

**UCHWAŁA NR LV/829/2001**  
**Rady Miasta Olsztyn**  
**z dnia 19 grudnia 2001 roku**

**W sprawie : uchwalenia zmiany „Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Gutkowo w Olsztynie”.**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. , o zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity Dz . U. Nr 15 z 1999 r., poz 139 z późn. zmianami ) oraz art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz . U. Nr 13 z 1996 poz. 74 z późn. zmianami ) , Rada Miasta Olsztyn uchwala , co następuje :

§ 1

1. Uchwala się „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Gutkowo w Olsztynie - rejon ul. Żurawiej**”, zwany dalej planem .
2. Plan stanowi zmianę „Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Gutkowo w Olsztynie ”.
3. Plan dotyczy terenu zlokalizowanego po wschodniej stronie ulicy Żurawiej , obejmującego fragmenty działek nr 37/64, 15, 2/2 w obrębie 143 oraz 53/50 i 53/52 w obrębie 141, w zakresie oznaczonym na rysunku planu ( zał. nr 1 ).
4. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania przestrzennego części Gutkowa w związku z korektą układu komunikacyjnego.
5. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu :
  - 1) ustaleń , stanowiących treść niniejszej uchwały,
  - 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział I  
**Ustalenia ogólne**

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń planu są :
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - 2) tereny usług osiedlowych
  - 3) tereny usług powiązanych z zielenią
  - 4) zielen parkowa
  - 5) zielen izolacyjna
  - 6) tereny komunikacji kołowej i ciągów pieszych
  - 7) zasady obsługi infrastruktury technicznej
  - 10) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek .

§ 4

1. **Ustala się następujący zakres ściśle określonych i obowiązujących oznaczeń graficznych na rysunku planu:**

- 1) granica opracowania
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy
  - 4) klasyfikacja funkcjonalno - przestrzenna ulic, przebieg i szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających
  - 5) przebieg i szerokość przejść pieszych
  - 6) linie wewnętrznego podziału ściśle określone.
2. **Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu mogących ulec zmianie :**
- 1) linie wewnętrznego podziału określone jako postulowane
  - 2) oznaczenie liniowe urządzeń sieciowych o orientacyjnym przebiegu, do uściślenia w projekcie budowlanym .
3. **Ustala się następującą interpretację użytych oznaczeń i określeń :**
- 1) **plan** - należy przez to rozumieć ustalenia o których mowa w § 1
  - 2) **uchwała** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Olsztyn
  - 3) **rysunek planu** - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały
  - 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to linia, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych , linię mogą przekraczać balkony i wykusze tych obiektów
  - 5) **usługi nieuciążliwe** – są to takie obiekty usługowe , których uciążliwość bądź szkodliwość nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu - działki , a tym samym wywołać konieczność ustalenia strefy ochronnej
  - 6) **powierzchnia aktywna przyrodniczo** – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu pokrytą roślinnością (naturalną i urządzoną), stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną .

## Rozdział II

### Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

#### § 5

1. **W rozwiązaniach komunikacji ustala się:**
  - 1) układ jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań dróg i ulic należy uściślić na etapie projektu budowlanego.
2. **W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:**
  - 1) Ścieki sanitarne:  
Wszystkie obiekty produkujące ścieki muszą być podłączone do kanalizacji sanitarnej .
  - 2) Kanalizacja deszczowa:

Ścieki deszczowe z ulic należy skierować do kolektora deszczowego istniejącego przy ul. Bałtyckiej. Wody deszczowe z terenów nieutwardzonych mogą być skierowane do zlewni jeziora po uprzednim zatrzymaniu części stałych w piaskowniku , a zanieczyszczeń ropopochodnych w separatorze.

3) Zaopatrzenie w wodę.

Przy granicy terenu objętego planem biegnie sieć wodociągowa Ø-225 w ul Żurawiej do której podłączony zostanie główny przewód wodociągowy Ø- 225 przewidziany w ulicy projektowanej K-3 . W projektowanej ulicy K-1 przewidziany jest przewód o średnicy Ø-160.

4) Zaopatrzenie w energię elektryczną i telekomunikacja

Zaopatrzenie w energię elektryczną i prowadzenie instalacji telekomunikacyjnych należy wykonać kablem doziemnym w pasach drogowych wyznaczonych ulic. Stacje transformatorowe oraz rozdzielnie telekomunikacyjne należy rozmieszczać w pasach drogowych , na terenie ZP lub wbudować w projektowaną zabudowę .

5) Zaopatrzenie w ciepło

Ogrzewanie projektowanej zabudowy z kotłowni lokalnych opalanych gazem ziemnym , olejem opałowym , drewnem lub wykorzystujących energię elektryczną . Wyklucza się stosowanie do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych .

6) Zaopatrzenie w gaz

Zaopatrzenie w gaz możliwe jest z istniejącej sieci niskiego ciśnienia w ulicy Porannej w powiązaniu z siecią w ul. Żurawiej. W projektowanych ulicach przewiduje się sieć gazową niskiego ciśnienia. W przypadku dużego zapotrzebowania dla terenów usług turystycznych, konieczne będzie doprowadzenie gazu średniego ciśnienia do południowej części planu i lokalizacja stacji redukcyjnej II<sup>o</sup> przy ul Żurawiej (teren ZP).

7) Wykonanie uzbrojenia w pasach drogowych ulic wymaga opracowania kompleksowego projektu ulic wraz z całością urządzeń podziemnych .

8) Zachowanie rezerwy terenu na wykonanie i eksploatację uzbrojenia – kanalizację sanitarną i deszczową , gaz , sieć wodociągową jest obowiązujące dla całego planu .

**3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu ustala się jako obowiązujące**

- 1) Zakaz stosowania do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych ;
- 2) Podłączenie do kanalizacji sanitarnej wszystkich obiektów produkujących ścieki
- 3) Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych , dróg oraz parkingów do systemu kanalizacji deszczowej.

### Rozdział III

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

##### § 6

Wyznacza się poszczególne tereny oznaczone na rysunku planu symbolami o przeznaczeniu i ustaleniach jak niżej :

**1. MN – teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą .**

Dla w/w terenu ustala się :

- 1) Nakaz sytuowania zabudowy wzdłuż linii ulic zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy.
- 2) Wysokość budynków nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne , za jakie uważa się parter i poddasze użytkowe .
- 3) Nakaz kształtowania zabudowy nawiązującej do tradycji regionu ze stromym dachem o nachyleniu połaci minimum 35° oraz kryciu dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym .
- 4) Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcją podstawową terenu pod warunkiem , że nie zakłócają one sposobu użytkowania działek sąsiednich .Muszą to być obiekty parterowe pod dachem wysokim, nieużytkowym, krytym materiałem takim jak budynki mieszkalne lub obiekty wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego w poziomie parteru lub piwnicy .
- 5) Łączna powierzchnia zabudowy i terenów utwardzonych nie może przekraczać 40 % powierzchni działki przy minimum 60 % powierzchni aktywnej przyrodniczo.

**2. U – teren przewidziany pod usługi nieuciążliwe głównie w zakresie handlu dla obsługi sąsiadującego osiedla . Dopuszczalna jest funkcja gastronomiczna i drobne rzemiosło nie wymagające stref ochronnych, dopuszcza się mieszkanie dla właściciela.**

- dla w/w zabudowy obowiązują ustalenia takie jak w §6 pkt 1, podpunkty 1), 2), 3), 4)
- w obrębie działki należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla klientów usług.

**3. U+Z – teren przewidziany pod usługi powiązane z zielenią .**

Teren pod projektowane obiekty obsługi ruchu turystycznego - pensjonat, gastronomia, terenowe urządzenia sportowe , rekreacja

- 1) istniejąca zieleń wysoka do zachowania ,
- 2) przy kształtowaniu zabudowy obowiązują ustalenia jak w §6 pkt 1, podpunkty 1), 3), 4),
- 3) wysokość budynków nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne plus dach wysoki ,
- 4) obiekty kubaturowe mają uwzględniać ekspozycję krajobrazu i ukształtowanie terenu ,
- 5) w obrębie działki należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla klientów usług.

4. **ZP** - istniejąca zieleń do przekształcenia w zieleń parkową , z elementami małej architektury.
5. Drzewostan do zachowania . Wyklucza się zabudowę kubaturową .  
W obrębie terenu przewidziana jest lokalizacja stacji redukcyjnej gazu II° i stacji transformatorowej  
Opracowanie projektu należy wykonać w oparciu o inwentaryzację zieleni i ocenę przydatności dla potrzeb zieleni urządzonej.
6. **ZI** – zieleń izolacyjna , komponowana z uwzględnieniem izolacji dźwiękowej i zanieczyszczenia powietrza.
7. Wyznacza się tereny przeznaczone pod komunikację kołową o ustaleniach jak niżej:

**K3 L 20 /1 x 7/-** Projektowana ulica klasy lokalnej „L”

Stanowi fragment ulicy lokalnej oznaczonej symbolem K3 dla dzielnicy Gutkowo w Olsztynie.

Ulica przewidziana do prowadzenia miejskiej komunikacji.

Szerokość w liniach rozgraniczających 20.0 m , szerokość jezdni 7.0 m.

W liniach rozgraniczających należy przewidzieć ścieżkę rowerową .

Skrzyżowanie z ul. Żurawia winno być projektowane kompleksowo , w powiązaniu z przedłużeniem drogi K3 po stronie Gminy Jonkowo.

**K1 D 12/1x6/ -** Projektowana ulica dojazdowa „D”

-szerokość pasa w liniach rozgraniczających 12.0 m

-szerokość jezdni 6 .0 m

**K2 D 10/1x6/ -** Projektowana ulica dojazdowa „D”

-szerokość pasa w liniach rozgraniczających 10.0m

-szerokość jezdni 6.0 m

**6.1 Układ jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań nie są ściśle określone i wymagają uściślenia w rozwiązaniach technicznych na etapie projektu budowlanego.**

**Projekty zagospodarowania terenów komunikacyjnych należy wykonać w pełnej problematyce komunikacji ; uzbrojenia , oświetlenia i zieleni .**

## Rozdział IV

### § 7

Do miejscowego planu dołącza się prognozę oddziaływania na środowisko , stanowiącą załącznik nr 2 – niepublikowany.

### § 8

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłat o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wynosi 0 %.

## § 9

Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia zawarte w „Miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Gutkowo w Olsztynie” zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXII/122/93 Rady Miejskiej w Olsztynie z dnia 6.10.1993r. i ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego nr 33 z dnia 19.11.1993r. poz 380.

## § 10

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Olsztyn .

## § 11

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

Przewodniczący Rady  
Bogdan Pierechod