

Uchwała Nr XX/280/03
Rady Miasta Olsztyn
Z dnia 17 grudnia 2003 roku

w sprawie uchwalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Gutkowo w Olsztynie - rejon ulic Wołodyjowskiego i Bałtyckiej".

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), Rada Miasta Olsztyn uchwala co następuje :

§ 1

- 1.** Uchwala się zmianę "Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Gutkowo w Olsztynie", zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/122/93 Rady Miejskiej w Olsztynie z dnia 6.10.1993 r., w rejonie położonym między ulicami Bałtycką, Wołodyjowskiego i granicą Gminy Jonkowo, która otrzymuje nazwę **"Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Gutkowo w Olsztynie - rejon ulic Wołodyjowskiego i Bałtyckiej"** zwany dalej planem.
- 2.** 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.
- 3.** Plan dotyczy terenu zlokalizowanego między ulicami Wołodyjowskiego, Bałtycką i granicą Gminy Jonkowo, w zakresie oznaczonym na rysunku planu.

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 2

- 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) tereny usług,
 - 3) zieleń naturalna,
 - 4) zieleń izolacyjna,
 - 5) las,
 - 6) tereny komunikacji kołowej i ciągów pieszych,
 - 7) zasady obsługi infrastruktury technicznej,
 - 8) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek,
 - 9) tereny niezabudowane związane z istniejącymi sieciami.

§ 3

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

- 1) granica opracowania,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) klasyfikacja funkcjonalno-przestrzenna ulic, przebieg i szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających,
- 4) 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) obowiązujące linie zabudowy dla terenu oznaczonego jako MN-1 - odstępstwo jest możliwe jedynie pod warunkami określonymi w § 5 ust.2 pkt 1,
- 3) oznaczenie liniowe urządzeń sieciowych o orientacyjnym przebiegu, do uściślenia w projekcie budowlanym,
- 4) lokalizacja pasów eksploatacyjnych dla sieci, wyłączonych z zabudowy - w zależności od przebiegu sieci w projekcie budowlanym,
- 5) przebieg przejść pieszych na terenach zieleni.

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) **obowiązująca linia zabudowy** - jest to linia na której należy sytuować ścianę zewnętrzną budynku, linię mogą przekraczać balkony i wykusze.
- 6) **usługi nieuciążliwe** - są to usługi których uciążliwość bądź szkodliwość nie może wykroczyć poza teren działki, a tym samym wywołać konieczność ustalenia strefy ochronnej,
- 7) **funkcja podstawowa** - jest to funkcja przeważająca na danym terenie zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury,
- 8) **funkcja uzupełniająca** - dodatkowa, nie kolidująca z przeznaczeniem podstawowym,
- 9) **powierzchnia biologicznie czynna** - grunt niezabudowany i nieutwardzony, pokryty roślinnością lub wodą.

Rozdział II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4

1. W rozwiązaniach komunikacji ustala się:

- 1) Klasy techniczne dróg i ulic oraz położenie pasów drogowych, układ jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań dróg i ulic należy uściślić na etapie projektu budowlanego.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) Kanalizacja sanitarna:

Wszystkie obiekty produkujące ścieki muszą być podłączone do kanalizacji sanitarnej. Ideogramy tras kolektorów sanitarnych naniesiono na rysunku planu. Ścieki z terenu objętego planem odprowadzać będzie kolektor projektowany do projektowanej przepompowni Pp - lokalizacja na rysunku planu - a następnie kolektorem tłocznym do istniejącego systemu kanalizacyjnego w rejonie ulicy Zagłoby.

- 2) Kanalizacja deszczowa:

Ideogramy tras kolektorów naniesiono na rysunku planu. Na terenach zieleni przewiduje się w większości wypadków prowadzenie kanalizacji deszczowej w rowach otwartych. Dopuszcza się

zamianę rowów otwartych na kolektor podziemny. Do rowów istniejących i projektowanych w granicach planu przewiduje się odprowadzenie wód opadowych także z terenów położonych poza granicami opracowania. Rowami wody odprowadzane są do Łyny. Z uwagi na zwiększenie dopływów wynikające z przewidywanej zabudowy zlewni, zaistnieje potrzeba budowy nowych przepustów pod istniejącą drogą, pod ul. Bałtycką i pod torami oraz pogłębienie i regulacja istniejących rowów. Wody opadowe przed odprowadzeniem do rowów powinny być odpowiednio oczyszczone.

3) Zaopatrzenie w wodę:

Zaopatrzenie w wodę z wodociągu głównego w ulicy Wołodyjowskiego lub w ulicy biegnącej wzdłuż wschodniej granicy planu (przedłużenie ulicy Oleńki).

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 ZN, ZI lub wbudować w projektowaną zabudowę. Istniejące sieci napowietrzne docelowo przewidziane są do likwidacji.

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 węglowych.

6) Zaopatrzenie w gaz :

Zaopatrzenie w gaz z rurociągu głównego w ulicy Wołodyjowskiego.

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

8) Zarezerwowanie terenu pod projektowane kolektory sanitarne i deszczowe jest obowiązujące dla całego planu. Pozostałe sieci należy projektować przede wszystkim w pasach drogowych ulic z dopuszczeniem przejścia przez tereny zieleni.

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

1) zakaz stosowania do celów grzewczych węgla i paliw węglowych,

2) podłączenie do kanalizacji sanitarnej wszystkich obiektów produkujących ścieki,

3) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, dróg oraz parkingów do systemu kanalizacji deszczowej.

4) dla funkcji mieszkaniowej łączna powierzchnia zabudowy i terenów utwardzonych nie może przekraczać 40 % powierzchni działki przy minimum 60 % powierzchni biologicznie czynnej, ustalenie to nie dotyczy terenu MN-3 i U.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 5

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

1 U - usługi osiedlowe nieuciążliwe: funkcja handlowa, gastronomia, rekreacja, dopuszczalna jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej.

Na wschodniej działce możliwa jest lokalizacja kościoła z zespołem parafialnym.

W przypadku wprowadzenia funkcji usługowej na całym terenie objętym ustaleniem, dopuszcza się łączne zagospodarowanie obu działek.

Dla w/w terenu ustala się:

- 1) konieczne jest dostosowanie bryły i wysokości zabudowy do ukształtowania terenu - należy zadbać o właściwe wykorzystanie wyeksponowanej lokalizacji na pagórku,
- 2) nakaz kształtowania zabudowy nawiązującej do tradycji regionu ze stromym dachem o nachyleniu połaci od 35° do 45° oraz kryciu dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym (z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 5),
- 3) wysokość budynku nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne, za jakie uważa się parter i poddasze użytkowe (z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 5),
- 4) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 5) w przypadku budowy kościoła, dopuszcza się zabudowę wyższą niż dwie kondygnacje, lokalizację dominant w formie wież oraz odstępstwo od wymogów określonych w ust. 1 pkt 2.
- 6) niezbędne miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach własnej działki.

2 MN-1 - 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 obowiązującymi liniami zabudowy. W uzasadnionych przypadkach występowania gruntów nienośnych oraz istniejącego zadrzewienia, można sytuować zabudowę wg indywidualnego sposobu zagospodarowania działki, przy zachowaniu nieprzekraczalności linii zabudowy.
- 2) wysokość budynku nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne, za jakie uważa się parter i poddasze użytkowe,
- 3) poziom posadowienia parteru maksymalnie 1.20 m ponad rzędną ulicy,
- 4) nakaz kształtowania zabudowy nawiązującej do tradycji regionu ze stromym dachem o nachyleniu połaci od 35° do 45°, oraz kryciu dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym - w kolorze czerwonym lub podobnym,
- 5) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcją podstawową terenu pod warunkiem, że nie zakłócą one sposobu użytkowania działek sąsiednich, mają to być obiekty parterowe pod dachem wysokim, nieużytkowym, krytym materiałem takim jak budynki mieszkalne
- 6) dopuszcza się łączenie działek budowlanych, przy założeniu, że skala budynku nie zostanie zwiększona - tzn. zabudowa nadal nie może zajmować więcej niż 40% jednej z działek składowych,
- 7) Wyklucza się wtórne podziały działek, powodujące zagęszczeniem zabudowy.

3 MN-2 - teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
Dla w/w terenu ustala się :

- 1) wysokość budynku nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne, za jakie uważa się parter, piętro i poddasze użytkowe,
- 2) poziom posadowienia parteru maksymalnie 1.20 m ponad rzędną ulicy,
- 3) nakaz sytuowania zabudowy wzdłuż linii ulic zgodnie z ustalonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 4) nakaz kształtowania zabudowy nawiązującej do tradycji regionu ze stromym dachem o nachyleniu połaci od 35° do 45° oraz kryciu dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym - w kolorze czerwonym lub podobnym.
- 5) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcją podstawową terenu pod warunkiem, że nie zakłócą one sposobu użytkowania działek sąsiednich, mają to być obiekty parterowe pod dachem wysokim, nieużytkowym, krytym materiałem takim jak budynki mieszkalne.

4 MN-3 - teren przewidziany pod funkcję mieszkaniową z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych, wytyczne kształtowania zabudowy jak dla MN-2, niezbędne miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach działki.
Dojazd do działki 8/16 po terenie działki 9/20.

- 5 MN-4** - uzupełnienie działek istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 6 ZN-1** - zieleń naturalna bez przekształceń, poza niezbędnymi zabiegami pielęgnacyjnymi.
- 7 ZN-2** - zieleń naturalna, z możliwością przekształceń w celu przystosowania do potrzeb rekreacji sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej. Wyklucza się zabudowę kubaturową, nowoprojektowane i istniejące rowy otwarte można zastąpić kolektorami podziemnymi.
- 8 LS** - las istniejący, przystosowany do potrzeb rekreacji w połączeniu z terenami ZN.
- 9 NO** - przepompownia ścieków.
- 10 ZI** - tereny niezabudowane, z dopuszczeniem lokalizacji ekranów akustycznych, związane z istniejącymi sieciami, możliwe częściowe zagospodarowanie pod zieleń izolacyjną, oddzielającą projektowaną zabudowę od ulicy Bałtyckiej. W okresie przejściowym - do czasu przebudowy ulicy Bałtyckiej - teren pełni funkcję komunikacyjną.
- 11** Wyznacza się tereny przeznaczone pod komunikację kołową o ustaleniach jak niżej :
- K 1 L12 /1x6/** - adaptowana ulica klasy lokalnej
- szerokość pasa w liniach rozgraniczających zmienna 12-15 m
 - jezdnia 6.0 m
 - przekrój drogi asymetryczny - z chodnikiem tylko po jednej stronie.
- K 2 D12 /1x5/** - ulica klasy dojazdowej
- szerokość pasa w liniach rozgraniczających 12 m
 - jezdnia 5.0 m
- K 3** - ciąg pieszo-jezdny
- szerokość pasa w liniach rozgraniczających 6 m
- Ul. Bałtycka leżąca w ciągu drogi wojewódzkiej nr 527 docelowo ma uzyskać wyższą klasę techniczną i będzie przebiegać poza granicą opracowania planu. Do momentu przebudowy ma być użytkowana w sposób dotychczasowy na terenie ZI.
- Układ jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań nie są ściśle określone i wymagające uściślenia w rozwiązaniach technicznych na etapie projektu budowlanego.**

Rozdział IV

§ 6

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

§ 7

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłat o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wynosi odpowiednio dla poszczególnych terenów:

Oznaczenie terenu	Stawka procentowa
U	30%
MN-1	30%
MN-2	30%
MN-3	30%
MN-4	0%

§ 8

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 6.10.1993 r. i

ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego nr 33 z dnia 19.11.1993 r. poz. 380.

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.

§ 10

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

Przewodniczący Rady
Zbigniew Dąbkowski