

UCHWAŁA NR LIII/800/2001

Rady Miasta Olsztyn z dnia 14 listopada 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, poz. 139 z 1999 r. z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13, poz. 74 z 1996 r. z późn. zm.) Rada Miasta Olsztyn uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedla Gutkowo – Rejon ulic Podbipeły i Skrzetuskiego” zwany dalej planem.

Plan stanowi zmianę „Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Gutkowo w Olsztynie”.

§ 2

Uchwalony plan składa się z tekstu ustaleń stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu jako załącznika Nr 1 do uchwały - będącego integralną częścią planu.

Załącznik Nr 1 do uchwały jest zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedla Gutkowo – Rejon ulic Podbipeły i Skrzetuskiego”, skala 1:2000.

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem.

§ 3

Rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały obowiązuje w zakresie:

1. granic opracowania
2. linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania
3. linii zabudowy
4. zasad uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną
5. przebiegu komunikacji i ciągów pieszych.

W opracowaniu przyjmuje się następującą interpretację użytych określeń i oznaczeń oraz ustala się niżej wymienione ogólne zasady:

1. Funkcja terenów

1. Określenie „**adaptacja**” należy rozumieć jako zachowanie funkcji oraz stanu istniejącego z możliwością rozbudowy i nadbudowy (przy wysokości zabudowy ustalonej w § 5).
2. **Przeznaczenie podstawowe** oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury.
3. **Przeznaczenie dopuszczalne** oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową.
4. Określenie „**usługi nieuciążliwe**” należy rozumieć jako usługi, których strefa uciążliwości mieści się w granicach działki.
5. **Linie wewnętrznego podziału – postulowane** są to linie podziału na działki, zastosowane w projektowanej zabudowie jednorodzinnej, które mogą ulec zmianie poprzez uściślenie ich przebiegu, łączenie całości lub części działek, a w uzasadnionych przypadkach podział przy zastosowaniu zabudowy bliźniaczej lub szeregowej.
6. Tereny wskazane pod zainwestowanie oraz tereny zieleni mogą być zagospodarowane tylko zgodnie z ich docelowym przeznaczeniem, bez jakiegokolwiek stanu przejściowego.

2. Zabudowa

1. Określenie **intensywności zabudowy** mieszkaniowej wielorodzinnej oznacza stosunek powierzchni ogólnej obiektów (suma powierzchni kondygnacji) do powierzchni terenu objętego ustaleniem
2. **Zabudowa o dachach wysokich** oznacza stosowanie dachów o nachyleniu nie mniejszym niż 35°.
3. **Nieprzekraczalna linia zabudowy** jest to linia poza, którą nie można sytuować obiektów kubaturowych, linię mogą przekraczać balkony i wykusze tych obiektów.
4. Realizowana zabudowa musi charakteryzować się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych i dostosowywać się do konkretnych warunków terenowych.
5. W zabudowie o wysokich dachach ilość kondygnacji ustalona w § 5 obejmuje również poddasze użytkowe.

3. Ochrona środowiska

1. **Powierzchnia aktywna przyrodniczo** oznacza powierzchnię terenu niezabudowaną i nieutwardzoną, pokrytą roślinnością (naturalną i urządzoną), stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną.
2. Zachowanie istniejącego zadrzewienia poza wyjątkami dopuszczonymi w ustaleniach § 5.
3. Zachowanie istniejącego ukształtowania terenu (za wyjątkiem terenów komunikacji).
4. Zachowanie na terenach ZP, LS istniejących zbiorników wodnych jeżeli mają charakter trwałe i przystosowanie ich dla potrzeb zieleni urządzonej i retencji wód opadowych.
5. Podłączenie do kanalizacji sanitarnej wszystkich obiektów produkujących ścieki.
6. Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, dróg oraz parkingów do systemu kanalizacji deszczowej.

4. Uzbrojenie terenu

Rysunek planu zawiera trasy projektowanych głównych kolektorów sanitarnych i deszczowych. Zachowanie rezerwy terenu na wykonanie i eksploatację systemów kanalizacji sanitarno-deszczowej obowiązuje na obszarze całego planu.

1. Gospodarka wodna.
Projektowane obiekty należy zaopatrzyć w wodę z systemu sieci wodociągowej. Główna magistrala wodociągowa (Ø 225) jest projektowana w ulicy K 3 – L 20. Projektowaną sieć wodociągową należy wyposażać w hydranty p.poż.
2. Kanalizacja sanitarna.
Wszystkie istniejące i projektowane obiekty produkujące ścieki muszą być podłączone do systemu kanalizacji sanitarnej.
3. Kanalizacja deszczowa.
Wody deszczowe ze wszystkich terenów komunikacyjnych muszą być odprowadzane przez system kanalizacji deszczowej poza zlewnię Jeziora Krzywego.
4. Zaopatrzenie w gaz.
Projektowane obiekty będą zaopatrzone w gaz z sieci prowadzonej w projektowanych ulicach.
5. Zaopatrzenie w ciepło.
Wyklucza się stosowanie do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych.
6. Energia elektryczna i telekomunikacja.
Zaopatrzenie w energię elektryczną i prowadzenie instalacji telekomunikacyjnych należy wykonać kablem podziemnym w pasach drogowych wyznaczonych ulic. Stacje transformatorowe oraz rozdzielnie telekomunikacyjne (w formie kontenerów) należy rozmieszczać w pasach drogowych, na terenach ZP lub wbudować w projektowaną zabudowę.
7. Wykonanie uzbrojenia w pasach drogowych ulic po opracowaniu kompleksowego projektu ulicy wraz z całością urządzeń podziemnych.
8. Spełnienie warunków zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarno-deszczowych i dostępu do energii elektrycznej jest wymogiem koniecznym dla uzyskania pozwolenia na budowę.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 5

Dla terenów określonych na rysunku planu odpowiednimi numerami ustala się następujące warunki:

1. **MW-3** – tereny o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
1. Funkcja dopuszczalna – usługi podstawowe oraz garaże.

2. Intensywność zabudowy do 0,5 maksimum. W obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości minimum jedno miejsce na jedno mieszkanie.
 3. Obsługa komunikacyjna z drogi gminnej K 3-L 20 poprzez projektowane drogi dojazdowe wewnętrzne.
 4. Forma architektoniczna zabudowy – nakaz stosowania w zabudowie stromych dachów o nachyleniu powyżej 35°, o pokryciu z dachówki ceramicznej lub materiału ją imitującego o zbliżonych walorach estetycznych.
 - Wysokość zabudowy obiektów funkcji podstawowej do trzech kondygnacji, a obiektów funkcji dopuszczalnej do dwóch kondygnacji.
 - Obiekty o funkcjach dopuszczalnych należy projektować z dachami stromymi j.w. w formie architektonicznej odpowiadającej obiektom mieszkalnym.
- 2. MN-1 – tereny o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną „wolnostojącą”.**
1. Funkcja dopuszczalna:
 - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna „bliźniacza” lub szeregowa.
 - Usługi nieuciążliwe, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej, występujące jako uzupełnienie funkcji podstawowej działki (np. biura, pracownie projektowe, artystyczne, gabinety lekarskie itp.). Procentowy udział funkcji dopuszczalnej nie powinien przekraczać 20% powierzchni użytkowej obiektu na działce.
 2. Obsługa komunikacyjna z dróg gminnych lokalnych lub dojazdowych.
 3. Postulat sytuowania zabudowy wzdłuż linii ulic zgodnie z ustalonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. W sąsiedztwie istniejącej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia 15 KV należy przyjąć odległość minimum 7,5 metra od skrajnego przewodu.
W uzasadnionych przypadkach występowania gruntów nienośnych oraz istniejącego zadrzewienia można sytuować zabudowę wg indywidualnego sposobu zagospodarowania działki przy zachowaniu nieprzekraczalności linii zabudowy.
 4. Wysokość zabudowy – dwie kondygnacje.
 5. Forma architektoniczna zabudowy:
 - Nakaz stosowania w zabudowie stromych dachów o nachyleniu powyżej 35°, o pokryciu z dachówki ceramicznej lub materiału ją imitującego, o zbliżonych walorach estetycznych.
 - Dopuszcza się sytuowanie wolnostojących budynków gospodarczych i garaży – związanych z funkcją podstawową oraz obiektów o funkcji dopuszczalnej, pod warunkiem że nie zakłócają one sposobu użytkowania działek sąsiednich. Muszą to być obiekty parterowe z dachem wysokim, krytym materiałem takim jak budynek mieszkalny.
 6. Łączna powierzchnia zabudowy i terenów utwardzonych nie może przekraczać 40% powierzchni działki przy minimum 60% powierzchni działki aktywnej przyrodniczo.
- 3. MN-2 – funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna „wolnostojąca”.**
1. Warunki szczegółowe jak dla MN-1 z wyłączeniem pkt 3.
 2. Sytuowanie zabudowy wg indywidualnego zagospodarowania działki przy zachowaniu warunku odległości minimum 6,0 m od linii rozgraniczenia ulicy.
Indywidualne zagospodarowanie działek musi uwzględniać:
 - Przebieg uzbrojenia (wodociąg, kolektor sanitarny, linia telekomunikacyjna) i jego dostępność eksploatacyjną.
 - Zachowanie istniejącego drzewostanu.

4. **MN-3** – funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna „wolnostojąca”.
 1. Warunki szczegółowe jak dla MN-1.
 2. Alternatywnie całość terenu oznaczonego na mapie symbolami MN-3 i K1 D15 (ulica obsługująca zabudowę jednorodziną MN-3) przeznacza się na zabudowę mieszkaniową wielorodziną.
 3. W przypadku przeznaczenia terenu pod funkcję mieszkaniową wielorodziną obowiązują warunki szczegółowe jak dla MN-3 z wyłączeniem pkt 3.
 4. Obsługa komunikacyjna zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z drogi K7 – L 20 poprzez drogi dojazdowe wewnętrzne.
 5. Przy zastosowaniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej kierunki odprowadzania ścieków sanitarno-deszczowych i zaopatrzenia w wodę pozostają takie same jak w wariancie przeznaczenia podstawowego.
5. **MN-4** – funkcja podstawowa – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.
 1. Ustalenia szczegółowe jak dla MN-1 pkt 1, 3 i 5.
 2. Wysokość zabudowy – trzy kondygnacje.
 3. Obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej wewnętrznej K3 – D.
 4. Na obszarze MN-4 możliwe jest dokonywanie wtórnych podziałów wg indywidualnego projektu zagospodarowania – przy spełnieniu warunku dojazdu j.w.
6. **MN-5** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi adaptowane.
 1. Ustalenia szczegółowe dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak dla MN-1 pkt 1, 3 i 5.
 2. Wysokość zabudowy – trzy kondygnacje.
 3. Przebudowa, rozbudowa i modernizacja istniejących usług nie może powodować uciążliwości przekraczającej granice działki.
 4. Obsługa komunikacja z ulicy dojazdowej wewnętrznej K3 – D.
 5. Podział na działki winien spełniać warunek dojazdu j.w.
Przeznaczenie wydzielonych działek – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi nieuciążliwe.
7. **MN-6** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
 1. Ustalenia szczegółowe dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak dla MN-1.
 2. W projektowanych podziałach dla zabudowy „wolnostojącej” należy stosować działki o powierzchni minimum 700 m².
8. **UO-2** – przeznaczenie podstawowe – usługi oświatowe.
 1. Funkcja dopuszczalna – ośrodek wychowawczy młodzieży, ośrodek kultury i sportu młodzieży, internat i podobne.
 2. Obsługa komunikacyjna z drogi K7 – L 20.
 3. Forma architektoniczna zabudowy:
 - Nakaz stosowania w zabudowie dachów stromych o nachyleniu powyżej 35⁰, o pokryciu z dachówki ceramicznej lub materiału ją imitującego, o zbliżonych walorach estetycznych.
 4. Wysokość zabudowy – trzy kondygnacje.

9. LS+WZ – las istniejący.

1. Teren leśny przekształcany w park rekreacyjny. Na obszarze objętym ustaleniem mogą być lokalizowane funkcje sportowo-rekreacyjne (w tym obiekty) związane z funkcją oświatową UO-2.
2. Istniejący na terenie lasu naturalny zbiornik wodny do zachowania z wykorzystaniem dla potrzeb rekreacji i retencji wód opadowych (oznaczenie granic zbiornika wód opadowych na rysunku planu schematyczne – mogą ulec zmianie).

10. U – funkcja podstawowa – handel i usługi osiedlowe.

1. Przeznaczenie dopuszczalne – mieszkalnictwo wbudowane w obiekt usługowy.
2. Obsługa komunikacyjna z dróg K3 lub K7.
W obrębie działki należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla klientów usług i handlu.
3. Wysokość zabudowy - trzy kondygnacje.

11. UN – przeznaczenie podstawowe – ośrodek naukowy obsługi rolnictwa.

1. Funkcja dopuszczalna – mieszkalnictwo, obiekty ruchu turystycznego, hotel, gastronomia, urządzenia sportowe i rekreacyjne.
2. Obsługa komunikacyjna z drogi K27. W obrębie działki należy zabezpieczyć odpowiednią ilość miejsc parkingowych.
3. Wysokość zabudowy do trzech kondygnacji.
4. Nakaz stosowania w zabudowie stromych dachów, o nachyleniu powyżej 35⁰, o pokryciu z dachówki ceramicznej lub materiału, o zbliżonych walorach estetycznych.

12. ZP-WZ – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej.

1. Funkcja dopuszczalna – funkcje sportowo-rekreacyjne (w tym obiekty) związane z zagospodarowaniem terenu UN.
2. Istniejący na terenie naturalny zbiornik wodny do zachowania z wykorzystaniem dla potrzeb rekreacji i retencji wód opadowych (oznaczenie granic zbiornika wód opadowych na rysunku planu schematyczne – mogą ulec zmianie).

13. ZP – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej o charakterze publicznym.

1. Funkcje dopuszczalne – kontenerowe stacje trafo, gazu, stacje redukcyjne i łącznice telekomunikacyjnych.
2. Opracowania projektu należy wykonywać w oparciu o inwentaryzację zieleni i ocenę jej przydatności dla potrzeb terenu zieleni urządzonej.
3. Istniejący zbiornik wodny (w sąsiedztwie terenów MN-3) należy zachować z wykorzystaniem dla potrzeb rekreacji.

§ 6

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych.

1. K3 – L 20 /1 x 7/

Gminna ulica lokalna o charakterze „zbiorczym” przewidziana do prowadzenia miejskiej linii komunikacyjnej. Ulica K3 stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego dzielnicy Gutkowo.

1. szerokość pasa w liniach rozgraniczenia (średnio) 20,0 m;
2. przekrój L 1/2 jezdni 7,0 m + chodniki i zieleń;

2. K7 – L 20 /1 x 7/

Gminna ulica lokalna przewidziana do prowadzenia miejskiej linii komunikacyjnej (przystanek w rejonie usług oświatowych). Ulica K7 stanowi element układu podstawowego dzielnicy Gutkowo.

1. szerokość pasa w liniach rozgraniczenia (średnio) 20,0 m;
2. przekrój L 1/2 jezdni 7,0 m + chodniki, zieleni i ścieżka rowerowa.

3. K1 – D 15 /1 x 6/

Ulica dojazdowa obsługująca zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Położenie jezdni asymetryczne (wg propozycji osi jezdni na rysunku planu) umożliwiające wprowadzenie w przekrój ulicy szerokiego pasa zieleni z drzewostanem wysokim.

1. szerokość pasa w liniach rozgraniczających 15,0 m;
2. przekrój D 1/2 jezdni 6,0 m + chodniki i zieleni.

4. K2 – D 12 /1 x 6/

Ulica dojazdowa obsługująca zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Położenie jezdni w osi symetrii pasa drogowego.

1. szerokość pasa w liniach rozgraniczających 12, 0m;
2. przekrój D 1/2 jezdni 5,0 – 6,0 m + chodniki i zieleni.

UWAGA:

W przypadku zastosowania wariantu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla terenów określonych MN-3 obsługująca je ulica K1 - D 15 /1 x 6/ nie ma zastosowania a obsługę komunikacyjną przejmują ulice dojazdowe wewnętrzne.

5. K3 D

Ulica dojazdowa wewnętrzna (jednopasmowa lub dwupasmowa), szerokość w liniach rozgraniczenia – wg rysunku planu.

6. Ciągi piesze

Na rysunku planu wyodrębniono dwa ciągi piesze (skrót) łączące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z rejonem usług oświatowych oraz ciąg pieszy łączący ulicę i plan zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W ciągach pieszych założono możliwość prowadzenia uzbrojeń.

7. Projekty zagospodarowania terenów komunikacyjnych należy wykonywać w pełnej problematyce komunikacji, uzbrojenia, oświetlenia i zieleni.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 7

Do niniejszego planu dołącza się prognozę oddziaływania na środowisko, stanowiącą załącznik Nr 2 – niepublikowany.

§ 8

Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r., zostają ustalone dla poszczególnych terenów w następujących wysokościach:

Oznaczenie terenu	Stawka procentowa
MW3	0%
MN1	30%*
MN2	30%
MN3	30%*
MN4	30%
MN5	0%
MN6	30%*
U	0%
UN	0%
UO	0%

* dotyczy części działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wydzielanych na terenach o przeznaczeniu w „Miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Gutkowo” innym niż MW3 i MW4.

§ 9

Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia zawarte w „Miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Gutkowo” zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Olsztynie Nr XXXII/122/93 z dnia 06.10.1993 r. ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego Nr 33 z dnia 19.11.1993 r. poz. 380.

§ 10

Wykonanie niniejszej 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