

UCHWAŁA NR.....
RADY MIASTA OLSZTYNA
z dnia.....

W sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo w Olsztynie”, w rejonie ulic Żurawiej i Heleny.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 , poz. 951, poz.1445, z 2013 r., poz. 21, poz. 405) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2013 r. poz. 594, poz.645) Rada Miasta Olsztyna uchwała co następuje :

Rozdział 1.

Przepisy wstępne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 dnia 15 maja 2013 r. uchwała się **Zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo w Olsztynie”, w rejonie ulic Żurawiej i Heleny**, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmujący obszar o powierzchni około **1,34** ha, położony między ulicami Żurawią i Heleny.

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

1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią;

3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa **UCHWAŁA NR XXVII/481/12 z dnia 26 września 2012 r. Rady Miasta Olsztyna., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo w Olsztynie”, w rejonie ulic Żurawiej i Heleny.**

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

1) **przeznaczenie podstawowe** oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury;

- 2) **przeznaczenie uzupełniające** oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową, i którego procentowy udział określona się w ustaleniach szczegółowych planu, zawartych w kartach terenu;
- 3) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, a ponadto w żaden oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących, np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów ognisk, gromadzenie nieestetycznych odpadów w widocznym miejscu;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** dla zabudowy kubaturowej, jest to linia, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych; linię tę mogą przekraczać tarasy, schody zewnętrzne oraz balkony i wykusze tych obiektów, jednak nie więcej niż 1,5 m;
- 5) **wysokość zabudowy** –w rozumieniu obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lub określona ilością kondygnacji nadziemnych (w rozumieniu ww. rozporządzenia);
- 6) **powierzchnia zabudowy** - określona procentowo powierzchnia terenu, zabudowana obiektami kubaturowymi;
- 7) **intensywność zabudowy** - suma powierzchni całkowitej zabudowy (rozumiana jako suma powierzchni kondygnacji nadziemnych, po obrysie budynku), podzielona przez powierzchnię terenu;
- 8) **powierzchnia biologicznie czynna** - w rozumieniu obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne, dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych niżej wymienionymi symbolami literowymi i literowo- cyfrowymi :

- 1) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MN** -teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **ZP** teren zieleni urządzonej;
- 4) **KD15** - teren drogi publicznej.

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

- 1) na działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny;

- 2) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) w granicach planu wprowadza się zakaz realizacji wolnostojących boksów garażowych i zespołów garaży jednokondygnacyjnych.

§ 6 Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Nowoprojektowane funkcje usługowe w obrębie planu należy projektować jako nieuciążliwe.
2. Przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska, w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu :
 - 1) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dla terenów MW jak dla terenów na cele mieszkaniowo – usługowe.
3. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.
4. Obszar objęty planem wchodzi w skład aglomeracji Olsztyn, wyznaczonej Rozporządzeniem nr 43 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dn. 22.09.2006 r. (z późn. zm.), w której wprowadzono zasadę odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system kanalizacji sanitarnej na oczyszczalnię ścieków "Łyna", z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały.
5. Należy dążyć do ograniczania powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do pokrywania terenów materiałów i technologii ograniczających odpływ wody.
6. Zasady zagospodarowania odpadów komunalnych określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego.
7. Parkingi terenowe należy projektować z uwzględnieniem drzew, przy stosowaniu zasady – drzewo co trzy stanowiska.
 - 1) drzewa w obrębie planu przeznaczone są w maksymalnym stopniu do zachowania, teren wokół drzew należy zagospodarować w sposób zapewniający naturalną vegetację, dopuszcza się :
 - a) uzupełnianie drzewostanu,
 - b) przesadzanie lub wycinę pojedynczych drzew, wyłącznie z przyczyn uzasadnionych sposobem zagospodarowania terenu, kolizją z projektowanymi obiektami, na podstawie przepisów odrębnych;

§7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej i zabytki wymagające ochrony.

2. W przypadku stwierdzenia występowania obiektów archeologicznych podlegających ochronie konserwatorskiej, przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych - na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych , dla obszaru objętego planem.

1. Przestrzenią publiczną na obszarze planu są tereny publiczne dostępne w ramach terenów komunikacji, usług i zieleni.
2. Ustalenia dotyczące reklam.
 - 1) Dopuszcza się umieszczanie nazw własnych i logo obiektów lokalizowanych w miejscu funkcjonowania firmy (o pow. do 0,6 m²).
 - 2) Dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni większej niż 0,6m², na budynku lub wolnostojących, związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu,
 - 3) Dopuszcza się reklamy umieszczone na markizach, parasolach i namiotach imprez plenerowych o ile będą umieszczone płasko na ich powierzchni;
 - 4) Zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam oraz umieszczania świetlnych ekranów o zmiennym natężeniu światła (np. telebimów LCD, LED)
 - 5) Zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach;
 - 6) System informacji miejskiej nie jest uważany za reklamę.
3. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów o funkcji związanej z obsługą samochodów, w tym stacji paliw, myjni, warsztatów.
4. Dopuszcza się etapowanie realizacji inwestycji.

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

1. Ustala się wymaganą liczbę miejsc parkingowych (m.p.):
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej co najmniej 1,5 m.p. na mieszkanie,
 - 2) dla gastronomii 25 m.p. /100 miejsc użytkowych,
 - 3) dla innych obiektów usługowych i handlowych od 25 do 30 m.p. na 1000 m² pow. użytkowej,
2. Obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej.

§ 10. ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

- 1) Zagospodarowanie terenu objętego planem powinno być podporządkowane wymogom ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn, na jego projektowanym obszarze ochronnym o zaostrzonych rygorach, w celu utrzymania dobrego stanu chemicznego tych wód – stosuje się przepisy prawa wodnego.

§ 11. ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla obszaru objętego planem

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 4) Nowe, samodzielne działki przeznaczone pod zabudowę mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych;
- 5) Dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg, przejść pieszych, ścieżek rowerowych i uzbrojenia;
- 6) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości dla poszczególnych terenów określone zostały w kartach terenów;
- 7) Określone w kartach terenów minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 12 Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występują.

§ 13 ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej .

1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
 - 1) Podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Olsztyna.
 - 2) Zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną.

- 3) W granicach planu działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość uzbrojenia działki lub podłączenia bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
- 4) W granicach planu zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody, zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków bytowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków bytowych.
- 5) Zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych w obrębie planu należy przewidzieć z istniejącej sieci wodociągowej, poprzez jej rozbudowę, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.
- 6) Odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z uwzględnieniem miejscowej retencji,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi piesze, itp) - w granicach nieruchomości. 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.
- 7) Odprowadzenie ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi - do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w oparciu o istniejący system kanalizacji komunalnej. W przypadku prowadzenia usług gastronomicznych, ścieki, przed wprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej należy podczyścić w separatorze tłuszczów.
- 8) Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w oparciu o ekologiczne źródła energii: gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub energię odnawialną. Wyklucza się wykorzystywanie węgla lub paliw węglowych.
- 9) Zaopatrzenie w gaz przewodowy:
 - a) z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę,
 - b) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów.
- 10) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zasilanie odbiorców - z istniejącej sieci elektroenergetycznej po rozbudowie i przebudowie,
 - b) linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne,
 - c) stacje transformatorowe i rozdzielnice elektryczne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zabudowy, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę. Zapewnić dojazd ciężkim sprzętem i dostępność eksploatacyjną.

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 .01 do 04.02.2014r. (łącznie)

11) Telekomunikacja:

- a) zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne,
 - c) rozdzielnice telekomunikacyjne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę.
- 12) Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą, elektryczną i gaz przewodowy, zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne, w trybie przepisów prawa energetycznego.
- 13) Ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oraz tereny zieleni.
- 14) W uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach funkcjonalnych, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodne z jej przeznaczeniem.
- 15) 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 w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych, itp..
- 16) Wprowadza się nakaz docelowej niwelacji terenu w obrębie projektowanych sieci. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 17) przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oznaczony na załączniku graficznym należy traktować jako orientacyjny.

2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

- 1) w granicach planu do terenów komunikacji zalicza się fragment pasa drogowego drogi publicznej (ul Żurawia);
- 2) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się poprzez ulice Żurawią oraz Heleny;
- 3) obsługa komunikacyjna na terenie osiedla drogami wewnętrznymi.

§ 13. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw i imprez plenerowych.

§ 14. Zgodnie z art. 15, ust.2, pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawki dla naliczania opłat planistycznych w wysokości 30%.

§ 15. 1. W granicach planu do inwestycji celów publicznych w rozumieniu przepisów art.2.pkt.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należą:

- 1) budowa i utrzymanie drogi publicznej (fragment ul. Żurawiej);
- 2) budowa zewnętrznych sieci, obiektów i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą, gaz, odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych a także łączności publicznej.

§ 16. Zgodnie z art. 15, ust.2, pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawki dla naliczania opłat planistycznych w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – karty terenu

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

§ 18.1 Karta terenu oznaczonego symbolem **MW**, o pow. ok. 8840 m².

2.Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe , obejmujące około 15% (z tolerancją do 3%) powierzchni użytkowej
3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :
- 1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,2 do 0,5;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%, zagospodarowanej jako zwarte kompleksy zieleni, przy obliczaniu współczynnika dopuszcza się włączenie terenu **ZP**;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne , łącznie z kondygnacją w poddaszu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
 - 5) geometria dachu – dach wysoki, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
 - 6) kolor pokrycia dachu – czerwony, brązowy lub ich odcienie;
 - 7) budynki lokalizowane wzdłuż ul Żurawiej należy kształtować w formie pierzei z usługami w parterze.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wg ustaleń ogólnych Rozdziału 2.
5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg ustaleń ogólnych Rozdziału 2.
6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wg ustaleń ogólnych Rozdziału 2.
7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych , wg ustaleń ogólnych Rozdziału 2.
8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - wg ustaleń ogólnych Rozdziału 2
9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla obszaru objętego planem
 - 1) Minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej pod zabudowę – 3 000 m²,
 - 2) pozostałe wg ustaleń ogólnych Rozdziału 2.
10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej , dla obszaru objętego planem wg ustaleń ogólnych Rozdziału 2.
11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg ustaleń ogólnych Rozdziału 2.

§ 19.1.Karta terenu oznaczonego symbolem **MN**, o pow. ok. 2952 m².

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, szeregowa;
3. ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%, w odniesieniu do terenu w liniach rozgraniczających;
 - 2) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających – maksymalnie 0,5;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających – 25%;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w dachu;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
 - 6) geometria dachu – dach wysoki o kącie nachylenia od 25°do 45°;
 - 7) kolor pokrycia dachu – czerwony, brązowy lub ich odcienie;

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych Rozdziału 2.
5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - wg ustaleń ogólnych Rozdziału 2.
6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń ogólnych Rozdziału 2.
7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg ustaleń ogólnych Rozdziału 2.
8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg ustaleń ogólnych Rozdziału 2.
9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla obszaru objętego planem
 - 1) minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową szeregową– 200 m², z tolerancją do 10 m².
10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej , dla obszaru objętego planem
 - 1) obsługa komunikacyjna z ul. Heleny,
 - 2) pozostałe wg ustaleń ogólnych Rozdziału 2.
11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg ustaleń ogólnych Rozdziału 2.

§ 20.1. Karta terenu oznaczonego symbolem **ZP**, o pow. ok. 1464 m²

2. Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona .
3. Zieleń należy kształtować jako zieleń izolacyjną - akustyczne i widokowo.
4. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, jednak nie mogą zająć więcej niż 15% terenu i nie mogą kolidować z funkcją izolacyjną zieleni.
5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych Rozdziału 2.
6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - wg ustaleń ogólnych Rozdziału 2.
7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg ustaleń ogólnych Rozdziału 2.
8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg ustaleń ogólnych Rozdziału 2.

9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla obszaru objętego planem.
 - 1) obsługa komunikacyjna z ul. Żurawiej lub Heleny drogami wewnętrznymi;
 - 2) pozostałe wg ustaleń ogólnych Rozdziału 2.
10. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - wg ustaleń ogólnych Rozdziału 2.

§ 21.1.Karta terenu oznaczonego symbolem KD15 o pow. ok. 334 m²

2.Przeznaczenie terenu: droga gminna, dojazdowa.

3.Zasady zagospodarowania : teren stanowi fragment pasa drogowego ul. Żurawiej, w większości zlokalizowanej poza planem. Docelowo teren do wykorzystania pod ścieżkę rowerową, chodnik, zieleń lub inne elementy pasa drogowego.

Rozdział 4

Postanowienia końcowe.

- § 22.** Zgodnie z art. 34 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze planu traci moc UCHWAŁA NR XLVI/615/05 Rady Miasta Olsztyna z dnia 22 czerwca 2005 r. W sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo w Olsztynie”.
- § 23.** Prezydent Olsztyna przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i rysunki.
- § 24.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.
- § 25.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyna.

Przewodniczący Rady

Jan Tandyrak