizowane z elewacją i nie zasłaniają jej detali architektonicznych;
- 9) szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczące poszczególnych terenów znajdują się w §16.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 1) teren planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, oznaczonego na załączniku graficznym;
- 2) na terenie planu obowiązują wszelkie ustalenia i zakazy określone w Uchwale nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny:
 - a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych oraz zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych;

- b) zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, chyba że przeprowadzono dla nich ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu lub dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
- c) powyższe zakazy nie dotyczą inwestycji celu publicznego.
- 3) w celu ochrony naturalnego ukształtowania terenu na działkach budowlanych należy przestrzegać następujących zasad obowiązujących przy projektowaniu i realizacji zabudowy:
 - a) posadowienie budynków na gruncie powinno uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu,
 - b) zakazuje się dokonywania zmian w rzeźbie terenu,
 - c) w celu zachowania naturalnego ukształtowania terenu należy wykonać fundamenty bezpośrednie w formie schodkowej lub fundamenty pośrednie tj. pale wbijane lub wiercone lub słupy lub inne pokrewne zapewniające stabilizację obiektów budowlanych w sposób pośredni. Fundamenty należy zagłębić w ziemi w sposób zachowujący strukturę wzniesień i spadków powierzchni gruntu,
 - d) w celu ustabilizowania skarp należy wykonać zabezpieczenia wykluczające wystąpienie osuwisk bez dokonywania niwelacji terenu i ciągłości ukształtowania terenu; zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy powinno uwzględniać naturalną rzeźbę terenu z dopuszczeniem działań wskazanych w § 6 pkt 3 lit. a, b, c,
 - e) dopuszcza się w ramach prac ziemnych zdjęcie warstwy humusu na głębokość nie więcej niż 30 cm, a w zakresie fundamentów na głębokość posadowienia budynków zgodnie z normami dotyczącymi stabilności gruntu lub przemarzania gruntu.
- 4) teren planu znajduje się w granicach zidentyfikowanego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko-mazurskiego (dokument przyjęty Uchwałą nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r.), krajobrazie oznaczonym kodem 28-842.81-58, typ 8 – krajobrazy podmiejskie i osadnicze, podtyp 8d – z przewagą siedlisk borowych, w części zdefiniowany jako krajobraz w obszarze chronionego krajobrazu, o którym mowa w §6 pkt 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakaz dostosowania projektu zagospodarowania działki do istniejącej rzeźby terenu i istniejących stosunków wodnych,
 - b) nakaz ochrony strefy przybrzeżnej jeziora Redykajny, poprzez utrzymanie istniejącej roślinności oraz zapobieganie przekształcaniu linii brzegowej jeziora, z wyłączeniem terenu plaży ZB;
 - c) nakaz kształtowania nowej zabudowy, poprzez kontynuację charakteru istniejącej zabudowy, w zakresie skali, formy, wysokości, gabarytów, bryły, geometrii połączeń dachowych, elewacji, rodzaju i kolorystyki materiałów, w tym pokrycia dachowego, z uwzględnieniem zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w §16;
- 5) na obszarze objętym planem występują tereny chronione przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów MN, MNW, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla terenów MNW-U, MNW-UT, MW-U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) dla terenu U, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów szpitali w miastach, terenów domów opieki społecznej, pod warunkiem realizacji na nim usług edukacji, zdrowia i pomocy społecznej,
 - e) dla terenu UE-US-UR, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, pod warunkiem realizacji na nim usług edukacji,
 - f) dla terenów UT-US-ZP, L-ZP, ZN-ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, pod warunkiem realizacji na nich funkcji zieleni urządzonej,
 - g) dla terenów ZP i ZB jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) w granicach planu wprowadza się nakaz zagospodarowania terenu wokół drzew w sposób zapewniający ich naturalną wegetację;
- 7) w projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą, aby w pierwszej kolejności chronić cenne okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej oraz zielen stabilizującą skarpy;
- 8) w granicach planu wprowadza się nakaz stosowania do nowych nasadzeń, gatunków drzew rodzimych;

- 9) nakaz realizacji parkingów w systemie uwzględniającym 1 drzewo w obrębie parkingów na 4 stanowiska postojowe;
- 10) w granicach planu zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków bytowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków bytowych oraz indywidualnych ujęć wody;
- 11) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w oparciu o projektowany system kanalizacji komunalnej;
- 12) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego, dopuszcza się rozwiązania indywidualne pod warunkiem stosowania 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, a także rozwiązania wykorzystujące energię elektryczną lub odnawialne źródła energii;
- 13) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13 pkt 5 uchwały;
- 14) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej, w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni;
- 16) zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system projektowanej sieci wodociągowej;
- 17) rowy melioracyjne – przeznaczone do utrzymania wg przepisów odrębnych;
- 18) rowy melioracyjne na terenach zielonych należy wkomponować w zagospodarowanie terenu, jako element krajobrazowy;
- 19) dopuszcza się budowę nowych zbiorników wodnych;
- 20) zasady gospodarowania odpadami komunalnymi określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 21) w granicach planu zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowisk odpadów;
- 22) nakazuje się układania nowo projektowanych linii telekomunikacyjnych oraz elektroenergetycznych jako doziemne;
- 23) na terenach zabudowy urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować jako wbudowane w zabudowę.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu występują dwa stanowiska archeologiczne objęte ochroną: stanowisko nr LXXV na obszarze AZP 23-61/23 oraz stanowisko nr CIII na obszarze AZP 23-61/46, dla których wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) orientacyjne położenie stanowisk, o których mowa w § 7 pkt 1 na obszarze planu oznaczono w załączniku nr 1 do Uchwały.

§ 8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią: teren usług U, teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki UT-US-UK, tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej UT-US-ZP, tereny dróg publicznych KDL i KDD, tereny ogólnodostępnych dróg wewnętrznych KR, tereny komunikacji pieszo-rowerowej KP, tereny wód powierzchniowych i zieleni naturalnej WS-ZN, tereny zieleni urządzonej ZP, teren plaży ZB, w granicach gruntów stanowiących własność Gminy Olsztyn;
- 2) nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych w sposób dostępny dla osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez stosowanie zasad uniwersalnego projektowania.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu :

- 1) na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w kartach terenów, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą nieruchomości lub działek gruntu, lub ich części, położonych w granicach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;
- 3) dopuszcza się połączenie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 19MW lub 21MW i terenu zieleni urządzonej 103ZP wraz terenem wód powierzchniowych i zieleni naturalnej 56WS-ZN, w granicy jednej działki gruntu, w celu ich wspólnego zagospodarowania oraz realizacji inwestycji, w tym wspólne

- rozliczenie powierzchni biologicznie czynnej; zakaz wygradzania terenu 103ZP i 56WS-ZN, w celu zachowania przez nie ogólnodostępnego charakteru;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić tereny przestrzeni wspólnej, zawierającej tereny zieleni urządzonej, place zabaw, urządzenia rekreacyjno-sportowe i obiekty małej architektury związane z rekreacją i zielenią, w ilości 2 m² na 10 m² powierzchni użytkowej mieszkań, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 5) ustala się nakaz zabezpieczenia odpowiedniej liczby stanowisk postojowych zlokalizowanych w granicach terenu inwestycji, w tym w wielostanowiskowych garażach lub parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę, zgodnie z poniższym wskaźnikiem dla funkcji terenu, z zastrzeżeniem, że wskazane dla tego terenu ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) zabudowa mieszkaniowa: min. 1,2 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) obiekty usługowe i handlowe: min. 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty usług biurowych i administracji: min. 25 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych,
 - d) gastronomia: min. 20 stanowisk postojowych na 100 miejsc użytkowych,
 - e) obiekty sportowe: min. 25 stanowisk postojowych na 100 miejsc użytkowych,
 - f) szkoły: min. 5 stanowisk postojowych na 100 uczniów i zatrudnionych,
 - g) obiekty usług noclegowych: min. 3 stanowiska postojowe na 10 łóżek,
 - h) obiekty usług zdrowia i opieki społecznej: min. 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - i) pozostałe: min. 25 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej.
 - 6) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
 - 7) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych jeżeli ogólna liczba stanowisk postojowych wynosi więcej niż 100;
 - 8) ustala się nakaz zabezpieczenia stanowisk postojowych dla rowerów, w ilości minimum 10% liczby projektowanych stanowisk postojowych dla samochodów. Stanowiska postojowe dla rowerów należy realizować z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale umieszczonych w podłożu, przy czym dopuszcza się częściowe lub całościowe zadaszenie stanowisk postojowych.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu występowania dwóch głównych, wstępnie rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonych jako GZWP nr 213 „Olsztyn” oraz GZWP nr 205 „Subzbiornik Warmia”, stosuje się przepisy Prawa wodnego w zakresie ochrony zbiorników;
- 2) teren objęty opracowaniem wchodzi w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Na terenie tym obowiązują ustalenia i zakazy określone w Uchwale nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego krajobrazu Doliny Środkowej Łyny;
- 3) w granicach planu nie występują tereny górnicze narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu.

- 1) Przez obszar objęty planem przebiegają elektroenergetyczne linie kablowe średniego napięcia, dla których, zgodnie z przepisami odrębnymi, utworzony został pas ochrony funkcyjnej;
- 2) w pasie ochrony funkcyjnej, o którym mowa w §12 pkt 1 obowiązują ograniczenia w zabudowie (zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi), wprowadzaniu nasadzeń drzew i krzewów, wznoszeniu budowli, budowie ogrodzeń, budowie urządzeń komunikacyjnych, składowaniu odpadów, składowaniu piasku i żwiru (zakaz tworzenia hałd, nasypów) oraz przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) podstawą ustaleń planu w zakresie rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Olsztyna;
- 2) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną;
- 3) zaopatrzenie w wodę w obrębie planu należy przewidzieć z sieci wodociągowej magistralnej i rozdzielczej, poprzez jej budowę, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów technologicznych i przeciwpożarowych;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych i przeciwpożarowych z ujęć indywidualnych;
- 5) odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, parkingów i innych powierzchni do sieci kanalizacji deszczowej, do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych, po ich podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem miejscowej retencji,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi piesze, itp) należy przewidzieć w granicach terenu - należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni, w przypadku braku takiej możliwości - odprowadzić wody opadowe do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji;
- 6) wprowadza się nakaz odprowadzania ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w oparciu o projektowany system kanalizacji sanitarnej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować z sieci miejskiego systemu ciepłowniczego poprzez jej budowę, a przy braku takiej możliwości dopuszcza się rozwiązania indywidualne na zasadach określonych w § 6 pkt 12,
- 8) zaopatrzenie w gaz przewodowy - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zasilanie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - c) linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne, dopuszcza się realizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 10) telekomunikacja:
 - a) zaopatrzenie odbiorców w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne;
- 11) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą, elektryczną i gaz przewodowy, zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne, w trybie przepisów prawa energetycznego;
- 12) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych. W uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach, jednak w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodnie z jej przeznaczeniem.
- 13) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu; zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu;
- 14) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 15) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez projektowaną w planie sieć dróg lokalnych (przedłużenie ulicy Kanarkowej oraz ulicy Kardynała Stanisława Hozjusza).

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi.

§ 15.1. Ustala się następujące tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) 26U tereny usług, w zakresie celów publicznych, o których mowa w art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
 - 2) 27UT-US-UK teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, w zakresie celów publicznych, o których mowa w art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
 - 3) 33KDL, 34KDL, 35KDL, 36KDL, 37KDL, 38KDL tereny dróg lokalnych;
 - 4) 39KDD, 40KDD, 41KDD, 42KDD, 43KDD, 44KDD tereny dróg dojazdowych;
 - 5) 49KP teren komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 6) 98ZP, 100ZP, 103ZP, 104ZP, 109ZP, 111ZP, 113ZP, 114ZP, 115ZP tereny zieleni urządzonej;
 - 7) 116ZB teren plaży, w zakresie celów publicznych, o których mowa w art. 6 pkt 9c o których mowa w art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. W granicach planu dopuszcza się realizację obiektów budowlanych będących inwestycją celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej z uwzględnieniem § 13 pkt 12 uchwały.

**Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe planu**

§ 16.1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami 1MN (pow. 1,5402 ha), 3MN (pow. 0,3043 ha):

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) uzupełniające: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2) ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,5,
 - b) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,25,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego – 8,5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 5 m, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - g) geometria dachu – dach wielospadowy, w tym dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - h) pokrycie dachów – dachówka w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych, blacha w kolorze czarnym, szarym, grafitowym,
 - i) kolorystyka elewacji - dopuszcza się szarości, beże, brązy, zielenie, biały, pozostałe kolory dopuszczalne maksymalnie na 10% elewacji,
 - j) minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej:
 - dla domu jednorodzinnego, wolnostojącego - 1000 m²,
 - dla domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej 600 m²,
 - dla domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej 300 m²;
 - k) w zabudowie szeregowej nie może być więcej niż 5 budynków połączonych w jednym szeregu.
- 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadującymi z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

2. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 2MN (pow. 2,0667 ha):

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) uzupełniające: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i usług kultu religijnego.

2) ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,5,
 - b) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,25,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego – 8,5 m,
 - budynku usługowego - 10 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 5 m, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - g) geometria dachu – dach wielospadowy, w tym dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - h) pokrycie dachów – dachówka w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych, blacha w kolorze czarnym, szarym, grafitowym,
 - i) kolorystyka elewacji - dopuszcza się szarości, beże, brązy, zielenie, biały, pozostałe kolory dopuszczalne maksymalnie na 10% elewacji,
 - j) minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej:
 - dla domu jednorodzinnego, wolnostojącego - 1000 m²,
 - dla domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej 600 m²,
 - dla domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej 300 m²;
 - dla zabudowy usługowej - 1000 m²;
 - k) w zabudowie szeregowej nie może być więcej niż 5 budynków połączonych w jednym szeregu;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadującymi z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

3. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **4MNW** (pow. 13,2265 ha), **5MNW** (pow. 7,5428 ha), **6MNW** (pow. 3,2850 ha), **7MNW** (pow. 4,5220 ha), **8MNW** (pow. 7,4390 ha), **9MNW** (pow. 8,7455 ha), **10MNW** (pow. 4,7387 ha):

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) uzupełniające: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2) ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,4,
 - b) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,2,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego – 8,5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 5 m, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - g) geometria dachu – dach wielospadowy, w tym dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - h) pokrycie dachów – dachówka w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych, blacha w kolorze czarnym, szarym, grafitowym,
 - i) kolorystyka elewacji - dopuszcza się szarości, beże, brązy, zielenie, biały, pozostałe kolory dopuszczalne maksymalnie na 10% elewacji,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadującymi z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

4. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **11MNW-U** (pow. 0,3711 ha), **12MNW-U** (pow. 0,2899 ha), **13MNW-U** (pow. 0,7616 ha), **14MNW-U** (pow. 0,9860 ha):

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- b) uzupełniające: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- c) wyklucza się tereny usług handlu wielopowierzchniowego, usług kultu religijnego;

2) ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę i ustala jako zgodną z planem,
 - b) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,5,
 - c) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,25,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - e) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego – 8,5 m,
 - budynku usługowego - 10 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 5 m, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie zostały oznaczone - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - h) geometria dachu – dach wielospadowy, w tym dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - i) pokrycie dachów – dachówka w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych, blacha w kolorze czarnym, szarym, grafitowym,
 - j) kolorystyka elewacji - dopuszcza się szarości, beże, brązy, zielenie, biały, pozostałe kolory dopuszczalne maksymalnie na 10% elewacji,
 - k) minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej:
 - dla domu jednorodzinnego, wolnostojącego - 1000 m²,
 - dla zabudowy usługowej - 1000 m².
- 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadującymi z nimi terenami dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

5. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **15MNW-UT** (pow. 0,6158 ha):

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki lub usług gastronomii,
- b) uzupełniające: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę i ustala jako zgodną z planem,
- b) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,5,
- c) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,25,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
- e) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego – 8,5 m,
 - budynku usługowego - 10 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 5 m, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie zostały oznaczone - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
- h) geometria dachu – dach wielospadowy, w tym dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
- i) pokrycie dachów – dachówka w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych, blacha w kolorze czarnym, szarym, grafitowym,
- j) kolorystyka elewacji - dopuszcza się szarości, beże, brązy, zielenie, biały, pozostałe kolory dopuszczalne maksymalnie na 10% elewacji,

- k) minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej:
- dla domu jednorodzinnego, wolnostojącego - 1000 m²,
 - dla zabudowy usługowej - 1000 m²,
- 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadujących z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
6. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **16MW** (pow. 0,6376 ha), **17MW** (pow. 0,5063 ha), **18MW** (pow. 2,7356 ha), **19MW** (pow. 0,9930 ha), **20MW** (pow. 0,5535 ha), **21MW** (pow. 2,1342 ha), **22MW** (pow. 0,9932ha), **23MW** (pow. 2,0773ha):
- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) uzupełniające: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego;
- 2) **ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) w budynkach mieszkaniowych funkcja usługowa może być lokalizowana tylko w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,9,
 - c) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
 - h) geometria dachu:
 - dach wielospadowy, w tym dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - dach płaski;
 - i) pokrycie dachów – dachówka w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych, blacha w kolorze czarnym, szarym, grafitowym;
 - j) kolorystyka elewacji - dopuszcza się szarości, beże, brązy, zielenie, biały, pozostałe kolory dopuszcza się maksymalnie na 10% elewacji;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadujących z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
7. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **24MW-U** (pow. 0,9029 ha), **25MW-U** (pow. 1,2949 ha):
- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
 - b) uzupełniające: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) wyklucza się tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego.
- 2) **ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,9;
 - b) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
 - g) geometria dachu:
 - dach wielospadowy, w tym dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - dach płaski
 - h) pokrycie dachów – dachówka w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych, blacha w kolorze czarnym, szarym, grafitowym;

- i) kolorystyka elewacji - dopuszcza się szarości, beże, brązy, zielenie, biały, pozostałe kolory dopuszcza się maksymalnie na 10% elewacji;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadujących z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

8. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem: **26U** (pow. 2,6819 ha):

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe: teren usług,
- b) uzupełniające: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) **ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,9;
 - b) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **40%**;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – **12 m**, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
 - g) geometria dachu:
 - dach wielospadowy, w tym dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - dach płaski ;
 - h) pokrycie dachów – dachówka w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych, blacha w kolorze czarnym, szarym, grafitowym;
 - i) kolorystyka elewacji - dopuszcza się szarości, beże, brązy, zielenie, biały, pozostałe kolory dopuszcza się maksymalnie na 10% elewacji;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadujących z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

9. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **27UT-US-UK** (pow. 1,9678 ha):

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki,
- b) uzupełniające: komunikacji drogowej wewnętrznej, zieleni urządzonej;

2) **ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,9;
 - b) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie **0,3**;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **50%**;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – **12 m**, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
 - g) geometria dachu:
 - dach wielospadowy, w tym dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - dach płaski ;
 - h) pokrycie dachów – dachówka w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych, blacha w kolorze czarnym, szarym, grafitowym;
 - i) kolorystyka elewacji - dopuszcza się szarości, beże, brązy, zielenie, biały, pozostałe kolory dopuszcza się maksymalnie na 10% elewacji;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadujących z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

10. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **28UT-US-ZP** (pow. 3,5424 ha):

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
- b) uzupełniające: teren usług gastronomii, komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,6;
 - b) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi; oprócz elementów określonych w definicji §3 ust. 1 pkt 8, poza nieprzekraczalną linią zabudowy nie można sytuować pozostałych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów budowlanych będących inwestycją celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
 - g) geometria dachu:
 - dach wielospadowy, w tym dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
 - h) pokrycie dachów – dachówka w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych, blacha w kolorze czarnym, szarym, grafitowym;
 - i) kolorystyka elewacji - dopuszcza się szarości, beże, brązy, zielenie, biały, pozostałe kolory dopuszcza się maksymalnie na 10% elewacji;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadujących z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

11. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **29UT-US-ZP** (pow. 0,7326 ha), **30UT-US-ZP** (pow. 0,8092 ha), **31UT-US-ZP** (pow. 7,3676 ha):

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
 - b) uzupełniające: teren usług gastronomii, komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,9;
 - b) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **60%**;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi; oprócz elementów określonych w definicji §3 ust. 1 pkt 8, poza nieprzekraczalną linią zabudowy nie można sytuować pozostałych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów budowlanych będących inwestycją celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
 - g) geometria dachu:
 - dach wielospadowy, w tym dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
 - dach płaski ;
 - i) pokrycie dachów – dachówka w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych, blacha w kolorze czarnym, szarym, grafitowym;
 - j) kolorystyka elewacji - dopuszcza się szarości, beże, brązy, zielenie, biały, pozostałe kolory dopuszcza się maksymalnie na 10% elewacji;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadujących z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

12. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **32UE-US-UR** (pow. 0,5035 ha):

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultu religijnego,
 - b) uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren zieleni urządzonej;
- 2) ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,9;

- b) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie **0,3**;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **40%**;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – **12 m**, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
 - g) geometria dachu:
 - dach wielospadowy, w tym dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
 - dach płaski ;
 - h) pokrycie dachów – dachówka w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych, blacha w kolorze czarnym, szarym, grafitowym
 - i) kolorystyka elewacji - dopuszcza się szarości, beże, brązy, zieleń, biały, pozostałe kolory dopuszcza się maksymalnie na 10% elewacji;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadującymi z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
13. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **33KDL** (pow. 4,9682 ha), **34KDL** (pow. 0,4088 ha), **35KDL** (pow. 0,4394 ha), **36KDL** (pow. 1,0044 ha), **37KDL** (pow. 1,0554 ha), **38KDL** (pow. 2,0001 ha):
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny dróg lokalnych;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:
 - a) drogi klasy lokalnej;
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) przekrój dwukierunkowy, jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu (1/2);
 - d) należy zapewnić możliwość prowadzenia ruchu pieszego i rowerowego;
 - e) funkcję podstawową terenu należy uzupełniać zielenią przydrożną;
 - f) nakaz wyposażenia dróg w oświetlenie uliczne;
 - g) nie ustala się wskaźników zabudowy;
 - 3) pozostałe ustalenia dla terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
14. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **39KDD** (pow. 0,7850 ha), **40KDD** (pow. 0,3357 ha), **41KDD** (pow. 0,3162 ha) **42KDD** (pow. 0,2422 ha), **43KDD** (pow. 0,3618 ha), **44KDD** (pow. 0,2638 ha):
- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: tereny dróg dojazdowych;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:
 - a) drogi klasy dojazdowej;
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) przekrój dwukierunkowy, jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu (1/2);
 - c) funkcję podstawową terenu należy uzupełniać zielenią przydrożną;
 - d) należy zapewnić możliwość prowadzenia ruchu pieszego i rowerowego;
 - e) nakaz wyposażenia dróg w oświetlenie uliczne;
 - f) nie ustala się wskaźników zabudowy;
 - 3) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
15. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **45KR** (pow. 0,2829 ha), **46KR** (pow. 0,2006 ha), **47KR** (pow. 0,0832 ha), **48KR** (pow. 0,0897 ha):
- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:
 - a) drogi wewnętrzne ogólnodostępne;
 - b) przekrój dwukierunkowy jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu (1/2);;
 - c) dopuszcza się realizację dróg w formie ciągów pieszo-jezdnych;
 - d) funkcję podstawową terenu należy uzupełniać zielenią przydrożną;
 - f) należy zapewnić możliwość prowadzenia ruchu pieszego oraz rowerowego;
 - g) nie ustala się wskaźników zabudowy;
 - 3) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

16. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **49KP** (pow. 0,0464 ha):

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:
 - a) zakaz wygradzania terenów w celu zachowania przez nie ogólnodostępnego charakteru;
 - b) realizacja odseparowanych ciągów pieszych i rowerowych;
 - c) dopuszcza się realizację wspólnego ciągu dla pieszych i rowerów, jeżeli warunki terenowe uniemożliwiają segregację ruchu pieszego i rowerowego;
 - d) funkcję podstawową terenu należy uzupełniać zielenią przydrożną;
 - e) nakaz realizacji oświetlenia ulicznego;
 - f) nie ustala się wskaźników zabudowy;
 - 3) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

17. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **50WS-ZN** (pow. 0,6300 ha), **51WS-ZN** (pow. 0,0228 ha), **52WS-ZN** (pow. 0,0456 ha), **53WS-ZN** (pow. 0,0925 ha), **53WS-ZN** (pow. 0,0925 ha), **54WS-ZN** (pow. 0,1690 ha), **55WS-ZN** (pow. 0,0701 ha), **56WS-ZN** (pow. 0,0399 ha), **57WS-ZN** (pow. 0,1060 ha), **58WS-ZN** (pow. 0,3272 ha), **59WS-ZN** (pow. 0,0334 ha), **60WS-ZN** (pow. 0,307 ha), **61WS-ZN** (pow. 0,747 ha), **62WS-ZN** (pow. 0,1346 ha), **63WS-ZN** (pow. 0,3103 ha), **64WS-ZN** (pow. 0,0112 ha), **65WS-ZN** (pow. 0,0052 ha):

- 1) podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni naturalnej,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych,
- 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadujących z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) oznaczone na rysunku planu zbiorniki wodne stałe i powstałe na skutek zmiany stosunków wodnych oraz obszary wodno-błotne wraz z roślinnością okalającą, podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

18. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **66L** (pow. 0,4896 ha), **67L** (pow. 3,9887 ha), **68L** (pow. 7,2962 ha), **69L** (pow. 2,5750 ha), **70L** (pow. 7,7427 ha), **71L** (pow. 1,5408 ha), **72L** (pow. 1,3105 ha), **73L** (pow. 0,8249 ha), **74L** (pow. 1,5671 ha), **75L** (pow. 0,3227 ha), **76L** (pow. 1,7000 ha), **77L** (pow. 10,9280 ha), **78L** (pow. 0,4329 ha), **79L** (pow. 1,0076 ha), **80L** (pow. 1,8376 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren lasu,
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem ciągów pieszych o nawierzchni nieutwardzonej, przebiegających po linii już istniejących ścieżek, nie wymagających wycinki drzew i zgody na przeznaczenie na cele nieleśne;
 - 3) oznaczone na rysunku planu obszary wodno-błotne wraz z roślinnością okalającą, podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadujących z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 5) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

19. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **81L-ZN** (pow. 0,5008 ha).

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren lasu lub zieleni naturalnej,
 - b) uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem ciągów pieszych o nawierzchni nieutwardzonej, przebiegających po linii już istniejących ścieżek, nie wymagających wycinki drzew;
 - 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadujących z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

20. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **82L-ZP** (pow. 0,4200 ha), **83L-ZP** (pow. 0,3101 ha), **84L-ZP** (pow. 1,1719ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren lasu lub zieleni urządzonej,
 - b) uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) w sytuacji wykorzystania terenu pod funkcję lasu wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi, oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem ciągów pieszych o nawierzchni nieutwardzonej, przebiegających po linii już istniejących ścieżek;
 - b) w sytuacji wykorzystania terenu pod funkcję zieleni urządzonej, dopuszcza się realizację na nim:
 - placów zabaw, obiektów małej architektury, urządzeń i elementów wyposażenia służących dostosowaniu przeznaczenia terenu do funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej,
 - zbiorników i cieków wodnych,
 - urządzeń i elementów wyposażenia dla organizacji sezonowych imprez plenerowych,
 - przejść pieszych, ścieżek rowerowych,
 - dojazdów technicznych do terenów zieleni,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
- dla terenu lasu - min. 90%,
 - dla terenu zieleni urządzonej - min. 80%.
- 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadujących z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
21. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **85ZN** (pow. 1,2269 ha), **86ZN** (pow. 1,0908 ha), **87ZN** (pow. 6,5631 ha), **88ZN** (pow. 0,1441 ha), **89ZN** (pow. 0,620 ha), **90ZN** (pow. 10,1485 ha), **91ZN** (pow. 0,0335 ha), **92ZN** (pow. 0,0301 ha), **93ZN** (pow. 1,6515 ha), **94ZN** (pow. 8,6047 ha), **95ZN** (pow. 0,2825 ha), **96ZN** (pow. 5,7057 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: teren zieleni naturalnej,
 - b) uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem ciągów pieszych o nawierzchni nieutwardzonej, przebiegających po linii już istniejących ścieżek;
- 3) oznaczone na rysunku planu obszary wodno-błotne wraz z roślinnością okalającą, podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadujących z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych, komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

22. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **97ZN-ZP** (pow. 3,1074 ha) :

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi, oraz prowadzenia innych robót budowlanych, za wyjątkiem ciągów pieszych o nawierzchni nieutwardzonej, przebiegających po linii już istniejących ścieżek;
 - b) w sytuacji wykorzystania terenu pod funkcję zieleni urządzonej, dopuszcza się realizację na nim:
 - placów zabaw, obiektów małej architektury, urządzeń i elementów wyposażenia służących dostosowaniu przeznaczenia terenu do funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej,
 - zbiorników i cieków wodnych,
 - urządzeń i elementów wyposażenia dla organizacji sezonowych imprez plenerowych,
 - przejść pieszych, ścieżek rowerowych,
 - dojazdów technicznych do terenów zieleni,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
- dla terenu zieleni naturalnej - min. 90%,
 - dla terenu zieleni urządzonej - min. 80%.
- 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadujących z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

23. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **98ZP** (pow. 0,3395 ha), **99ZP** (pow. 0,2492 ha), **100ZP** (pow. 0,2419 ha), **101ZP** (pow. 0,2368 ha), **102ZP** (pow. 0,3999 ha), **103ZP** (pow. 0,1714 ha), **104ZP** (pow. 0,8080 ha), **105ZP** (pow. 0,4165 ha), **106ZP** (pow. 0,0433 ha), **107ZP** (pow. 0,0445 ha), **108ZP** (pow. 0,0747 ha), **109ZP** (pow. 2,0821 ha), **110ZP** (pow. 0,3084 ha), **111ZP** (pow. 2,8275 ha), **112ZP** (pow. 1,3124 ha), **113ZP** (pow.1,4845 ha), **114ZP** (pow.4,6608 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zieleni urządzonej,
 - b) uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi za wyjątkiem:
 - placów zabaw, obiektów małej architektury, urządzeń i elementów wyposażenia służących dostosowaniu przeznaczenia terenu do funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej,
 - zbiorników i cieków wodnych,
 - urządzeń i elementów wyposażenia dla organizacji sezonowych imprez plenerowych,
 - przejść pieszych, ścieżek rowerowych,
 - dojazdów technicznych do terenów zieleni,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80%;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadujących z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

24. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **115ZP** (pow. 0,4964 ha):

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) podstawowe: teren zieleni urządzonej,
 - b) uzupełniające: teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) **ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,9;
 - b) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenu zieleni urządzonej - 80%,
 - dla terenu usług sportu i rekreacji – 60%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
 - g) geometria dachu:
 - dach wielospadowy, w tym dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - dach płaski ;
 - i) pokrycie dachów – dachówka w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych, blacha w kolorze czarnym, szarym, grafitowym;
 - j) kolorystyka elewacji - dopuszcza się szarości, beże, brązy, zieleń, biały, pozostałe kolory dopuszcza się maksymalnie na 10% elewacji;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadujących z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

25. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **116ZB** (pow. 1,1841 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren plaży,
 - b) uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej, teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi za wyjątkiem:
 - urządzeń związanych z obsługą sprzętu pływającego, obejmujących m.in. dojazdy, urządzenia służące do spuszczenia łodzi na wodę, kładki, pomosty,
 - obiektów małej architektury, urządzeń i elementów wyposażenia służących dostosowaniu przeznaczenia terenu do funkcji sportowej, rekreacyjnej i wypoczynkowej,

- urządzeń i elementów wyposażenia dla organizacji sezonowych imprez plenerowych,
 - przejść pieszych, ścieżek rowerowych, zaplecza sanitarnego,
 - dojazdu dla służb miejskich i ratunkowych oraz obsługi technicznej plaży – sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- b) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 0,002;
 - c) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,002;
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadującymi z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 17. Zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt 12 i art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (opłata nie dotyczy terenów będących własnością Gminy Olsztyn).

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA

Uzasadnienie

do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części osiedla Redykajny w Olsztynie”

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części osiedla Redykajny w Olsztynie” sporządzany jest na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz na podstawie 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). Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego: części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, załącznika nr 1 – części graficznej planu sporządzonej w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz określenia zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz załącznika nr 3 – danych przestrzennych o planie. Dane te, zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją.

I. Informacja o obszarze planu

1. Podstawa prawna

Plan powstał na podstawie uchwały Nr VI/81/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 października 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie.

2. Położenie

Obszar objęty planem miejscowym położony jest na osiedlu Redykajny w północno-zachodniej części miasta Olsztyna. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 212 ha, którego północno-zachodnia granica przebiega w pobliżu jeziora Redykajny, następnie wzdłuż linii brzegowej tego jeziora i dalej wzdłuż granicy z gminą Dywity do granicy „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie północnej granicy Miasta Olsztyna” (uchwała Nr XXVII/369/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 31 sierpnia 2016 r.). Północno-wschodnia granica planu pokrywa się z granicą ww. „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie północnej granicy Miasta Olsztyna”, i „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)” (uchwała Nr XXXVII/659/13 Rady Miasta Olsztyna z dnia 15 maja 2013 r.). W dalszej części południowo-wschodnia granica planu biegnie w kierunku granicy gminnej działki nr 32/1 (obręb 157). Południowo-zachodnia granica tej działki stanowi jednocześnie kontynuację granicy planu.

3. Cel sporządzenia planu

Plan opracowany został w celu umożliwienia zagospodarowania terenów, zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ochrony istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych, umożliwienie racjonalnego zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnych, a także ochrony obszarów cennych przyrodniczo. Celem opracowania planu było również ograniczenie niekontrolowanego i niezgodnego z polityką przestrzenną Miasta zagospodarowania tego terenu.

4. Plan obowiązujący

Na terenie objętym opracowaniem w jego południowo-zachodniej części obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części osiedla Redykajny w Olsztynie - "Redykajny – Południe", przyjęty uchwałą Nr XXVIII/395/04 Rady Miasta Olsztyna z dnia

30 czerwca 2004 r. W granicach opracowania plan ten obejmuje teren lasu oznaczony symbolem 3LS, teren zieleni nieurządzonej oznaczony symbolem 2ZN i teren drogi gminnej, ulicy lokalnej oznaczony symbolem 2KL20. Sporządzany plan miejscowy nie wprowadza istotnych zmian w zakresie przeznaczenia powyższych terenów.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Obszar planu posiada atrakcyjną, pod względem przyrodniczym i krajobrazowym lokalizację nad jeziorem Redykajny, w otoczeniu lasów i terenów otwartych. Analizowany obszar w większości tworzą tereny niezainwestowane, zieleni naturalnej, otwartych pól, łąk i pastwisk. Dodatkowo na terenie opracowania wyróżnia się drobne oczka wodne i podmokłe obniżenia terenowe.

Na przedmiotowym obszarze znajduje się kilka obiektów budowlanych, zlokalizowanych głównie w jego centralnej części, stanowiących budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i obiekty magazynowe - głównie na potrzeby rolnictwa. Znajduje się tu również stadnina koni, a w jej sąsiedztwie pojedyncza zabudowa zagrodowa. W pobliżu wschodniej granicy obszaru występuje siedlisko, w którym znajduje się budynek mieszkalny i budynki gospodarcze.

6. Realizacja polityki przestrzennej Miasta ustalonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Dla potrzeb studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna przyjętą uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., podzielono miasto na dwadzieścia stref funkcjonalno - przestrzennych. W kwalifikacji terenów do poszczególnych stref posłużono się następującymi kryteriami: sposób zainwestowania – obecny i kierunkowy, warunki przyrodniczo - krajobrazowe, historycznie ukształtowane struktury przestrzenne. Pozwoliło to na przyjęcie zasadniczego podziału miasta na strefy zabudowy i strefy przyrodniczo - krajobrazowe.

Zgodnie z ustaleniami studium obszar objęty planem zlokalizowany jest w większości w granicach strefy zabudowy: Strefy Mieszkaniowej - Redykajny - M2 oraz w części w granicach strefy przyrodniczo-krajobrazowej: Strefy Otoczenia Jezior Redykajny i Żbik - O2. Dla stref zabudowy kierunki zagospodarowania przestrzennego przewidują utrzymanie i rozwój dotychczasowych funkcji oraz przekształcenia prowadzące do oczekiwanych standardów urbanistyczno - społecznych. Strefy zabudowy jak zapisano w studium należy utożsamiać z obszarem zurbanizowanym miasta. Z kolei strefy otoczenia jezior przypisano największym akwenum miasta. Strefy otoczenia jezior są względnie autonomiczne w stosunku do struktury przestrzennej miasta.

W granicach Strefy Mieszkaniowej - Redykajny - M2 oraz Strefy Otoczenia Jezior Redykajny i Żbik wyznaczone zostały:

- obszary mieszkalnictwa o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej,
- obszary zieleni nieurządzonej – krajobrazowej,
- obszary zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej,
- obszary usług ogólnomiejskich – średniej i niskiej intensywności,
- tereny usług turystyki, sportu i rekreacji,
- tereny lasów ochronnych.

W granicach obszarów mieszkalnictwa istniejące tereny użytkowane rolniczo przeznaczone są do przekształceń w kierunku mieszkalnictwa i usług, co zostało odpowiednio oznaczone na mapie studium. Umożliwić to ma utrzymanie charakteru strefy jako podmiejskiego osiedla mieszkaniowego o małej intensywności zabudowy – podstawowej rezerwy miasta dla tego typu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z przyjętymi standardami urbanistycznymi w studium wyznaczone na jego rysunku 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.

Zastosowane rozwiązania w planie realizują kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenu ustalone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt planu miejscowego zawiera zapisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, poprzez przywołanie ogólnych reguł dla całej przestrzeni objętej opracowaniem, jak również zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych. Zachowanie tego ładu przestrzennego rozumiane jest przez pryzmat zachowania walorów ekonomicznych, społecznych i środowiskowych tej przestrzeni. Wymagania ładu przestrzennego odzwierciedlone są poprzez ustalenie przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenie wszelkich zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu: minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy, dopuszczalnej maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zabudowy, minimalnej powierzchni działki budowlanej.

2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Na potrzeby planu miejscowego zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na jego obszarze i ich wzajemne powiązania. Pozwoliło ono przeznaczenie poszczególnych terenów w sposób zgodny z uwarunkowaniami ochrony środowiska przy jednoczesnym zaspokojeniu uzasadnionych potrzeb ludności i gospodarki. Na obszarze planu zachowane zostaną bowiem funkcje przyrodnicze i ekologiczne (głównie poprzez wyznaczenie terenów lasów i zieleni naturalnej również wraz z obszarem buforowym stanowiącym tereny zieleni urządzonej), a tereny o niższej wartości przyrodniczej, obejmujące głównie grunty rolne, przeznaczone zostały na cele inwestycyjne. W rezultacie zachowana zostanie na analizowanym obszarze równowaga przyrodnicza oraz trwałość podstawowych procesów przyrodniczych, przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości rozwoju zabudowy w granicach miasta Olsztyna.

3. Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Kwestia walorów architektonicznych i krajobrazowych przestrzeni, uwzględniona została poprzez zawarte w planie regulacje związane z kształtowaniem zabudowy i zagospodarowaniem terenu tj. ustaleniem zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu w tym m.in. minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii dachów oraz poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy. W celu zachowania ujednoczonej kompozycji przestrzeni terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, plan ustala sposób kształtowania jej dachów, jako wielospadowy, w tym dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°, natomiast w kwestii kształtowania dachów zabudowy wielorodzinnej lub usługowej dopuszczono realizację dachów płaskich.

Obszar planu znajduje się w granicach zidentyfikowanego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko-mazurskiego (dokument przyjęty uchwałą nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r.), krajobrazie oznaczonym kodem 28-842.81-58, typ 8 – krajobrazy podmiejskie i osadnicze, podtyp 8d – z przewagą siedlisk borowych, w części zdefiniowany jako krajobraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (dokument przyjęty uchwałą nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r.). W planie przyjęto ustalenia w oparciu o rekomendacje i wnioski z ww. audytu krajobrazowego w związku z jego położeniem w granicach powyższej formy ochrony przyrody.

W planie uwzględniono ustalenia i zakazy określone w uchwale nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego krajobrazu Doliny Środkowej Łyny dotyczące m.in. zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych oraz zakazu likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych. Zakazy, o których mowa powyżej nie dotyczą zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 3 ww. uchwały realizacji inwestycji celu publicznego. Tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego zostały wskazane w planie i obejmują w szczególności budowę poszczególnych dróg publicznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych, ale również budynki użyteczności publicznych przeznaczone na potrzeby m.in. oświaty, kultu religijnego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej jak również obiektów na potrzeby zagospodarowania terenu plaży.

W celu ochrony krajobrazu analizowanego obszaru uwzględniono w planie również z zastosowaniem odpowiednich wyjątków zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od

jeziora Redykajny poprzez określenie na jego rysunku właściwej nieprzekraczalnej linii zabudowy. W przypadku pozostałych zbiorników wodnych przyjęto, że odpowiednią ich ochronę zapewni zakaz ich likwidowania oraz stworzenie strefy buforowej w postaci terenów zieleni urządzonej służącej rekreacji i wypoczynkowi lokalnej społeczności bez wyznaczania w odległości 100 m od nich nieprzekraczalnej linii zabudowy. Zastosowano w tym przypadku odstępstwo zawarte w § 5 ust. 7 pkt 3 uchwały nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, który stanowi, że zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m m.in. od naturalnych zbiorników wodnych nie dotyczy obszarów, dla których obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które uchwalono przed dniem 8 sierpnia 2015 r., tj. przed dniem wejścia w życie Uchwały Nr VIII/207/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2015 r. poz. 2748) i w którym nie określono granic zwartej zabudowy miasta lub wsi, ale wskazano obszary w obowiązującym studium jako tereny zabudowane. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna weszło w życie przed tą datą, ponieważ zostało przyjęte uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., a dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy w odległości 100 m od poszczególnych zbiorników wodnych jest zgodne z polityką przestrzenną Miasta ustaloną w tym studium. Znaczna część obszaru planu, o czym wspomniano w rozdziale I pkt 6 uzasadnienia położona jest w strefie zabudowy: Strefie Mieszkaniowej - Redykajny - M2. Dla stref zabudowy kierunki zagospodarowania przestrzennego przewidują utrzymanie i rozwój dotychczasowych funkcji oraz przekształcenia prowadzące do oczekiwanych standardów urbanistyczno - społecznych. Strefy zabudowy jak zapisano w studium należy utożsamiać z obszarem zurbanizowanym miasta. Ponadto w granicach Strefy Mieszkaniowej - Redykajny - M2 wyznaczone zostały m.in. obszary mieszkalnictwa o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej, w granicach których istniejące tereny użytkowane rolniczo przeznaczone są do przekształceń w kierunku mieszkalnictwa i usług, co zostało odpowiednio oznaczone na mapie studium.

4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu.

Ustalenia planu uwzględniają wymogi przepisów odrębnych, a szczególnie ustawy Prawo ochrony środowiska, mówiącej, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, m. in. poprzez zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych oraz uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom.

W granicach opracowania nie występują grunty rolne i leśne wymagające uzyskania zgód na przeznaczenie na cele nierolne i nieleśne na podstawie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W planie część terenu drogi lokalnej - 39KDL przebiegająca przez grunty leśne uwzględnia przebieg drogi lokalnej 2KL20 wyznaczonej w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części osiedla Redykajny w Olsztynie - "Redykajny – Południe", przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/395/04 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 czerwca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2004 r., nr 102, poz. 1288).

Na obszarze planu nie stwierdzono występowania złóż kopalin, podlegających ochronie.

5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach planu występują dwa stanowiska archeologiczne objęte ochroną: stanowisko nr LXXV na obszarze AZP 23-61/23 oraz stanowisko nr CIII na obszarze AZP 23-61/46, dla których wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Wymagania ochrony zdrowia zostały uwzględnione poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, w tym ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla poszczególnych terenów zainwestowania. W granicach planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, chyba że przeprowadzono dla nich ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody

obszaru chronionego krajobrazu lub dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Powyższy zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez ustalenie wymagań kształtowania przestrzeni publicznych. Określona została także liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

W granicach planu brak jest terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemi dlatego nie uwzględnia on kwestii sposobu ich zagospodarowania, w myśl wymagań ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi.

7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan zagospodarowania przedmiotowej przestrzeni poprzez przyjęte w nim rozwiązania projektowe dąży do racjonalnego wykorzystania istniejącego zagospodarowania obszaru, bierze pod uwagę wszystkie czynniki z tym związane tj. istniejącą infrastrukturę techniczną, istniejące połączenia komunikacyjne oraz istniejącą w tym miejscu zielen. Wskazuje on rozwiązania najkorzystniejsze z punktu widzenia potencjalnego efektu społecznego (zapewnienie bezpieczeństwa publicznego), gospodarczego i przestrzennego (wprowadzenie usług ogólnomiejskich w przestrzeń pobliskich osiedli mieszkaniowych).

Ustalenia planu uwzględniają potencjał terenu do rozwoju funkcji turystycznej, powiązanej ze sportem i rekreacją. Walory ekonomiczne przestrzeni wykorzystuje się poprzez wyznaczenie, zgodnie z wytycznymi studium, terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje. Ustalenia planu pozwolą na racjonalne ich zagospodarowanie, z poszanowaniem środowiska naturalnego oraz z wykorzystaniem istniejących i przyszłych elementów uzbrojenia i zagospodarowania terenu.

8. Prawo własności.

Grunty prywatne obejmują dużą część terenu opracowania. Ustalenia planu, mające wpływ na sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, przyjęto w oparciu o dokumenty i opracowania takie jak Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Olsztyna oraz opracowanie ekofizjograficzne. Uwzględniono także część wniosków, które wpłynęły do procedury planistycznej.

9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Plan będzie miał neutralny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa. Mimo powyższego, projekt planu podlega opinii i uzgodnień przez organy właściwe w sprawach obronności i bezpieczeństwa państwa.

10. Potrzeby interesu publicznego.

Plan wprowadza nowe funkcje usług ogólnomiejskich zaspakajających potrzeby społeczności miejskiej takie jak tereny usług ogólnych rozumianych jako usługi nieuciążliwe, usług sportu i rekreacji, usług edukacji, usług kultu religijnego. W planie wyznaczone zostały również tereny zieleni urządzonej. Mają one służyć celom publicznym, co tożsame jest z zaspakajaniem potrzeb interesu publicznego.

11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

12. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Prezydent Olsztyna, poprzez zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w procesie planowania przestrzennego.

Dnia 14 listopada 2024 r., ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na jego stronie internetowej oraz w lokalnej prasie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Wyzaczył również termin składania wniosków do niego, o czym powiadomiono poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej UM Olsztyna oraz w lokalnej prasie. W wyznaczonym terminie (do 5 października 2024r.) wpłynęły wnioski, które zostały odpowiednio rozpatrzone.

13. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, które wymagane są w celu zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Plan opracowany został w celu umożliwienia zagospodarowania terenów, zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ochrony istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych, umożliwienie racjonalnego zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnych, a także ochrony obszarów cennych przyrodniczo. Celem opracowania planu było również ograniczenie niekontrolowanego i niezgodnego z polityką przestrzenną Miasta zagospodarowania tego terenu.

15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Obszar objęty planem ma stanowić podstawową rezerwę miasta dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności. Tereny użytkowane rolniczo przeznaczone są do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej i usługowej, co odpowiada kierunkom zagospodarowania przestrzennego określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być jednak wykorzystywane zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

16. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Założenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Uwzględnienie interesów prywatnych w planie wynikało z rozpatrzenia składanych przez nich wniosków. Z kolei interes publiczny wymagał ustalenia takiego przeznaczenia poszczególnych terenów, które było zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna, wnioskami od instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu jak również pozwalało na ochronę istniejącego stanu zagospodarowania wynikającego z potrzeby ochrony środowiska przy jednoczesnym dopuszczeniu realizacji niezbędnych inwestycji celów publicznych w postaci m.in. urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

W odniesieniu do art. 1 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu ustala co następuje:

14.1. W kwestii kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Zagadnienie transportochłonności odnosi się do terenów związanych z ogólnie rozumianą funkcją produkcyjną bazującą na wydobywaniu, bądź dostarczaniu surowców. Przedmiotowy projekt planu nie ustala lokalizacji tego typu terenów, zatem niniejsze uzasadnienie nie ma podstaw do oceny stopnia transportochłonności układu przestrzennego.

14.2. W kwestii lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Plan przewiduje lokalizację m.in. nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Projektowany układ komunikacyjny zapewni ramy do wykorzystania publicznego transportu zbiorowego tj. sieć połączeń autobusowych. Przewiduje się również powiązanie układu komunikacyjnego w granicach planu miejscowego z północną obwodnicą Olsztyna.

14.3. W kwestii zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Plan w granicach poszczególnych terenów wskazuje na konieczność zapewnienia możliwości prowadzenia ruchu pieszego i rowerowego.

15. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Potrzeba uchwalenia planu w rejonie północnych Redykajń wskazana została w wynikach analizy do oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna oraz planów miejscowych przedstawionej w załączniku nr 1 do uchwały nr LIV/866/22 Rady Miasta z dnia 14 grudnia 2022 r.

16. Sposób uwzględnienia w planie uniwersalnego projektowania.

W §8 ust. 2 planu nakazuje kształtowanie przestrzeni publicznych dostępnej dla osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez uwzględnienie zasad uniwersalnego projektowania

17. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływy uchwalenia planu miejscowego na finanse publiczne w tym budżet gminy, będących wynikiem uchwalenia planu zależą będzie od stopnia realizacji inwestycji związanych z kształtowaniem przestrzeni publicznej (w tym wydatkami związanymi z kosztami nabycia gruntów na te cele) oraz od realizacji zabudowy na terenach prywatnych, co wiązać będzie się ze wzrostem wpływów z tytułu podatku od nieruchomości. W następstwie uchwalenia planu będzie również możliwe naliczenia opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, pod warunkiem ich zbycia przez właścicieli prywatnych w ciągu 5 lat od dnia obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy także podkreślić, że w wyniku długofalowych skutków realizacji ustaleń planu miejscowego, szczególnie wynikających z zagospodarowania terenu pod plażę, usługi turystyczne, a także ochronę walorów przyrodniczo - krajobrazowych, miasto zyska nie tylko na poprawie jakości życia mieszkańców, ale też będzie czerpało korzyści finansowe.